

# Woonvisie Teylingen

Een kijk op het wonen in Sassenheim,  
Voorhout en Warmond voor de periode  
2008-2020

Sassenheim / Voorhout / Warmond

Teylingen.

Buiten in de Randstad

Woonvisie Teylingen

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b> .....	<b>4</b>
<b>Samenvatting</b> .....	<b>5</b>
<b>Inleiding</b> .....	<b>14</b>
1. Verdeling van de schaarste .....	14
2. Aanleiding .....	14
3. Gevolgde werkwijze .....	15
4. Leeswijzer .....	15
<b>Analyse van het wonen in Teylingen</b> .....	<b>16</b>
1. Positionering in de regio: schakel tussen Noord- en Zuid-Holland.....	16
2. De inwoners van Teylingen .....	17
2.1 Bovengemiddelde bevolkingsgroei in de jaren '90 .....	17
2.2 Veel gezinnen met kinderen .....	19
2.3 Inkomens boven landelijk gemiddelde – werkgelegenheid daalt .....	20
2.4 Toekomst: geringe krimp bevolking en meer (oudere) huishoudens ...	22
3. De woningvoorraad van Teylingen .....	24
3.1 Voornamelijk eengezinswoningen – veel koop in Voorhout .....	24
3.2 Dure koopwoningen – gemiddeld niveau sociale huurwoningen .....	27
3.3 Woonmilieus in Teylingen: Centrum-dorps, Dorps en Landelijk bereikbaar.....	28
3.4 Sinds 1990 forse groei woningvoorraad .....	30
4. Het aanbod van woningen in Teylingen.....	30
4.1 Koopwoningen: doorstroming in Voorhout – stagnatie in Warmond ....	30
4.2 Sociale huurwoningen: lange wachttijden – woningtoewijzing vooral aan Teylingers .....	31
4.3 Particuliere huurwoningen: andere voorwaarden dan in de sociale sector .....	32
4.4 Totaalbeeld aanbod: ondanks bouwstroom verdwijnt druk op de woningmarkt niet .....	32

5.	De vraag naar woningen in Teylingen.....	33
5.1	Regionale ontwikkeling: blijvende spanning – vraag naar meer kwaliteit.....	33
5.2	Sociale sector: merendeel woningzoekenden uit eigen gemeente .....	34
5.3	De vraag van verschillende huishoudens naar leeftijd en inkomen.....	34
6.	Socratesmodel: toets bouwprogramma Teylingen .....	37
6.1	Veel bouwplannen – vraag naar dure huur, goedkope en luxe koop....	37
6.2	Stijging inkomens – blijvende behoefte sociale woningbouw .....	38

**Visie op het wonen in Teylingen ..... 39**

1.	Woningbehoefte in regionale context.....	39
2.	Basispatronen, staande afspraken en beleidsvragen.....	40
2.1	Wat je bouwt = wie er woont = de nieuwe woningbehoefte .....	40
2.2	Vergrijzinggolf zorgt voor extra vraag naar levensloopbestendige woningen .....	40
2.3	Regionale afspraak tot 2010: 1.333 woningen en 30% 'sociaal' .....	41
2.4	Lastige locaties met hoge ambities en beperkte grondposities .....	41
2.5	Blijvende spanning op de Teylinger woningmarkt .....	42
3.1	Keuzes .....	43
3.2	Centrale ambitie .....	43
3.3	Beleidsmatige en concreet meetbare doelstellingen .....	44
4.	Bouwen .....	45
4.1	Het belang van nieuwbouw .....	45
4.2	Uitgangspunten bij nieuwbouw .....	45
4.3	Omvang bouwstroom en tempo .....	46
4.4	Streven naar variatie .....	48
4.5	Wie aan zet? .....	48
5.	Omgang met de bestaande woningvoorraad.....	49
5.1	Woonomgeving.....	50
5.2	Koopwoningen en particuliere huurwoningen .....	50
5.3	Sociale huurwoningen.....	50
6.	Interventies op de woningmarkt.....	52
6.1	Verbetering doorstroming .....	52
6.2	Voor starters .....	52
6.3	Voor woningzoekenden met een zorgvraag .....	53

**Actieprogramma woonvisie Teylingen ..... 57**

1.	Nieuwbouw .....	57
1.1	Hoe worden de kwantitatieve doelen bereikt? .....	57
1.2	Kwaliteit realiseren.....	58
2.	Bestaande voorraad .....	60
2.1	Woonomgeving.....	60
2.2	Actieplan: levensloopbestendig maken bestaande woningen.....	61
2.3	Onderhoud en beheer woningen .....	61
3.	Interventies op de woningmarkt .....	62
3.1	Vormen tussen huur en koop voor doorstroming .....	62
3.2	Bewaken en bijsturen regionaal woonruimteverdelingsysteem .....	62
3.3	Zorgvuldig ruimtegebruik: stimuleren woonservicezones.....	63
3.4	Specifieke woningen voor groepen met bijzondere zorgvraag .....	63

**Bijlagen**

## Voorwoord



Op 1 januari 2006 ontstond de gemeente Teylingen uit de drie gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. Een fusiegemeente besteedt “van nature” in de eerste jaren van het bestaan veel tijd aan zichzelf. Wat voor gemeente willen we zijn, hoe willen we er als gemeente over tien, twintig of zelfs dertig jaar uitzien? Hoe willen we omgaan met (de belangen van) onze bewoners? Welke ambities hebben we en hoe krijgen we die betaald en in de schaarse ruimte ingepast? Visieontwikkeling noemen we dat en we hebben het hard nodig om te voorkomen dat we over ieder probleem dat zich voordoet, of over iedere kans, een apart besluit met het karakter van een ad hoc besluit nemen.

Eén van de grootste claims op de ruimte in Teylingen komt van de behoefte aan woningen. Uit vele signalen blijkt dat Teylingen een bijzonder aantrekkelijke woongemeente is. Niet alleen voor de mensen die hier opgroeien, ook voor mensen van (ver) buiten de gemeente en de regio. Die aantrekkingskracht willen we behouden. We begrijpen hem goed, want we wonen hier zelf ook graag. Maar dan moeten we die woonbehoefte wel faciliteren.

Hoe we in de komende jaren en decennia met die enorme opgave willen omgaan, kunt u lezen in deze woonvisie. Al op de eerste pagina's zult u ontdekken, dat het uitvoeren van die opgave met zich meebrengt, dat lastige keuzes moeten worden gemaakt. Dat gebeurt overigens niet alleen in deze woonvisie, dat doen we ook al in de toekomstvisie Teylingen, “Vitaal en Vernieuwend” en bij voorbeeld ook in de visie op recreatie en toerisme.

Bovengenoemde documenten kennen alle dezelfde uitgangspunten. Kort samengevat: we willen een gemeente blijven die bestaat uit kernen met een typisch dorps karakter en we willen de ruimte tussen de kernen open houden. En dan toch voldoen aan die grote behoefte aan woningen? Twee keer ja: ja, dat willen we en ja, dat kan.

Velen hebben bijgedragen aan deze woonvisie. De energie die tijdens bijeenkomsten en discussie over dit document vrijkwam en de betrokkenheid die daarbij werd getoond, waren hartverwarmend. De drie woningcorporaties Vooruitgang, Trias en Warmunda verdienen een speciale vermelding. Dat we deze woonvisie mede hebben kunnen gebruiken om op een heel vlotte wijze prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente te maken, is veelzeggend. Alle betrokkenen wil ik bedanken voor hun grote inzet. Ik heb daar energie en inspiratie uit kunnen putten.

Het resultaat van deze woonvisie moet hetzelfde zijn als van die andere beleidsdocumenten: een gemeente Teylingen waarin het zeer prettig wonen, werken en recreëren is.

Teylingen, december 2007,

Gerrit van der Meer, wethouder Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

## Samenvatting

Per 1 januari 2006 is de nieuwe gemeente Teylingen ontstaan uit de samenvoeging van de drie gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. Dit was de aanleiding om in brede zin na te denken over de toekomst van Teylingen, uitmondend in de Toekomstvisie "Vitaal & Vernieuwend".

Parallel aan de Toekomstvisie is gewerkt aan deze Woonvisie als een belangrijke uitwerking om de doelen uit de Toekomstvisie te concretiseren en te realiseren. De gemeente Teylingen en de drie woningcorporaties Woonstichting Vooruitgang, Woningstichting Warmunda en Trias Woondiensten hebben in 2006 de conclusie getrokken dat zij samen de komende jaren een belangrijke rol hebben bij het kwantitatief én kwalitatief op peil brengen van het woningaanbod. Als natuurlijke partners hebben de gemeente en de corporaties gezamenlijk deze woonvisie opgesteld. Het doel hiervan is ten eerste een analyse te maken en deze te delen met andere betrokkenen bij het wonen in Teylingen. Een tweede doel is uit te spreken welke beleidsdoelen op het terrein van wonen worden nagestreefd en aan te geven op welke manier de partijen deze willen bereiken. Om elkaar aan te kunnen spreken op elkaars taken en verantwoordelijkheden, hebben de betrokken partijen op basis van de woonvisie ook prestatieafspraken gemaakt.

## Analyse van het wonen in Teylingen

### ***Bevolking: omvang, huishoudens, inkomen***

Teylingen telt per 2007 ruim 35.000 inwoners. De kleinste kern Warmond omvat rond 16% van de bevolking, zowel in Sassenheim als Voorhout woont 42% van de inwoners. Teylingen heeft de afgelopen 15 jaar een bevolkingsgroei van 18% meegemaakt. Dit percentage ligt ver boven het landelijk gemiddelde. Vooral mensen uit de groep tussen 25 en 65 jaar kwamen naar Teylingen. Dit is te verklaren door de grote woningbouwproductie die voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. De jongeren tot 25 jaar verlaten Teylingen doorgaans. Dit komt onder andere door het beperkte aanbod voor starters op de woningmarkt van Teylingen. In 2006 telde Teylingen 13.410 huishoudens. De huishoudenstructuur in Teylingen wijkt af van de Nederlandse verhoudingen. De gemiddelde huishoudengrootte in Teylingen is 2,5 personen, tegenover 2,3 landelijk. In Voorhout zijn gemiddeld zelfs 2,8 personen per huishouden.

De inkomens in Teylingen zijn met gemiddeld € 34.900 iets hoger dan in de regio Holland Rijnland en Nederland. In de hoge inkomensgroepen ligt Teylingen ver boven het landelijk gemiddelde. Ook is de doelgroep van beleid veel lager dan het landelijk gemiddelde en in de rest van Holland Rijnland. Verwacht wordt dat het aandeel huishoudens met een hoog inkomen in Teylingen en de regio de komende jaren sterk toeneemt. Dit heeft zijn weerslag

op het aantal huishoudens dat hoort tot de doelgroep van beleid. In de regio zal deze doelgroep van beleid afnemen van 28% in 2006 naar 15% in 2020.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens hangt sterk samen met de woningbouwproductie. Zonder nieuwbouw blijft het aantal huishoudens stabiel (maar daalt het inwonersaantal, vanwege de steeds kleinere omvang van de huishoudens). Op grond van regionale bouwafspraken tussen het ministerie van VROM, provincie en regio, becijfert het Primos-model de huishoudengroei tot 2020 op 14.863. Het grootste deel van de waargenomen groei wordt veroorzaakt door huishoudens ouder dan 65 jaar. In de prognoses valt op dat binnen de groep senioren het aantal 75-plussers enorm toeneemt. Teylingen behoort in de regio tot de drie gemeenten waar dit aantal het meest toeneemt.

### ***De woningvoorraad van Teylingen***

Anno 2006 telde Teylingen 13.622 woningen. Met 86% is het merendeel van de woningen een eengezinswoning. 65% van de voorraad wordt bewoond door een eigenaar-bewoner en ca. 24% van de woningen is een sociale huurwoning. Bijna driekwart van de woningen is na 1970 gebouwd en zelfs 21% van de totale voorraad dateert van na 1990. Teylingen is opgebouwd uit drie woonmilieus: Centrum-dorps (de kernen Voorhout en Sassenheim), Dorps (Warmond) en Landelijk bereikbaar (Warmond).

Van de drie kernen in Teylingen staat het leeuwendeel van de woningen in de kernen Voorhout en Sassenheim. De woningvoorraad van Voorhout wijkt het meest af van de drie, zowel in het aandeel huur, eengezinswoningen als de bouwperiode. Vooral het percentage eengezinswoningen is opvallend hoog: meer dan 95%. Met 14% is het aandeel sociale huurwoningen in deze kern relatief gering. Sinds 1990 is de woningvoorraad in Teylingen jaarlijks gemiddeld met 1,6 procent gegroeid. Het grootste deel hiervan (ongeveer 60%) kwam voor rekening van Voorhout, voor het grootste deel op de Vinex-locatie Hoogh Teylingen. De technische kwaliteit van de woningvoorraad in Teylingen is redelijk tot goed, gezien de relatief jonge voorraad. In de sociale voorraad zijn de huurders grotendeels tevreden met hun woningen en de prijs-kwaliteitverhouding. Toch geeft de leeftijd en de toekomstwaarde van een deel van het bezit aanleiding om na te denken over sloop-nieuwbouw.

Ten opzichte van het landelijke beeld is de regio Holland Rijnland een relatief duur gebied. De gemeente Teylingen lag met een mediane prijs van € 305.000 in 2006 nog daarboven. De huurprijs van een sociale huurwoning in Teylingen is vergelijkbaar met het gemiddelde van de regio. De drie grootste woningcorporaties hanteren huren tussen 65% en 80% maximaal redelijk.

Teylingen heeft een aantal woonzorgcomplexen, waaronder Woonzorgcentrum Bernardus (complex Zilverstroom), Woonzorgcentrum Sassembourg (locatie De Schutse - in ontwikkeling), Woonzorgcentrum Herenstaete (locatie Agnes - in ontwikkeling) en Woonzorgcentrum Liduina (in ontwikkeling). Voor mensen met een lichamelijke beperking



biedt de huidige woningvoorraad onvoldoende mogelijkheden. Zeker in het licht van de toenemende vergrijzing ligt er een zeer grote opgave voor het realiseren van levensloopbestendige woningen zowel met als zonder zorgarrangementen.

### ***Het aanbod van woningen in Teylingen***

De omvang van de woningvoorraad zegt op zichzelf weinig over het daadwerkelijke aanbod. Voor een woningzoekende zijn immers alleen die woningen beschikbaar die te huur of te koop staan. Ondanks een forse bouwstroom de afgelopen 15 jaar (gemiddeld 195 woningen per jaar), verdwijnt de druk op de woningmarkt niet. Oorzaken zijn de natuurlijke aanwas en de doorgaande gezinsverdunning, waardoor het aantal huishoudens blijft groeien. De nieuwbouw in Voorhout heeft niet geleid tot ontspanning op de markt in Teylingen of in de regio. De verkoopprijzen zijn in Teylingen gemiddeld hoger dan in de Duin- en Bollenstreek en Nederland. Met 3-4% verhuizingen in de koopsector is het aanbod relatief klein. Er is een gat tussen de woonlasten bij huur en koop. Het verschil van de maandlasten tussen sociale huur en koop is dusdanig groot dat voor veel huishoudens een koopwoning niet bereikbaar is. Voor jonge starters tot slot is het moeilijk een woning te vinden. Dit geldt zowel voor de koop- als in de huursector. In 2006 werd in Holland Rijnland het nieuwe woonruimteverdeelsysteem Woonzicht.nl ingevoerd. Sindsdien kunnen woningzoekenden in de sociale huursector in de hele regio naar een woning zoeken.

### ***De vraag naar woningen in Teylingen***

Volgens het woningbehoefte simulatie onderzoek op basis van het zogenaamde Socrates model neemt de woningbehoefte in Holland Rijnland tot 2020 toe met bijna 13.000 woningen. Hierbinnen is het aandeel van de koopsector iets groter dan in de huursector. De kwalitatieve ontwikkelingen van de woningbehoefte laten het volgende zien: ten eerste vindt een verschuiving plaats van de vraag in de koopsector van (dure) rijtjeswoningen naar 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Ten tweede is er een afnemende behoefte aan goedkope huurwoningen die gepaard gaat met een aanzienlijke vraag naar dure huurwoningen, zowel naar een- als meergezinswoningen. Deze tendensen zijn het gevolg van een toename van de welvaart die ervoor zorgt dat huishoudens zich duurdere en luxere woningen kunnen veroorloven. Daarnaast zorgt de aanzienlijke stijging van het aantal ouderen in de regio ervoor dat de vraag naar meergezins(huur)woningen groeit. Ouderen willen steeds langer zelfstandig wonen. Zelfs in de groep 75-plus wil nog meer dan de helft in een (aangepaste) eigen woning blijven wonen. Dit aantal groeit in Teylingen in de periode 2006 tot 2030 van 1.078 naar 1.751 personen. Er is dus een duidelijk tekort aan levensloopbestendige woningen, zowel met als zonder zorgarrangementen. Ondanks de welvaartsgroei is in de regio en ook in Teylingen een blijvende vraag naar sociale huurwoningen. Ondanks dat met de invoering van het nieuwe woonruimteverdelingssysteem Woonzicht in 2006 lokale en regionale bindingseisen zijn afgeschaft, komt het grootste deel van de woningzoekenden nog steeds uit de gemeente zelf.

### **Conclusie**

In Teylingen zijn de komende jaren veel voornemens voor woningbouw. Op basis van het voorgenomen bouwprogramma zal de woningvoorraad tot 2030 per saldo (nieuwbouw min sloop) met 3.100 woningen groeien. Dit betekent een uitbreiding van de voorraad (meer dan 15%). Vergelijking van de resultaten van het woningbehoefte simulatie onderzoek met het bestaande bouwprogramma maakt duidelijk welke plannen en projecten 'wind mee' hebben, respectievelijk 'wind tegen'.

Voor Teylingen betekent de verschuiving in de vraag (zie hiervoor), dat de bouw van dure huurwoningen en (in mindere mate) goedkope koopwoningen het best aansluit bij de vraag. Dit geldt in het bijzonder voor de kern Voorhout en in mindere mate voor de kern Sassenheim. Op de eengezinskoopmarkt zullen vooral ruimere typen als 2<sup>1</sup>-kap en vrijstaande woningen geliefd zijn. In de kern Warmond geldt dit in het bijzonder. Ondanks dat de aandachtsgroep de komende jaren krimpt, zal ook in de toekomst behoefte blijven aan sociale woningen.

Een deel van de huishoudens die in de toekomst niet meer tot de aandachtsgroep behoort, zal met hun inkomen geen toereikende hypotheek kunnen krijgen. Daarom blijven zij aangewezen op sociale huurwoningen.

## **Visie op het wonen in Teylingen**

### ***Basispatronen, staande afspraken en beleidsvragen***

Teylingen ligt op het scharnierpunt van de regio's Holland Rijnland en Haarlemmermeer. Het betekent voor de woonvisie dat beide regio's in ogenschouw moeten worden genomen om een goed beeld te hebben van de invloed van de omliggende woningmarkten. In de regio Holland Rijnland is afgesproken om in de periode 2005-2009 in totaal 14.620 woningen te bouwen. Voor de periode 2010-2020 voorziet de concept woonvisie voor de regio nog eens ruim 20.000 woningen. In de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is de ambitie voor het totale gebied geformuleerd om in de periode 2010-2030 een woningproductie van 24.600 extra woningen te realiseren.

In de analyse is geconstateerd dat er een gat tussen huur en koop bestaat. Ook blijkt uit de voorspellingen van de inkomensontwikkelingen dat de doelgroep van beleid gaat krimpen. De inkomensgroep erboven blijft echter ook aangewezen op de sociale huursector. Wel is duidelijk dat – net als in de koopsector – in de sociale huursector een sterk toenemende vraag naar kwalitatief betere woningen is. Met het Rijk en de provincie Zuid-Holland is afgesproken dat Teylingen in de periode 2005-2009 1.333 woningen bouwt. Een tweede regionale afspraak is dat 30% van de nieuwbouwstroom in Holland Rijnland sociaal moet zijn. Het aantal ouderen zal de komende jaren flink groeien.

Daarom is in regionaal verband afgesproken dat Teylingen in de periode tot 2020 1.559 extra woningen in de categorie verzorgd/beschut wonen<sup>1</sup> realiseert. Deze woningen zijn niet alleen bedoeld voor ouderen, maar nadrukkelijk ook voor jonge mensen met een beperking. Dit kunnen zowel bestaande als nieuwe woningen zijn.

### **Ambitie en doelen**

Teylingen wil een gemeente zijn waarin het goed wonen is in een dorps sfeer met voldoende voorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij wil Teylingen bereikbaar zijn voor huishoudens met verschillende inkomensniveaus, de identiteiten van de drie kernen behouden en versterken en op haar grondgebied ook ruimte beschikbaar houden voor recreatie, natuur en bedrijvigheid (waaronder de bollenteelt).

Voor de bestaande woningvoorraad wil Teylingen niet alleen de kwaliteit op peil houden maar ook verbeteren. In de nieuwbouwstroom wil Teylingen zo gericht mogelijk toevoegen, met als doel meer balans in de totale woningvoorraad aan te brengen.

Daarbij is flexibiliteit een belangrijk begrip: woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan de huidige woningbehoefte, maar ook aan die op de middellange en lange termijn. Dit vraagt om een lange termijnvisie bij de commerciële en maatschappelijke ontwikkelaars. Deze woonvisie schetst de gemeentelijke kijk op het wonen voor de periode tot 2020.

Voor de toekomstige ontwikkeling staan de volgende beleidsdoelstellingen centraal:

1. Het inzetten van instrumenten om het gat tussen huur en koop te verkleinen.
2. Het bouwen voor jonge starters, gehandicapten en senioren op de woningmarkt.
3. Het bouwen van sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen.
4. Het faciliteren van de vraag naar dure huur- en meergezinswoningen (senioren) en ruimere eengezinswoningen.
5. Het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving in de bestaande woningvoorraad.
6. Bij woningbouw het maximaal en kwalitatief goed benutten van de mogelijkheden die de uitbreidingslocaties binnen de rode contouren bieden. Bovendien het transformeren en mogelijk daarbij verdichten binnen de bestaande bebouwde gebieden.

### **Bouwen**

Teylingen hanteert als uitgangspunt voor alle nieuwbouwwoningen een aantal kwaliteitseisen voor zowel de woning zelf als de woonomgeving. Appartementen moeten voldoen aan een levensloopbestendigheid van tenminste 3\*\*\*. Eengezinswoningen moeten tegen lage kosten en met beperkte ingrepen worden kunnen aangepast. Om woningen voldoende toekomstwaarde mee te geven, wil Teylingen driekamerwoningen (laten) bouwen met een minimum oppervlak van 74 m<sup>2</sup>. Duurzaamheid en energieprestaties vragen inspanningen voor nu en de toekomst. Voldaan moet worden aan de eisen uit het Dubo Plusrichtlijn en het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw. Er zijn vele functies die om ruimte strijden.

---

<sup>1</sup> Verzorgd/beschut wonen: zelfstandig wonen in een verder aangepaste woning, dienstverlening en zorg op afspraak of afroep desgewenst mee-gearrangeerd met de woning die altijd levensloop geschikt is

## Woonvisie Teylingen

Gezien de hoge waardering voor de bestaande situatie in Teylingen en de gelijktijdige wens om voor verschillende functies meer ruimte te creëren, moet creatief worden ontworpen. Het is daarbij noodzakelijk dat vanuit verschillende beleidsvelden heldere richtlijnen worden meegegeven. Bij het ontwikkelen van een plangebied moet een analyse van het huidige en toekomstige voorzieningenniveau worden opgenomen.

Teylingen heeft zich voor de periode 2005-2009 vastgelegd op het realiseren van tenminste 1.333 woningen. Voor 2008 en 2009 staat de oplevering van ruim 700 woningen gepland. In de periode 2010-2015 wil Teylingen nog 1050 woningen realiseren en in de periode 2015-2020 nog eens 450. Voor de periode 2020-2030 is nog ruimte voor 900 woningen. Vertrekpunt is dat deze ontwikkelingen plaatsvinden binnen de rode contour van de gemeente.

In de nieuwbouwstroom wil Teylingen 30% sociale bouw realiseren. Op grond van de voorspelde woningbehoefte in het Socratesmodel zou dit aandeel wel eens aan de hoge kant kunnen zijn voor de langere termijn. Daarom zorgen de woningcorporaties in de komende jaren bij het bouwen van nieuwbouwwoningen voor een zodanige kwaliteit dat deze woningen na 10 à 15 jaar ook op de particuliere huurmarkt of de koopmarkt goed afgezet kunnen worden.

Teylingen wil variatie in de nieuwbouwstroom om eentonigheid te voorkomen en een eigen identiteit van buurten te bevorderen. Dit is ten eerste een stedenbouwkundige opgave: niet steeds vergelijkbare dichtheden en vergelijkbare woningtypes, maar meer uitgesproken verschillen tussen plannen. Ten tweede ligt er een woningbouwkundige opgave: om beter aan te sluiten bij de wensen van de woonconsument en meer 'spannende' bebouwing te krijgen, moet er meer ruimte komen voor sturing door consumenten en voor nieuwe en verassende woon- en beheerconcepten. Ten derde is er een sociale opgave: bij het maken van plannen moet aandacht geschonken worden aan de behoefte van huishoudens met verschillende leeftijden, inkomens en samenstelling.

Woningen worden gebouwd door projectontwikkelaars, zowel commerciële (bedrijven met winstdoelstelling) als maatschappelijke (woningcorporaties, die eventuele winsten moeten investeren in volkshuisvestelijke doelen).

Toch heeft ook de gemeente een belangrijke rol bij het realiseren van nieuwbouwprojecten.



Ze heeft de regierol in handen en stuurt via bestemmingsplannen en plantoetsing. In de praktijk hebben de verschillende partijen elkaar nodig. Partijen maken dan ook afspraken over de wederzijdse inspanningen.

**Centrum Sassenheim**

### ***Omgang met de bestaande woningvoorraad***

Teylingen herkent het belang dat er blijvende aandacht is voor de leefbaarheid en de veiligheid, spelen, groen, parkeren en voorzieningen en voor het beheer van de openbare ruimte. Teylingen formuleert voor gebieden waarin aanzienlijke ontwikkelingen worden voorzien een helder programma van wensen.

Gezien de opgave om meer levensloopbestendige woningen te realiseren, wil Teylingen nagaan of de Wmo ingezet kan worden om in de koop- en particuliere huurvoorraad de levensloopbestendigheid te verhogen. Om het grote gat tussen de woonlasten bij huur en koop te verkleinen zijn de woningcorporaties van mening dat hun rol ook op de vrije huurmarkt en de onderkant van de koopmarkt moet liggen. Dat kan door nieuwbouw, maar ook door verkoop van bestaande woningen onder voorwaarden (Maatschappelijk Gebonden Eigendom). De corporaties willen zowel tijdens de bouw als het beheer het milieu sparen en nieuwe technologische ontwikkelingen toepassen. Transformatie van buurten of gebouwen moeten bij dragen aan de lange termijn doelstellingen van Teylingen. Dit betekent een goede benutting van ruimte (waar mogelijk hogere dichtheden) en het zorgen voor goede en ook betaalbare woningkwaliteit.



***Huurwoningen Componistenlaan Voorhout***

### ***Interventies op de woningmarkt***

De samenwerkende partners vinden het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt een van de centrale beleidsdoelstellingen. Bouwen, bouwen en nogmaals bouwen is de beste remedie tegen de huidige stagnatie. Verder worden zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad vormen tussen huur en koop ontwikkeld. Om verhuisketens te optimaliseren moet een aantrekkelijk aanbod komen voor huishoudens die niet graag verhuizen (met name bewoners van 65+ willen niet graag verhuizen). Ook bewaakt Teylingen het functioneren van het regionale woonruimteverdelingsstelsel. Starters komen op de woningmarkt moeilijk aan bod. Om deze huishoudens toch te mogelijkheid te geven zich in Teylingen te vestigen, wil Teylingen de starterslening continueren, tussenvormen tussen huur en koop stimuleren, goedkope en middeldure koopwoningen (laten) bouwen van voldoende kwaliteit en bezien of bestaande sociale huurwoningen verkocht kunnen worden in een MGE-constructie.

Naast het aanbieden van levensloopbestendige woningen is het ook van belang te kijken naar de woonomgeving en de voorzieningen daarin. Dit kan ertoe bijdragen dat mensen

langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Daarom wil Teylingen zorgvuldig ruimtegebruik stimuleren door in termen van woonservicezones te denken. Op dit moment worden de volgende 'ankerpunten' voor zo'n woonservicezone gezien: Liduina in de kern Warmond, Sassembourg en Bernardus/Zilverstroom in de kern Sassenheim en Herenstaete (locatie Agnes) en Bolero in de kern Voorhout. Door goede aansluiting te verzorgen met de Wet maatschappelijke ondersteuning, worden Wonen, Zorg en Welzijn in de breedte benaderd.

## **Actieprogramma woonvisie Teylingen**

In het actieprogramma zijn de ambities en doelstellingen concreet gemaakt in de volgende punten:

### ***Acties voor nieuwbouw:***

1. Teylingen streeft voor de komende jaren het volgende bouwtempo na:
  - 2008-2009: 700 woningen
  - 2010-2015: 1.050 woningen
  - 2015-2020: 450 woningen
  - 2020-2030: 900 woningen
2. (Ruimtelijke) planprocedures inzichtelijk maken en op elkaar afstemmen.
3. Duidelijke afspraken maken met maatschappelijke en commerciële ontwikkelaars over plannings- en besluitvormingsprocedures.
4. Nieuwbouwplannen toetsen aan:
  - a) Uitgangspunt 30% sociaal; op uitbreidingslocaties 35%.
  - b) Levensloopbestendigheid: appartementen 3\*\*\* volgens het regionale sterrenstelsel, eengezinswoningen met aanpassingsplan.
  - c) Minimaal 3-kamerwoningen van 74m<sup>2</sup>, tenzij er een goede motivatie is hiervan af te wijken.
  - d) De eisen uit het Dubo Plusrichtlijn en het Regionale Beleidskader Duurzame Stedenbouw.
  - e) De energetische kwaliteit van nieuwbouw verbeteren
  - f) Bijdragen aan variatie in Teylingen op stedenbouwkundig, woningtypisch, architectonisch en sociaal vlak. Afspraken maken met corporaties en zorg- en welzijnspartners.
5. Bij nieuwbouwplannen de woonomgeving toetsen aan:
  - a) Gebruiksvriendelijke inrichting. Handhaven van labels als Woonkeur, Keurmerk veilig Wonen, etc.)
  - b) Goede mix van functies en aanwezigheid van voorzieningen.
  - c) Energievisie, opgesteld en opgenomen in het bestemmingsplan voor alle woningbouwprojecten met meer dan 250 woningen.

6. Beeldkwaliteitplannen opstellen die als referentiekader dienen voor de architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte.

***Acties voor de bestaande voorraad***

7. Overzicht maken van eisen aan de woonomgeving vanuit verschillende disciplines. Deze toepassen bij veranderingen of groot onderhoud in het bestand.
8. Gemeente en woningcorporaties maken in 2008 prestatieafspraken over leefbaarheid en sociale cohesie.
9. In 2008 een actieplan maken voor het levensloopbestendig maken van de bestaande koop- en particuliere huurvoorraad.
10. Prestatieafspraken maken met de corporaties over het levensloopbestendiger maken van de bestaande sociale huurvoorraad.
11. Prestatieafspraken maken met de corporaties over het onderhoud en beheer van de sociale woningvoorraad en de transformatie van enkele buurten in Teylingen.
12. Eisen uit het Dubo Plusrichtlijn voor de bestaande bouw hanteren.
13. Voor 1 januari 2009 is van het hele woningbezit van de corporaties de energieprestatie volgens de energie-index gewaardeerd.
14. Prestatieafspraken maken bij grootonderhoud en vervanging van de energie-installaties.

***Acties voor interventies op de woningmarkt***

15. Stimuleren van een woningaanbod dat in een vorm van huur en koop wordt aangeboden, ook om het gat tussen huur en koop te dichten. Prestatieafspraken maken met woningcorporaties over een dergelijk aanbod tussen huur en koop in de vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE).
16. Bewaken en zonodig bijsturen van de resultaten van het regionale woonruimteverdelingsysteem indien de kansen voor bepaalde doelgroepen daartoe aanleiding geven.
17. Stimuleren van woonservicezones. Afstemmen van kennis uit maatschappelijke en ruimtelijke beleidsvelden. Prestatieafspraken maken met woningcorporaties over hun bijdrage op het gebied van de woonservicezones.
18. Samenwerken met de Regionale Commissie Gezondheidszorg Zuid-Holland Noord (RCG-ZHN). Driejaarlijks inventariseren van de woningbehoefte van groepen met een bijzondere woonwens en zorgvraag, te beginnen in 2008.

## Inleiding

### **1. Verdeling van de schaarste**

Goede woningen zijn een schaars product. Vooral bepaalde doelgroepen – jongere starters en senioren – kunnen in Teylingen erg moeilijk een geschikte en betaalbare woning vinden. Dat gegeven bepaalt mede het grote belang dat aan deze Woonvisie gehecht moet worden. De samenstellers zijn vanaf het begin aan tafel gaan zitten in de wetenschap dat het voorzien in de woonbehoefte van *alle* doelgroepen een enorme opgave is.

De achterstand van starters op de woningmarkt zal slechts heel langzaam kleiner worden. Economische factoren – de hoge prijs van koophuizen – spelen daarin een belangrijke rol. De urgentie voor senioren wordt in de komende jaren en decennia alleen maar groter, door de voortschrijdende vergrijzing en ontgroening. Deze twee stellingen zijn van grote invloed geweest op het actieprogramma dat in deze woonvisie is opgenomen. Ze hebben het hoge niveau van een belangrijk deel van de ambities bepaald.

### **2. Aanleiding**

De gemeente Teylingen en de drie woningcorporaties Woonstichting Vooruitgang, Woningstichting Warmunda en Trias Woondiensten hebben in 2006 de conclusie getrokken dat zij samen de komende jaren een belangrijke rol hebben bij het kwantitatief én kwalitatief op peil brengen van het woningaanbod. Als natuurlijke partners hebben de gemeente en de corporaties gezamenlijk deze woonvisie opgesteld. Het doel hiervan is ten eerste een analyse te maken en deze te delen met andere betrokkenen bij het wonen in Teylingen. Een tweede doel is om uit te spreken welke beleidsdoelen op het terrein van wonen worden nagestreefd en om aan te geven op welke manier de partijen deze willen bereiken. Om elkaar aan te kunnen spreken op elkaars taken en verantwoordelijkheden, hebben de betrokken partijen op basis van de woonvisie ook prestatieafspraken gemaakt. Na definitieve vaststelling door de gemeenteraad is het de bedoeling dat partijen de prestatieafspraken ondertekenen.

De behoefte aan een gezamenlijke visie ontstond uit verschillende ontwikkelingen. Ten eerste was dat de fusie van de gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond per 1 januari 2006. Dit was een natuurlijke aanleiding om in brede zin na te denken over de toekomst van Teylingen, uitmondend in de Toekomstvisie "Vitaal & Vernieuwend". Parallel aan de Toekomstvisie is gewerkt aan deze woonvisie als een belangrijke uitwerking om de doelen uit de Toekomstvisie te concretiseren en te realiseren. Voor de lezer is het ook van belang te weten dat in het verband van Holland Rijnland een regionale woonvisie wordt voorbereid, waarin afspraken worden gemaakt tussen de samenwerkende gemeenten. Teylingen kan met deze woonvisie in de hand haar positie beter bepalen.



### **3. Gevolgde werkwijze**

Hoe ontwikkelt zich de bevolking van Teylingen? En welke wensen hebben de bewoners van Teylingen nu en in de toekomst? Wat staat er op dit moment, wat wordt er naar verwachting bijgebouwd en voldoet dat wel aan die wensen? Komen jongeren wel voldoende aan bod? En is er voldoende aandacht voor de senioren in deze vergrijzende gemeente?

Het zijn allemaal vragen die de gemeente Teylingen, Woonstichting Vooruitgang, Woningstichting Warmunda en Trias Woondiensten zich hebben gesteld. Door objectieve informatie bijeen te brengen, samen na te denken over de gewenste toekomst en over maatregelen die dit dichterbij kunnen brengen, hebben zij zich verder over bovenstaande vragen gebogen. De resultaten van dit denk- en discussieerwerk treft u in deze woonvisie aan.

Bij de totstandkoming was een projectgroep actief waarin medewerkers van de genoemde organisaties regelmatig bij elkaar kwamen om cijfers, discussienotities en conceptteksten met elkaar te bespreken. Deze werden vervolgens voorgelegd aan de stuurgroep waarin de portefeuillehouder Volkshuisvesting, ruimtelijke Ordening en Milieu samen met de drie corporatiedirecteuren zitting hadden. Op 26 april 2007 zijn de eerste tussenresultaten voorgelegd aan een brede groep vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties, zorg- en welzijnspartijen en de lokale politiek. Conceptstukken zijn nadien besproken met partijen met specifieke expertise (Stichting Welzijn Ouderen Teylingen -SWOT-, Stichting MEE).

Op 14 november 2007 vond de tweede bijeenkomst plaats waarbij de concept woonvisie van de Stuurgroep aan hen werd gepresenteerd. De resultaten van deze avond zijn verwerkt, waarna de politieke besluitvorming plaats kan vinden. Parallel aan de publieke en politieke afronding van de woonvisie, hebben de betrokken partijen prestatieafspraken opgesteld. Hiermee willen zij de verwachtingen, intenties en concrete afspraken over en weer goed vastleggen. Dit vormt een belangrijke basis om de geformuleerde doelstellingen om te zetten in concrete acties, waarop men elkaar kan aanspreken.

### **4. Leeswijzer**

De snelle lezer vindt alle belangrijke informatie in de samenvatting. Als eerste wordt de **Analyse** gepresenteerd. Wie wonen in Teylingen? Hoeveel woningen staan er en welke kwaliteit hebben ze? Wat is het aanbod en wat de vraag? In de **Visie** worden de ambitie en concrete doelen behandeld en wordt ingegaan op nieuwbouw, de bestaande bebouwing en interventies op de woningmarkt. Het **Actieprogramma** gaat ten slotte in op de vraag hoe de visie kan worden gerealiseerd. Hier wordt duidelijk met welke activiteiten de gemeente Teylingen de visie, samen met de corporaties en andere partners, wil realiseren.

## Analyse van het wonen in Teylingen

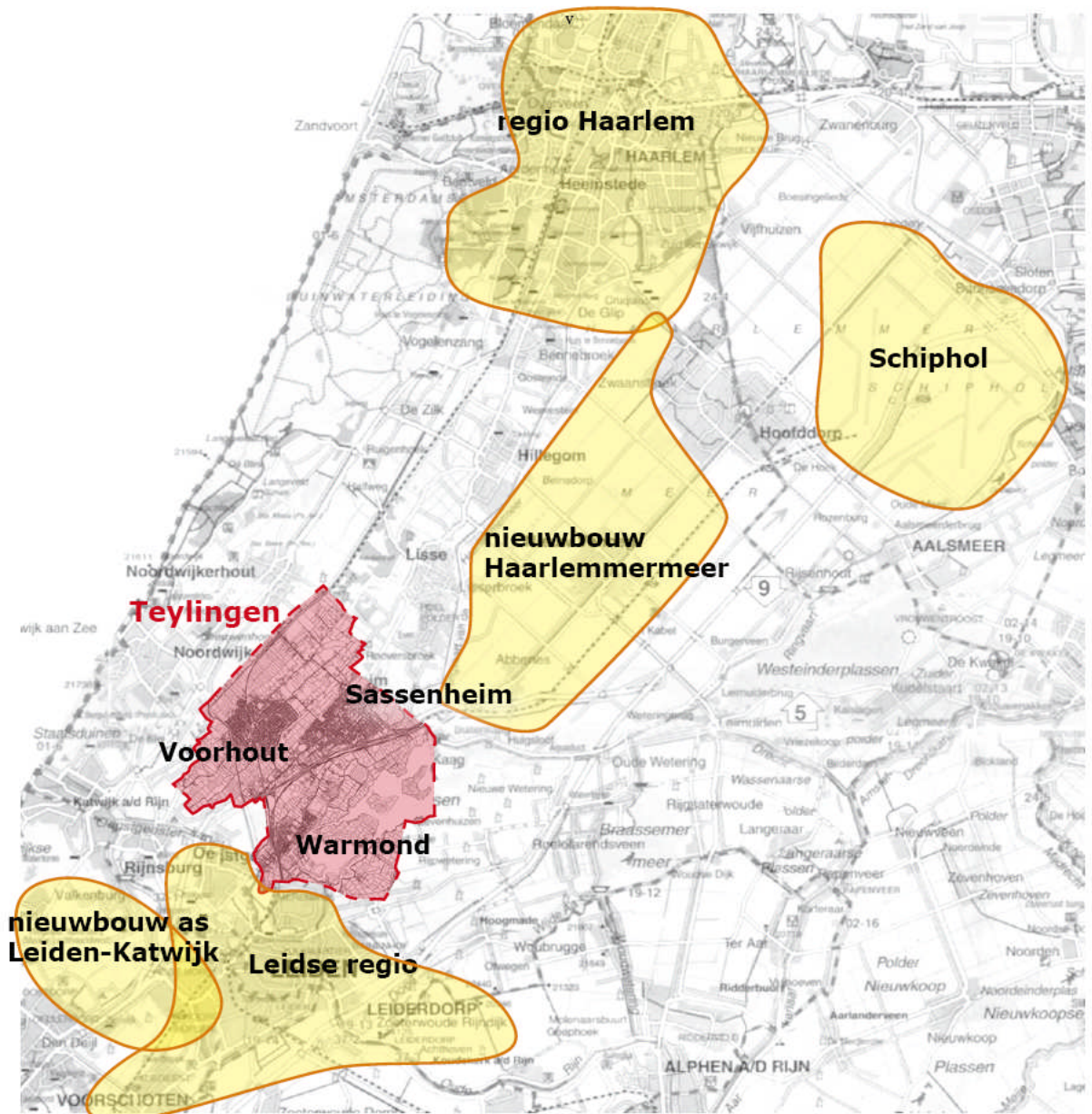
### **1. Positionering in de regio: schakel tussen Noord- en Zuid-Holland**

Per 1 januari 2006 is de gemeente Teylingen ontstaan uit de voormalige gemeenten Sassenheim, Voorhout en Warmond. Teylingen ligt in het noorden van Zuid-Holland en is onderdeel van de regio Holland Rijnland. Het is belangrijk om Teylingen in een bredere context te plaatsen en de blik niet te beperken tot de regio Holland Rijnland. Ontwikkelingen in het noordelijke deel van de Randstad zijn immers ook bepalend voor Teylingen. De verhuisrelaties tussen de gemeente Teylingen en de gemeente Haarlemmermeer in Noord-Holland laten de samenhang op de woningmarkt zien (zie tabel 3). Met de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer - Bollenstreek is een gezamenlijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de Bollenstreek en Haarlemmermeer vastgesteld<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Door Gedeputeerde Staten van Noord- en Zuid-Holland in 2006. Meer info: <http://www.gebiedsuitwerking.nl/>.

## Regionale context van Teylingen

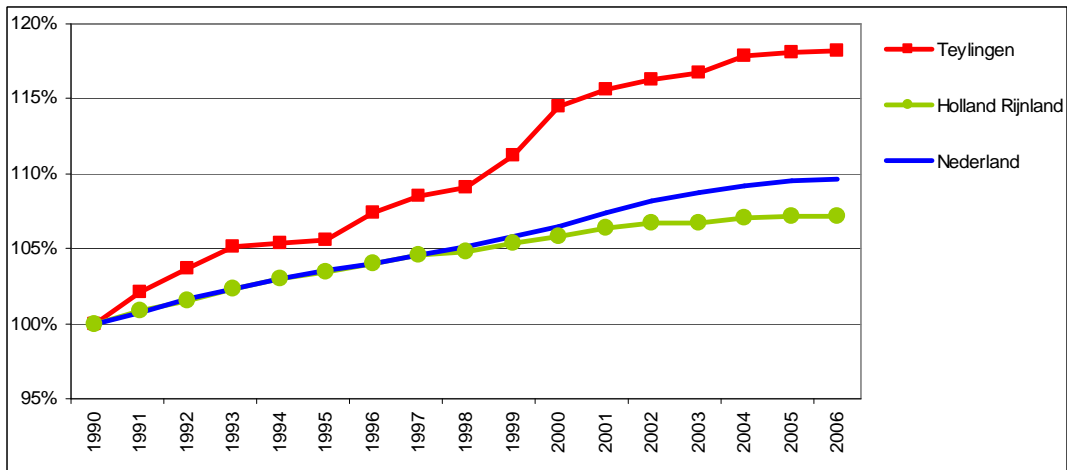


**Figuur 1: Regionale Context van Teylingen**

## **2. De inwoners van Teylingen**

### **2.1 Bovengemiddelde bevolkingsgroei in de jaren '90**

Teylingen telt medio 2007 ruim 35.000 inwoners. Dat is circa tien procent van de bevolking in de regio Holland Rijnland die in totaal circa 390.000 inwoners telt. Per 1 januari 2006 woonden in Teylingen 34.627 mensen. Voorhout was op dat moment met 14.885 inwoners de grootste kern, gevolgd door Sassenheim met 14.791 inwoners en Warmond met 4.951 inwoners.



**Figuur 2: Ontwikkeling van de bevolking, 1990-2006 (Index 1990=100; Bron: CBS 2006)**

Teylingen heeft de afgelopen 15 jaar een bevolkingsgroei van 18% meegemaakt. Deze groei ligt ver boven het landelijk gemiddelde (figuur 2). De bevolkingsontwikkeling in de regio Holland Rijnland blijft al vanaf eind jaren negentig achter bij de nationale ontwikkeling. Weliswaar is de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de regio Holland Rijnland positief, maar er zijn meer mensen die de regio verlaten dan binnen komen. Met name de midden categorie (25-65 jaar) verlaat de regio. In Teylingen ligt dat anders. Van 1990 tot 2004 zijn vrijwel elk jaar meer mensen in Teylingen komen wonen dan naar een andere gemeente vertrokken. Gemiddeld verhuisden jaarlijks rond 1.250 personen uit Teylingen naar een andere Nederlandse gemeente en vestigden zich jaarlijks circa 1.300 personen vanuit andere gemeenten in Teylingen (tabel 3). Dit resulteerde in een positief verhuissaldo van jaarlijks gemiddeld 52 personen. Vooral mensen uit de groep tussen 25 en 65 jaar kwamen naar Teylingen. Dit is te verklaren door de grote woningbouwproductie die voor een groot deel uit eengezinswoningen bestaat. De jongeren tot 25 jaar verlaten doorgaans Teylingen. Dit komt door studie of werk, maar ook door het beperkte aanbod voor starters op de woningmarkt van Teylingen.

Tabel 3 geeft een overzicht van de gemeenten waarmee Teylingen relevante verhuisrelaties onderhoudt. Bijna de helft van alle verhuizingen vindt plaats tussen Teylingen en gemeenten in de dichte nabijheid zoals Leiden, Noordwijk, Katwijk en Lisse. Opmerkelijk is dat over de beschouwde periode Teylingen met vrijwel alle gemeenten in het overzicht een positief verhuissaldo onderhoudt (de uitzonderingen zijn Haarlemmermeer, Lisse en Utrecht). Dit zegt iets over de populariteit van Teylingen en haar woningaanbod in het afgelopen decennium<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Teylingen was het afgelopen decennium één van de weinige gemeenten in de regio waar veel nieuwbouw plaatsvond.

## Woonvisie Teylingen

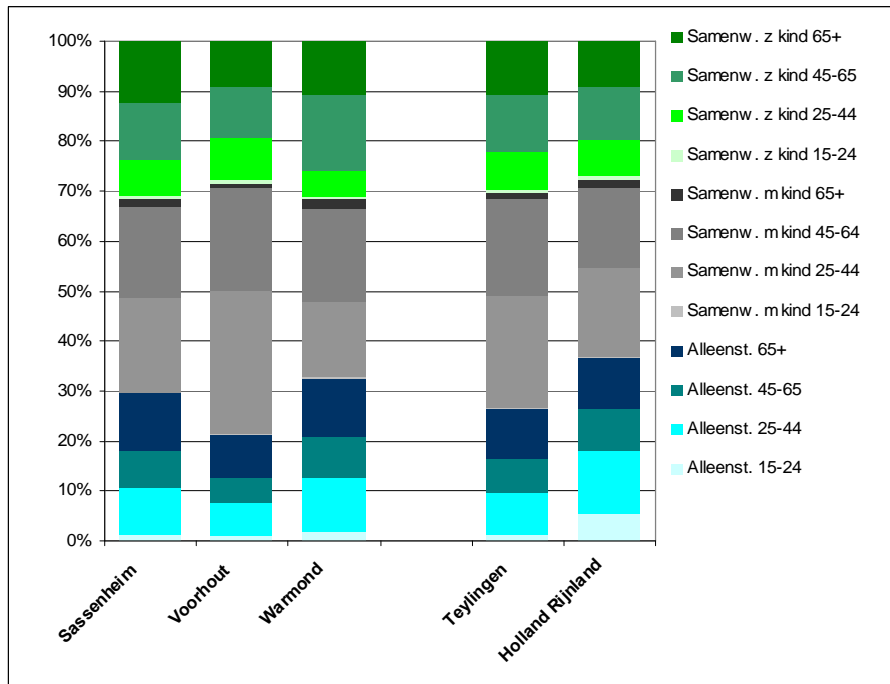
gemeente	gem. vertrek	gem. vestiging	gem. saldo	% vertrek	% vestiging	relatief vertrek	relatieve vestiging	gemiddelde bevolking
Leiden	130	213	83	10,1%	14,7%	1104,0	1814,0	117.396
Noordwijk	101	151	50	7,8%	10,4%	4061,0	6076,0	24.869
Katwijk	83	115	32	6,5%	8,0%	1398,0	1938,0	59.456
Lisse	123	105	-19	9,6%	7,2%	5601,0	4759,0	21.960
Oegstgeest	58	86	28	4,5%	6,0%	2799,0	4159,0	20.724
Noordwijkerhout	64	81	17	5,0%	5,6%	4187,0	5295,0	15.260
s-Gravenhage	63	71	7	4,9%	4,9%	0,1	0,2	453.715
Hillegom	50	54	5	3,8%	3,7%	2406,0	2625,0	20.574
Amsterdam	52	52	0	4,1%	3,6%	0,1	0,1	729.830
Haarlemmermeer	63	38	-25	4,9%	2,6%	0,5	0,3	115.833
Leiderdorp	15	31	16	1,1%	2,1%	0,6	1210,0	25.297
Rotterdam	19	25	5	1,5%	1,7%	0,0	0,0	594.744
Haarlem	17	17	0	1,4%	1,2%	0,1	0,1	147.703
Voorschoten	9	17	8	0,7%	1,2%	0,4	0,7	22.695
Alkemade	7	16	9	0,6%	1,1%	0,5	1136,0	14.437
Alphen aan den Rijn	13	13	0	1,0%	0,9%	0,2	0,2	69.588
Utrecht	15	9	-6	1,1%	0,6%	0,1	0,0	259.037
overig Nederland	406	354	-52	32,4%	27,1%	1000,0	871,1	13.172.350
Totaal Nederland	1.251	1.303	52	100,0%	100,0%	-	-	15.885.468

**Tabel 3: Overzicht verhuisstromen 1996-2005 gemeente Teylingen (Bron: CBS 2006)**

### 2.2 Veel gezinnen met kinderen

In 2006 telde Teylingen 13.410 huishoudens. Er woonden 6.060 huishoudens in Sassenheim, in Voorhout 5.380 en in Warmond 1.970. In de periode 1995-2006 bedroeg de huishoudengroei in Teylingen gemiddeld 1,5% per jaar. De huishoudenstructuur in Teylingen wijkt behoorlijk af van de Nederlandse verhoudingen en, in mindere mate, van Holland Rijnland. Het bovengemiddelde aandeel huishoudens met kinderen in Teylingen (bijna 40% tegenover 30% in Nederland) gaat gepaard met een laag aandeel alleenstaanden (28% in Teylingen vs. 35% in Nederland). De gemiddelde huishoudengrootte in Teylingen ligt bij 2,5 personen, tegenover 2,3 landelijk. De kernen Sassenheim en Warmond zitten met 2,4 iets lager dan Voorhout met 2,8.

Figuur 4 geeft de combinatie van huishoudsamenstelling en leeftijd weer voor de drie kernen, Teylingen en de regio Holland Rijnland. Uit de afbeelding blijkt dat er vooral verschillen zijn tussen alleenstaanden en de huishoudens met kinderen tussen 25 en 45 jaar. De woningvoorraad (zie tabel 9) ligt hier mede ten grondslag aan. Voorhout heeft immers verreweg het hoogste aandeel koop- en eengezinswoningen en het laagste aandeel huur- en meergezinswoningen. Dat in de regio Holland Rijnland relatief meer (jonge) alleenstaanden wonen is niet verrassend, ook omdat studentenstad Leiden daar deel van uitmaakt.

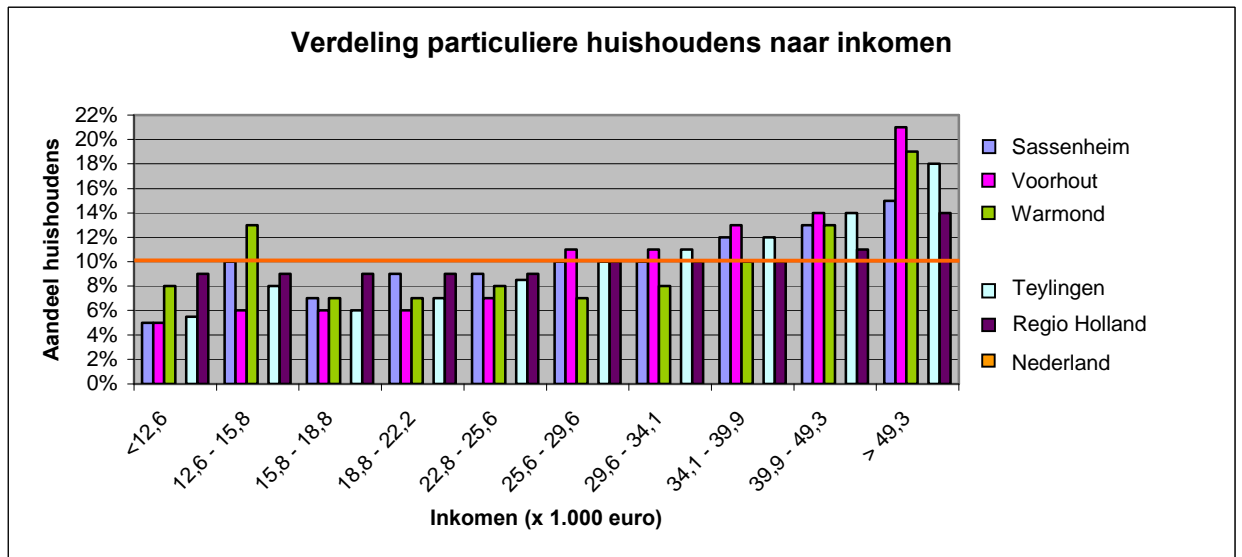


**Figuur 4: Huishoudensamenstelling Teylingen / Holland Rijnland 2005 (Bron: CBS 2006)**

### 2.3 Inkomens boven landelijk gemiddelde – werkgelegenheid daalt

In de periode 1994-2003 was de ontwikkeling van het gemiddeld besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens in Teylingen vrijwel gelijk aan de regio Holland Rijnland en Nederland, namelijk een jaarlijkse groei van 3,8 procent. Over de breedte lagen in 2003 de inkomens in Teylingen met gemiddeld € 34.900 wat hoger dan in de regio, die op hun beurt weer hoger zijn dan het landelijk gemiddelde van € 29.000<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> N.B. Het CBS presenteert de inkomenscijfers tweejaarlijks, waarbij er een vertragingstijd is vanwege de beschikbaarheid van gegevens. Daarom zijn in 2007 de cijfers over 2003 gepresenteerd.



**Figuur 5: Verdeling particuliere huishoudens naar besteedbaar inkomen<sup>5</sup> (Bron: RIO 2003, uitgave CBS 2007). De oranje lijn geeft het landelijk gemiddelde weer.**

Figuur 5 laat zien dat het aandeel huishoudens met een laag inkomen, de doelgroep van beleid<sup>6</sup>, veel lager is dan het landelijk gemiddelde en ook dan in de rest van Holland Rijnland. In de hoge inkomensgroepen ligt Teylingen ver boven het landelijk gemiddelde en ook boven de rest van de regio. In de vergelijking van de drie kernen valt op dat Warmond relatief veel huishoudens met een laag inkomen telt maar juist ook een groot aandeel aan hoge inkomensgroepen. In Voorhout wonen relatief weinig mensen met een laag inkomen en veel mensen met een hoog inkomen. Het hogere, gemiddelde inkomen in Teylingen kan worden verklaard door de bevolkingssamenstelling: er wonen meer huishoudens en minder alleenstaanden dan het regionale (en landelijke) gemiddelde én de gemiddelde leeftijd ligt hoger. Deze ontwikkeling hangt weer sterk samen met de (relatief) dure woningbouwproductie.

Tussen 1994 en 2005 is de werkgelegenheid (het aantal banen) in Teylingen jaarlijks gemiddeld toegenomen met 1,2%. Op regionaal niveau is de werkgelegenheid iets meer gestegen, maar gemiddeld genomen bleef de groei bijna een halve procentpunt achter bij Nederland. In 2004 is de werkgelegenheid gedaald, waarbij het aantal banen ten opzichte van de landelijke situatie nog iets sterker afgenomen is. Dat betekent niet dat onder de bevolking van Teylingen meer werklozen zijn. Forenzen maken een groot deel uit van de werkende bevolking.

<sup>5</sup> Het besteedbaar inkomen is het bruto-inkomen verminderd met de premies sociale zekerheid en andere betaalde overdrachten (o.a. alimentatie voor ex-partner) en de loon-, inkomsten- en vermogensbelasting. Bij de huishoudens in figuur 5 zijn bewoners van instellingen en studenten niet meegenomen.

<sup>6</sup> Hieronder vallen huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Het doel van de sociale huurmarkt is het huisvesten van groepen mensen met een laag inkomen of specifieke wooneisen die voortkomen uit een lichamelijke of geestelijke beperking.

## 2.4 Toekomst: geringe krimp bevolking en meer (oudere) huishoudens

Op basis van de zogenaamde Primos-prognose<sup>7</sup> krimpt de bevolking in de regio Holland Rijnland tot 2020. Na 2020 begint deze weer licht te groeien. In Teylingen blijft de bevolking tot 2015 echter groeien naar 36.376. Na 2020 treedt net als in regio een tijdelijke krimp op in het aantal inwoners.

Tabel 6 geeft de voorspelde bevolkingsontwikkeling naar leeftijden weer. Daarbij valt op dat de groep senioren enorm groeit. De landelijke trend van vergrijzing is ook in Teylingen en Holland Rijnland waarneembaar. Het aantal 75-plussers in Teylingen neemt de komende 14 jaar gemiddeld met 2% per jaar toe, in de periode 2020-2030 ligt de jaarlijkse groei op 2,7%. Het aantal personen in de leeftijd 30-44 jaar neemt tot 2020 gemiddeld met 1,8% af. Tussen de gemeenten in de regio zijn aanzienlijke verschillen waarneembaar. Teylingen, Noordwijk en Noordwijkerhout laten de meest sterke toename aan 75-plussers zien.

Gebied		Tot 29	30-44	45-64	65-74	75 +	Totaal
<b>Teylingen</b>	2006	12.907	8.290	8.941	2.708	2.200	35.046
	2015	13.761	6.402	10.279	3.287	2.647	36.376
	2020	13.621	6.157	10.087	3.593	2.819	36.277
	2030	13.468	6.897	8.470	4.194	3.574	36.603
	Ontwikkeling 2006-2020	5,5%	-25,7%	12,8%	32,7%	28,1%	3,5%
	Ontwikkeling 2006-2030	4,3%	-16,8%	-5,3%	54,9%	62,5%	4,4%
<b>Holland Rijnland</b>	2006	144.928	88.254	101.268	28.690	24.356	387.496
	2015	137.769	71.039	107.257	38.220	26.597	380.882
	2020	134.547	67.915	104.785	42.160	29.277	378.684
	2030	132.962	73.149	90.164	44.662	38.796	379.733
	Ontwikkeling 2006-2020	-7,2%	-23%	3,5%	47%	20,2%	-2,3%
	Ontwikkeling 2006-2030	-8,3%	-17,1%	-11%	55,7%	59,3%	-2%

**Tabel 6: Bevolkingsontwikkeling 2006-2030 naar leeftijden in Teylingen en Holland Rijnland (Bron: CBS 2006, Primos 2005)**

<sup>7</sup> Uitleg over de Primos-prognose zie [bijlage 2](#) begrippen en definities.



Tussen 2005 en 2020 wordt voor de regio Holland Rijnland een groei van 10.000 huishoudens verwacht. Deze raming van het ministerie van VROM is gebaseerd op gemaakte bouwafspraken met provincie en regio.

Tabel 7 geeft de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Teylingen en de regio Holland Rijnland weer op basis van het Primos-model.

Gebied	2005	2010	2020	Totale groei
Teylingen	13.527	14.408	14.863	1.336
Holland Rijnland	169.342	173.057	179.472	10.130

**Tabel 7: Huishoudenontwikkeling 2005-2020 (Bron: Primos 2005)**

Volgens het Primos-model blijft ook in Teylingen het aantal huishoudens groeien tot 14.863 in 2020. Tot 2010 komen er gemiddeld 177 huishoudens per jaar bij en van 2010 tot 2015 zijn het er circa 70. Hoewel de bevolking vanaf 2015 tijdelijk zal krimpen (zie tabel 4), groeit het aantal huishoudens in de periode 2015 tot 2020 met jaarlijks 22 huishoudens. Dit komt voort uit het toenemende aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Het grootste deel van de waargenomen groei wordt veroorzaakt door huishoudens ouder dan 65 jaar.

Daarnaast is ook sprake van een sterke welvaartsgroei (zie het aantal huishoudens met een netto jaarsalaris van meer dan € 22.000) en een toename van het aantal alleenstaanden en één-oudergezinnen. Met name de individualisering en vergrijzing hebben een belangrijk effect op de woningvraag in de regio (zie ook hoofdstuk 6)<sup>8</sup>.

	< 15.000		15-21.000		22-40.000		> 40.000		Aandachtsgroep	
2006	39.096		25.278		61.445		44.661		48.703	
2006-2010	6.261-	-16,0%	333	1,3%	3.385	5,5%	5.120	11,5%	6.989-	-14,4%
2010-2020	12.228-	-31,3%	3.232-	-12,8%	5.145	8,4%	16.731	37,5%	14.778-	-30,3%
2020	20.607	-47,3%	22.378	-11,5%	69.975	13,9%	66.512	48,9%	26.936	-44,7%

**Tabel 8: Omvang en verandering huishoudens naar besteedbaar inkomen en aandachtsgroep in Holland Rijnland, 2006-2020 (Bron: Primos 2005)**

Tabel 8 laat zien dat het aandeel huishoudens met een hoger inkomen in Holland Rijnland sterk toeneemt. Dit heeft zijn weerslag op het aantal huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort. Voor heel Holland Rijnland neemt dit aandeel in de periode 2006 tot 2010 af met bijna 14%, in de stedelijke milieus zelfs met meer dan 20%. In de periode na 2010 zet de

<sup>8</sup> Cijfers over omvang en ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling huishouden zie rapport "Woningmarktverkenning Teylingen", ABF Research, 2007.

krimp in versterkte mate door tot circa 45% in 2020. Het resultaat is dat in 2020 15% van alle huishoudens in Holland Rijnland tot de aandachtsgroep behoort.

### 3. De woningvoorraad van Teylingen

De volgende paragrafen beschrijven de woningvoorraad naar eigendom en woningtype, woonmilieus en prijsklassen. Ook wordt ingegaan op de kwaliteit van de woningvoorraad en de ontwikkeling in de afgelopen jaren. Door de groeiende welvaart worden de eisen die mensen aan een woning stellen steeds groter. Daarnaast laten de ontwikkelingscijfers zien dat de groep ouderen de komende decennia fors groeit en dat zij steeds langer zelfstandig willen blijven wonen. Deze groep stelt bijzondere eisen aan hun woning. Hoofdstuk 4 analyseert of de huidige voorraad in staat is om deze vraag te beantwoorden. Ook wordt gekeken of grote sloop-nieuwbouwooperaties nodig zijn.

#### 3.1 Voornamelijk eengezinswoningen – veel koop in Voorhout

Anno 2006 telde Teylingen 13.622 woningen. In de volgende tabel worden enkele belangrijke kenmerken van deze woningen weergegeven.

	Sassenheim 2005	Voorhout 2005	Warmond 2005	Teylingen 2005	Teylingen 2006	Holland Rijnland	Nederland 2006
<b>Koop</b>	58%	74%	57%	64%	65%	59%	57%
<b>Huur</b>	42%	26%	43%	36%	35%	41%	43%
<b>Eengezins</b>	78%	96%	82%	86%	86%	67%	71%
<b>Meergezins</b>	22%	4%	18%	14%	14%	33%	29%
<b>- 1944</b>	16%	9%	25%	14%	14%	21%	21%
<b>1945-1970</b>	35%	19%	26%	28%	28%	29%	28%
<b>1971-1990</b>	36%	39%	37%	37%	37%	35%	34%
<b>1991 +</b>	13%	33%	10%	21%	21%	15%	17%
<b>Totaal %</b>	45%	40%	14%	100%	100%	100%	100%
<b>Totaal abs.</b>	6.146	5.415	1.955	13.516	13.622	161.110	6.925.162

**Tabel 9: Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, vorm en bouwjaarklasse, situatie 2005/2006<sup>9</sup> (Bron: CBS 2006)**

<sup>9</sup> De cijfers van Sassenheim, Voorhout en Warmond tonen de situatie in 2005. Teylingen, Holland Rijnland en Nederland dateren uit 2006.

## Woonvisie Teylingen

Als bovenstaande gegevens met elkaar worden vergeleken, valt een aantal zaken op. De woningvoorraad van Teylingen bestaat voor bijna twee derde uit koopwoningen. Vooral het aandeel eengezins-koopwoningen is aanzienlijk hoger dan in de regio (en het landelijk gemiddelde). In alle drie kernen komen deze woningen het meest voor. De huur/koop verhouding van Holland Rijnland houdt het midden tussen Teylingen en Nederland, met een aanzienlijk hoger percentage appartementen.

De technische kwaliteit van de woningvoorraad in Teylingen is relatief goed. Bijna 60% van de woningen is na 1971 gebouwd en meer dan 20% van de voorraad dateert zelfs van na 1991. Van de drie kernen in Teylingen staat het leeuwendeel van de woningen in de kernen Sassenheim en Voorhout. Warmond herbergt met nog geen 2.000 woningen maar 15% van de voorraad. De woningvoorraad van Voorhout wijkt het meest af van de drie, zowel in het aandeel huur, eengezinswoningen als de bouwperiode; bijna drie kwart is na 1970 gebouwd, waarvan bijna de helft zelfs na 1990. Wat betreft de huur/koop verhouding en het aantal eengezinswoningen trekt deze kern het gemiddelde omhoog. Vooral het percentage eengezinswoningen is opvallend hoog: meer dan 95%! In Voorhout staan dus nauwelijks meergezinswoningen.

Sinds het ontstaan van Teylingen in 2006 zijn meerdere woningbouwcorporaties in de gemeente actief. In 2007 omvatte het woningbezit van de drie grootste toegelaten instellingen Woonstichting Vooruitgang, Woningstichting Warmunda en Trias Woondiensten 3.375 woningen. Het grootste deel staat met 1.906 woningen in Sassenheim (31% van de voorraad in Sassenheim). Warmond heeft relatief gezien het grootste aandeel aan sociale huurwoningen met 684 woningen (34%). Zoals eerder aangegeven, heeft Voorhout relatief weinig huurwoningen. Met 785 woningen bestaat slechts 14% van de voorraad uit sociale huurwoningen.

In tabel 10 zijn enkele kenmerken over de eigendomssituatie en de verdeling van de sociale huursector nader uitgesplitst.

Eigendom	Sassenheim		Voorhout		Warmond		Teylingen	
<b>Eigen.-bewoner</b>		58%		74%		57%	9.045	65%
<b>Corporatie</b>	1.906	31%	785	14,5%	684	34%	3.375	25%
<b>Partic. belegger</b>							1.353	10%
<b>Totaal</b>	6.146	45%	5.415	40%	1.955	14%	13.773	100%

<b>Vooruitgang</b>	1.906	100%	126	16%	–	–	2.032	61%
<b>Warmunda</b>	–	–	–	–	684	100%	684	20%
<b>Trias</b>	–	–	659	84%	–	–	659	19%
<b>Corporatie</b>	1.906	31%	785	14,5%	684	34%	3.375	100%

**Tabel 10: Eigendomssituatie Teylingen 2007 incl. verdeling sociale huursector (Bron: ABF Research, woningcorporaties)**

### **3.1.1 Sociale voorraad op orde – plaatselijk sloop-nieuwbouw overwegen**

Meer dan de helft van de sociale voorraad bestaat uit eengezinswoningen met gemiddeld vier tot vijf kamers. Een groot aantal kamers betekent overigens niet automatisch dat de woonoppervlakte groot is. Woningstichting Warmunda omschrijft de onderhoudsstaat en bouwtechnische staat van haar woningen in Warmond grotendeels als goed.

Met name de kleine, goedkope woningen zijn na jarenlange intensieve bewoning niet zonder ingrijpende opknapbeurt verder te verhuren. Huurders van de Woningstichting Vooruitgang zijn grotendeels tevreden met hun woning en de prijs-kwaliteitverhouding van de sociale voorraad in de kern Sassenheim.

Toch geeft de leeftijd van een groot deel van het bezit aanleiding om over sloop-nieuwbouw na te denken. Dit temeer omdat bij diverse woningcomplexen de eventuele renovatie toch nog onvoldoende kwaliteit aan de woning kan toevoegen. Het merendeel van het bezit van



Trias Woondiensten is van voldoende kwaliteit om op lange termijn in de verhuur te blijven. Een klein deel van de voorraad staat de komende 10-15 jaar ter discussie om gesloopt te worden en te worden vervangen door nieuwbouw.

**Huurwoningen Warmond**

### **3.1.2 Voorraad aangepaste woningen**

Het aantal ouderen in Teylingen stijgt. Daardoor neemt de vraag naar levensloopbestendige woningen, zowel met als zonder zorgarrangementen<sup>10</sup>, naar verwachting sterk toe. Daarnaast is er een meer constante vraag naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door mensen, in alle leeftijdscategorieën, met een lichamelijke beperking.

Teylingen kent een aantal woonzorgcentra. In een woonzorgcentrum wonen ouderen zelfstandig in een appartement waarbij ze beroep kunnen doen op noodzakelijke zorg en dienstverlening. Er is 24 uur per dag zorg. Ook de bewoners van de woningen in de nabijheid van de woonzorgcentra kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in het zorgcomplex en dienstverlening aanvragen. In de sociale voorraad van de drie corporaties zijn 485 woningen gelabeld voor senioren. Hieronder vallen bijvoorbeeld de appartementen Zilverstroom bij Woonzorgcentrum Bernardus, Woonzorgcentrum Herenstaete (locatie Agnes) en Woonzorgcentrum Liduina. Een groot deel van de woningen die geschikt is voor senioren, maakt deel uit van de 'gewone' voorraad van de corporaties.

---

<sup>10</sup> RCG-ZHN onderscheidt drie arrangementen van wonen en zorg: gewoon wonen (gewoon wonen, zelfstandig-plus wonen), verzorgd wonen (woonzorgcomplex, beschut wonen) en beschermd wonen (tweedelijnszorgcentrum, clusterwonen).

Een bijzondere instelling in de gemeente Teylingen is het psychogeriatisch centrum Mariënhaven in de kern Warmond. Samen met Woonzorgcentrum Mariëngaerde/Mariënweide kenmerken de bijzondere gebouwen van Stichting Mariënstaete het gezicht van Warmond. Hun functie is echter met name regionaal en nauwelijks lokaal.

Bijlage 12 geeft een overzicht van de levensloopbestendige woningen, de verschillende woonzorgcentra en verpleeginstellingen in Teylingen.

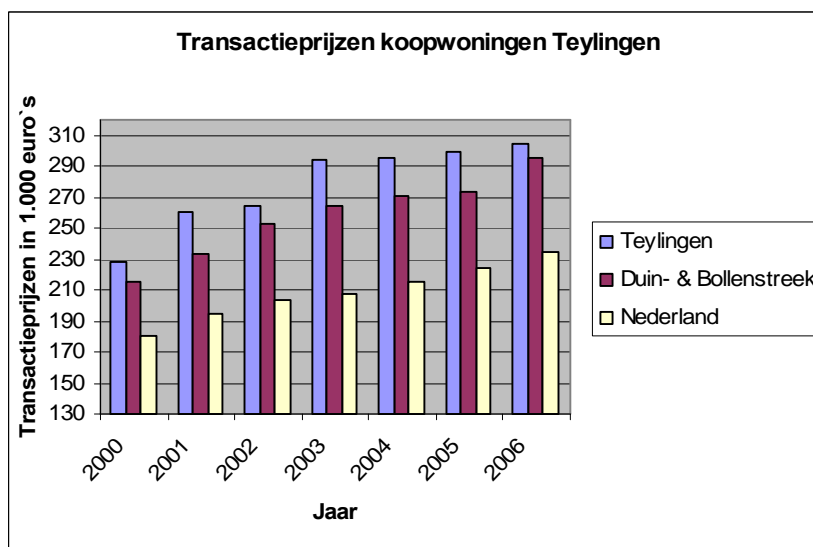
In tabel 11 is de voorraad woningen in de categorieën zelfstandig plus wonen, verzorgd/beschut wonen en verpleeg- en verzorgingshuisplaatsen in Teylingen aangegeven.

Type woning	Aantal
Zelfstandig plus wonen	486
Verzorgd / beschut wonen	89
Verpleeg- en verzorgingshuisplaatsen	569
<b>Totaal</b>	<b>1.144</b>

**Tabel 11: Aantal woningen in Teylingen met zorgarrangement (Bron: RCG-ZHN 2006)**

### 3.2 Dure koopwoningen – gemiddeld niveau sociale huurwoningen

Ten opzichte van het landelijke beeld is de regio Holland Rijnland een relatief duur gebied. In 2006 lag met € 295.000 de mediane<sup>11</sup> verkoopprijs van een woning in de voormalige Duin- en Bollenstreek 25% hoger dan in Nederland als geheel. De gemeente Teylingen lag met een mediane prijs van € 305.000 nog daarboven (figuur 12). In de periode 2000 tot 2006 stegen de prijzen in Teylingen gemiddeld 5,7% per jaar. Van de drie kernen kent Warmond de hoogste verkoopprijzen. De mediane prijs van een vrijstaande woning in Teylingen lag bij € 580.000.



**Figuur 12: Verkoopprijzen koopwoningen in Teylingen en de Duin- en Bollenstreek (Bron: Nederlandse Vereniging voor Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, 2007)**

<sup>11</sup> Bij de mediaan wordt de waarde van de middelste waarneming (bijv. de 50<sup>ste</sup> van 100 waarnemingen) genomen. Bij het gemiddelde, worden alle waarnemingen opgeteld en door het aantal waarnemingen gedeeld.

In onderstaande tabel is de sociale woningvoorraad van de drie corporaties in verschillende prijsklassen ingedeeld volgens hun jaarverslagen 2005/2006<sup>12</sup>.

<b>Sociale huurwoningen</b>	Woonstichting Vooruitgang	Woningstichting Warmunda	Trias Woondiensten	Totale aantallen sociale voorraad	Percentage aan sociale voorraad
€ 492/527 – € 622	434	124	198	756	22%
€ 344 – € 492/527	1.003	297	428	1.728	51%
< € 344	595	263	33	891	27%
<b>Totaal aantal Huurwoningen</b>	2.032	684	659	3.375	100%

**Tabel 13: Verdeling sociale woningvoorraad naar prijsklasse**

De helft van de sociale woningen in Teylingen heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens van € 344,- en de aftoppingsgrens van € 492,-. Een huur vanaf € 492,- tot aan de huurtoeslaggrens van € 622,- wordt voor 22% van de woningen betaald. Een percentage van 27 ligt onder de kwaliteitskortingsgrens. Trias Woondiensten hanteert een huurniveau rond de 70% van de maximaal redelijke huur<sup>13</sup>. Bij sommige complexen streeft Trias Woondiensten tot 85% maximaal redelijk. De huren van Woonstichting Vooruitgang en Woningstichting Warmunda liggen op dit moment rond de 65% maximaal redelijk. In de toekomst streeft Woningstichting Warmunda naar 75% maximaal redelijk, Woonstichting Vooruitgang naar een percentage tussen de 80% en 90% maximaal redelijk.

### **3.3 Woonmilieus in Teylingen: Centrum-dorps, Dorps en Landelijk bereikbaar**

In het kader van landelijk onderzoek door het ministerie van VROM worden verschillende woonmilieus onderscheiden. Deze variëren van Stedelijk tot Landelijk.

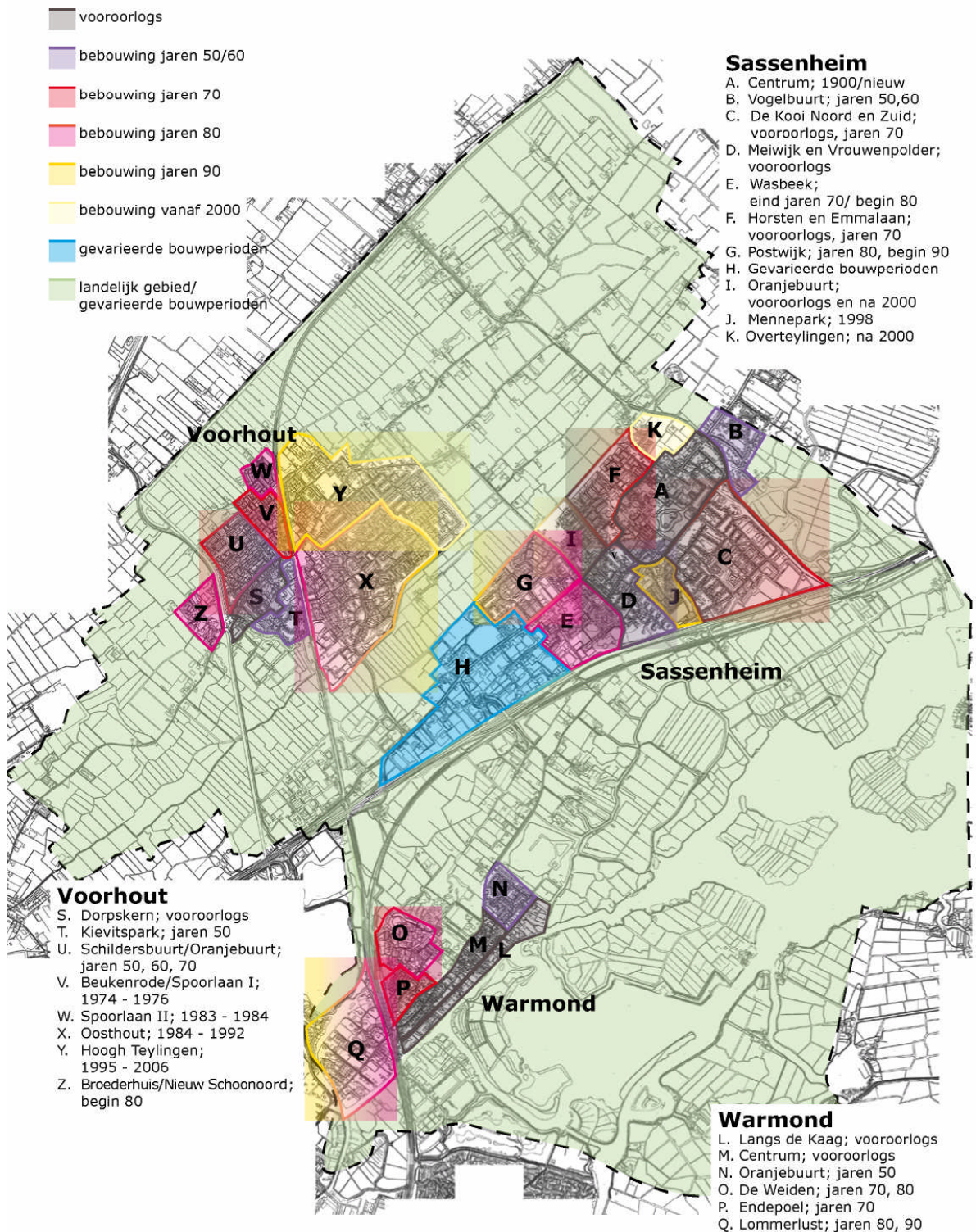
Teylingen is opgebouwd uit drie woonmilieus: Centrum-dorps (de kernen Voorhout en Sassenheim), Dorps (Warmond) en Landelijk bereikbaar (Warmond). Teylingen is naast Alkemade, Katwijk en Zoeterwoude de enige gemeente in de regio met dorps gelegen woningen, bijna 2.000 – omstreeks 20% van alle dorpse woningen. Ook ligt circa 20% van de centrum-dorpse woningen in Teylingen. Dat zijn er ongeveer 12.000 woningen. In onderstaande kaart is voor elke buurt van Teylingen de bouwperiode weergegeven<sup>14</sup>.

<sup>12</sup> Huurprijsgrenzen per 1-7-2007. € 492 geldt voor 1 of 2-persoons huishoudens, € 527 voor 3 of meer.

<sup>13</sup> De maximaal redelijke huur wordt bepaald door het landelijk gehanteerde Woningwaarderingstelsel.

<sup>14</sup> Zie ook bijlage 4 voor karakteristiek en bouwperiode van de verschillende gebieden.

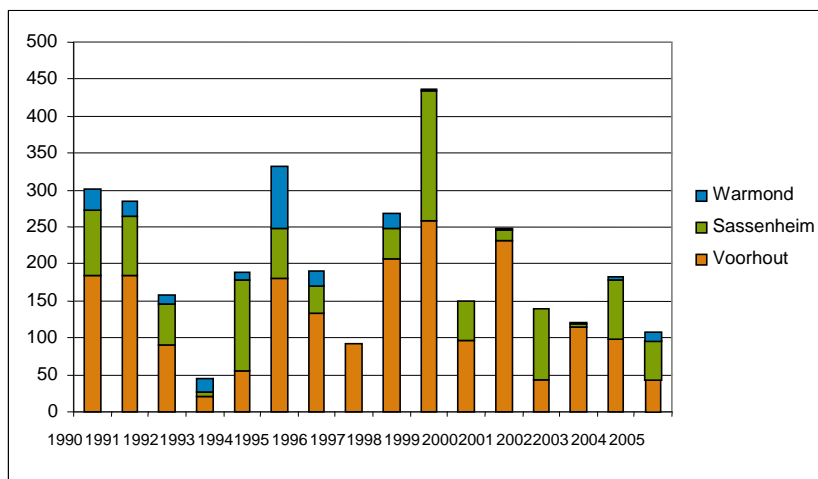
## Buurten in Teylingen en hun bouwperiodes



**Figuur 14: Buurten in Teylingen en hun bouwperiodes**

### 3.4 Sinds 1990 forse groei woningvoorraad

Sinds 1990 is de woningvoorraad in Teylingen jaarlijks gemiddeld met 1,6 procent gegroeid. Deze toename is fors hoger dan voor de regio en voor Nederland (telkens 1,1%). Ook de laatste vijf jaar, toen landelijk de nieuwbouw terugliep, bleef de bouw in Teylingen redelijk op peil. Daardoor kent Teylingen een relatief jonge woningvoorraad: meer dan een kwart van alle woningen is na 1990 gebouwd. Gemiddeld werden jaarlijks 195 woningen gebouwd. Het grootste deel hiervan (ongeveer 60%) kwam voor rekening van Voorhout, voor het grootste deel op de Vinex-locatie HooghTeylingen. Met 2.270 woningen verdubbelde de voorraad bijna ten opzichte van 1990. Ongeveer 17% van de nieuwbouw in Teylingen tussen 1990 en 2005 bestond uit huurwoningen, wat aanzienlijk lager is dan het Nederlandse gemiddelde van 29%. De recente ontwikkelingen in Holland Rijnland zijn wél min of meer identiek aan het nationale beeld.



Figuur 15: Nieuwbouw per jaar 1990-2005 (Bron: CBS)

## 4. Het aanbod van woningen in Teylingen

De omvang van de woningvoorraad zegt weinig over het daadwerkelijke aanbod. Voor een woningzoekende zijn immers alleen die woningen beschikbaar die te huur of te koop staan. Als niet gebouwd wordt en geen verhuizingen plaatsvinden, kan de woningvoorraad nog zo groot zijn, maar is het aanbod nul. Woningmarktdeskundigen hanteren meestal een verhuispercentage van circa 7% als vuistregel voor een gezond functionerende woningmarkt. Als het werkelijke aanbod nader wordt beschouwd valt op dat de verschillende marktsegmenten elk hun eigen dynamiek hebben.

### 4.1 Koopwoningen: doorstroming in Voorhout – stagnatie in Warmond

Sinds 2000 wisselden jaarlijks 3 tot 4% van de koopwoningen in Teylingen van eigenaar.<sup>15</sup> Dat zijn tussen de 280 en 390 woningen per jaar. In tegenstelling tot de regio steeg tussen 2005 en 2006 het aantal verkopen in de kern Voorhout. Dit is voornamelijk te danken aan de

<sup>15</sup> Deze paragraaf is ontleend aan 'Zicht op de woningmarkt', De Leeuw Makelaardij B.V., 2007



nieuwbouw. Door de oplevering van nieuwbouw in Voorhout kan op de bestaande markt doorstroming plaatsvinden. Dit effect zal de komende jaren aanhouden, gezien de nog geplande nieuwbouw. De verkooptijd in Voorhout is met 97 dagen tamelijk lang. Met name hoekwoningen en appartementen staan lang te koop, langer dan elders in de Bollenstreek. Blijkbaar weegt de goede bereikbaarheid over weg en spoor van Voorhout niet op tegen het hoge prijsniveau en de achterblijvende winkelvoorzieningen. In Teylingen is nauwelijks sprake van een appartementenmarkt. In bijlage 3 is het aantal verkopen in Teylingen, de drie kernen en de regio in de afgelopen jaren af te lezen.

#### **4.2 Sociale huurwoningen: lange wachttijden – woningtoewijzing vooral aan Teylingers**

Per 1 juli 2006 is 'Woonzicht' het nieuwe woonruimteverdelingsysteem van de regio Holland Rijnland ingevoerd<sup>16</sup>. In het nieuwe systeem zijn de zogenoemde 'passendheidscriteria'<sup>17</sup> om in aanmerking voor een woning te komen losgelaten. Toch bestaat de mogelijkheid in de eerste jaren tot 20% van het vrijkomende aanbod voor starters<sup>18</sup> te labelen. Ook is er nog steeds een labelling voor senioren mogelijk. De drie grootste in Teylingen werkzame corporaties nemen deel aan Woonzicht.

Binnen het eerste jaar Woonzicht werden in Teylingen 225 sociale huurwoningen toegewezen<sup>19</sup>. Dit is 7% van de totale sociale voorraad, aangeboden door de drie corporaties Woonstichting Vooruitgang, Woonstichting Warmunda en Trias Woondiensten. 4 van deze woningen waren in bezit van woningcorporatie Ymere. 45 woningen waren gelabeld voor starters en 23 voor senioren. 45% van de vrijkomende woningen werd toegewezen aan woningzoekenden uit Teylingen. Tien woningen zijn toegewezen aan woningzoekenden van buiten de regio Holland Rijnland.

De gemiddelde inschrijfwaarde<sup>20</sup> van de geslaagde woningzoekende bedroeg in de regio Holland Rijnland 168 maanden. Starters hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. Dat geldt ook voor de sociale huurmarkt. Hun inschrijfwaarde bestaat alleen uit de periode die ze ingeschreven staan. Doorstromers verbeteren hun inschrijfwaarde met de woonwaarde van de woning die ze achter laten.

---

<sup>16</sup> Tot juli 2006 werden woningen in de twee deelregio's verdeeld via het Regionaal Woonruimteverdelingssysteem Duin- en Bollenstreek en Huis-Aan-Bod in de Leidse Regio.

<sup>17</sup> Passendheidscriteria waren er bijvoorbeeld voor inkomen, huishoudensgrootte, leeftijd en zorgindicatie.

<sup>18</sup> Een starter is een huishouden dat geen woning huurt van een van de deelnemende woningcorporaties.

<sup>19</sup> Deze aantallen gelden zijn afkomstig uit de periode 1-07-2006 tot 1-07-2007.

<sup>20</sup> De inschrijfwaarde wordt bepaald door de inschrijftijd en de woonwaarde en is dus niet de wachttijd.



Woningzoekenden jonger dan 30 jaar komen slecht aan bod. De gemiddelde inschrijfwaarde per verhuurde woning in de periode juli 2006 tot juli 2007 lag in Teylingen tussen 133 maanden (Woonstichting Warmunda), 157 maanden (Woonstichting Vooruitgang) en 194 maanden (Trias Woondiensten).

***Huurwoningen Warmond***

**4.3 Particuliere huurwoningen: andere voorwaarden dan in de sociale sector**

Over het daadwerkelijke aanbod in het vrije deel van de particuliere huursector zijn geen cijfers bekend. Volgens deskundigen is het aanbod in dit marktsegment de laatste jaren afgenomen. In dit segment gelden andere toelatingsvoorwaarden dan in de sociale sector. Het prijsniveau ligt gemiddeld hoger dan bij de corporaties.

**4.4 Totaalbeeld aanbod: ondanks bouwstroom verdwijnt druk op de woningmarkt niet**

Bij het totaalbeeld van het aanbod op de woningmarkt in Teylingen valt een aantal zaken op:

- Ondanks een forse bouwstroom de afgelopen 15 jaar (gemiddeld 195 woningen per jaar, met een piek in 1999) vermindert de druk op de woningmarkt niet. Oorzaken zijn de natuurlijke aanwas en de doorgaande gezinsverdunding, waardoor het aantal huishoudens blijft groeien.
- De nieuwbouw in Voorhout heeft niet geleid tot ontspanning op de markt in Teylingen of in de regio. Er is wel doorstroming merkbaar in Voorhout zelf. Hier vinden meer verkopen plaats in de koopsector. In Warmond wisselen maar heel weinig huizen van eigenaar.
- De verkoopprijzen zijn in Teylingen gemiddeld hoger dan in Holland Rijnland. Met 3-4% verhuizingen in de koopsector is het aanbod relatief klein.
- Er staan in Teylingen maar weinig koopappartementen. Appartementen onder € 300.000,- zijn gewild, vooral onder starters en senioren. Voor vrijkomende appartementen boven deze prijsgrens lijkt, op grond van de lange verkooptijden, nauwelijks markt te zijn.
- Er is weinig aanbod voor starters, zowel in de koop- als in de huursector.
- De huren in de sociale sector in Teylingen zijn vergelijkbaar met de rest van de regio Holland Rijnland.
- Er is een gat tussen huur en koop. Het verschil van de maandlasten tussen sociale huur en koop is dusdanig groot dat voor veel huishoudens een koopwoning niet bereikbaar is.

## **5. De vraag naar woningen in Teylingen**

Over de huidige en toekomstige vraag naar woningen zijn geen harde cijfers te geven. Teylingen heeft opdracht gegeven voor een woningbehoefte-simulatie-onderzoek op basis van het zogenaamde Socrates model. Dit is een dynamisch model dat kijkt naar veranderingen aan de kant van de vragers (de huishoudens), veranderingen



**Voorhavenkwartier Sassenheim**

aan de kant van het aanbod (de woningen) en het functioneren van de woningmarktmarkt. Het model gaat uit van gegevens uit het woononderzoek WoON 2006<sup>21</sup>, dat de woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens onderzoekt en het Primos model dat de huishoudensontwikkeling voorspelt. Het Socrates model levert een bouwscenario, waarbij primair wordt uitgegaan van de wensen van de consument. Het model berekent hoe het bouwprogramma ingevuld zou moeten worden om optimaal aan te sluiten bij de wensen van de consument.<sup>22</sup> Het resultaat, in de vorm van een bouwprogramma, vormt een strategische aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Dit hoofdstuk 5 gaat eerst in op de regionale woningbehoefte. Daarna worden de woonvoorkeuren van verschillende groepen beschreven. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens het consumentgericht bouwen scenario vervolgens getoetst aan het bouwprogramma van de gemeente Teylingen.

### **5.1 Regionale ontwikkeling: blijvende spanning – vraag naar meer kwaliteit**

De woningbehoefte in Holland Rijnland neemt tot 2020 toe met bijna 13.000 woningen. Hierbinnen is het aandeel van de koopsector iets groter dan in de huursector. Uit de woningmarktverkenning<sup>23</sup> voor de regio Holland Rijnland blijkt dat, per saldo, de woningbehoefte in de Centrum-dorpse en Dorpse milieus afneemt met ongeveer 1.500 woningen. Het grootste deel hiervan verplaatst zich naar andere milieus zoals Groenstedelijk en Kleinstedelijk. Ondanks deze (kwantitatieve) terugval, blijft er druk vanuit de vraagkant. Bestaande woningen zullen toch worden afgezet, desnoods met een lagere prijs of langere verkooptijden.

<sup>21</sup> In de nieuwste WoON-enquête zijn 40.000 personen ondervraagd over de huidige en gewenste woonsituatie.

<sup>22</sup> Hierbij gelden de randvoorwaarden van het totale bouwprogramma en wordt rekening gehouden met het aanbod aan woningen dat binnen de bestaande voorraad al beschikbaar komt door huishoudens die hun woningen achterlaten.

<sup>23</sup> Zie ook rapport "Woningmarktverkenning Teylingen", ABF Research, 2007.

De resultaten uit de woningmarktverkenning laten de volgende kwalitatieve ontwikkelingen van de woningbehoefte zien:

- een verschuiving van de vraag in de koopsector van rijtjeswoningen naar 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Dat betekent een overschot van middeldure en dure koopwoningen in het Centrum-dorpse milieu;
- een overschot van goedkope huurwoningen die gepaard gaat met een aanzienlijke vraag naar dure huurwoningen, zowel naar een- als meergezinswoningen (met name in het Centrum-dorpse milieu).

De bovenstaande uitkomsten zijn het gevolg van de volgende ontwikkelingen:

- een toename van de welvaart die ervoor zorgt dat huishoudens zich duurdere en luxere woningen kunnen veroorloven.
- de lage rentestand waardoor meer mensen kunnen kopen;
- de aanzienlijke stijging van het aantal ouderen in de regio. Hierdoor groeit de vraag naar meergezinswoningen (ook) in dorpse gebieden.

## **5.2 Sociale sector: merendeel woningzoekenden uit eigen gemeente**

In Teylingen werden in de periode juli 2006 tot juli 2007 225 sociale huurwoningen toegewezen. Anders dan bij het aanbod waarbij harde cijfers beschikbaar zijn, is het moeilijk de vraag naar sociale huurwoningen in beeld te brengen. Een hardnekkig misverstand is dat de vraag naar sociale huurwoningen wordt weerspiegeld in het aantal reacties op een aangeboden woning. De verhuisgeneidheid van jongeren is immers veel hoger dan van ouderen. Toch geven de cijfers een gevoel over de druk op de woningmarkt. De meeste reacties kwamen op de goedkoopste en kleinste woningen. Ook was veel belangstelling voor (vrij schaarse) duurdere woningen met grotere afmetingen.

Met de komst van het nieuwe woonruimteverdelingsstelsel hebben woningzoekenden in de sociale huursector de kans om in de hele regio naar een woning te zoeken. Lokale en regionale bindingseisen zijn afgeschaft. Uit de cijfers van één jaar Woonzicht blijkt dat dit vooralsnog niet heeft geleid tot een grote toeloop van buiten de regio. In Teylingen werd in de boven genoemde periode 45% van de woningen toegewezen aan woningzoekenden binnen de gemeente. 50% van de huishoudens kwam uit de overige gemeenten van de regio Holland Rijnland en 5% van buiten de regio.

## **5.3 De vraag van verschillende huishoudens naar leeftijd en inkomen**

Naar het woongedrag en de woonvoorkeuren van verschillende groepen huishoudens wordt veel onderzoek gedaan. Onder andere het ministerie van VROM en diverse marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars) doen hier onderzoek naar. Op basis van verschillende van deze onderzoeken is de volgende tabel samengesteld:

Leeftijd	0-34		35-65		65+	
Inkomen	Laag	Midden/ hoog	Laag	Midden/ hoog	Laag	Midden/ hoog
Binding aan gemeente	Weinig		Sterk		Zeer sterk	
Verhuis-geneigdheid	Hoog (65%)		Lager (23%)		Zeer laag (1-5%) weer oplopend bij 75+ (tot 14%)	
Reactiegraad sociale huur-woning Teylingen	90 reacties per starterswoning		65 reacties per woning		30 reacties per senioren-woning, verhuiscandidate richtten zich op corporaties	
Belangrijkste woonwensen	Centrumomgeving, nabijheid cultuur- en recreatievoorzieningen		Kwal. woning belangrijker dan woon-omgeving	Kwaliteit woning belangrijk, daarnaast imago	Goede voorzieningen, gezamenlijke recreatievoorzieningen, voorkeur centrum	Goede voorzieningen + omgevings- en locatie-kwaliteit, gez. Recreatie-ruimte
			Gezinnen: buiten stadscentrum		1& 2-pers. Huishoudens	
Huren/kopen	2/3 wil huren, >50% mgw				100% wil huurwoning (bij verhuizing)	
Type woning	Nieuwb. mgw	Bestaande bouw egw	Nadruk op mgw	Nadruk op egw	Zeer sterke nadruk op mgw	Sterke nadruk op mgw
Belangrijke eisen		Functioneel: 3-4 kmrs, min100 m <sup>2</sup> gbo, markt-conforme afwerking		Voldoende ruimte: 3-4 kmrs, min.100 m <sup>2</sup> gbo, luxe afwerking		Grote woning (100-120 m <sup>2</sup> ), woning & woonomgeving, luxe afwerking
		Kleinere groep alleenstaanden: 2k, kleinere woning		Tijdelijk ontbondenen: kleinere woningen		

**Tabel 16: Woonvoorkeuren van verschillende verhuiscandidate groepen (Bronnen: WBO 2002 (VROM, 2003), Haagse woonvisie (gemeente Den Haag, 2004), woonvisie Leiden (gemeente Leiden 2005), Rapportage Welzijnsbezoek Teylingen (Stichting Welzijn Ouderen Teylingen, 2007 -SWOT-).**

In dit overzicht valt een aantal zaken op:

- De verhuisgeneigdheid neemt sterk af naarmate mensen ouder worden. Dit is omgekeerd evenredig met de binding aan de gemeente. Als ouderen willen verhuizen, wat vanaf circa 75 jaar weer meer het geval blijkt te zijn, zoeken ze een huurwoning, meestal een appartement. Voor deze laatste groep is ook de aanwezigheid van voorzieningen en gezamenlijke recreatiemogelijkheden van groot belang.
- Midden en hoge inkomens zoeken woningen van minimaal 100m<sup>2</sup> en willen, naarmate ze ouder zijn, een luxer afwerkingniveau.
- Huishoudens met een laag inkomen hechten de grootste waarde aan de kwaliteit van hun woning. Huishoudens die meer te besteden hebben zijn daarnaast kritischer over de woonomgeving en het imago van de buurt.
- Meergezinswoningen zijn vooral in trek bij huishoudens met een laag inkomen en bij ouderen met een midden of hoog inkomen. Jongere huishoudens met een midden of hoog inkomen hebben juist een voorkeur voor eengezinswoningen.

### 5.3.1 De vraag van senioren: langer zelfstandig blijven wonen

Senioren hebben verschillende woonwensen. Deze wensen bestaan uit zelfstandige woningen, al dan niet binnen het bereik van zorgvoorzieningen, gemeenschappelijke woonvormen, levensloopbestendige woningen, woningen in een woonzorgcentrum.

De Regionale Commissie Gezondheidszorg Zuid-Holland Noord (RCG ZHN) heeft in 2002 onderzoek gedaan naar de woonwensen van senioren.<sup>24</sup> Daarbij ligt de focus op 75-plussers, omdat gezondheidsproblemen vanaf deze leeftijd sterk toenemen.

In [tabel 17](#) zijn de woonwensen volgens de RCG ZHN weergegeven en is aangegeven om hoeveel 75-plussers het gaat in Teylingen. In [bijlage 11](#) staat een nadere toelichting bij deze woonvormen.

Gewenste woonvorm	Behoefte	Aantal 75+ in 2006	Aantal 75+ in 2020	Aantal 75+ in 2030	Toename 2006-2030
Grootschalig intramuraal	5%	110	141	179	69
Kleinschalig intramuraal	4%	88	113	143	55
<b>Subtotaal intramuraal</b>	<b>9%</b>	<b>198</b>	<b>254</b>	<b>322</b>	<b>124</b>
Woonzorgcomplexen	8%	176	225	286	110
Seniorencomplexen	6%	132	169	214	82
<b>Subtotaal extramuraal</b>	<b>14%</b>	<b>308</b>	<b>394</b>	<b>500</b>	<b>192</b>

<sup>24</sup> Een herberekening in 2005 onderkent de trends uit dit onderzoek en geeft aan dat deze zich in versterkte mate voortzet.

Gewenste woonvorm	Behoefte	Aantal 75+ in 2006	Aantal 75+ in 2020	Aantal 75+ in 2030	Toename 2006- 2030
Groepswonen	3%	66	85	107	41
Servicecomplexen	25%	550	705	894	344
Eigen woning aangepast	25%	550	705	894	344
Eigen won. Niet aangepast	24%	528	676	857	329
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>2.200</b>	<b>2.819</b>	<b>3.574</b>	<b>1.374</b>

**Tabel 17: Verschillende gewenste woonvormen door senioren conform het advies van de RCG-ZHN (Bron: RCG-ZHN, 2002)**

In tabel 17 valt te lezen dat ongeveer de helft van de 75-plussers in de (aangepaste) eigen woning zal blijven wonen. Dit aantal groeit in de periode 2006 tot 2030 van 1.078 naar 1.751 personen. Als gekeken wordt naar de vraag naar levensloopbestendige woningen (variërend zowel op het gebied van fysieke aanpassingen als beschikbaarheid van zorg) en dit afgezet wordt tegen het aanbod van (zie 3.1.2) dan wordt duidelijk dat het huidige tekort in de komende twintig jaar stevig groeit. In regionaal verband zijn hierover afspraken gemaakt. De gemeente Teylingen heeft tot 2020 een opgave van 1.559 extra woningen in de categorie verzorgd/beschut wonen <sup>25</sup> op zich genomen, Deze woningen zijn ook geschikt voor jonge mensen met een beperking.

## **6. Socratesmodel: toets bouwprogramma Teylingen**

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het consumentgerichte bouwen scenario vergeleken met de huidige woningvoorraad en het bestaande bouwprogramma van de regio Holland Rijnland en de gemeente Teylingen. De resultaten uit het Socrates model zijn uitsluitend gebaseerd op de wensen van de consument. In de realiteit moet hiermee dus genuanceerd worden omgegaan. Deze woonvisie en het woningbouwprogramma van Teylingen moeten ook andere belangen dienen dan alleen de wens van de woningzoekende, zoals de ruimtelijke component, specifieke doelgroepen en aanvullende componenten in de zorg. Toch geven de resultaten de onderliggende trend aan. De spiegeling met het bestaande bouwprogramma laat zien welke plannen en projecten 'wind mee' hebben, respectievelijk 'wind tegen'.

### **6.1 Veel bouwplannen – vraag naar dure huur, goedkope en luxe koop**

Op basis van het voorgenomen bouwprogramma zal de woningvoorraad tot 2030 per saldo (nieuwbouw min sloop) met bijna 3.100 woningen groeien (tabel 18). Toch betekent dit een aanzienlijke uitbreiding van de voorraad (meer dan 15%).

<sup>25</sup> "Van Ambitie naar Prestatie" Regionale prestatieafspraken rond Wonen, Zorg en Welzijn in Zuid-Holland Noord 2007 - 2020

	2006-2010			2010-2030		
	Bruto	Sloop	Netto	Bruto	Sloop	Netto
<b>Centrum Dorps</b>	1.184	257	927	2.016	125	1.891
<b>Dorps</b>	300	77	223	80	72	8
<b>Landelijk Bereikbaar</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.484</b>	<b>334</b>	<b>1.150</b>	<b>2.096</b>	<b>197</b>	<b>1.899</b>

**Tabel 18: Woningbouwprogramma gemeente Teylingen (Bron: Gemeente Teylingen- april 2007)**

In tabel 18 is te lezen dat in Teylingen veel voornemens voor woningbouw zijn. Gezien de opbouw van Teylingen is het logisch dat de nieuwbouw geconcentreerd wordt in het Dorpse milieu. Uit de analyse voor Holland Rijnland blijkt dat de behoefte aan woningen in Centrum-Dorpse woonmilieus de komende decennia sterk afneemt (zie ook 5.1 van de Analyse). Dit vergroot ook het afzetrisico voor de hele regio, met name voor middeldure en dure koopwoningen. Op grond van de druk op de woningmarkt wordt vooralsnog geen leegstand verwacht. Voor Teylingen betekent de verschuiving in de vraag, dat de bouw van dure huurwoningen en (in mindere mate) goedkope koop het meest aansluit bij de vraag. Dit geldt in het bijzonder voor de kern Voorhout en in mindere mate voor de kern Sassenheim. Op de eengezinskooptmarkt zullen met name ruimere types als 2<sup>1</sup>-kap en vrijstaande woningen geliefd zijn. In de kern Warmond geldt dit in het bijzonder.

## 6.2 Stijging inkomens – blijvende behoefte sociale woningbouw



**Oranjebuurt Sassenheim**

Voor de jaren tot 2020 wordt in het voorlopige bouwprogramma van de gemeente Teylingen uitgegaan van 30% sociaal. De verwachting is echter dat de aandachtsgroep in de dorpse milieus van Holland Rijnland tot 2020 bijna halveert tot circa 13% van de huishoudens (zie ook tabel 8).

De krimp van de aandachtsgroep betekent echter niet dat geen behoefte meer is aan sociale woningen. Een deel van de huishoudens die in de toekomst niet meer tot de aandachtsgroep behoort, zal met hun inkomen geen hypotheek kunnen krijgen. Daarom blijven zij aangewezen op woningen van de corporaties.



## Visie op het wonen in Teylingen

### **1. Woningbehoefte in regionale context**

Teylingen is een gemeente in de Bollenstreek met drie kernen. Zij maakt onderdeel uit van de Westvleugel van de Deltametropool en is gelegen op de scharnierpunten van Noord- en Zuid-Holland, om preciezer te zijn: de regio's Holland Rijnland en Haarlemmermeer. Het betekent voor de woonvisie dat beide regio's in ogenschouw moeten worden genomen om een goed beeld te krijgen van de invloed van de omliggende woningmarkten.

In de regio Holland Rijnland is afgesproken in de periode 2005-2009 in totaal 14.620 woningen te bouwen. In de praktijk kan dit aantal tussen de 10.000 en 12.000 liggen. Voor de periode 2010-2020 voorziet de concept woonvisie voor de regio nog eens ruim 20.000 woningen. Op grond van de woningbehoefteramingen uit het Socratesmodel (zie paragraaf 6 van de analyse) is de beoogde bouwproductie in Holland Rijnland aan de ruime kant.

In de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is de ambitie voor het totale gebied geformuleerd om in de periode 2010-2030 24.600 extra woningen te realiseren.<sup>26</sup> In de Gebiedsuitwerking zijn hiervoor locaties aangewezen, waarbij enerzijds rekening is gehouden met de geluidszoneringen van Schiphol en de Greenport Bollenstreek en anderzijds met de waardevolle natuur- en recreatiegebieden. Voor Teylingen is hierin voorzien door "intensivering binnen de rode contour". Dit betekent dat, net als in de Toekomstvisie, de huidige situatie als vertrekpunt is gekozen: behalve de uitbreidingslocaties in Voorhout (Hooghkamer en Nieuw Boekhorst) wordt toename van het aantal woningen alleen binnen de bebouwde kom voorzien.

Intensiever bouwen binnen de contouren vraagt extra aandacht voor de woon- en leefomgeving. De kwaliteit van de woning is slechts één van de twee pijlers waarop prettig wonen rust. De omgeving van de woning is de andere. De leefomgeving betreft voor een heel groot deel openbaar gebied. De gemeente heeft daarin een duidelijke verantwoordelijkheid. De drie woningcorporaties in Teylingen hebben echter uitdrukkelijk aangegeven dat ook zij een verantwoordelijkheid voor die omgeving hebben. Investerings in de leefomgeving zijn investeringen in de woningmarkt die zich terug betalen. En, nog belangrijker, zijn investeringen in de mensen die in de buurt wonen. Mensen willen graag wonen waar goede speelvoorzieningen voor kinderen zijn, waar de verkeersveiligheid groot is, waar eventueel noodzakelijke zorg dichtbij beschikbaar is, waar voldoende en goed onderhouden groen is en waar ook aan alle andere aspecten die bijdragen aan een prettige en veilige omgeving aandacht is besteed. De drie corporaties – Woonstichting Vooruitgang,

---

<sup>26</sup> Aanleiding hiervoor was het verzoek van de minister van VROM aan de provincies Noord- en Zuid-Holland om samen met de betrokken gemeenten te bezien waar extra woningen het beste gebouwd kunnen worden.

Trias Woondiensten en Woningstichting Warmunda – hebben in het recente verleden bewezen die visie te delen en in de investeringen mee te willen doen. In de periode waarover deze woonvisie gaat, nemen alle partijen hun verantwoordelijkheid voor de woon- en leefomgeving.

Samengevat komt het Socratesmodel voor Teylingen tot de conclusie dat een verlaging van het bouwtempo goed past binnen de regionale ontwikkeling van de woningbehoefte. Daarbij is wel uit gegaan van een hogere bouwproductie in Holland Rijnland in de periode 2005-2009 dan feitelijk gerealiseerd gaat worden. Uit die periode blijft dus een behoefte, maar ook een bouwstroom over. Ook in de Haarlemmermeer wordt de komende jaren naar verwachting minder gebouwd dan de voorziene woningbehoefte. De conclusie uit het voorgaande is dat de gemeente Teylingen voor de eerstkomende jaren nog uit moet gaan van een grotere woningbehoefte in Teylingen. Dat sluit bovendien ook aan bij het 'op tempo' afronden van de VINEX-afspraken. Dit betekent dat de afname van het bouwtempo geleidelijk kan plaatsvinden. In 4.3 wordt nader aandacht besteed aan het bouwtempo.

## **2. Basispatronen, staande afspraken en beleidsvragen**

### **2.1 Wat je bouwt = wie er woont = de nieuwe woningbehoefte**

Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt nog eens dat er een sterke relatie is tussen wat wordt gebouwd en wie er woont. In de huidige bevolkingsopbouw is de bouwstroom van de afgelopen decennia goed terug te lezen. Het grote aandeel gezinnen en de hoge prijzen van koopwoningen zijn uiteraard ook een gevolg van landelijke ontwikkelingen, maar vormen ook een afspiegeling van de grote bouwstroom in met name Voorhout de afgelopen 20 jaar.

Het huidige woningaanbod sluit voor een belangrijk deel niet aan bij de woonwensen van de huidige bevolking. De vraag naar dure koopwoningen in de kernen loopt naar verwachting terug (het betreft met name de relatief dure rijtjeshuizen), terwijl er juist onvoldoende duurdere huurwoningen (zowel eengezins- als meergezinswoningen) en ruimere eengezinswoningen (twee onder één kap en vrijstaand) zijn. De gemeente en haar partners moeten stil staan bij de vraag of zij die vraag willen volgen of dat zij andere beleidsdoelen willen realiseren die ook ruimte vragen, zoals sport, recreatie en bedrijvigheid.

### **2.2 Vergrijzing golf zorgt voor extra vraag naar levensloopbestendige woningen**

Op basis van de prognoses staat ook Teylingen een grote vergrijzinggolf te wachten. De ontwikkelingen in het nationale beleid leiden tot langer zelfstandig wonen in de bestaande woonsituatie en een uitstroom uit intramurale instellingen.

Dit betekent dat door de vergrijzing een grote extra vraag naar goede combinaties van wonen, zorg en welzijn ontstaat. In de bouwstroom van de afgelopen jaren zijn diverse projecten gerealiseerd die vooruit lopen op deze toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en bijbehorende zorg en welzijn.

In regionaal verband is afgesproken dat Teylingen in de periode tot 2020 streeft naar het realiseren van 1.559 woningen in de de categorie verzorgd/beschut wonen woningen<sup>27</sup>. Deze afspraak wordt in deze woonvisie als vertrekpunt genomen. Zeker in het licht van de nog sterkere vergrijzing die in de periode 2020-2030 wordt voorzien, is dit streven van groot belang.



**Gezondheidscentrum Bolero Voorhout**

### **2.3 Regionale afspraak tot 2010: 1.333 woningen en 30% 'sociaal'**

In de analyse is geconstateerd dat er een gat tussen de woonlasten bij huur en koop bestaat. De goedkoopste koopwoningen zijn te vinden vanaf € 180.000, het merendeel wordt momenteel echter boven de € 250.000 verkocht. Voor huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens (€ 27.575 bruto per jaar) is een hypotheek van € 120.000 op dit moment het maximum. De koopvoorraad is voor hen dus niet bereikbaar. Uit de voorspellingen van de inkomensontwikkelingen blijkt dat de doelgroep van beleid gaat krimpen. De inkomensgroep erboven blijft echter (in de huidige woningmarkt) ook aangewezen op de sociale huursector. Het verkleinen van de sociale huursector is dus vooralsnog niet aan de orde. Wel is duidelijk dat – net als in de koopsector - in de sociale huursector een sterk toenemende vraag naar kwalitatief betere woningen is.

Met het Rijk en de provincie Zuid-Holland is afgesproken dat Teylingen in de periode 2005-2009 1.333 woningen bouwt. Een tweede regionale afspraak is dat 30% van de nieuwbouwstroom in Holland Rijnland sociaal moet zijn. Ook Teylingen neemt dit als uitgangspunt, mede op grond van de hiervoor genoemde overwegingen. Voor de periode vanaf 2010 moeten nog afspraken worden gemaakt.

### **2.4 Lastige locaties met hoge ambities en beperkte grondposities**

De afgelopen jaren is veel gebouwd op uitleglocaties in Voorhout. Ook de komende periode staan nog twee grote ontwikkelingsgebieden in Voorhout op de planning. Tegelijkertijd neemt het aantal moeilijk te realiseren projecten binnen bestaand bebouwd gebied toe. Soms gaat het om inbreiding, vaak om sloop-nieuwbouw. Op deze plekken is er vaak een hoge ambitie: kwalitatief goede woningen, vaak in hoge dichtheden en met parkeer- en andere voorzieningen. Gezien de prijsontwikkeling van energie zal de vraag naar energiezuinige woningen met lage energielasten (woonlasten) in de toekomst toenemen. Dit zet de prijs onder druk.

---

<sup>27</sup> "Van Ambitie naar Prestatie" Regionale prestatieafspraken rond Wonen, Zorg en Welzijn in Zuid-Holland Noord 2007 - 2020

De gemeente Teylingen heeft daarbij nauwelijks grond op (potentiële) nieuwbouwlocaties. Dit geldt ook voor de corporaties, maar zij hebben vanwege hun woningbezit wel grond in bestaand stedelijk gebied. Op deze locaties kan bij (her)ontwikkeling nadrukkelijker met het oog op het algemeen belang van Teylingen worden ontwikkeld.

### **2.5 Blijvende spanning op de Teylinger woningmarkt**

Ondanks de bouwstroom in Teylingen, blijft er een grote spanning op de Teylinger woningmarkt. Deze wordt aan de ene kant veroorzaakt door de gezinsverdunding, waardoor gemiddeld steeds minder mensen in één woning wonen. Aan de andere kant wordt deze spanning veroorzaakt door de kwalitatieve vraag: huishoudens zoeken ruimere woningen met een beter uitrustingsniveau (zoals keuken, badkamer, en diensten als een huismeester), op een betere locatie en met meer voorzieningen (zoals gezamenlijke recreatieruimte, winkels, beveiligd parkeren). Deze vraag wordt versterkt door de groei van inkomens en vermogens en door de extramuralisering in de zorg.

### **3. Ambitie en doelen**

De woning is een belangrijke basis voor het leven van mensen. Op en vanuit deze plek wordt gewerkt, vrije tijd besteed, onderwijs, zorg en welzijn genoten. De woonvisie is een beleidsdocument, waarin wordt aangegeven welke activiteiten de gemeente en de woningcorporaties gaan ondernemen zodat het in Teylingen goed wonen is.



***Kern Voorhout***

In haar effect raakt dit beleid het leven van alle inwoners, zowel de huidige als de toekomstige. Het is echter goed om tot afbakening te komen. De woonvisie raakt beleidster-

reinen als ruimtelijke ordening en welzijn en zorg. De woonvisie heeft echter niet de intentie om het beleid op al deze terreinen te regelen. In een aantal gevallen worden wel aanbevelingen voor die terreinen gegeven.

In deze paragraaf worden allereerst de beleidsvragen uit paragraaf 2 beantwoord. Daarna wordt de centrale ambitie van deze woonvisie verwoord, om vervolgens de meer specifieke doelen te beschrijven.

### **3.1 Keuzes**

In paragraaf 2.1 is de vraag gesteld of de gemeente Teylingen en haar partners bij het opstellen van deze woonvisie de gegroeide situatie, waarin veel huizen in Teylingen zo duur zijn dat een fors huishoudinkomen of eigen vermogen nodig is om er te komen wonen, willen voortzetten of versterken. Het antwoord daarop is een duidelijk nee. De samenwerkende partners zijn van mening dat deze situatie op langere termijn niet wenselijk is. Daarmee wordt niet aangegeven dat de huidige inwoners van Teylingen niet (meer) welkom zouden zijn, integendeel. Voor een evenwichtiger opbouw van de bevolking en het bieden van kansen aan de jongeren en ouderen die nu in Teylingen wonen, is het van belang de gegroeide situatie niet onverkort voort te zetten. Zeker bij het toevoegen van nieuwe woningen is het zaak te kijken of een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad mogelijk is, zowel wat betreft de prijsstelling als de kenmerken ervan (woninggrootte, levensloopbestendigheid, variatie).

### **3.2 Centrale ambitie**

Uit de ontwerp Toekomstvisie Teylingen komt het volgende citaat: *“Kortweg gezegd, zetten wij ons in voor een duurzame versterking van vitale kernen en het landelijk gebied van Teylingen met een hogere ruimtelijke kwaliteit, die goed per auto, fiets, openbaar vervoer en vaartuigen bereikbaar en zoveel mogelijk voor de cultuur(historie) minnende recreant toegankelijk zijn. Bij het maken van een kwaliteitsslag op velerlei gebied spelen vernieuwing en het behoud van authentieke elementen een grote rol, met name om de eigen identiteit van onze kernen én het landelijk gebied kracht bij te zetten.”*

Een belangrijk kader dat in de Toekomstvisie wordt vastgelegd is dat tot 2030 wordt gebouwd binnen de rode contouren. Bovendien is als uitgangspunt genoemd dat Teylingen na het afronden van de VINEX-bouwafspraken zich wil concentreren op het bouwen voor de eigen behoefte. In het verlengde van deze algemene ambitie voor de gemeente Teylingen is op het gebied van wonen de volgende ambitie geformuleerd.

Teylingen wil een gemeente zijn waarin het goed wonen is in een dorpse sfeer met voldoende voorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij wil Teylingen bereikbaar zijn voor huishoudens met verschillende inkomensniveaus, de identiteiten van de drie kernen behouden en versterken en op haar grondgebied ook ruimte beschikbaar houden voor recreatie, natuur, bedrijvigheid (waaronder de bollenteelt) en (nieuwe) infrastructuur. Daarom wordt tot 2030 de rode contour als geografische grens genomen voor woningbouw.

Voor de bestaande woningvoorraad wil Teylingen niet alleen de kwaliteit op peil houden maar ook verbeteren. In de nieuwbouwstroom wil Teylingen zo gericht mogelijk toevoegen, met als doel meer balans in de totale woningvoorraad aan te brengen. Daarbij is flexibiliteit een belangrijk begrip: woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan de huidige woningbehoefte, maar ook aan die op de middellange en lange termijn. Dit vraagt om een lange termijnvisie bij de commerciële en maatschappelijke ontwikkelaars. Deze woonvisie schetst de gemeentelijke visie.

### **3.3 Beleidsmatige en concreet meetbare doelstellingen**

Voor de toekomstige ontwikkeling staan de volgende beleidsdoelstellingen centraal:

- Het verminderen van de stagnatie op de woningmarkt door het beperken of verkleinen van de groei van het gat tussen de woonlasten bij huur en koop
- Bouwen voor groepen die nu moeilijk een geschikte woning kunnen bemachtigen: jonge starters, gehandicapten en senioren
- Bouwen van sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen
- Het faciliteren van de vraag naar dure huur- en meergezinswoningen (senioren) en ruimere eengezinswoningen
- Het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving in de bestaande woningvoorraad
- De doelstellingen uit het Milieubeleidsplan 2006-2010 als uitgangspunt hanteren
- Het realiseren van de voorgenomen woningbouw op een wijze die zo goed mogelijk aansluit bij de bestaande ruimtelijke ordening en voornemens. Dat wil zeggen: ten eerste het maximaal en kwalitatief goed benutten van de mogelijkheden die de uitleglocaties binnen de rode contouren bieden. Ten tweede het transformeren en mogelijk daarbij verdichten binnen de bestaande bebouwde gebieden.

Onderstaand is dit vertaald in meetbare doelstellingen, die de koers van de komende jaren cijfermatig uitdrukken:

- Realiseren van circa 3.100 woningen in de periode tot 2030<sup>28</sup>
- Tot 2020 realiseren van 30% sociale woningbouw die voldoende toekomstwaarde heeft.
- Minimaal 20% middeldure koopwoningen (tot € 330.000) en middeldure huurwoningen (€ 630 tot € 850)
- Realiseren van 1.559 woningen in de categorie verzorgd/beschut wonen tot 2020 (zowel in de bestaande woningvoorraad als de nieuwbouw).

---

<sup>28</sup> Dit streefgetal kan bijgesteld worden naar aanleiding van onder meer nieuwe inzichten die voortkomen uit de regionale woonvisie Holland Rijnland of afspraken over de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek.

## **4. Bouwen**

### **4.1 Het belang van nieuwbouw**

Het is goed het belang van nieuwbouw in het juiste perspectief te zien. Aan de ene kant is het belangrijk, omdat de nieuw te bouwen woningvoorraad nog bijgestuurd kan worden en daarmee het realiseren van beleidsdoelen mede mogelijk maakt. Aan de andere kant is het effect op de totale woningvoorraad vaak maar beperkt. Ook in Teylingen, waar de bouwvoornemens tot 2030 leiden tot 20% meer woningen, is de invloed van de nieuwbouw op de samenstelling van de totale voorraad uiteindelijk maar beperkt. Wel van belang is dat nieuwbouw leidt tot verhuisbewegingen, waardoor meer huishoudens hun woonwensen (beter) kunnen realiseren.

### **4.2 Uitgangspunten bij nieuwbouw**

Bij nieuwbouw gaat het al snel over de kwaliteit van de woning. Vaak wordt daarbij met name naar de kenmerken van de woning zelf gekeken: architectuur, grootte, uitrustingsniveau, etc. Daarnaast zijn de locatie, de voorzieningen in de omgeving (winkels, scholen), parkeren, groen en beheer van de woning en de openbare ruimte van groot belang. Daarom worden voor alle nieuwbouw woningen de volgende kwaliteitseisen als uitgangspunt genomen, waarvan alleen gemotiveerd kan worden afgeweken. Deze kwaliteitseisen worden bovenop het Bouwbesluit gevraagd van ontwikkelaars/bouwondernemingen:

#### *4.2.1 Woningen*

- Bij appartementen een levensloopbestendigheid tenminste 3\*\*\* volgens het regionale sterrenstelsel, zie hierover ook paragraaf 6.2.1 en bijlage 13. Bij eengezinswoningen moet in het ontwerp worden aangegeven op welke manier de woning desgewenst in een levensloopbestendige woning kan worden omgezet tegen lage kosten en met beperkte ingrepen.
- De woningmarkt kent pieken en dalen. Hierdoor bestaat het risico dat woningen worden gebouwd die weinig toekomstwaarde hebben. Teylingen wil dit zo veel mogelijk beperken door ten minste driekamerwoningen te (laten) bouwen met een minimum oppervlak van 74 m<sup>2</sup><sup>29</sup>. Afwijken hiervan kan alleen met een goede motivatie en met instemming van de gemeente.
- Voldoen aan de eisen uit het Dubo Plusrichtlijn (zie [www.mdwh.nl](http://www.mdwh.nl)) en het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw.
- Voldoen aan stedenbouwkundige, architectonische en sociale variatie, waarbij tevens gekeken wordt naar de bestaande omgeving.

---

<sup>29</sup> Ervaringscijfer door corporaties en makelaars aangegeven

#### 4.2.2 Woonomgeving

- Er zijn vele functies die om ruimte strijden. Het wonen zelf, parkeren, groen, speelvoorzieningen, water, etc. Gezien de hoge waardering voor de bestaande situatie in Teylingen en de gelijktijdige wens om voor verschillende functies meer ruimte te creëren, moet creatief worden ontworpen. Het is daarbij noodzakelijk dat vanuit verschillende beleidsvelden heldere richtlijnen worden meegegeven.
- Bij het ontwikkelen van een plangebied moet een analyse van het huidige en toekomstige voorzieningenniveau worden opgenomen. Daarbij wordt in ieder geval ingegaan op: winkelvoorzieningen, scholen, zorg- en welzijnsvoorzieningen. Teylingen is zich bewust van het feit dat rechtstreekse invloed van de lokale overheid hierop beperkt is.

### 4.3 Omvang bouwstroom en tempo

Teylingen heeft zich voor de periode 2005-2009 vastgelegd op het realiseren van tenminste 1.333 woningen (voor 2008-2009 resteren ruim 700). Dat is een fors bouwtempo, dat in belangrijke mate veroorzaakt wordt door realisatie van HooghTeylingen, Herenstaete (locatie Agnes), Oranjebuurt en Overteylingen.

Op grond van de Toekomstvisie, waarin tot 2030 geen grote nieuwe uitleglocaties worden voorzien, zal het bouwtempo de komende decennia fors moeten dalen. Van 2007 tot 2030 gaat de Toekomstvisie uit van 2.900 woningen. Op grond van nieuwe inzichten zijn de bouw mogelijkheden binnen de contouren echter groter en blijken per saldo circa 3.100 woningen in planning te zijn, zie de projectenkaart op de volgende pagina. Teylingen heeft over het nagestreefde bouwtempo de volgende overwegingen:

- uit het Socratesmodel blijkt de woningbehoefte tot 2030 wat lager te zijn dan de beschikbare bouwlocaties aan mogelijkheden bieden;
- in de Toekomstvisie is het uitgangspunt vastgelegd dat na realisatie van VINEX-afspraken (Hooghkamer) de bouwproductie dient af te nemen tot de behoefte van de eigen bevolking. Deze wordt door de provincie Zuid-Holland geschat op 80 woningen per jaar. Dat betekent dat ook de realisatie van Nieuw Boekhorst in het licht van die behoefte moet worden geplaatst.
- de woningbehoefte in de Haarlemmermeer is met name in de eerstkomende jaren groter dan de realisatie in dat gebied (zie paragraaf 1 van dit hoofdstuk).

Op grond van genoemde overwegingen streeft Teylingen het volgende bouwtempo na:

- 2008-2009: 700 woningen
- 2010-2015: 1.050 woningen (inclusief uitvoering VINEX-afpraak Hooghkamer)
- 2015-2020: 450 woningen

Dit zijn in totaal ruim 2.200 woningen. Daarmee resteert, op grond van de huidige inzichten die passen binnen de ruimtelijke uitgangspunten van de Toekomstvisie, voor de periode 2020-2030 nog een ruimte van 900 woningen, wat vrijwel overeen komt met de genoemde



80 woningen per jaar. Er wordt – net als in de Toekomstvisie – vanuit gegaan dat in de komende jaren nog verschillende locaties binnen de rode contour worden gevonden. Dit kan bijvoorbeeld bij bedrijfsverplaatsingen of toekomstige herstructurering van corporatiebezit.

## Projecten in Teylingen

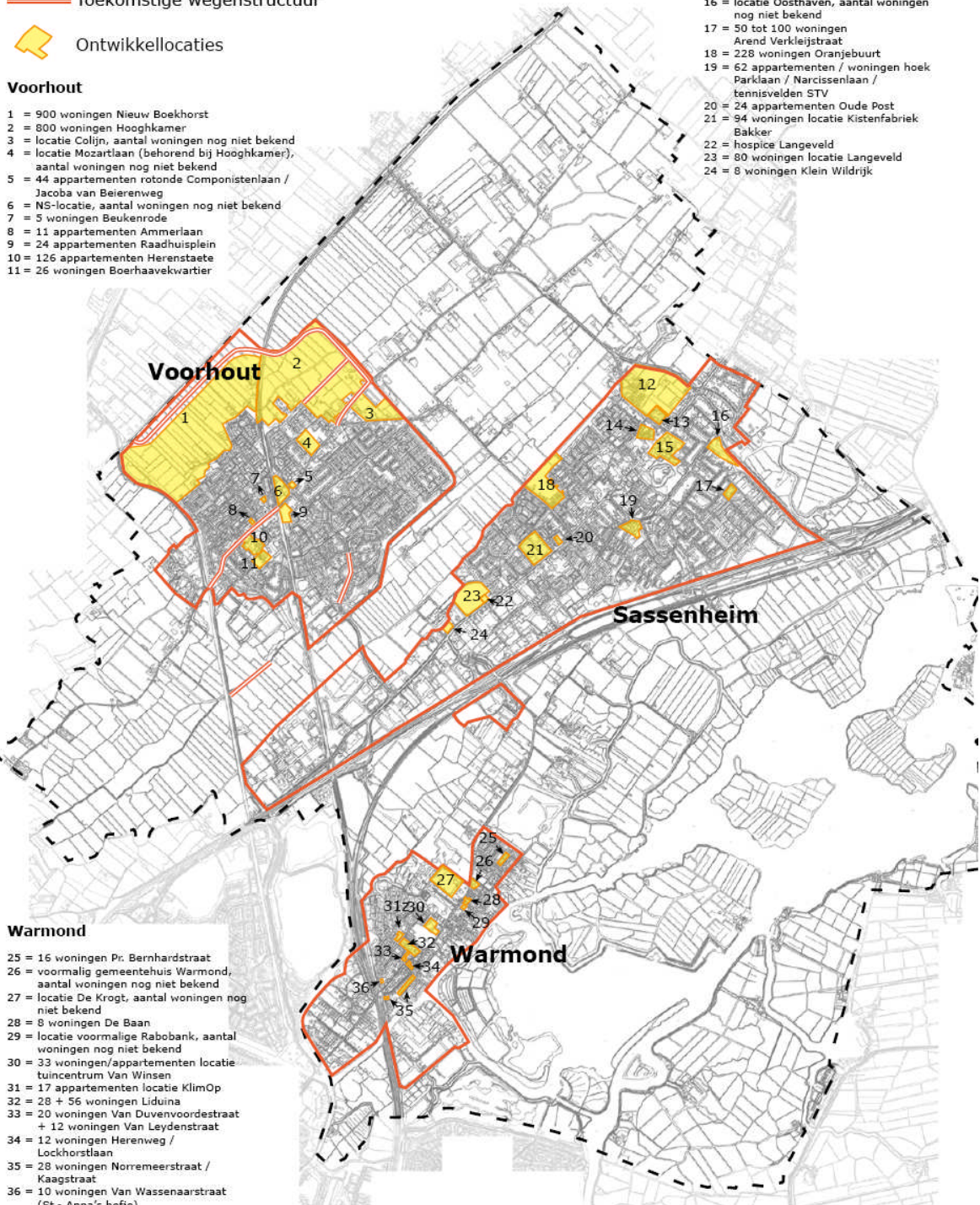
-  Bebouwingscontouren
-  Toekomstige wegenstructuur
-  Ontwikkellocaties

### Voorhout

- 1 = 900 woningen Nieuw Boekhorst
- 2 = 800 woningen Hooghkamer
- 3 = locatie Colijn, aantal woningen nog niet bekend
- 4 = locatie Mozartlaan (behorend bij Hooghkamer), aantal woningen nog niet bekend
- 5 = 44 appartementen rotonde Componistenlaan / Jacoba van Beierenweg
- 6 = NS-locatie, aantal woningen nog niet bekend
- 7 = 5 woningen Beukenrode
- 8 = 11 appartementen Ammerlaan
- 9 = 24 appartementen Raadhuisplein
- 10 = 126 appartementen Herenstaete
- 11 = 26 woningen Boerhaavekwartier

### Sassenheim

- 12 = 185 woningen plan Overteylingen (+ 114 gerealiseerd)
- 13 = 84 woningen Sassenbourg
- 14 = 12 woningen Hortusplein
- 15 = 50 woningen Hortuslaan / Westersstraat en 24 woningen Centrumplan
- 16 = locatie Oosthaven, aantal woningen nog niet bekend
- 17 = 50 tot 100 woningen Arend Verkleijstraat
- 18 = 228 woningen Oranjebuurt
- 19 = 62 appartementen / woningen hoek Parklaan / Narcissenlaan / tennisvelden STV
- 20 = 24 appartementen Oude Post
- 21 = 94 woningen locatie Kistenfabriek Bakker
- 22 = hospice Langeveld
- 23 = 80 woningen locatie Langeveld
- 24 = 8 woningen Klein Wildrijk



### Warmond

- 25 = 16 woningen Pr. Bernhardstraat
- 26 = voormalig gemeentehuis Warmond, aantal woningen nog niet bekend
- 27 = locatie De Krog, aantal woningen nog niet bekend
- 28 = 8 woningen De Baan
- 29 = locatie voormalige Rabobank, aantal woningen nog niet bekend
- 30 = 33 woningen/appartementen locatie tuincentrum Van Winsen
- 31 = 17 appartementen locatie KlimOp
- 32 = 28 + 56 woningen Liduina
- 33 = 20 woningen Van Duvendoestraat + 12 woningen Van Leydenstraat
- 34 = 12 woningen Herenweg / Lockhorstlaan
- 35 = 28 woningen Norremeerstraat / Kaagstraat
- 36 = 10 woningen Van Wassenaarstraat (St.- Anna's hofje)

De gemeenteraad van Teylingen heeft in het verleden besloten om 30% van alle nieuwbouw uit sociale woningbouw te laten bestaan. Dit is later in regionaal verband bevestigd. Op grond van de voorspelde woningbehoefte in het Socratesmodel zou dit aandeel wel eens aan de hoge kant kunnen zijn voor de langere termijn. Tegelijkertijd wordt in de huidige woningmarkt een enorme vraag naar sociale huurwoningen geconstateerd. Daarom zullen de woningcorporaties in de komende jaren bij het bouwen van nieuwbouwwoningen zorgen voor een zodanige kwaliteit dat deze woningen na 10 à 15 jaar ook op de particuliere huurmarkt of de koopmarkt goed afgezet kunnen worden.

#### **4.4 Streven naar variatie**

Nederland kent een bouwtraditie waarin 'mode' sterk bepalend is voor het bouwproduct. Aan elke buurt kan door een leek een tijdstypering gegeven worden. Voor de woonconsument is variatie van belang. Op deze manier kan door te kiezen voor een woning ook de eigen identiteit worden uitgedrukt, binnen de dorpsse identiteit van elke kern. Het risico is dat anders vrij anonieme gebieden ontstaan, die overal in Nederland hadden kunnen liggen. Het streven naar variatie is een meervoudige opgave.

Ten eerste een stedenbouwkundige opgave: niet steeds vergelijkbare dichtheden en vergelijkbare woningtypes, maar meer uitgesproken verschillen tussen plannen. Dit moet ook uitdrukking krijgen in de grotere uitbreidingsplannen, die verschillende buurten moeten kennen met eigen identiteiten én verschillen in de woonomgeving in de breedste zin van het woord: de directe woonomgeving (woonmilieu), bereikbaarheid, voorzieningen en het groen. Een beeldkwaliteitplan kan hiervoor een nuttig instrument zijn.

Ten tweede een woningbouwkundige opgave: naast de gebruikelijke pogingen om variatie in termen van koop/huur, gestapeld/grondgebonden, goedkoop/middel/duur, moet de voorspelbaarheid worden voorkomen. In de huidige bouwstroom gaat het over kavels van 100-150 m<sup>2</sup> en een woningoppervlak van 120-150 m<sup>2</sup>. De variatie hierbinnen is te klein. Om beter aan te sluiten bij de wensen van de woonconsument en meer 'spannende' bebouwing te krijgen, moet meer ruimte komen voor sturing door consumenten, en meer ruimte voor nieuwe en verrassende woon- en beheerconcepten, bijvoorbeeld in de vorm van gezamenlijke wooninitiatieven. Dat draagt ook bij aan de doorstroming.

Ten derde een sociale opgave: bij het maken van plannen moet aandacht geschonken worden aan de behoefte van huishoudens met verschillende leeftijden, inkomens en samenstelling. Dit betekent niet dat elk plan hierin een optimale menging moet hebben. Het gaat erom dat recht wordt gedaan aan de bestaande situatie, de behoefte van deze groepen en de vraag op de woningmarkt.

#### **4.5 Wie aan zet?**

De gemeente bouwt uiteindelijk geen woningen, dat doen projectontwikkelaars: zowel commerciële (bedrijven met winstdoelstellingen) als maatschappelijke (woningcorporaties, die eventuele winsten moeten investeren in volkshuisvestelijke doelen). Toch heeft ook de gemeente een belangrijke rol. In onderstaande tabel worden per partij de belangrijkste rollen in de nieuwbouw aangegeven, bijlage 8 geeft een uitgebreider overzicht.

<b>Partij</b>	<b>Belangrijkste rollen</b>
Gemeente	Regierol, sturen via bestemmingsplan en plantoetsing, inzet van gemeenschapsmiddelen, eventuele gronduitgifte, (prestatie)afspraken en convenanten maken
Maatschappelijke ontwikkelaar (woningcorporaties)	Voor de lange termijn investeren in woningbouw, maar ook in leefbaarheid, zorg en welzijn en de woonomgeving. Doordat eventuele winsten moeten worden aangewend voor 'de Volkshuisvesting', kunnen corporaties ook onvermijdelijke onrendabele toppen financieren voor sociale woningbouw.
Commerciële ontwikkelaar	Investeren in woningbouw, met oogmerk winst te behalen, daardoor kortere termijn gerichtheid mogelijk.

**Tabel 19: Belangrijkste rollen van partijen in het wonen**

In de praktijk hebben de verschillende partijen elkaar nodig. Een project kan niet doorgaan zonder gemeentelijke medewerking. De gemeente wil dat behalve woningbouw in de vrije sector ook (meestal onrendabele) sociale woningbouw wordt gepleegd en vaak ook extra investeringen bovenop de woningbouw. Denk dan aan groen, sport, scholen of andere voorzieningen. Partijen maken afspraken over de wederzijdse inspanningen. Deze afspraken blijven bij voorkeur niet beperkt tot één op zichzelf staand project. Een koppeling van afspraken van meerdere locaties en projecten is het uitgangspunt.

## **5. Omgang met de bestaande woningvoorraad**

Zoals bij de inleiding van paragraaf 4 hiervoor al aangegeven is nieuwbouw een belangrijk, maar vaak ook een overschat sturingsmiddel. De bestaande woningvoorraad is geduldig en uiteindelijk van zeer groot belang.

Deze paragraaf gaat in op de woonomgeving, de sociale woningvoorraad en de koop- en vrije huurvoorraad. Om nog even het geheugen op te frissen: Het merendeel van de woningen in Teylingen is een eengezinswoning (86%).



**Huurwoningen Voorhout**

65% van de voorraad wordt bewoond door een eigenaar-bewoner en ca. 24% is een sociale huurwoning. Bijna drie kwart van de woningen is na 1970 gebouwd en zelfs 23% van de totale voorraad dateert van na 1990.

## **5.1 Woonomgeving**

Zoals in 4.2 is aangegeven is de woonomgeving in brede zin een belangrijke factor voor de kwaliteit van de woning. De stedenbouwkundige opzet is nauwelijks beïnvloedbaar, tenzij sprake is van sloop/nieuwbouw. Daarmee is het voorzieningenniveau ook maar beperkt beïnvloedbaar. Als zich dus kansen voordoen om locaties te herontwikkelen of gebouwen een nieuwe functie te geven, worden de eisen uit paragraaf 4.2.2 toegepast bij de beoordeling van de plannen.

Daarom is het extra van belang dat blijvende aandacht bestaat voor de leefbaarheid, sociale cohesie, veiligheid, spelen, groen, parkeren en voorzieningen en voor het beheer van de openbare ruimte. In deze woonvisie spreekt Teylingen haar voornemen uit om voor gebieden waarin aanzienlijke ontwikkelingen worden voorzien een helder programma van wensen te formuleren. Een voorbeeld van de benodigde input hiervoor is de speeltuinnota die in 2008 wordt opgesteld.

In de prestatieafspraken tussen de gemeente Teylingen en de drie grootste woningcorporaties, wordt gedetailleerd ingegaan op de wederzijdse inspanningen voor en investeringen in de kwaliteit van de woonomgeving.

## **5.2 Koopwoningen en particuliere huurwoningen**

In Teylingen is de technische kwaliteit van het overgrote deel van de woningvoorraad goed. Gezien de opgave om meer levensloopbestendige woningen in Teylingen te realiseren, wil Teylingen de Wmo actief inzetten voor maatregelen in de koop- en particuliere huurvoorraad die de levensloopbestendigheid verhogen. Zie hierover het actieprogramma.

Gezien het grote gat tussen huur en koop zijn de woningcorporaties van mening dat hun rol niet alleen op de sociale huurmarkt, maar ook op de vrije huurmarkt en de onderkant van de koopmarkt moet liggen. Daarom willen zij de komende jaren ook in die prijsklasse woningen gaan aanbieden. Dat kan door nieuwbouw, maar ook door verkoop van bestaande woningen onder voorwaarden (Maatschappelijk Gebonden Eigendom -MGE-). Bij MGE wordt ervoor gezorgd dat de woningcorporatie het recht van eerste koop houdt en een deel van de opbrengst krijgt. Op deze manier kan een koopwoning steeds opnieuw aan starters of andere huishoudens met beperkt kapitaal worden aangeboden. Zie ook 6.1 en 6.2.

## **5.3 Sociale huurwoningen**

De corporaties willen vanuit hun maatschappelijke verantwoordelijkheid en hun lange termijnplanning graag duurzaam ondernemen. Dat heeft ook betrekking op de kwaliteit van de woningen die zij realiseren. Zowel tijdens de bouw als het beheer willen zij het milieu sparen en nieuwe technologische ontwikkelingen op dit gebied toepassen. Het mes snijdt bovendien vaak aan twee kanten: ook de woonlasten voor de huurders worden zo omlaag gebracht.

### *5.3.1 Planmatig onderhoud bestaande voorraad*

De woningcorporaties hebben voor hun huidige voorraad woningen lange termijn beheerplannen. Dat betekent dat zij het onderhoud (schilderwerk, gevel- en dakonderhoud,

onderhoud bij verhuizing) planmatig doen en daar ook het geld voor hebben gereserveerd. Daarmee is het onderhoud goed georganiseerd.

*5.3.2 Transformatie: grootschalige verbouw of sloop-nieuwbouw*

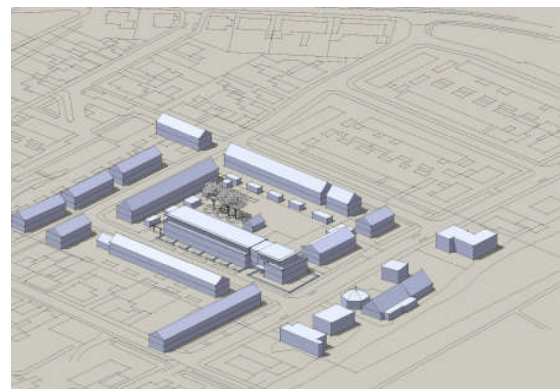
De woningcorporaties hebben zich beraden op hun toekomst en aangegeven voor welke buurten of gebouwen in Teylingen zij transformatie voorzien in de komende 10 tot 15 jaar. Dat zijn de volgende:

Kern	Gebied / straat	Corporatie	Aantal woningen	Jaar
S	J. Elststraat, Kagertuinen, A. Verkleijstraat	Vooruitgang	73	2010/2012
S	Jacoba van Beierenlaan	Vooruitgang	26	2010
S	Hortuslaan / Westerstraat	Vooruitgang	50	2012
V	Vermeerstraat	Trias	8	in onderzoek
V	Margrietstraat	Trias	4	in onderzoek
W	Bernhardstraat	Warmunda	16	2008/2009
W	Liduina	Vooruitgang	60	2008/2009
W	Herenweg / Lockhorstlaan	Warmunda	12	2009/2010
W	Norremeerstraat	Warmunda	12	2012
W	Kaag- / Norremeerstraat	Warmunda	16	2012/2013
W	V. Duvenvoordestraat	Warmunda	20	2012/2013
W	V. Leydenstraat	Warmunda	12	2013/2014

**Tabel 20: Transformatiegebieden in Teylingen (Bron: woningcorporaties)**

Hiermee geldt nog niet dat voor elk van deze buurten of gebouwen een besluit genomen is. In de visie van de gemeente Teylingen moeten de nieuwe plannen bijdragen aan de lange termijn doelstellingen.

Dit betekent een goede benutting van ruimte (waar mogelijk hoge dichtheden) en het realiseren van goede, maar ook betaalbare woningkwaliteit. In de prestatieafspraken wordt vastgelegd wanneer de plannen per buurt of gebouw gereed zijn en op welke manier hierover wordt overlegd met de bewoners en de gemeente.



**Nieuwbouw Bernhardstraat Warmond**

## **6. Interventies op de woningmarkt**

### **6.1 Verbetering doorstroming**

De samenwerkende partners vinden het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt één van de centrale beleidsdoelstellingen. Daartoe willen zij de volgende instrumenten benutten:

Bouwen, bouwen, bouwen!: de beste remedie tegen de huidige stagnatie is het bouwen van nieuwe woningen. Als daarbij bovendien goed rekening wordt gehouden met de verwachte demografische veranderingen op de middellange (komende 25 jaar vergrijzing en verwachte krimp van de behoefte aan sociale woningbouw) en langere termijn (afname van de vergrijzing) heeft dit structurele effecten. Het ontwikkelen van een woningbouwlocatie kost echter tijd.

Vormen tussen huur en koop: Hiervoor worden momenteel verschillende mogelijkheden ontwikkeld, zie [bijlage 6](#). In de praktijk gaat het vrijwel altijd om verkoop van woningen onder voorwaarden (zogenaamd maatschappelijk gebonden eigendom, MGE). Daarbij wordt ervoor gezorgd dat de woningcorporatie het recht van eerste koop houdt en meestal ook een deel van de opbrengst krijgt. Op deze manier kan ervoor worden gezorgd dat een koopwoning min of meer op hetzelfde prijsniveau kan worden aangeboden, of de opbrengst kan worden aangewend om weer nieuwe woningen tegen een verlaagde prijs aan te bieden. Dit instrument voorziet in de praktijk onder andere in woningen voor starters, maar ook andere groepen kunnen hiervan gebruik maken.

Optimaliseren verhuisketens: door ervoor te zorgen dat een nieuwbouwwoning op de woningmarkt zorgt voor meerdere verhuisbewegingen, kunnen meer huishoudens hun woonsituatie verbeteren. Bovendien kan aan huishoudens die niet graag verhuizen (met name bewoners van 65+) een aanbod gedaan worden dat goed aansluit bij hun wensen. Op deze manier komen meestal zeer geliefde woningen vrij. In de huidige spelregels van het regionale woonruimteverdelingsysteem zijn bijvoorbeeld mogelijkheden ingebouwd om te sturen voor senioren<sup>30</sup>, de wens is om dit uit te breiden met huishoudens met een beperking die een aangepaste woning/woonomgeving vergt. Teylingen wil in regionaal verband regelen dat aangepaste woningen (vaak met sterren) die vrij komen primair beschikbaar komen voor huishoudens die behoefte hebben aan dergelijke woningen. Daartoe moeten deze vrijkomende woningen en de huishoudens met deze woningbehoefte beter gematcht worden.

### **6.2 Voor starters**

Er zijn verschillende definities van starters. In deze woonvisie zijn starters jonge huishoudens (tot 30 jaar) die voor de eerste keer een woning zoeken<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> Op aanvraag bij het Dagelijks Bestuur Holland Rijnland kunnen woningen worden gelabeld voor senioren.

<sup>31</sup> In het regionale woonruimteverdelingsysteem is deze definitie anders. Daar is een starter een ingeschreven woningzoekende die niet woonachtig is in een zelfstandige woonruimte in de regio Holland Rijnland (artikel 13 lid 1 sub d Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005).

In de analyse is gebleken dat starters op de woningmarkt moeilijk aan bod komen. Zowel voor een sociale huurwoning (lange inschrijfduur nodig), een particuliere huurwoning (kleine voorraad met meestal hoge huurprijzen) als een koopwoning (hoge koopprijzen) geldt dat hun kansen klein zijn en de drempel hoog is. Dit is een probleem in de hele Randstad en andere delen van Nederland. Uit onderzoek blijkt dat de vraag van starters met name bestaat uit middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen<sup>32</sup>. Een belangrijk deel van het probleem is dat er wel (sociale huur)woningen zijn, maar deze slechts beperkt vrijkomen. Dit wordt veroorzaakt doordat enerzijds een grote groep huishoudens (qua inkomen) passend woont en dus weinig beweging vertoont. Anderzijds is er ook een grote groep huishoudens die te goedkoop woont<sup>33</sup>. Op basis van hun inkomen zouden ze hogere woonlasten kunnen dragen. Vaak willen ze dat ook als daar kwaliteit tegenover staat. Voor hen echter ontbreekt het aanbod om door te stromen: het verschil tussen sociale huur enerzijds en vrije huur en koop anderzijds is te groot.

Er zijn initiatieven en oplossingsrichtingen bedacht om de kansen voor starters te vergroten, waarbij het huidige stelsel min of meer overeind blijft. In [bijlage 7](#) is een overzicht opgenomen van de verschillende maatregelen met daarbij telkens de belangrijkste argumenten voor en tegen.

Op grond daarvan wil Teylingen de volgende instrumenten inzetten:

- De starterslening de komende twee jaar continueren en begin 2010 evalueren. Daarbij wordt gekeken naar het gebruik, effecten in de markt en doelmatigheid van de inzet van de middelen.
- Verder stimuleren van het gebruik van tussenvormen tussen huur en koop.
- Goedkope en middeldure koopwoningen (laten) bouwen van voldoende kwaliteit.
- Bezien of bestaande sociale huurwoningen verkocht kunnen worden in een MGE-constructie (toevoeging goedkope koop en inkomsten voor woningcorporaties) en daarvoor in de plaats nieuwe huurwoningen kunnen worden gebouwd (waarbij de verkoopopbrengsten mede ingezet kunnen worden).

### **6.3 Voor woningzoekenden met een zorgvraag**

Sinds 2007 is de Wet maatschappelijk ondersteuning (Wmo) ingevoerd. De voormalige Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) is hierin opgegaan. Hiermee hebben de gemeenten een belangrijke taak gekregen in de organisatie en financiering van de lokale zorg- en dienstverlening aan mensen met een zorgvraag. Hieronder wordt aangegeven wat de gemeente wil doen voor woningzoekenden met een zorgvraag. In het volgende hoofdstuk wordt dit omgezet in concrete actiepunten.

#### *6.3.1 Zorgvuldig ruimtegebruik: woonservicezones*

Los van de technische eisen die aan woningen voor mensen met een beperking worden gesteld is het ook van groot belang dat in en om de woningen voldoende service kan worden

---

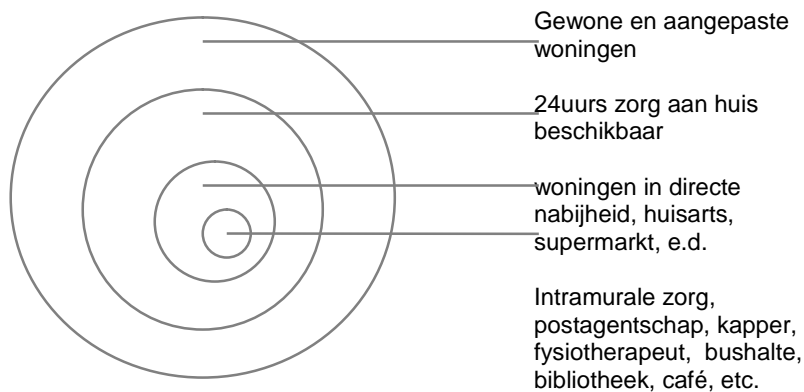
<sup>32</sup> Tekort aan starterswoningen is een mythe, NIROV-discussiedagen bouwen en wonen 2006, bijdrage Hans van den Moosdijk, adviseur Atrivé

<sup>33</sup> Moosdijk 2006, Atrivé op basis van diverse woningbehoefte onderzoeken in gemeenten

## Woonvisie Teylingen

geboden in de vorm van zorg, welzijn, winkels, etc. Dit kan ertoe bijdragen mensen langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Daarom wil Teylingen zorgvuldig ruimtegebruik stimuleren door in termen van woonservicezones te denken.

Het principe is als volgt:



**Figuur 21: Schematische weergave woonzorgzones**

Op dit moment worden de volgende 'ankerpunten' voor zo'n woonservicezone gezien, omdat zij een centrale plek in één van de woonkernen vormen en hoogwaardige zorgvoorzieningen (gaan) kennen:

- Liduina in de kern Warmond
- Sassembourg en Bernardus in de kern Sassenheim
- Herenstaete (locatie Agnes) en Bolero in de kern Voorhout



**Sassembourg Sassenheim**

Door goede aansluiting te verzorgen met de Wet maatschappelijke ondersteuning, worden wonen, zorg en welzijn in de breedte benaderd. In het actieprogramma worden maatregelen genoemd die Teylingen wil nemen om te stimuleren dat de juiste organisaties in deze zones hun diensten aanbieden.



### 6.3.2 Realiseren 1.559 extra woningen in de categorie verzorgd/beschut wonen<sup>34</sup>

In 2.2 is duidelijk geworden dat de vraag naar levensloopbestendige woningen en bijbehorende zorg en welzijn tot 2020 en ook daarna sterk groeit. De oorzaak hiervan is de vergrijzing.

Als deze woningen allemaal nieuw zouden moeten zijn, zou in de nieuwbouwstroom ruim 70% van alle woningen in de categorie verzorgd/beschut wonen moeten zijn om aan de regionale afspraak te kunnen voldoen. Dit zal in de praktijk niet haalbaar zijn, ervan uitgaande dat de meeste eengezinswoningen hieraan niet voldoen.

Tegelijkertijd is het ook goed te realiseren dat niet alle woningen moeten voldoen aan de hoogste eisen van levensloopbestendigheid

In de regio Holland Rijnland is daarom een systeem geïntroduceerd, waarmee verschillende gradaties van levensloopbestendigheid in sterren worden uitgedrukt. De specifieke eisen per categorie zijn vermeld in bijlage 13.

Het systeem is hieronder samengevat. Daarbij is ook aangegeven hoe de doelstelling van 1.559 extra woningen in de categorie verzorgd/beschut wonen (levensloopbestendige woningen met zorgarrangement) is verdeeld over de verschillende categorieën. Bij het kiezen van deze doelstelling zijn de volgende overwegingen gemaakt en aannames gedaan:

- Appartementen die in de nieuwbouw worden gerealiseerd hebben allemaal tenminste 3\*\*\*. De aanname is gedaan dat 1/3 van de bouwstroom van 2.200 woningen in de periode 2008-2020 uit appartementen bestaat, 735 woningen.
- In de bestaande bebouwing zullen dus 825 woningen levensloopbestendig gemaakt moeten worden. Daarbij moet zoveel mogelijk gestreefd worden naar 2\*\* woningen, maar is voor een klein deel 1\* ook aanvaardbaar. In het actieprogramma (volgende hoofdstuk) wordt aangegeven met welke maatregelen de gemeente Teylingen deze doelstelling wil realiseren.

Klasse	Omschrijving	Doel %	Doel aantal
*	Traploze woning	10%	155
**	Rollator toe- en doorgankelijke woning	32%	500
***	Rolstoel toegankelijk, rollator toe- en doorgankelijk	45%	700
****	Rolstoel toe- en doorgankelijk	10%	155
*****	Complex rolstoel toe- en doorgankelijk, brancard toegankelijk	3%	50
	Totaal	100%	1.560

**Tabel 22: samenvatting sterrenklassen en doelstellingen ten behoeve van de realisatie van voldoende levensloopbestendige woningen.**

<sup>34</sup> Verzorgd wonen: zelfstandig wonen in een verder aangepaste woning, dienstverlening en zorg op afspraak of afroep desgewenst mee-gearrangeerd met de woning die altijd levensloop geschikt is

### 6.3.3 *Specifiek voor senioren*

Voor senioren zijn diverse voorzieningen gewenst om te zorgen dat zij in hun dagelijkse behoeften kunnen voorzien. De Regionale Commissie Gezondheidszorg Zuid-Holland Noord (RCG-ZHN) noemt de volgende:

- huisartsenpraktijk, gezondheidscentrum, fysio- en ergotherapie, tandarts en apotheek
- een steunpunt, dienstencentrum en wijkcentrum, activiteitencentrum
- maatschappelijk werk en thuiszorg
- winkels, openbaar vervoer, kapper, pedicure, maaltijdvoorzieningen (tafeltje-dek-je).

Bij beschouwingen over de woningmarkt wordt wel eens gesproken over de strategie senioren te verleiden te verhuizen. Zij wonen immers vaak in een – voor hun gezinssituatie – ruime eengezinswoning, die dan vrij zou komen. De gemeente Teylingen heeft daarbij verschillende kanttekeningen. Ten eerste is de zelfbeschikking van mensen een groot goed. Ten tweede is bekend dat de verhuisgeneigdheid onder senioren klein tot zeer klein is, vanwege sociale en woontechnische overwegingen. Om deze senioren toch in beweging te brengen zouden dan veel (semi-)publieke middelen moeten worden geïnvesteerd. Gezien deze overwegingen richt Teylingen haar inspanningen vooral op:

- het levensloopbestendiger maken van bestaande woningen
- vrijkomende aangepaste woningen primair toewijzen aan huishoudens die een aangepaste woning zoeken
- in de nieuwbouw minimaal 3\*\*\* levensloopbestendige woningen (laten) bouwen
- het voor zorgbehoevenden creëren van een aantrekkelijk aanbod dat bestaat uit vormen tussen de 'klassieke' collectieve vorm ('bejaardenhuizen') en de geheel zelfstandige alleenstaande vorm. Daarbij wordt gedacht aan kleine clusters, waarbij er ook groepsruimten en –voorzieningen zijn
- het investeren in voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn

### 6.3.4 *Specifiek voor jonge gehandicapten*

De neiging is groot de behoefte aan levensloopbestendige woningen te koppelen aan oudere mensen. Er is echter ook een groep jonge lichamelijk gehandicapten die behoefte heeft aan een zelfstandige woning. Zij zijn in de regionale afspraak van 1.559 levensloopbestendige woningen dan ook meegenomen. Zij hebben echter vaak andere wensen over de locatie, voorzieningen en leefomgeving. Veel van hen hebben immers een baan of andere dagactiviteit en willen een 'normaal' sociaal leven leiden inclusief uitgaan en boodschappen doen. In specifieke projecten moet aan hun woningbehoefte invulling worden gegeven.

Ook voor jonge mensen met een verstandelijke beperking is vaak behoefte aan een specifiek op hun wensen toegesneden woonsituatie, waarbij begeleiding, zorg en dagactiviteiten met wonen gecombineerd worden. Ook voor hen geldt dat hiervoor vaak specifieke, kleinschalige projecten gewenst zijn. Jongeren en hun ouders kunnen bij het mede in gang zetten van projecten ondersteuning krijgen van stichting MEE. De gemeente Teylingen en de betrokken woningcorporaties staan positief tegenover dergelijke initiatieven en schenken hier in de prestatieafspraken aandacht aan.

## Actieprogramma woonvisie Teylingen

In het vorige hoofdstuk is de visie van Teylingen op het wonen in de komende tien jaar gepresenteerd. Daarbij is ingegaan op de richting die Teylingen op wil en de doelen die de gemeente zichzelf en haar partners stelt. In dit hoofdstuk wordt concreet aangegeven op welke wijze Teylingen de visie wil bereiken. Dit actieprogramma is de leidraad voor de komende jaren om de visie binnen bereik te brengen.

### 1. **Nieuwbouw**

#### 1.1 **Hoe worden de kwantitatieve doelen bereikt?**

##### 1.1.1 **Beschikbare bouwlocaties vertrekpunt**

In de Toekomstvisie is aangegeven dat Teylingen tussen 2007 en 2030 ruimte heeft voor zo'n 2.900 woningen. Ook is het belang van het bewaken van de 'rode contour' (dat wil zeggen: de grenzen van de maximaal te bebouwen gebieden) nog eens onderstreept. Daarom kiest Teylingen ervoor de beschikbare bouwlocaties, zowel in de binnenstedelijke gebieden als daarbuiten (Hoogkamer, Nieuw Boekhorst) als vertrekpunt te nemen.

De gemeente Teylingen is zich ervan bewust dat de in deze woonvisie geraamde woningbehoefte niet volledig gerealiseerd wordt binnen de gewenste termijn. De bouwpraktijk toont immers keer op keer aan dat plannings op het gebied van woningbouw te optimistisch zijn.



***Nieuwbouw Overteylingen Sassenheim***

Dit wordt veroorzaakt doordat zich tegenslagen voordoen in bijvoorbeeld de ruimtelijke procedures, de planning die een projectontwikkelaar aanhoudt<sup>35</sup> of de uitvoering.

Teylingen schat de risico's voor de eerstkomende jaren niet al te groot in: veel plannen zijn al in een (ver)gevoerd stadium van de planvorming. Gezien de nadrukkelijke keuze in de Toekomstvisie om de huidige contouren te bewaken wil de gemeente geen grotere taakstelling op zich nemen. Wel is het van groot belang dat de beschikbare ruimte zo goed mogelijk wordt benut. Dat betekent dat waar mogelijk ook verdichting wordt nagestreefd.

---

<sup>35</sup> Veel ontwikkelaars wachten in tijden van economische stagnatie met investeren.

### **1.1.2 Planprocedures op elkaar afstemmen**

De gemeente Teylingen wil de onzekerheden in ruimtelijke planprocedures zo veel mogelijk beperken. Daartoe onderneemt zij de volgende acties:

- Inzichtelijk maken en waar mogelijk afstemmen van (ruimtelijke) planprocedures. Gezien de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per juli 2008, wordt deze actie op basis van de nieuwe wetgeving uitgevoerd.
- Afspraken maken met de corporaties (maatschappelijke ontwikkelaars). In de Prestatieafspraken met de woningcorporaties wordt aangegeven welke rol en verantwoordelijkheden beide partners hebben en op welke wijze zij elkaar kunnen aanspreken op de bijdrage die geleverd moet worden. Hierbij kan gedacht worden aan een periodiek projectenoverleg, zodat beide partijen de vorderingen over en weer kunnen volgen en elkaar kunnen aanspreken op stappen die van de ander verwacht worden.
- Afspraken maken met commerciële ontwikkelaars. Dit kan niet op dezelfde manier als met de woningcorporaties, omdat de relatie met deze partijen anders is. Bij commerciële ontwikkelaars zal bij het sluiten van overeenkomsten rond locatieontwikkeling dit aspect meegenomen worden. Beide partijen hebben een groot belang bij de voorspelbaarheid van ruimtelijke procedures.

## **1.2 Kwaliteit realiseren**

### **1.2.1 Kwaliteitseisen woningen**

In de Visie is aangegeven dat aan nieuw te bouwen woningen verschillende kwaliteitseisen worden gesteld. De volgende kwaliteiten worden gevraagd:

- 30% sociaal. Omdat bij inbreidingslocaties vaak een lager percentage wordt gehaald, zeker als het gaat om kleinere particuliere initiatieven, is het uitgangspunt bij uitbreidingslocaties 35% sociaal. Uitzondering hierbij is Hoogkamer. In het verleden is voor deze locatie al 30% afgesproken.
- Zoveel mogelijk levensloopbestendig. Bij nieuwe appartementen moet een niveau van levensloopbestendigheid van tenminste 3\*\*\* sterren volgens het regionale sterrenstelsel worden gerealiseerd. Bij nieuwe eengezinswoningen moet in het ontwerp worden aangegeven op welke manier de woning desgewenst met beperkte ingrepen in een levensloopbestendige woning kan worden omgezet tegen beperkte kosten.
- Er worden minimum-eisen gesteld aan het woningoppervlak. De gemeente Teylingen wil minimaal 3-kamer woningen van tenminste 74 m<sup>2</sup> (laten) bouwen. Indien voorstellen worden gedaan voor kleinere eenheden, moet de ontwikkelaar aangeven hoe deze woningen op termijn met beperkte ingrepen en tegen beperkte kosten kunnen worden omgezet in woningen die aan de genoemde eis voldoen.

- De afspraken uit het (regionaal geldende) Dubo Plusrichtlijn en het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw. De betreffende afspraken zijn onder andere te vinden op [www.mdwh.nl](http://www.mdwh.nl).
- Het streven naar variatie. Het betreft zowel variatie in stedenbouwkundige opzet, architectuur, woningtypes als sociale samenstelling. De praktijk leert dat het afwijken van de gebaande paden extra tijd kan kosten. De gemeente zal samen met de corporaties en zorg- en welzijnspartners afspraken maken om de initiatief-, studie-, en uitvoeringsfase waar mogelijk te versnellen en te bekijken op welke wijze partijen daar een aandeel in kunnen leveren. In de prestatieafspraken zal Teylingen de uitdrukkelijke wens voor variatie samen met de corporaties verder concretiseren. Daarbij wordt in ieder geval een afspraak gemaakt over initiatieven voor gezamenlijk wonen.

### **1.2.2 Kwaliteitseisen woonomgeving**

In de Visie is aangegeven dat aan de woonomgeving de volgende kwaliteitseisen worden gesteld:

- Een inrichting die bijdraagt aan een goede leefbaarheid, sociale cohesie en spelen, veiligheid (Keurmerk Veilig Wonen), sociale controle, toegankelijkheid (Woonkeur), beheervriendelijk, etc.
- Een goede mix van functies en voorzieningen. Bij bouwplannen moet aangegeven worden hoe het staat met functies als scholen, winkels, arts, apotheek, etc. Bij grotere en gevoelige locatieontwikkelingen wordt dit onderwerp meegenomen in de af te sluiten contracten. N.B. In het project Hoogkamer zijn de afspraken inmiddels in een zover gevorderd stadium dat deze eis niet meer geldt.
- Beeldkwaliteitplannen die dienen als referentiekader voor de architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte. Daarin wordt ook aandacht geschonken aan de reeds aanwezige woonmilieus (zie paragraaf 3.3 Analyse) en stedenbouwkundige kwaliteiten elders in Teylingen en specifiek in de betreffende kern.

### **Acties hoofdstuk 1**

1. Maximale inspanningen om de in de Toekomstvisie aangewezen bouwlocaties tijdig te realiseren. Teylingen streeft voor de komende jaren een afnemend bouwtempo na.  
2008-2009: 700 woningen  
2010-2015: 1.050 woningen  
2015-2020: 450 woningen  
2020-2030: 900 woningen
2. Inzichtelijk maken en waar mogelijk afstemmen van (ruimtelijke) planprocedures.
3. Duidelijke afspraken maken met maatschappelijke en commerciële ontwikkelaars over planningen en besluitvormingsprocedures.

4. Nieuwbouwplannen toetsen aan:

- a) uitgangspunt 30% sociaal; op uitbreidingslocaties 35%.
- b) Levensloopbestendigheid: appartementen 3\*\*\*, eengezinswoningen met aanpassingsplan.
- c) Minimaal 3-kamerwoningen van 74m<sup>2</sup>, tenzij er een goede motivatie is hiervan af te wijken.
- d) De eisen uit het Dubo Plusrichtlijn en het Regionale Beleidskader Duurzame Stedenbouw.
- e) Bijdragen aan variatie in Teylingen op stedenbouwkundig, architectonisch, woningtypisch en sociaal vlak.

5. Bij nieuwbouwplannen de woonomgeving toetsen aan:

- a) Gebruiksvriendelijke inrichting.
- b) Aanwezigheid van voorzieningen.

6. Beeldkwaliteitplannen opstellen die als referentiekader dienen voor de architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte.

## **2. Bestaande voorraad**

### **2.1 Woonomgeving**

#### **2.1.1 Basiseisen woonomgeving in bestaande gebieden**

Op diverse beleidsterreinen worden eisen gesteld aan de woonomgeving. Dit varieert van speelvoorzieningen en groen tot parkeren, verkeersveiligheid en eisen van nood- en hulpdiensten. De gemeente maakt een overzicht van de basiseisen die vanuit de verschillende disciplines worden gesteld. Op het moment dat zich veranderingen of groot onderhoud aandienen, worden deze basiseisen ook in de bestaande gebieden gerealiseerd. Zie ook 2.1.2.

#### **2.1.2 Leefbaarheid**

De leefbaarheid is voor het uiteindelijke woongenot van de inwoners van Teylingen van groot belang. Het gaat daarbij om zaken als inrichting van de openbare ruimte, beheer van het groen en de aanwezigheid van speelvoorzieningen, maar ook om het reinigen, overlast, etc. Gemeente en woningcorporaties spannen zich in voor de leefbaarheid en de sociale cohesie. De gemeente maakt met de woningcorporaties concrete prestatieafspraken over de woonomgeving. Het gaat daarbij zowel om de fysieke randvoorwaarden als voorzieningen.

## **2.2 Actieplan: levensloopbestendig maken bestaande woningen**

### **2.2.1 Particuliere huur en koop**

De gemeente Teylingen stelt in 2008 een actieplan op om de komende jaren grote aantallen bestaande woningen levensloopbestendig te maken. Onderdelen van dit actieplan zijn in ieder geval:

- Communicatiestrategie
  - o Onderscheid naar eigenaar-bewoners en VvE's
  - o Onderscheid naar 55/65/75+, elke groep heeft haar eigen communicatiestrategie
- Actieve advisering door Teylinger ambassadeurs
  - o Ontwikkelen van een Teylinger opplusspakket voor aanpassingen in de woonomgeving, het woongebouw en de woning. De basis hiervan wordt gevormd door een handreiking van het ministerie van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)<sup>36</sup>.
  - o Gebruik maken van reeds ontwikkelde instrumenten, zoals de Thuisstest (SWO Teylingen), de Woonwensenwijzer (Vooruitgang) en de brochure "Wilt u ooit verhuizen?" (SWO Teylingen).
  - o Werving van ambassadeurs die 65+ inwoners willen bezoeken
- Subsidie voor investeringen in de woning. Op grond van de Wet voorzieningen gehandicapten kon een dergelijke subsidie verstrekt worden. Dit budget is inmiddels opgegaan in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), maar de regels hiervoor zijn in Teylingen (nog) niet veranderd. Op termijn ligt een evaluatie van de doelmatigheid en efficiëntie van deze regeling voor Teylingen in de rede.

### **2.2.2 Sociale huur**

De gemeente Teylingen zal met de woningcorporaties nadere afspraken maken over de aanpassingen van hun bestaande woningvoorraad. Dit gebeurt in de prestatieafspraken. Een randvoorwaarde voor goede afspraken is dat de woningcorporaties hun strategisch voorraadbeleid op orde en actueel hebben. Bij de voorbereiding van de woonvisie hebben zij aangegeven daarvoor zorg te dragen.

## **2.3 Onderhoud en beheer woningen**

In Teylingen is de woningtechnische kwaliteit van de woningvoorraad voor het overgrote deel op orde. Daarom wordt geen extra aandacht besteed aan het onderhoud en beheer van de koopvoorraad en de particuliere huurvoorraad. Uitzondering hierop is het hiervoor genoemde actieplan. Hoewel de kwaliteit van de sociale woningvoorraad ook voor het overgrote deel op orde is, worden wel aparte prestatieafspraken met de corporaties gemaakt. Dit hangt samen

---

<sup>36</sup> Handreiking opplussen woningen van oudere eigenaar-bewoners, ministerie VROM en VNG, november 2006

met de bijzondere relatie van deze organisaties met de gemeente. In de prestatieafspraken wordt ingegaan op: - onderhoud en beheer van de sociale woningvoorraad

- transformatie van buurten in Teylingen (zie ook paragraaf 5.3.2 van de Visie). In de prestatieafspraken wordt vastgelegd wanneer de plannen per buurt of gebouw gereed zijn en op welke manier hierover wordt overlegd met de bewoners en de gemeente.

## **Acties hoofdstuk 2**

6. Maken overzicht eisen aan de woonomgeving.
7. Prestatieafspraken maken over leefbaarheid en sociale cohesie.
8. Actieplan maken voor het levensloopbestendig maken van de bestaande koop en particuliere huurvoorraad.
9. Prestatieafspraken maken over het levensloopbestendiger maken van de bestaande sociale huurvoorraad.
10. Prestatieafspraken maken over het onderhoud en beheer van de sociale woningvoorraad en de transformatie van buurten in Teylingen.
11. De eisen uit het Dubo Plusrichtlijn voor de bestaande bouw hanteren.
12. Voor 1 januari 2009 is van het hele woningbezit van de corporaties de energieprestatie volgens de energie-index gewaardeerd.
13. Prestatieafspraken maken bij het grootonderhoud en vervanging van de energie-installatie.

### **3. Interventies op de woningmarkt**

#### **3.1 Vormen tussen huur en koop voor doorstroming**

De gemeente Teylingen is van mening dat het creëren van aanbod voor starters dat ook op de middellange termijn betaalbaar is en blijft, het beste kan worden gerealiseerd door het stimuleren van woningaanbod dat in een vorm tussen huur en koop wordt aangeboden. Hiermee wordt ook het gat tussen huur en koop kleiner. In de visie van de gemeente Teylingen hebben de sociale ontwikkelaars hierin een cruciale rol. Zij immers kunnen ervoor zorgen dat eventuele winsten telkens opnieuw ten goede komen aan goedkope woningen. Op deze manier is daadwerkelijk sprake van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE), zoals in het visie hoofdstuk (6.1) is besproken. In de prestatieafspraken met de corporaties wordt dit onderwerp verder uitgewerkt.

#### **3.2 Bewaken en bijsturen regionaal woonruimteverdelingsysteem**

In de woningmarkt heerst al decennia schaarste. Dit maakt het verdelingsvraagstuk van extra groot belang, in het bijzonder voor huishoudens die minder makkelijk toegang hebben tot deze markt. Daarom zal de gemeente Teylingen de komende jaren de kansen voor bepaalde doelgroepen binnen het regionale woonruimteverdelingsysteem nauwlettend in de gaten houden. Belangrijk hierbij is dat de toewijzing niet leidt tot een eenzijdige



leeftijdsofbouw in buurten en wooncomplexen. Als dit beeld negatief is, moet bijsturing plaatsvinden.

Een ander aandachtspunt is de efficiëntie waarmee fysieke woningaanpassingen worden benut. Teylingen wil in regionaal verband regelen dat aangepaste woningen (vaak met sterren) die vrij komen primair beschikbaar komen voor huishoudens die behoefte hebben aan dergelijke woningen. Daartoe moeten deze vrijkomende woningen en de huishoudens met deze woningbehoefte beter gematcht worden.

### **3.3 Zorgvuldig ruimtegebruik: stimuleren woonservicezones**

In de Visie is aangegeven dat Teylingen de ruimtelijke ontwikkeling door de bril van woonservicezones wil beschouwen (paragraaf 6.3.1). Tevens is aangegeven welke 'ankerpunten' zij daarvoor ziet. De gemeente heeft een coördinerende functie in het over en weer vergroten en op elkaar afstemmen van de kennis van ontwikkelingen uit de maatschappelijke en ruimtelijke beleidsvelden.

In de prestatieafspraken met de woningcorporaties wordt de bijdrage op het gebied van de woonservicezones nader uitgewerkt.

### **3.4 Specifieke woningen voor groepen met bijzondere zorgvraag**

Voor groepen met een bijzondere woon- en zorgvraag, moet eerst de vraag duidelijker worden. De gemeente Teylingen werkt samen in de Regionale Commissie Gezondheidszorg Zuid-Holland Noord (RCG-ZHN) om dit beeld scherp te krijgen en te houden. Op grond van de uitkomsten worden concrete acties bepaald en uitgevoerd. Onderdeel daarvan zijn concrete afspraken met corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders (die zelf ook belangrijke delen van de informatie voor deze inventarisatie leveren). Wat dit laatste betreft is de notitie 'sociale agenda' die de samenwerkende regionale corporaties aan het opstellen zijn een belangrijke bouwsteen.

#### **Acties hoofdstuk 3**

14. Prestatieafspraken maken met woningcorporaties over aanbod tussen huur en koop (MGE).
15. Bewaken en zonodig bijsturen van de resultaten van het regionale woonruimteverdelingsysteem indien de kansen voor bepaalde doelgroepen daartoe aanleiding geven.
16. Prestatieafspraken maken over het realiseren van woonservicezones.
17. Nauwe samenwerking tussen de gemeente Teylingen en de RCG-ZHN om de woningbehoefte van groepen met een bijzondere woonwens in beeld te brengen.