Bundel van de Gemeenteraad van 4 februari 2016

Agenda bijlagen

2016-02-04 Besluitenlijst Gemeenteraad 4 februari 2016

1 Opening

1.a Culturele estafette

Aan het begin van de raadsvergadering laat een kunstzinnige inwoner van de gemeente iets van zijn culturele activiteiten zien of horen.
De heer Van Noort heeft een boek geschreven over het leven en werk van de Warmondse kunstenaar Pieter Geraedts sr. en vertelt hierover.

2 Vaststellen agenda

Van het CDA is het verzoek ontvangen om het agendapunt Uitgangspunten voor een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuinen om te zetten naar een bespreekpunt (ipv hamerstuk)
- Van Trilokaal is het verzoek ontvangen om een agendapunt toe te voegen vwb het indienen van een concept initiatiefvoorstel Oprichting duurzaamheidsmaatschappij Teylingen (DMT), zie bijgevoegd. Zij staan open voor input op dit voorstel.
- Van CDA is bijgevoegde concept motie ontvangen m.b.t. schade zomerstorm Park Rusthoff

2016-02-04 Concept initiatiefvoorstel Trilokaal oprichting duurzaamheidsmaatschappij Teylingen.doc

2016-02-04 Concept motie schade zomerstorm Park Rusthoff CDA.doc

3 Bepalen volgorde bij stemming

4 Vragenkwartier (mondelinge vragen)

5 Spreekrecht burger (max. 30 minuten)

- Mevrouw Van Winsen voor agendapunt huisvesting statushouders

- De heer Walrave voor agendapunt uitgangspunten nieuw bestemmingsplan Watertuin

- De heer Schuling voor agendapunt uitgangspunten nieuw bestemmingsplan Watertuin

- De heer Struijk voor agendapunt uitgangspunten nieuw bestemmingsplan Watertuin

6 Vaststellen notulen vergadering 17 december 2015

06 - TEYL17dec.pdf

7 Lijst van ingekomen stukken en mededelingen

In het menu (aan de linkerkant) staan de Ingekomen stukken.

07 - 2016-02-04 Lijst ingekomen stukken.pdf

8 Actielijst, lijst van toezeggingen en langetermijnagenda

08 - 2016-02-04 Actielijst raad.pdf

9 H A M E R S T U K K E N

11 Renovatie basisschool De Achtbaan locatie Beukenrode

Het college stelt de raad voor in te stemmen met de aanvraag voor de renovatie van basisschool De Achtbaan, locatie Beukenrode.

10 - 2016-02-04 RV Renovatie OBS Achtbaan Beukenrode.pdf

2016-02-04 Bouwkundig rapport renovatie Achtbaan 2015.04.06.pdf

12 Uitbreiding KTS met 5 lokalen voor symbiose leerlingen

Het voorstel gaat over de bouw van 5 lokalen bij de KTS voor VSO ZMOK leerlingen zodat deze leerlingen via het symbiose traject een betere uitgangspositie op de arbeidsmarkt verkrijgen.

11 - 2016-02-04 RV Uitbreiding KTS symbiose leerlingen.pdf

2016-02-04 Arrangementen in de school 2015 2016 versie 3 KTS.pdf

2016-02-04 Gewoon bijzonder 2015.pdf

2016-02-04 Motivatiebrief leerling Jet P Symbiose leerjaar 3.pdf

2016-02-04 Uitwerking symbiose Maaike Swart.pdf

2016-02-04 Berekening investering 60 leerlingen VSO ZMOK.pdf

13 Visie verdichting Warmond West

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 5 augustus 2014 besloten om een visie voor Warmond West op te stellen waarin wordt onderzocht onder welke voorwaarde dit gebied verdicht kan worden. Warmond kent veel verschillende ruimtelijke eenheden. Er zijn delen met grote dichtheid zoals de Dorpsstraat en de dammen of juist extensief bebouwde gebieden zoals de landgoederen en de villawijk Warmond West. Voor de villawijk Warmond West zijn er de afgelopen jaren diverse verzoeken ontvangen om het gebied te verdichten. Het is lastig deze initiatieven individueel te beoordelen. Het is daarom wenselijk een totaalvisie te maken voor dit gebied, waarbij behoud van het karakter van deze villawijk uitgangspunt is. Verdichting is geen doel op zich. In deze visie is onderzocht onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de vraag uit de markt.

12 - 2016-02-04 RV Visie verdichting Warmond West (1).pdf

2016-02-04 Bijlage correcte versie verdichtingsvisie Warmond-West p24.pdf

2016-02-04 De heer Krijt - visie verdichting Warmond West

2016-02-04 Inspraak namens de Familie Hilders en de heer Hulshof

14 Duurzaamheidsagenda Teylingen 2016-2018

Duurzaamheid is een speerpunt in het collegeprogramma. Om richting te geven aan beleid en uitvoering in de komende jaren is een duurzaamheidsagenda opgesteld. Bij het opstellen is veel gebruik gemaakt van lokale kennis. Daarnaast zijn de belangrijkste duurzaamheidstrends in beeld gebracht. Het geheel aan acties is samengevoegd in de duurzaamheidsagenda 2016 -2018.

13 - 2016-02-04 RV Duurzaamheidsagenda Teylingen 2016-2018.pdf

15 Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op gronden benodigd voor aanleg Noordelijke Randweg

De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden in de gemeente Teylingen, benodigd voor de aanleg van de Noordelijke Randweg Voorhout (waaronder de hoofdrijbaan, fietspaden, kunstwerken, bermen en bermsloten) en de inrichting van de ecologische verbindingszone, gelegen tussen de randweg en de Haarlemmertrekvaart. Hiermee verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt van het plangebied van het project Noordelijke Randweg Voorhout.

14 - 2015-02-04 RV Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht gronden Noordelijke Randweg Voorhout (1).pdf

16 Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland

Voorstel is om een zienswijze in te dienen op de concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland. In verband met de veranderingen in de kantorenmarkt en het verzoek van de Provincie Zuid-Holland de kantorenstrategie aan te passen hierop, heeft Holland Rijnland de Kantorenstrategie Holland Rijnland 2012 geactualiseerd. De actualisatie betreft aanvullende afspraken bovenop de vigerende strategie en intensiveert de regionale afspraken met betrekking tot onttrekking en planreductie. Hieronder valt het schrappen van locaties van kantoorplannen die nog niet van de grond komen, waarbij van de gemeenten verwacht wordt zich hiervoor in te spannen. Deze inspanningsverplichting van de gemeenten wordt gebaseerd op enkel juridische gronden. In de zienswijze wordt verzocht om meerdere gronden toe te staan waarop de inspanningsverplichting kan worden toegepast, zoals lokaal kantorenbeleid, lokale en subregionale leegstand cp behoefte, aantrekkende economie en mogelijkheden tot nakomen van bestaande afspraken en gewekte verwachtingen.

15 - 2016-02-04 RV Zienswijze Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland (1).pdf

2015-01-20 CONCEPT 2015 Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland ter inzage met bijlagen.pdf

2015-01-20 Uitnodiging indienen zienswijze actualisatie kantorenstrategie.pdf

17 B E S P R E E K S T U K K E N

18 Uitgangspunten voor een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin

Recreatiepark Watertuin bestaat uit 69 recreatiewoningen en ligt in het buitengebied van Teylingen. Gestart wordt met het aan de gemeenteraad voorleggen van een voorstel om uitgangspunten vast te stellen voor het nieuwe bestemmingsplan.

17 - 2016-02-04 RV Uitgangspunten nieuw bestemmingsplan recreatiepark Watertuin.pdf

17 - 2016-02-04 Verworpen amendement uitgangspunten BP Watertuin (CDA).pdf

2016-02-04 RV Uitgangspunten nieuw bestemmingsplan recreatiepark Watertuin.pdf

2016-02-04 Bijlage Correcte Stedenbouwkundige visie Watertuinen met juiste impressies (7-1-16).pdf

2016-02-04 Bijlage 2 recreatiepark Watertuin.pdf

2016-02-04 Bijlage Brief bestuur Watertuin 16-11-2015.pdf

2016-02-04 Bijlage Informatiebrief aan vereniging Watertuin.pdf

2016-02-04 Bijlage Persbericht nieuw bestemmingsplan Watertuin Warmond.pdf

2016-02-04 Bijlage Brief bestuur Watertuin 13-12-2015.pdf

2016-02-04 Zienswijze Ton van Cranenburgh.pdf

2016-02-04 InspreekreactieTeylingenWatertuin.pdf

2016-02-04 Reactie de heer Plate - Watertuin.pdf

2016-02-04 Inspreekreactie De heer Honselaar - Watertuin

2016-02-04 verkorte Inspreekreactie Watertuin in Cie Ruimte 19 januari 2016

2016-02-04 sheets inspreekreactie raadscommissie Ruimte Teylingen C_Honselaar (op verzoek laatste sheet verwijderd)

2016-02-04 Amendement uitgangspunten BP Watertuin CDA - Verworpen

19 Huisvesting van statushouders

Op basis van dit voorstel besluit de gemeenteraad over de wijze waarop door de gemeente Teylingen een bijdrage wordt geleverd aan de opvang van vluchtelingen. Het college stelt voor in te zetten op het huisvesten van statushouders in bijzondere woonvormen. Met dit voorstel kan de gemeenteraad daarvoor de kaders aangeven. Verder geeft dit voorstel inzicht in de nader uit te werken huisvestingslocaties. In het presidium is afgesproken dat het college met een aangepast voorstel komt nav het advies van de commissie Welzijn.
Het aangepaste voorstel met bijbehorende bijlagen is ontvangen op 28 januari en treft u hieronder aan.

18 - 2016-02-04 RV Huisvesting statushouders (geamendeerd).pdf

18 - 2016-02-04 Amendement 150 extra sociale woningen ((verworpen).pdf

18 - 2016-02-04 Aangenomen motie SMART extra sociale woningen (Trilokaal).pdf

18 - 2016-02-04 Aangenomen Motie Creatieve oplossingen huisvesting statushouders.pdf

18 - 2016-02-04 Aangenomen amendement schrappen Boekenburglaan (VVD, Trilokaal, CDA, CU).pdf

18 - 2016-02-04 Aangenomen amendement Besluitvorming huisvesting statushouders in Raad (Trilokaal).pdf

2016-02-04 RV Huisvesting statushouders (ontvangen 28-1-2016)

2016-02-04 Bijlage 1 Globaal inzicht investeringskosten-exploitatieresultaat (ontvangen 28-1-2016)

2016-02-04 Bijlage 2 ledenbrief vng inzet bestuursakkoord vluchtelingen (ontvangen 28-1-2016)

2016-02-04 Bijlage 3 Bestuursakkoord (ontvangen 28-1-2016)

2016-02-04 Bijlage 4 Memo kosten bouw- en woonrijp locaties huisvesting statushouders (ontvangen 28-1-2016)

2016-02-04 Bijlage 5 Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen eindversie (ontvangen 28-1-2016)

2016-02-04 bijlage 6 Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen commissieversie (ontvangen 28-1-2016)

2016-02-04 Bijlage 7 Persbericht nieuw voorstel locaties statushouders def (3) (ontvangen 28-1-2016)

2016-02-04 Versie raadsvoorstel met in rood de aangebrachte wijzigingen n.a.v. de commissiebehandeling

(oud) 2016-02-04 RV Opvang statushouders.pdf

(oud) 2016-02-04 Bijlage Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen eindversie.pdf

(oud) 2016-02-04 Bijlage Ledenbrief VNG inzet bestuursakkoord vluchtelingen.pdf

(oud) 2016-02-04 Bijlage Bestuursakkoord asielinstroom.pdf

(oud) 2016-02-04 Bijlage Memo kosten bouw- en woonrijp locaties huisvesting statushouders.pdf

(oud) 2016-02-04 Bijlage Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen commissieversie.pdf

(oud) 2016-02-04 Bijlage Persbericht nieuw voorstel locaties statushouders def.pdf

20 Pilot sociale teams

Voorgesteld wordt om per april 2016 twee pilots sociale teams te starten, een in de kern Voorhout en een in de kern Warmond. (De pilots van) de sociale teams richten zich op de doelgroepen volwassenen en ouderen in de beide kernen en zijn daarmee aanvullend op de Jeugd- en Gezinsteams (JGT's). In de commissie welzijn is gesproken over nut en noodzaak van de sociale teams, de wenselijkheid van het opstellen van evaluatiecriteria om de pilots te kunnen beoordelen en de zorgen om de onafhankelijke positie van MEE in de cliëntondersteuning. Op verzoek van PvdA, ChristenUnie, VVD en Trilokaal is dit een bespreekpunt.

19 - 2016-02-04 RV Pilots sociale teams.pdf

2016-02-04 Memo pilots sociaal team n.a.v. commissiebehandeling

2016-02-04 Voorstel pilots sociale teams Teylingen.pdf

2016-02-04 Verslag sociaal wijkteam 9 juli 2015.pdf

2016-02-04 Kerncijfers peiling GGD.xlsx

2016-02-04 Verslag Voorbereidingsgroep 22 okt. 2015.pdf

2016-02-04 persbericht sociale teams.doc

21 Vaststelling Woonvisie Teylingen 2015-2020

In de Woonvisie 2015-2020 beschrijft de gemeente Teylingen het beleid op het gebied van wonen. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale visie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld.

Op verzoek van de PvdA als bespreekstuk geagendeerd bij de gemeenteraad. Vanwege drie moties die door de PvdA onvoldoende worden teruggezien in de woonvisie. De moties staan hieronder.

20 - 2015-02-04 RV Vaststelling Woonvisie Teylingen 2015-2020.pdf + woonvisie

20 - 2016-02-04 Verworpen amendement Woonvisie 100 extra sociale huurwoningen (PvdA).pdf

2016-02-04 Bijlage 5. Brief Minister Blok aan de Tweede Kamer over de prioriteiten in de volkshuisvesting.pdf

2016-02-04 Bijlage 6. Handreiking Prestatieafspraken ministerie BZK.pdf

M10 2014-11-13 Aangenomen motie PvdA Zonnepanelen op huurwoningen

M8 2014-11-13 Aangenomen motie PvdA Leegstand flexibel invullen

M9 2014-11-13 Aangenomen motie PvdA Duurzame koopwoningen

22 Motie schade zomerstorm Park Rusthoff

21 - 016-02-04 Aangenomen motie schade zomerstorm Park Rusthoff (CDA).pdf

23 Aanbieding initiatiefvoorstel Oprichting duurzaamheidsmaatschappij Teylingen (DMT)

22 - 2016-02-04 initiatiefvoorstel Trilokaal oprichting duurzaamheidsmaatschappij Teylingen.pdf

24 Sluiting

BESLUITENLIJST

Besluitenlijst van vergadering **Gemeenteraad**, gehouden op datum 04-02-2016.

AGENDA

1 Opening

1.a Culturele estafette

2 Vaststellen agenda

3 Bepalen volgorde bij stemming

4 Vragenkwartier (mondelinge vragen)

5 Spreekrecht burger (max. 30 minuten)

6 Vaststellen notulen vergadering 17 december 2015

7 Lijst van ingekomen stukken en mededelingen

8 Actielijst, lijst van toezeggingen en langetermijnagenda

9 H A M E R S T U K K E N

10 Renovatie basisschool De Achtbaan locatie Beukenrode

11 Uitbreiding KTS met 5 lokalen voor symbiose leerlingen

12 Visie verdichting Warmond West

13 Duurzaamheidsagenda Teylingen 2016-2018

14 Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op gronden benodigd voor aanleg Noordelijke Randweg

15 Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland

16 B E S P R E E K S T U K K E N

17 Uitgangspunten voor een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin

18 Huisvesting van statushouders

19 Pilot sociale teams

20 Vaststelling Woonvisie Teylingen 2015-2020

21 Motie schade zomerstorm Park Rusthoff

22 Aanbieding initiatiefvoorstel Oprichting duurzaamheidsmaatschappij Teylingen (DMT)

23 Sluiting

BESLUITEN

2 Vaststellen agenda
Besluit: Gewijzigd vastgesteld.

Uitgangspunten bestemmingsplan Watertuin wordt als agendapunt 17 geagendeerd, waardoor de rest doorschuift.

Motie schade zomerstorm park Rusthoff van het CDA wordt geagendeerd als agendapunt 21.

Het initiatiefvoorstel Duurzaam Maatschappij Teylingen van Trilokaal wordt als agendapunt 22 geagendeerd.
Toelichting:

6 Vaststellen notulen vergadering 17 december 2015
Besluit: Conform vastgesteld.
Toelichting:

7 Lijst van ingekomen stukken en mededelingen
Besluit: Conform vastgesteld.
Toelichting:

8 Actielijst, lijst van toezeggingen en langetermijnagenda
Besluit: Conform vastgesteld.
Toelichting:

10 Renovatie basisschool De Achtbaan locatie Beukenrode
Besluit: Conform besloten:

Besluitpunt 1: In te stemmen met de aanvraag voor gedeeltelijke renovatie van de Achtbaan, locatie Beukenrode door toepassing van de hardheidsclausule in artikel 17 van de Verordening materiële en financiële gelijkstelling.

Besluitpunt 2: Hiervoor een budget van maximaal € 277.100, zoals opgenomen in de begroting, toe te kennen.
Toelichting:

11 Uitbreiding KTS met 5 lokalen voor symbiose leerlingen
Besluit: Conform besloten:

Besluitpunt 1: In te stemmen met het beschikbaar stellen van maximaal € 506.500,-- voor het realiseren van 5 symbioselokalen bij de KTS en de jaarlijks aanvullende kapitaallasten ter hoogte van €11.190,- (vanaf 2017) te verwerken bij de actualisatie van het investeringsplan behorende bij de Kadernota 2017-2020. De hierbij behorende begrotingswijziging dient om die reden te worden vastgesteld.

Besluitpunt 2: In te stemmen met het uitgangspunt dat de KTS bij leegstand van de symbioselokalen de lokalen overneemt van de gemeente.
Toelichting:

12 Visie verdichting Warmond West
Besluit: Conform besloten:

Besluitpunt 1: De visie gebiedsverdichting Warmond West vast te stellen
Toelichting:

13 Duurzaamheidsagenda Teylingen 2016-2018
Besluit: Conform besloten:

Besluitpunt 1: Het streven te omarmen om in 2018 minimaal 65% duurzaamheid te bereiken

Besluitpunt 2: De realisatie van de ambitie te meten met de Telos duurzaamheidsbenchmark

Besluitpunt 3: De duurzaamheidsagenda vast te stellen als inhoudelijke koers om de ambitie op het gebied van duurzaamheid te realiseren
Toelichting:

14 Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op gronden benodigd voor aanleg Noordelijke Randweg
Besluit: Conform besloten:

Besluitpunt 1: Op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten gronden aan te wijzen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening nr. TK30371563-02 en perceelslijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte, alsmede de naam van de eigenaren en van de
rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 14 december 2015.

Besluitpunt 2: Te concluderen dat deze percelen eerder in een aanwijzing ex artikel 6, lid 1, Wvg van 11 november 2008 en artikel 5 Wvg van 5 februari 2009 betrokken zijn geweest, welk laatste besluit op basis van artikel 9, lid 3, Wvg van 5 februari 2012 van rechtswege is komen te
vervallen.
Toelichting:

15 Actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland
Besluit: Conform besloten:

Besluitpunt 1: Een zienswijze in te dienen op de concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2015 over het schrappen van overige kantoorlocaties.
Toelichting:

17 Uitgangspunten voor een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin
Besluit: Conform besloten:

Besluitpunt 1: De stedenbouwkundige visie van Rho te hanteren als uitgangspunt voor het opstellen van nieuwe bouwregels voor een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

Besluitpunt 2:
Als gebruiksdoeleinden 'recreatief gebruik' te hanteren als uitgangspunt voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.
Toelichting:

Besluit: Het amendement van het CDA is verworpen.
6 stemmen voor (CDA), 19 stemmen tegen.
Het besluit is aangenomen met 19 stemmen voor en 6 stemmen tegen (CDA)
Toelichting:

18 Huisvesting van statushouders
Besluit: Besluitpunt 1: In te stemmen met de onderstaande uitgangspunten inzake de opvang van vluchtelingen:

1. dat er gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC;

2. dat er in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang en dat een dergelijk aanbod dan ook niet kan worden gedaan;

3. dat realisering van een noodopvang voorziening niet passend is gelet op het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente;

4. dat een reactieve houding wordt ingenomen betreft de mogelijkheden voor crisisnoodopvang, maar dat een eventueel toekomstig verzoek vanuit een welwillende houding zal worden beoordeeld. Met als uitgangspunt dat alleen in toekomstige acute noodsituaties in onze regio maximaal 2 locaties tegelijkertijd kunnen worden ingericht gedurende een periode van maximaal 2 weken en dat daarbij in eerste instantie een beroep gedaan moet worden op gemeenten die nog geen crisisnoodopvang hebben verzorgd;

5. dat in het kader van de crisisnoodopvang vluchtelingen uitgaven zijn gedaan waarvoor in de gemeentebegroting geen voorzieningen zijn opgenomen. Voor wat betreft de dekking van deze uitgaven stelt het college u voor de uitgaven te financieren vanuit het rekeningresultaat 2015;

6. De Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld woonruimte bieden aan de aan Teylingen gekoppelde statushouders, zodat in de AZC's capaciteit vrij gemaakt wordt voor nieuwe instroom van vluchtelingen.

Toelichting:

Besluit: Besluitpunt 2:
De volgende kaders en randvoorwaarden vast te stellen voor de huisvesting van statushouders:

1. Vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap zo mogelijk te kiezen voor evenwichtige spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond), met een maximum van 25 statushouders per cluster.

2. voor 117 statushouders huisvesting te realiseren

3. Voor de huisvesting van het contingent statushouders 2016 primair te kiezen voor huisvesting in tijdelijke woonvoorzieningen, waarbij het gebruik van bestaande gebouwen de voorkeur heeft.

4. bovenop het aantal te realiseren onorthodoxe woonvoorzieningen voor statushouders minimaal 10% (12 personen) extra woonvoorzieningen wordt toegevoegd bestemd voor de huidige woningzoekenden.

5. dat de te realiseren tijdelijke huisvestingsvoorziening in de vorm van tijdelijke woonunits en verbouwde bestaande gebouwen vooralsnog niet langer dan 5 jaar in stand worden gehouden voor de huisvesting van statushouders (bestaande gebouwen daarna omvormen voor reguliere bewoning).

6. dat de huisvestingsvoorzieningen van de statushouders moeten worden gerealiseerd in of aan de bestaande dorpskernen om de integratie te bevorderen.

7. de gemeentelijke financiële middelen moeten zo efficiënt mogelijk worden ingezet en te kiezen voor de realisering van sobere huisvestingsvoorzieningen.

8. dat in het woningbouwprogramma 50 sociale (huur)woningen structureel extra aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties worden toegevoegd. In de komende jaren afhankelijk van het aantal te huisvesten statushouders, daar waar mogelijk, te anticiperen op de toenemende opgave door het aantal extra te bouwen nieuwe woningen in de sociale sfeer daarop af te stemmen.

9. veiligheid als een belangrijk thema betrekken in de nadere uitwerking.

10. onderstaande locaties nader uit te werken ten behoeve van huisvesting voor het contingent statushouders 2016:
1. De Waaier, Warmond;
2. Klein Sassembourg, Sassenheim;
3. Kompasschool, Sassenheim;
4. Zuidelijke Randweg, Voorhout;
5. Langeveld, Sassenheim; en
6. Oosthaven, Sassenheim,
en de nadere planuitwerking af te wachten alvorens een definitieve selectie wordt gemaakt c.q. een definitief standpunt wordt bepaald over het gebruik van de verschillende locaties.

11. In te stemmen met het voornemen van de corporaties om - voor zover de gelegenheid zich voordoet - bestaande woningen die de corporaties voornemens zijn af te stoten en voor zover die woningen daarvoor geschikt zijn deze om te bouwen tot (on)zelfstandige wooneenheden voor statushouders.

Toelichting:

Besluit: Besluitpunt 3:
Een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen en op dit moment slechts deels te voorzien in de dekking (tot een bedrag van € 25.000,- uit de post onvoorzien 2016) en voorstellen van het college bij de 1e voortgangsrapportage af te wachten voor wat betreft de dekking van het resterende deel van het voorbereidingskrediet (€ 75.000,-).

Toelichting:

Besluit: Besluitpunt 4:
Het college opdracht te geven de plannen voor huisvesting statushouders nader uit te werken en deze uitgewerkte plannen ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.
Toelichting:

Besluit: Het geamendeerde besluit is unaniem vastgesteld

Amendement ''Schrappen Boekenburglaan als uitwerklocatie'' is aangenomen.
20 stemmen voor, 5 tegen (D66).

Amendement ''150 extra sociale woningen'' is verworpen.
8 stemmen voor (PvdA, ChristenUnie, Trilokaal), 17 stemmen tegen (VVD, CDA, D66)

Amendement ''Besluitvorming in raad'' is aangenomen.
24 stemmen voor, 1 stem tegen (ChristenUnie)

Motie ''Creatieve oplossingen'' is unaniem aangenomen.

Motie ''Extra sociale woningen SMART uitwerken'' is unaniem aangenomen.
Toelichting:

19 Pilot sociale teams
Besluit: Besluitpunt 1:
In te stemmen met het per april 2016 voor de duur van een jaar starten van twee pilots sociale teams, een in de kern Voorhout en een in de kern Warmond.

Besluitpunt 2:
Hiervoor een budget van € 64.100,- beschikbaar te stellen uit de reserve sociaal domein en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.
Toelichting:

20 Vaststelling Woonvisie Teylingen 2015-2020
Besluit: Besluitpunt 1:
In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijze.

Besluitpunt 2:
Het woningbouwprogramma 2015-2030 vast te stellen.

Besluitpunt 3:
De Woonvisie Teylingen 2015-2020 vast te stellen.
Toelichting:

Besluit: Het amendement ''100 extra sociale woningen'' is verworpen.
8 stemmen voor (PvdA, Trilokaal, ChristenUnie.
17 stemmen tegen (VVD, D66, CDA)
Toelichting:

21 Motie schade zomerstorm Park Rusthoff
Besluit: De motie is met algemene stemmen aanvaard.
Toelichting: Wethouder Van Velzen heeft toegezegd de motie te zullen uitvoeren.

22 Aanbieding initiatiefvoorstel Oprichting duurzaamheidsmaatschappij Teylingen (DMT)

Besluit: Het initiatiefvoorstel is ingediend en wordt besproken in de eerstvolgende commissie Ruimte. Het college voorziet het initiatiefvoorstel van advies.

Toelichting:

INITIATIEFVOORSTEL (artikel 36 RvO)
(plaatsing op de eerstvolgende agenda tenzij schriftelijk oproep hiervan reeds is verzonden)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid)	Trilokaal
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Oprichting duurzaamheidsmaatschappij Teylingen (DMT) om duurzame initiatieven aan te jagen en te implementeren
Ingediend d.d.	04-02-2016
Datum doorgezonden aan college/overige raadsleden door griffie:	04-02-2016

Inhoud initiatief voorstel

Waarom dit initiatief?
Trilokaal is van mening dat ontwikkelingen in de markt voor duurzame alternatieven en het verlangen van de landelijke overheid voor het inzetten van duurzame energie en het ontwikkelen van (milieuvriendelijke) alternatieven in Teylingen te weinig aandacht krijgt. Gekeken naar de landelijke meetlatten de GDI (Gemeentelijke Duurzaamheids Index) en de Telos-Duurzaamheidsindicator scoort Teylingen goed, maar blijven wij achter op de punten energie, klimaat en ecologisch kapitaal (afval en grondstoffen, bodem, energie, hinder en calamiteiten, lucht, natuur en landschap en water). Energiebesparingen, initiatieven voor hernieuwbare energie en vermindering uitstoot CO2 zijn essentieel om Teylingen duurzamer te krijgen. Hier lopen wij flink op achter gekeken naar de GDI. Duurzame ontwikkeling dicht bij huis op lokaal niveau in samenwerking met inwoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven is volgens ons de manier om dit te bereiken. Daarom stellen wij voor hierin een actievere rol te gaan vervullen.

Hoe?
Veel initiatieven lopen stuk op het gebrek aan financiële draagkracht en het gebrek aan projectvoering. Een intermediair die hierin voorziet is nodig om dit voor elkaar te krijgen. Als voorbeeld kijken wij naar de constructie van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij een succesvol regionaal ontwikkelbedrijf die voorziet in de behoefte van aanjagen, financiering en projectvoering voor de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek. Teylingen zou baten bij een zelfde soort constructie, maar dan gericht op duurzaamheidsinitiatieven.

Daarom stellen wij voor de Duurzaamheidsmaatschappij Teylingen (DMT) op te richten met als doelstelling: het aanjagen en implementeren van duurzame initiatieven in de gemeente Teylingen.

Randvoorwaarden van de maatschappij:
- De uitvoering dient te liggen bij een gedreven externe organisatie zonder winstoogmerk, waarbij de gemeente Teylingen voldoende invloed uit kan oefenen op de te maken keuzes voor de uit te voeren alternatieven;
- De economie aanjagen in de gemeente Teylingen;
- Het ontwikkelen van duurzame en/of milieuvriendelijke alternatieven;
- Het betrekken van alle inwoners, bedrijven en gebieden in Teylingen;
- Alle duurzaamheidsinitiatieven dienen onder aansturing van één organisatie uitgevoerd te worden. Derhalve dient de uitvoering van de duurzaamheidsagenda

en de duurzaamheidslening, inclusief middelen, ondergebracht te worden in de nieuw op te richten organisatie.
- Indien succesvol bekijken of dit in regionaal verband verder ontwikkeld kan worden.

Hoeveel mag het kosten?
Wij zijn van mening dat de gemeente Teylingen voldoende middelen in kan zetten om dit te bewerkstelligen, zonder dat dit ten laste komt van de huidige meerjarenbegroting. Wij willen het geld wat nu passief rendeert in deposito's gebruiken als financiële basis, met een rendement wat minimaal gelijkwaardig is aan de huidige deposito rente. Een zichzelf financieel vernieuwend fonds kan hiervoor het middel zijn.

Als mogelijke uitvoeringstaken kan gedacht worden aan:
a) Snel internet in geheel Teylingen;
b) Inwoners en bedrijven in het buitengebied enthousiasmeren om mee te werken aan alternatieve energievoorzieningen zoals zonnecollectoren, windmolens etc.
c) Aanjagen en inrichten van coöperaties voor duurzame maatregelen in een buurt/wijk/straat (denk aan zonnepanelen, windmolens, gebouw isolatie bodemwarmte winning etc.) op basis van een lening die terugbetaald wordt doormiddel van de besparing op de energie nota.
d) Adviseursrol bij nieuwbouwprojecten tot ontwikkelen van zo veel mogelijk duurzaam neutrale gebouwen.
e) Aanjagen tot het aanleggen van gecombineerde buizenstelsels (voor bv. Riool, elektra, glasvezel, kabel, gas etc.), zodat werkzaamheden op tegelijkertijd op één moment kunnen worden uitgevoerd.
f) Aanleg van duurzame straatverlichting in het buitengebied met gerichte verlichting zodat de licht vervuiling tot een minimum wordt beperkt maar de veiligheid in het buiten gebied wordt verhoogd.

Voorstel
De raad geeft het college de opdracht een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar de juridische en financiële mogelijkheden en consequenties bij het oprichten van een maatschappij met als doelstelling: het aanjagen en implementeren van duurzame initiatieven in de gemeente Teylingen, uitgaande van de in het initiatiefvoorstel beschreven richting.

Indien van toepassing: Datum reactie van college of burgemeester:

Indien van toepassing: Inhoud advies van college of burgemeester aan de gemeenteraad

---

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Teylingen besluit:

het initiatiefvoorstel aan te nemen.

Aldus besloten in de raad van

De raad voornoemd,

de griffier de voorzitter

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Bijlagen:

INITIATIEFVOORSTELLEN

Inleiding
Het is de taak van burgemeester en wethouders aan de raad de nodige voorstellente doen. Maar raadsleden kunnen ook zelf een voorstel voor een ontwerpverordening of ontwerpbesluit doen. Hiervoor is het recht van initiatief toegekend.

Signalen uit de samenleving kunnen zo vertaald worden in concrete voorstellen voor gemeentelijk beleid.

Of een initiatiefvoorstel mogelijk en wenselijk is, kan beoordeeld worden aan de hand van de volgende vragen:

1. Onderwerpskeuze
Voorafgaande afweging door raadslid:
- wil hij met het desbetreffende onderwerp worden geassocieerd?
- heeft hij voldoende tijd, expertise en motivatie om de gehele procedure van een initiatiefvoorstel tot een goed einde te brengen?

2. Aard van het op te lossen probleem
- welk probleem wil het raadslid aanpakken?
(na globale vaststelling onderwerp preciezere probleemstelling formuleren; een complex/diffuus probleem tot hanteerbare proporties terugbrengen)

3. Wat kan de gemeente doen aan de oplossing van het probleem?
Te onderscheiden deelvragen:
- in hoeverre is de oplossing van het probleem "überhaupt" vatbaar voor beïnvloeding door de gemeente?
- zo ja, ligt het dan op de weg van de gemeente op dit vlak stappen te ondernemen?

4. Bestaat er ten aanzien van het onderwerp al gemeentelijk beleid of is er beleid in ontwikkeling?
Zo ja:
- kan er met het initiatiefvoorstel gesproken worden van toegevoegde waarde, gelet op het al bestaande of toekomstige gemeentelijke beleid, voldoende?

5. Alternatieven
- is er niet een beter alternatief voorhanden (vooral indien het onderwerp primair een collegebevoegdheid betreft), zoals het indienen van een motie (bij de begroting, de voorjaarsnota, of een andere geschikte gelegenheid);
- het opvoeren van het onderwerp als agendapunt voor een commissievergadering of een plenaire raadsvergadering, of het stellen van mondelinge dan wel schriftelijke vragen aan het college?

Vereisten voor de indiening en behandeling (ontleend aan art. 147a Gemeentewet en art. 36 RvO)
- een raadslid kan een voorstel voor een verordening of een ander voorstel ter behandeling in deraad indienen;
- een initiatiefvoorstel moet schriftelijk bij de voorzitter worden ingediend;
- de voorzitter plaatst het voorstel op de agenda van de eerstvolgende vergadering, of, zo de schriftelijke oproep hiervoor reeds verzonden is, op die van de daaropvolgende vergadering (onverlet de raadsbevoegdheid tot o.a. toevoeging bij vaststelling van de agenda – art. 8, derde lid, RvO);
- de behandeling van het voorstel vindt plaats nadat alle op de agenda voorkomende voorstellen en onderwerpen zijn behandeld, tenzij de raad oordeelt dat
- het met het oog op de orde van de vergadering tezamen met een ander geagendeerd voorstel of onderwerp dient te worden behandeld;
- het eerst dient te worden behandeld in een raadscommissie,
- of voor advies naar het college dient te worden gezonden (in het laatste geval bepaalt de raad in welke vergadering het voorstel opnieuw geagendeerd wordt);
- de raad kan voorwaarden stellen aan de indiening en behandeling van een voorstel, niet zijnde een voorstel voor een verordening.

Opstellen initiatiefvoorstel
Door de diversiteit aan mogelijke oogmerken van het initiatiefvoorstel en de variërende vorm van onderdelen, leent het zich niet voor toepassing van een eenvormig model. Bij het opstellen van een dergelijk voorstel kunnen de volgende drie stappen worden onderscheiden:

A. Wat moet er in het initiatiefvoorstel?
Mogelijke opties:
a. het voeren van een discussie over een bepaald probleem in de raad (mogelijk ook met burgers en maatschappelijke organisaties)
- meer op het proces gericht; oplossingen hoeven slechts in voorlopige zin te worden genoemd en kunnen de uitkomst van de discussie zijn; dergelijke oplossingen kunnen eventueel voorwerp van een vervolgvoorstel zijn;
b. uitgewerkte voorstellen voor inhoudelijke oplossingen, zoals:
1. gemeentelijke regelgeving;
2. feitelijk beleid (voor zover het raadsbevoegdheid betreft);
3. een verzoek aan het college t.a.v. de uitoefening van zijn bevoegdheden (in goede afweging met alternatieven: motie, vragen);
4. een combinatie van 1, 2 en 3.

B. Andere praktische voorbereidingen
Aandachtspunten:
- eventuele inschakeling assistentie (intern of extern);
- te volgen tactiek (wenselijkheid breed politiek draagvlak, of juist niet – profilering);
- tijdschema (voor formele procedure en externe communicatie);
- communicatie (persbericht, bericht op website, persconferentie).

C. Schrijven initiatiefvoorstel
Een initiatiefvoorstel bestaat in het algemeen uit
a. een ontwerp-besluit
Het ontwerp-besluit, dat de kern van het initiatiefvoorstel vormt, bevat zowel inhoudelijke als procedurele deelbesluiten. De inhoudelijke besluiten betreffen een of meer van de eerder bij A.b genoemde onderwerpen:
- regelgeving;
- feitelijk (raads)beleid;
- verzoeken aan het college.
De procedurele aspecten betreffen:
- de verdere tenuitvoerlegging van de besluiten (meestal opgedragen aan het college);
- de datum van inwerkingtreding van de besluiten;
- de eventuele evaluatie van de besluiten;
- de eventuele datum van buitenwerkingtreding van de besluiten (horizonbepaling).
De formulering van de bedoelde onderdelen moet nauwkeurig en duidelijk zijn, o.a. met het oog op de mogelijkheid tot amendering en de uitvoering van het besluit. De bedoelde eisen gelden in het bijzonder indien het initiatiefvoorstel gericht is op regelgeving: de vaststelling van een nieuwe verordening dan wel de wijziging of aanvulling van een bestaande verordening. Juist ook dan kan consultatie van de griffie en/of het inroepen van ondersteuning door de ambtelijke organisatie van belang zijn.
Een bijzonder aandachtspunt bij initiatiefvoorstellen kan de verwerking van de lasten in de begroting vormen. Ook hierbij is deskundige hulp vaak onontbeerlijk.

b. een toelichting
De toelichting is vormvrij. Bij een omvangrijker ontwerp-besluit kan naast een algemene toelichting een op afzonderlijke deelbesluiten gerichte, meer gedetailleerde (bijvoorbeeld artikelsgewijze) toelichting gewenst zijn. De toelichting moet de volgende vragen adequaat beantwoorden:
- waarom is terzake gemeentelijk beleid nodig?
- waarom is dit beleid nodig?
- waarom zijn de regels in het voorstel zo geformuleerd (hoe helpen ze het gewenste doel naderbij te brengen)?

c. een aanbiedingsbrief
Ontwerp-besluit en toelichting worden de raad met een aanbiedingsbrief aangeboden. Voor wat de inhoud van deze aanbiedingsbrief betreft kan doorgaans worden volstaan met:

- een korte aanduiding van het hoe en waarom van het voorstel;
- vermelding van enkele elementaire procedurele aspecten, in het bijzonder de data van behandeling door de raadscommissie(s) en de plenaire raad (in overleg met resp. de commissievoorzitter(s) en het presidium).
De aanbiedingsbrief wordt door de indiener(s) ondertekend.

Bron: “Initiatiefvoorstellen; wanneer en hoe?” (Vernieuwingsimpuls Dualisme en lokale democratie)

MOTIE (artikel 33 RvO)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	CDA, Peter Scholten
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Schade zomerstorm Park Rusthoff
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	

De fractie(s) van CDA, ….

Stellen de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Overwegingen

- dat op 25 juli 2015 een zware zomerstorm over Nederland heeft geraasd; een zeldzaam verschijnsel dat sinds de start van de meteorologische metingen in 1901 slechts één keer eerder is gebeurd;

- dat de stormschade in Park Rusthoff in Sassenheim enorm is geweest en dat het opruimen van de vele gesneuvelde bomen en afgerukte takken voor de Stichting Beheer Park Rusthoff in financieel opzicht een forse kostenpost betekende, naar verluidt incl. BTW. een bedrag van € 7.620, zijnde een bedrag dat de stichting eigenlijk niet kan missen en dat hun begroting (ver) overschrijdt;

- dat het opruimen van de schade feitelijk ook buiten het contractuele 'reguliere onderhoud' valt dat tot de verantwoordelijkheid van de Stichting behoort;

- dat het CDA in augustus 2015 schriftelijke vragen heeft gesteld met het verzoek aan het college om –gelet op het belang van het park voor onze gemeente en van de vele vrijwilligers die zich geheel belangeloos voor de (re)vitalisering van het park inzetten- coulance te betrachten en de stichting in dit bijzondere geval, tegemoet te komen in de kosten die zijn ontstaan als gevolg van deze uitzonderlijke zware zomerstorm;

- dat in de beantwoording van de vragen door het college is vermeld dat de stichting over voldoende financiële middelen beschikt om de gevolgen van de zomerstorm op te kunnen vangen en dat een extra financiële bijdrage voor het opruimen van de schade van de zomerstorm derhalve niet nodig is;

- dat uit recente berichten in de lokale media naar voren komt dat de zomerstorm de stichting (indirect) toch ernstig in financiële problemen heeft gebracht;

- dat in bedoelde berichten ook staat vermeld dat de gemeente bereid is om alsnog in gesprek te gaan met de stichting;

roept het college op:

zelf het initiatief te nemen voor overleg met de stichting en daarbij de ernst van de financiële problemen te bespreken en te bezien welke mogelijkheden het college heeft voor een tegemoetkoming in de kosten dan wel op andere wijze bij te dragen aan het oplossen van mogelijke financiële problemen;

en gaat over tot de orde van de dag.”

Besluit raad:
stemmen voor
stemmen tegen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van
De griffier, De burgemeester,

R. van Dijk Carla G.J. Breuer

Verslag van de openbare vergadering van de raad van de gemeente Teylingen, gehouden op donderdag 17 december 2015 om 20.00 uur in het bestuurscentrum Voorhout

Aanwezig
Voorzitter: mevrouw C.G.J. Breuer (burgemeester)
Griffier: de heer R. van Dijk

Leden: **VVD** heren M. van den Berg, J. Bosman, L.P.G. Keeven en R. Konings, dames S.G. van der Lubbe en M.E.I. Volten
CDA heren G.L.C.M. van Leeuwen, P.H. Scholten en M. Zandbergen, dames S.C. de Vries en R.G.E. Wietsma
D66 heren R.M. Hartvelt en B.A.J. van der Ploeg, mevrouw R.M. Keijzer
Trilokaal heren R.M. ten Boden, G.A. Koot, D.I.H.M. Piket en F.J. van Swieten, mevrouw A. Paardekooper
PvdA heren J. van Doesburg en T.C. Zuurmond, mevrouw E.W.A. Koek
ChristenUnie de heer F.A.J. Nederstigt

Wethouders: heer B.H.C. Brekelmans
heer A.L. van Kempen
heer C.P. van Velzen

Afwezig: **CDA** heer M. van Welie
D66 heer A.J. Verdegaal

Verslag: mevrouw J. Beaumont

1. Opening

De **voorzitter** opent deze laatste raadsvergadering van het jaar en heet allen hartelijk welkom. Bericht van verhindering is ontvangen van de heren Van Welie en Verdegaal.
Deze raad wil kunstzinnige Teylingers graag een podium bieden. Hiertoe is een culturele estafette in het leven geroepen, zijnde een vervolg op de Teylinger dichter. Deze estafette gaat vanaf 2016 van start. De dames Keijzer en Koek hebben over deze bredere vorm van cultuur dan alleen de dichterskunst nagedacht. De heer Floor geeft een eerste aftrap.

De heer **Floor jr** vindt het heel leuk dat op deze manier meer kunstenaars een podium krijgen alhier. Hij draagt het woord graag over aan zijn vader.

Het is voor de heer **Floor sr** een groot voorrecht om als eerste deze estafette te mogen starten, een geweldig initiatief. Hij wil iets vertellen over een andere tak van de kunst, met name de beeldende kunst. Kunst in de literatuur kennen wij door de Teylinger dichters; prachtig al die woordspelingen. Sommige thema's bevatten boodschappen over het leven of de samenleving of over de mens en de natuur. Beeldende kunst, zoals bouwkunst, tekenen, schilderen, etsen, fotografie en film, vallen daar allemaal onder. Hij heeft voor vanavond gekozen voor een project in deze gemeente, het project Hooghkamer. De oude Hooghkamer kennen waarschijnlijk maar weinig mensen, want deze is veel ouder dan iedereen denkt. Hij heeft zelfs jaartallen van 1300 gehoord. Het was een boerderij met opkamer en kookhuis, het was de Hofstede, een prachtige boerderij met prachtige uitstraling. Het was een van de vele boerderijen die in de vorige eeuwen op de zanden van Voorhout zijn gebouwd. In de 19^{e} eeuw komt de Hooghkamer in bezit van de familie Hoogduin en in de 20ste eeuw van Gijs van Leeuwen. Gijs werd in 1920 eigenaar van de Hofstede. Volgens de levering kocht Gijs de Hooghkamer indertijd voor fl. 80.000. Kees van Leeuwen en zijn vrouw Henny zijn de laatsten geweest die in de Hooghkamer hebben gewoond. In 1990 kwam de Hooghkamer leeg te staan. Bij het Laantje stonden houten palen met vier planken waarop de namen stonden van degenen die in de boerderij woonden. Bovenaan stond Gijs nr 48, Chris van Schoten woonde op nr 50, ook Kees van Leeuwen en Klaas van Leeuwen hebben er gewoond. Toch zijn er mensen die Hooghkamer nooit gekend hebben. Hij wil afsluiten met het volgende:

De Hooghkamer

Net buiten het dorp gelegen, stond heel eenzaam aan de linkerkant,
er waren toen nog geen asfaltwegen, een prachtige boerderij in ons bollenland.
De Hooghkamer uit de 17^{e} eeuw, met zijn prachtig rieten dak,

's winters schittert in de sneeuw en eenzaam tussen de bollen, maar stevig tussen het aardoppervlak.
De historie van die plek gaat natuurlijk nooit verloren
maar er stond heel wat anders in het bestek, het originele pand dat kon me meer bekoren.
Op een paneel zo is het een plek gegeven, zoals ik de Hooghkamer heb gezien,
waren ze er maar afgebleven dan stond ie er nog misschien.
Zoveel van die mooie plekken is ons dorpje niet meer rijk, Oosthout, Engelse Tuin, Westerhout, met al zijn gesprekken,
maakten waardevolle dingen met de grond gelijk.
Heel, heel jammer want het is toch een stukje geschiedenis
en dat stukje is niet uit het dorp verdwenen.

De **voorzitter** dankt de heer Floor sr en overhandigt hem het estafettevlaggetje, dat hij weer door zal geven aan de volgende kunstenaar. Zij wijst erop dat er in de hal en kantine ook nog een aantal schilderijen van de heer Floor sr te bewonderen zijn.
Het einde van het jaar is in zicht, een tijd waarin we letterlijk en figuurlijk wat meer naar binnen gaan, de kleinere kring krijgt vaak meer aandacht. Kerst is een feest van hoop, van licht, maar dat licht gaat niet voor iedereen vanzelf schijnen. Vaak lukt dat door geschillen met elkaar uit te praten, door fouten toe te geven, door fouten van anderen te vergeven en door elkaar weer recht aan te kunnen kijken. Kerst maakt die contrasten erg duidelijk; waar voor de een de feestelijke stemming overheerst, kan voor de ander de eenzaamheid domineren. Zij roept op vooral goed voor elkaar te zorgen. Tot haar vreugde ziet zij dat ook in Teylingen gebeuren. Zij zag een initiatief op Facebook met de oproep bij elkaar aan tafel te komen; dat vond zij prachtig om te zien. Verdriet en verlies krijgen in deze tijd een extra lading. Afgelopen vrijdag bijv. overleed voormalig gemeentesecretaris van Voorhout, Jan Boon, die 24 jaar als gemeentesecretaris heeft gewerkt. Van 1971 tot 2006 was hij in dienst van de gemeente. Hij wordt herinnerd als een aimabele man wiens deur eigenlijk altijd open stond. Zij denkt met dankbaarheid terug aan de rol die Jan bij de ontwikkelingen in Voorhout heeft gespeeld, zowel voor de gemeente als voor haar individuele medewerkers. Zij wenst zijn nabestaanden veel sterkte toe en verzoekt de aanwezigen een moment stilte in acht te nemen.
Het lijkt haar goed dat onze gedachten gaan naar wat het afgelopen jaar gespeeld heeft en wat er in het komende jaar naar ons toe mag komen. Zij wenst eenieder een goed en gezond 2016.

2. Vaststellen agenda

De **voorzitter** meldt dat agendapunt 26 *Benoeming leden en plv leden AB Holland Rijnland* is toegevoegd aan de agenda, conform afspraak in het Presidium. Aan de 2e Voortgangsrapportage is een erratum toegevoegd.

De heer **Zandbergen** stelt voor agendapunt 19 *Criteria, werkwijze voor de evaluatie ondernemersfonds in 2017 en second opinion* van de agenda af te halen. Eind oktober heeft de raad ingestemd met het ondernemersfonds en tijdens die vergadering heeft het college stellig aangegeven, dat er juridisch geen problemen zouden zijn. Op verzoek van meerdere partijen is een second opinion gevraagd naar de fiscale juridische risico's op dit vlak; hierop zijn twee adviezen binnengekomen. In plaats dat het college hier proactief op handelt, liet het college zich niet horen over de adviezen en zonder commentaar werden deze bij de raad neergelegd. Op aandringen van het CDA heeft het college vandaag een reactie gegeven op die rapporten. De gang van zaken rond het ondernemersfonds getuigt niet van zorgvuldig bestuur terwijl daar vorig jaar juist op werd aangedrongen. Aangezien de reactie van het college op de rapporten pas vanmiddag aan de raad ter kennis werd gesteld, kan vanavond geen zorgvuldige besluitvorming hierover plaatsvinden. Partijen hebben bijv. hun achterban niet kunnen raadplegen en wellicht hadden insprekers vanavond een heel ander verhaal voorbereid als die reactie van het college eerder bekend was. Vandaar zijn verzoek dit punt van de agenda af te halen.

De **voorzitter** vraagt of de andere partijen daarmee instemmen.

Mevrouw **Keijzer** verzoekt om een schorsing.

De heer **Nederstigt** vraagt wat het vanavond schrappen van dit agendapunt betekent voor de eerdere instemming met het ondernemersfonds.

De **griffier** licht toe dat een meerderheid er vanavond voor moet zijn om het punt van de agenda af te halen. Als de raad de risico's zoals Schep en Bos hebben aangegeven niet wil aanvaarden dan

moet het besluit van 27 oktober ingetrokken worden en moeten de belastingverordeningen aangepast worden zonder ondernemersfonds.

De **voorzitter** voegt hieraan toe, dat als de raad de risico's wel aanvaardt het besluit gehandhaafd blijft.

Mevrouw **Volten** vraagt waarom het besluit van 27 oktober in dat geval ingetrokken moet worden.

Dat moet niet, aldus de **griffier**, maar Schep en Bos hebben op verzoek van het college en raad advies uitgebracht en zij adviseren dat besluit aan te passen.

Mevrouw **Volten** merkt op dat in het besluit ook iets staat over subsidie die de gemeente verstrekt aan de stichting. Als de belastingverordening wordt aangepast, wat betekent dat dan voor die subsidieverplichting?

De **griffier** antwoordt dat er een voorschot is verstrekt. De raad heeft de bevoegdheid om subsidieverordeningen vast te stellen, het college om subsidiebeschikkingen te nemen.

De heer **Ten Boden** merkt op dat het geen nieuws is wat er in die rapporten staat; de raad wist dat feitelijk al. Dat wil hij de raad meegeven.

De **voorzitter** schorst op verzoek van D66 de vergadering (20.35-20.50h).

De **voorzitter** geeft het woord aan mevrouw Keijzer.

Mevrouw **Keijzer** heeft begrip voor het standpunt van het CDA inzake het zorgvuldig handelen. Over dit belangrijke onderwerp wordt echter al heel lang gesproken en de reactie van het college heeft haar mening ook niet wezenlijk veranderd. Daarom is zij voorstander van het behandelen van dit agendapunt vanavond.

De heer **Ten Boden** wil voordat hierover gestemd wordt eerst helder hebben wat de impact is van het niet behandelen van dit punt vanavond. Wat gebeurt er dan met het ondernemersfonds?

De heer **Zandbergen** geeft aan dat in dat geval het besluit van 27 oktober voor het CDA niet wijzigt. Hij kan dan echter niet akkoord gaan met de verhoging van de OZB, zodat er per 1 januari geen financiële middelen gecreëerd worden.

De heer **Nederstigt** vraagt wat dit standpunt van het CDA betekent voor de coalitie hier in Teylingen. Hij heeft nog wat inhoudelijke vragen.

De **voorzitter** stelt voor die aan de orde te stellen als het onderwerp besproken wordt.

Mevrouw **Koek** merkt op dat de mensen op de tribune zich zullen afvragen wat voor politiek spel hier gespeeld wordt. Zij stelt voor nu te stemmen over handhaven op de agenda of niet.

Wethouder **Van Velzen** benadrukt dat de raad een commitment is aangegaan met zijn besluiten van november 2014 en oktober 2015 inzake de financiering van een ondernemersfonds. De enige vraag die voorligt, is of de evaluatiecriteria helder zijn en of de risico's verminderd kunnen worden door het intrekken van de amendementen van oktober.

De **voorzitter** vraagt de leden wie voor handhaving van dit punt op de agenda is.

Beslist wordt met 15 stemmen voor (VVD, D66, Trilokaal 2 personen, PvdA) en 8 stemmen tegen (CDA, Trilokaal 2 personen, ChristenUnie); agendapunt 19 blijft dus op de agenda vanavond.

Mevrouw **Volten** wil in dat geval een reparatiebesluit indienen bij behandeling van het voorstel, nav de juridische adviezen.

De heer **Zandbergen** wijst op het ingebrachte voorstel van de VVD en verwijst in dit verband naar art.36 van de betreffende verordening; conform die verordening is dat een initiatiefvoorstel. Een dergelijk voorstel moet in behandeling worden genomen als deze schriftelijk bij de voorzitter is ingediend en de voorzitter dient dat voorstel op de agenda van de eerstvolgende vergadering te plaatsen.

Mevrouw **Volten** verduidelijkt dat het voorstel van de VVD een amendement is op het besluit van 27 oktober. Aangezien het moeilijk is terugwerkend een amendement in te dienen, is hier een voorstel van gemaakt.

De heer **Ten Boden** zegt dat in het verleden een soort reparatiestemming is gedaan; de stemmen staakten toen maar het voorstel was aangenomen en dat voorstel moest daarna aangepast. Het is aan de raad om hierover te beslissen.

De **voorzitter** zegt dat dan hetzelfde geldt: over dat aanvullende voorstel kan ook weer gestemd worden. Zij merkt op dat het voorstel van de VVD schriftelijk bij de griffier is ingediend.

Mevrouw **De Vries** leest art.18 van het reglement voor. Het gaat hier om een initiatiefvoorstel.

Dit is geen initiatiefvoorstel, aldus de **voorzitter**.

De **griffier** verduidelijkt dat het punt ondernemersverordening op de agenda staat, ook de belastingverordening is geagendeerd. Het is dus geen nieuw initiatief. Het gebeurt ook regelmatig dat de raad zelf een invulling geeft aan het reglement van orde; dat is juridisch niet strijdig.

Mevrouw **Keijzer** geeft aan dat het VVD-voorstel voor haar nog niet duidelijk is, dus zij kan daar nu niet over stemmen.

De **voorzitter** zegt dat het voorstel op ibabs te vinden is. Als de raad beslist dit voorstel op de agenda te zetten dan kan er inhoudelijk over gediscussieerd worden. Wellicht kan mevrouw Volten kort toelichten wat het voorstel behelst.

Mevrouw **Volten** geeft aan dat het voorstel het risico van rechtsongelijkheid behelst. Het gaat erom dat niet de raad vaststelt hoe de retributieregeling wordt toegepast maar de stichting ondernemersfonds.

De **voorzitter** vraagt de leden wie voor het agenderen van dit voorstel is.

Beslist wordt met 11 stemmen voor (VVD, Trilokaal 2 personen, PvdA) en 12 stemmen tegen (ChristenUnie, D66, CDA, Trilokaal 2 personen); het voorstel van de VVD wordt niet geagendeerd.

De agenda wordt overeenkomstig vastgesteld.

3. Bepalen volgorde bij stemming

De **voorzitter** meldt dat bij hoofdelijke stemming de heer Van Leeuwen als eerste zijn stem zal uitbrengen.

4. Vragenkwartier

Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

5. Spreekrecht burger

De heer **Van der Valk** geeft tav het ondernemersfonds aan dat de VOT toch wel chaos heeft veroorzaakt, met een wezenlijk doel: hun vrijheid. Er is verdeeldheid onder ondernemers en ook onder de raadsleden. Het ondernemersfonds was bedoeld om er iets moois van te maken in Teylingen. Hij verwijst naar de raadsvergadering van 18 december 2014. Het voorstel komt straks in stemming en als het even tegen zit, mag de wethouder van Financiën een cheque van € 400.000 uitschrijven. Die cheque wordt betaald door de Teylingse ondernemers die dat geld nog niet verdiend hebben en die cheque wordt zo overhandigd aan de voorzitter van het ondernemersfonds. In genoemde raadsvergadering is een lijst opgesteld met punten waaraan het ondernemersfonds moest voldoen; aan bijna geen van die punten is voldaan. Stapje voor stapje wordt dit er toch doorheen gedrukt. Straks moet er nog een belastingverordening aangenomen worden. Hij zou het op prijs stellen als dan de OZB-verhoging separaat gemaakt gaat worden en deze alsnog niet verhoogd wordt. In korte tijd heeft hij nieuwe informatie gekregen en hij is het eens met het CDA, dat het voorstel nu niet behandeld zou moeten worden. Hij begrijpt dat er nu een voorstel voorligt dat de retributie weer op de helling komt en vertegenwoordigende ondernemers moeten gaan invullen wie voor retributie wel en niet in aanmerking komen. Het geld gaat naar de stichting maar wie controleert die stichting? Wie heeft die stichting benoemd? De stichting is niet gekozen, het zijn

vriendjes van de TOV. Zij hoeven geen verantwoording af te leggen want zij hebben geen leden. Hij stelt voor dat de wethouder de cheque niet aan de stichting overhandigt want deze chaos is groot genoeg.

Mevrouw **Overbeter** staat vanavond hier namens het ondernemersfonds en hopelijk hoeft zij hier vanavond voor het laatst over in te spreken. Vanaf juli dit jaar heeft het bestuur samen met de gemeente en de TOV hard gewerkt aan de oprichting en inrichting van het ondernemersfonds. Er zijn voorlichtingsbijeenkomsten gehouden, gesprekken met ondernemers gevoerd en de eerste kwartiermakers hebben zich gemeld. In het memorandum van antwoord van september 2015 heeft de raad al kennis kunnen nemen van de diverse voorstellen inzake clusterindeling, de evaluatie en verantwoordingsstructuur, de retributieregeling en hoe het fonds de regie bij de ondernemers van Teylingen wil beleggen. Het is en blijft een fonds van, voor en door ondernemers. Het bestuur en de groeiende groep ondernemers is er klaar voor dat het fonds per 1 januari start. Wil het fonds oprecht een kans krijgen om een succes te worden dan is een aantal zaken van extra belang: ten eerste de retributieregeling. Op dit moment biedt het fonds niet direct een oplossing voor alle ondernemers in Teylingen en daarom is ook een indeling in drie categorieën voorgesteld. Dat voorstel doet tevens recht aan de juridische adviezen uit de rapporten van Schep en Bos. Sluit niet bij voorbaat ondernemers uit, laat de tijd zijn werk doen en maak de retributieregeling niet politiek. De verantwoordelijkheid op dit punt dient vooralsnog bij het fonds en de ondernemers te liggen. Partijen die nu dreigen te worden uitgesloten, willen eigenlijk erg graag meedoen.
De raad heeft evaluatiecriteria opgesteld voor het functioneren van het ondernemersfonds, welke in samenspraak met de TOV tot stand zijn gekomen. Helaas heeft de VOT ondanks herhaalde uitnodiging laten weten uiteindelijk niet mee te willen denken. Wel heeft de VOT de conceptversies van de evaluatiecriteria van de TOV ontvangen met het verzoek daarop te reageren. Die conceptversies heeft de VOT gebruikt om in het openbaar kritiek te uiten. De criteria zijn op verzoek van de raad opgesteld.
Het einde van het jaar nadert, de Kerst staat voor de deur. De periode van elkaar ontmoeten, begint. Zaken met elkaar overdenken en vooral kijken wat 2015 bracht. En uiteindelijk uitkijken naar het nieuwe jaar. Het ondernemersfonds wil niet langer terugkijken maar naar voren, naar 2016. Zij kijkt ernaar uit samen met de ondernemers in Teylingen om van het fonds een succes te maken.

Mevrouw **Van Steijn** spreekt namens de VOT, een vereniging met zo'n 300 gelijkgestemden. Sinds vanmiddag weet zij totaal niet meer waar zij aan toe is. Zij heeft ook niet alle informatie, constateerde zij vanavond. Op de valreep wordt een nieuw collegevoorstel ingediend. Wat houdt het voorbehoud in? Er wordt nu een gemeentebreed fonds voorgesteld waarbij de invulling van een evt. retributie wordt overgelaten aan de in het fonds vertegenwoordigde ondernemers. Wie zijn dat en wie vertegenwoordigen zij? Dit zijn rampformuleringen. De gemeente werkt zich op dit dossier steeds meer in de nesten en komt er niet meer uit. Op het moment van besluitvorming is er niet eens een subsidieovereenkomst tussen de gemeente en het fonds; transparantie ontbreekt volkomen. De rechtszekerheid voor betalers ontbreekt ttv de besluitvorming. Subjectieve vrijstellingen liggen op de loer. De voorwaarden waaronder de gemeente de subsidie verstrekt, horen nu bekend te zijn; dat zijn ook de woorden van de adviseurs. Dit dossier wordt gekenmerkt door een ongekende drammerigheid, een valse start en een slechte, ontoereikende voorbereiding. Het voorstel is niet rijp voor besluitvorming. Laat de raad zich niet verleiden tot overhaaste beslissingen. Het staat zo mooi in het coalitieakkoord: "De gemeente faciliteert bij het opzetten van een ondernemersfonds als wordt aangetoond, dat voor het fonds voldoende draagvlak bestaat en ervoor gezorgd kan worden, dat de gemeentelijke en zorg instellingen buiten de werking van het ondernemersfonds blijven". Deze uitsluitingen worden nu overgelaten aan het fonds; iedereen moet betalen t/m de agrariërs. Het mag duidelijk zijn dat de wijze waarop de gemeente dit ondernemersfonds wil oprichten veel kwaad bloed zet bij een grote groep ondernemers. Het is gestoeld op een utopie; samenwerking is niet afdwingbaar. Zij adviseert af te stappen van dit gemeentebrede model en de bizznet als uitgangspunt te nemen, want dan weten ondernemers exact waar zij aan toe zijn en kunnen de juiste doelen worden behaald. Als het fonds er toch moet komen dan is het heel belangrijk, dat de evaluatie geschiedt middels een draagvlakmeting, volgens de bizznorm en per cluster. Als er onvoldoende draagvlak binnen een cluster dan komen de betalingsplichtigen van dat cluster in aanmerking voor retributie. Mocht het fonds na de proefperiode niet voldoen dan dient het fonds beëindigd te worden en niet zoals in Utrecht nogmaals verlengd. De uitnodiging om een afspraak te maken over de evaluatiecriteria was voor vandaag of morgen gepland en dat vond zij wat laat, vandaar dat zij afgelopen maandag zelf een reactie aan de raadsleden heeft gegeven.

De heer **Vergeer** spreekt namens LTO. Het afgelopen jaar is veel discussie geweest over het ondernemersfonds. Hij heeft indertijd contact gezocht met Bureau Blauwberg en wethouder

Brekelmans. Na drie bijeenkomsten kwam hij tot de conclusie, dat een ondernemersfonds geen toegevoegde waarde betekent voor de agrarische sector maar alleen een verzwaring van belastingen. Het retributierecht was volgens wethouder Brekelmans een uitkomst voor de agrarische sector en het ondernemersfonds kon gewoon doorgaan voor de rest van Teylingen. Ook waren er afspraken gemaakt over directe terugbetaling van de OZB-verhoging. Nu staat het retributierecht ter discussie. De LTO gaat niet akkoord met een ondernemersfonds zonder retributierecht voor de agrarische sector. De agrariërs worden opgezadeld met een lastenverhoging. Hij vraagt met klem het retributierecht in stand te houden voor de agrarische sector of te kiezen voor een bizzfonds zodat de agrarische sector gevrijwaard blijft van deze onnodige belastingverzwaring.

De **voorzitter** dankt de insprekers voor hun inbreng.

6. Vaststellen notulen vorige vergaderingen

Het verslag wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

De **voorzitter** geeft aan dat dit de laatste vergadering is waarvan een schriftelijk verslag wordt gemaakt. Het Presidium heeft besloten vanaf 1 januari alleen met ibabs te werken. Sinds 1994 wordt met twee notulisten gewerkt, de dames Van Spiegel en Beaumont. Zij dankt beide dames voor hun werkzaamheden al die jaren en overhandigt mevrouw Beaumont een bloemetje; ook mevrouw Van Spiegel zal een bloemetje toegestuurd worden.

7. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen opmerkingen.

8. Actielijst, lijst van toezeggingen en langetermijnagenda

Deze worden overeenkomstig vastgesteld.

9. HAMERSTUKKEN

10. Subsidieverzoek SESO renovatie tennisbanen
11. Begrotingswijziging 2016-I ISD Bollenstreek
12. Wijziging van de gemeenschappelijke regeling ISD Bollenstreek
13. Bestemmingsplan Rijnsburgerweg 8
14. Ontwerpverklaring van geen bedenkingen 150 Kv kabeltracé Luchterduinen, Carolus Clusiuslaan, Sassenheim
15. Ontwerpverklaring van geen bedenkingen 150 Kv kabeltracé Luchterduinen, Jacoba van Beierenweg Voorhout
16. Vaststelling Algemene Verordening Ondergronds Infrastructuren (AVOI)
17. 2e Voortgangsrapportage najaar 2015 incl. erratum

Deze voorstellen worden zonder beraadslaging en unaniem aangenomen.

18. BESPREEKSTUKKEN

19. Criteria, werkwijze voor de evaluatie ondernemersfonds in 2017 en second opinion

EERSTE TERMIJN RAAD

De heer **Ten Boden** zegt dat er voor Trilokaal drie prioriteiten zijn: draagvlak, draagvlak en draagvlak. Inmiddels is er geen sprake meer van voor en door ondernemers. Sterker nog: er is een enorme scheuring gekomen, waardoor vanavond alleen maar over verliezers gesproken kan worden. Maar de raad heeft eerder al gekozen, vandaar dat hij de volgende motie indient voor reparatie in de toekomst in de hoop dat er in de toekomst een meer volwassen voorstel komt met voldoende draagvlak:

"Motie 1
Evaluatiecriteria ondernemersfonds

De raad van de gemeente Teylingen, in vergadering bijeen op 17 december 2015;

De fractie van Trilokaal stelt de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Overwegende, dat:

- *Op 29 oktober 2015 besloten is tot het instellen van een ondernemersfonds voor een proefperiode van twee jaar,*
- *Het van belang is dat voorafgaand aan de start van het ondernemersfonds duidelijk is wat de evaluatiecriteria zijn voor evt. voortzetting van het fonds na 2017,*
- *Het primair van belang is voor voortzetting van het fonds na 2017, dat er sprake is van voldoende draagvlak onder de betalende ondernemers,*
- *Er van voldoende draagvlak sprake is indien meer dan de helft van de betalende deelnemers voor voortzetting van het ondernemersfonds is,*
- *Onder betalende deelnemer moet worden verstaan de belastingplichtige die daadwerkelijk het verhoogde OZB-tarief heeft afgedragen zoals op 27 oktober 2015 is besloten; hieronder vallen niet de belastingplichtigen die onder een retributieregeling vallen,*
- *Er sprake is van een representatieve draagvlakmeting/enquête indien de respons meer is dan 50% van het aantal belastingplichtigen die daadwerkelijk het verhoogde tarief hebben betaald (minus de groep die valt onder een retributieregeling),*
- *Primair het toegenomen draagvlak moet worden bepaald en moet liggen boven de 50% zodat eerst daarna dus secundair kan worden toegekomen aan de evaluatie conform de criteria die zijn beschreven door het ondernemersfonds zoals deze nu voorliggen in de raadsvergadering,*
- *Het daarnaast van belang is om het draagvlak te bepalen onder de groep belastingplichtigen die vallen onder een retributieregeling of deze groep belastingplichtigen in meerderheid vanaf 2018 willen meedoen aan het ondernemersfonds, waarbij ook hier de respons hoger moet zijn dan 50%;*

Roept het college op:

- *Om te bewerkstelligen, dat uiterlijk in oktober 2017 aan de raad een draagvlakonderzoek/enquête wordt aangeboden dat voldoet aan voornoemde criteria en qua inhoud, methode en respondenten controleerbaar is voor derden,*
- *Om te bewerkstelligen, dat uiterlijk in oktober 2017 een draagvlakonderzoek/enquête beschikbaar is voor de raad over het draagvlak onder de groep retribuanten vwb deelname aan het ondernemersfonds na 2017.*

En gaat over tot de orde van de dag."

De heer **Nederstigt** begrijpt dat de respons 50% moet zijn en 51% daarvan moet akkoord zijn met voortzetting van het fonds, klopt dat? Maw 25% van de ondernemers zou goedkeuring moeten geven aan voortzetting van het ondernemersfonds; vindt Trilokaal dat voldoende draagvlak?

De heer **Ten Boden** heeft het over minimaal 50%; hij hoopt natuurlijk op een hogere opkomst.

De heer **Nederstigt** merkt op dat zelfs als de opkomst 80% is en de helft akkoord gaat nog steeds maar 40% van de ondernemers voor voortzetting is. En hij vreest dat Trilokaal dan weer over draagvlak begint.

De heer **Ten Boden** meent dat zijn voorstel in ieder geval democratisch is en dat is het tot nu toe niet.

Mevrouw **Koek** zegt dat vanavond voor de zoveelste keer over het ondernemersfonds wordt gesproken en volgens haar komt dat, omdat deze coalitie geen inhoudelijke visie heeft over nut en noodzaak van dit fonds. Het baart haar zorgen dat deze coalitie ervoor zorgt, dat waarschijnlijk met een gemankeerd besluit verder wordt gegaan. De juridische risico's moeten nu gerepareerd worden. De PvdA heeft inhoudelijke argumenten aangegeven waarom zij voor het ondernemersfonds is, maar er zijn inderdaad kritische kanttekeningen te plaatsen bij dit proces en de wijze waarop het college is omgegaan met de adviezen. Voor haar blijven de inhoudelijke argumenten prevaleren. Zij had graag gezien dat het eerder genomen besluit gerepareerd kon worden, vooral ook om het verminderen van de juridische risico's.
De PvdA kan prima een afweging maken op basis van deze evaluatiecriteria; de motie vindt zij dus overbodig. Daarnaast vindt zij het principieel onjuist dat de raad daarover gaat. Als gezegd wordt dat dit iets van de ondernemers is dan moet de raad dit ook loslaten. Zij hoopt dat ook de VOT zich zal inzetten om van dit fonds een succes te maken. Het is nu tijd om inhoudelijke plannen te gaan ontwikkelen; die hadden er wat haar betreft al lang moeten zijn.

Zij wenst de stichting ondernemersfonds en de ondernemers veel succes en plezier toe bij de verdere invulling.

De heer **Zandbergen** zegt tav het memo dat de werkwijze smart en de criteria meetbaar moeten zijn. Het bestuur van het ondernemersfonds heeft daar duidelijk opvolging aan gegeven. Hij heeft gevraagd naar een reactie van de TOV en VOT mbt het memo; dat is ontvangen. Hij staat niet achter de motie van Trilokaal want dit is verder een zaak van de ondernemers en het bestuur van het ondernemersfonds. Ondanks dat de raad onvoldoende tijd heeft gehad de reactie van het college op de adviezen tot zich te nemen, wil hij wel een reactie geven. Uit met name het rapport van Bos blijkt, dat de retributieregeling een knelpunt cq risico is. Door dit aan de voorkant niet goed te regelen, kan dit betekenen dat de OZB-heffing op niet woningen niet voldoet aan het gelijkheidsbeginsel en deze belasting ten onrechte is opgelegd. Het gaat dan om ongeveer € 1,7 miljoen. De mogelijke impact die terugbetaling zou hebben, vindt hij niet aanvaardbaar.

Mevrouw **Volten** begrijpt niet goed dat de raad een second opinion vraagt en vervolgens de daaruit volgende consequenties niet opvolgt. Het hele traject mbt het ondernemersfonds verdient überhaupt nog steeds geen schoonheidsprijs. Vorig jaar in de raad van december was het spannend, nu weer. Zij had misschien best kunnen instemmen met het voorstel van het CDA als dit eerder in het jaar was ingediend, maar als dat nu wordt gedaan dan schuift alles weer een jaar op. Daar is de VVD niet toe bereid. Met de voorliggende evaluatiecriteria gaat zij akkoord. De raad gaat eigenlijk niet over de evaluatiecriteria en daarom zal zij de motie van Trilokaal ook niet steunen. Zij hoopt dat de VOT ook zal aanhaken bij het ondernemersfonds. Zij wenst het ondernemersfonds veel succes, maak mooie plannen en overtuig de raad de komende twee jaar.

De heer **Nederstigt** merkt op dat ook vanavond nog veel onduidelijk is. In december 2014 is de raad schoorvoetend akkoord gegaan met een ondernemersfonds per 1 januari 2016. Ook in oktober stemde de raad in met het ondernemersfonds. Hij is in ieder geval blij dat de second opinion is uitgevoerd. Hij staat achter het principe van het ondernemersfonds, maar hij is bang dat onderweg het doel een beetje uit het zicht verloren is. Ondernemers zouden het samen moeten doen, was o.a. het doel; dat is een beetje kwijt. Er lijkt meer tweespalt te zijn veroorzaakt en die strijd slaat zelfs over naar de coalitie. Hij erkent het door de onderzoekers geschetste risico inzake de retributieregeling. Als de raad deze risico’s had willen repareren dan zou de raad ook terug moeten komen op de afspraken bijv. met de agrariërs. De overweging was de risico’s even op de koop toe te nemen omdat dat zwaarder woog dan het terug moeten komen op eerdere afspraken met de ondernemers.

Mevrouw **Koek** merkt op dat het ondernemersfonds al in haar voorstel heeft aangegeven, dat ook de agrariërs in een retributieregeling zouden vallen. Er hoeft dus niet op gemaakte afspraken met agrariërs teruggekomen te worden.

De heer **Nederstigt** meent dat in oktober een besluit is genomen ook vwb de agrariërs in de retributieregeling en hij kan zich voorstellen, dat de agrariërs de raad daaraan gaan houden.

Conform het voorstel van de stichting ondernemersfonds, aldus mevrouw **Koek**.

Dat klopt, aldus wethouder **Brekelmans**. Het voorstel om de agrariërs te retribueren komt overigens niet van de gemeente maar van de stichting ondernemersfonds; dat is een cruciaal punt in het oordeel van Schep. Daar hoeft nu dus niet op teruggekomen te worden.

De heer **Nederstigt** heeft het zo begrepen, dat in oktober een besluit is genomen waar de agrariërs de raad op dit moment aan houden.

Maar het is volgens wethouder **Brekelmans** niet een besluit van de gemeente geweest om de agrariërs te retribueren, maar de stichting zelf.

De heer **Ten Boden** vindt dit een beetje naar de mond praten. Dit zijn toch echt initiatieven die vanuit de gemeente komen.

De heer **Nederstigt** meent dat de raad daar in oktober ook een besluit over genomen heeft.

Wethouder **Brekelmans** benadrukt dat in het memorandum van antwoord van de stichting alles na te lezen is en daarin staat ook, dat de stichting hier zelf voor gekozen heeft. Dat is een groot verschil.

De heer **Nederstigt** herhaalt dat de raad in oktober wel de beslissing genomen heeft.

Wethouder **Brekelmans** geeft aan, dat als er een amendement komt waarin de gemeente afwijkt van het voorstel van de stichting dan wordt het daarmee een gemeentelijke opdracht en daardoor ontstaat het risico. Er is tav de agrariërs dus geen risico. Daar het aannemen van het amendement is wel een gering risico ontstaan.

Mevrouw **Koek** stelt dat er feitelijk dus niets verandert.

De heer **Ten Boden** meent dat dit niet een geheel zelfstandig besluit van het ondernemersfonds is. Dit is iets over de agrariërs dat al jaren meespeelt, dus dit is niet iets wat het ondernemersfonds zomaar uit de lucht haalt.

Wethouder **Brekelmans** zegt dat het vanavond alleen over de risico's en evaluatiecriteria zou moeten gaan. Het risico komt volgens Schep en Bos door het aangenomen amendement, waardoor de gemeente aan de voorkant iets anders wil dan de stichting. De stichting kan als zelfstandig orgaan zelf beslissen wat er met de besteding van de subsidiegelden gebeurt, daar zal geen belastingrechter in treden.

De heer **Nederstigt** neemt dit zeker mee. Met de evaluatiecriteria kan hij instemmen. Hij is het eens met Trilokaal dat op de een of andere manier het draagvlak hard gemaakt moet kunnen worden, maar het probleem hier is niet alleen de omvang van het draagvlak maar ook de manier waarop die gemeten wordt. De argumentatie die hij net opvoerde, heeft hij iemand van de VOT ook horen gebruiken om aan te geven dat er geen meerderheid was voor het ondernemersfonds. Dat is een lastig probleem en daarom kan hij niet instemmen met de motie.

Dat is de heer **Ten Boden** met de heer Nederstigt eens; dat blijkt ook wel uit hoe de landelijke politiek opereert, draagvlak blijft een probleem.

Mevrouw **Keijzer** is blij dat er evaluatiecriteria zijn en deze verder door de ondernemers worden ingevuld; zo hoort het ook. De raad heeft geen inhoudelijke voorwaarden aan de evaluatiecriteria gesteld. De risico's zijn op dit moment van dien aard, dat D66 het eens kan zijn met de belastingverhoging en niet teruggekomen hoeft te worden op eerdere, al dan niet geamendeerde besluiten. Zij wil dat zorg en gemeente niet meedoen, maar heeft zich in oktober geschikt in een compromis amendement waarin ruimte werd geboden tijdens het experiment alsnog te kijken naar het meedoen van de gemeente en de zorg. Dat wil zij zo laten. Zij gaat akkoord met de evaluatiecriteria, wil niet tornen aan de besluitvorming en is voor de heffing.
Tav de motie zegt zij, dat het prima is om draagvlak te peilen maar dat moet niet dwingend opgelegd worden. Het fonds is voor en door ondernemers.

TWEEDE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Brekelmans** ontraadt de motie van Trilokaal. De stichting is juist gevraagd zelf met evaluatiecriteria te komen en die zijn nav de commissiebehandeling smart gemaakt. Volgens hem is er nu voldoende basis om vertrouwen te hebben in een goede evaluatie.
De juridische adviezen zijn zo, dat als de gemeente zelf clusters zou willen uitzonderen dan ontstaat daardoor een gering risico. De stichting mag zelf beslissen over de besteding van middelen. Hij begrijpt dat D66 met een gering risico kan leven, de andere partijen heeft hij nog niet gehoord.

Volgens mevrouw **Volten** ligt alleen de motie van Trilokaal voor.

Dat klopt, zegt de **voorzitter**; er ligt niets ter besluitvorming voor.

Wethouder **Brekelmans** zegt dit omdat er nog een kans in zit dat het voorstel misschien toch nog ter tafel komt.

Dat is inderdaad zo, aldus de **voorzitter**. Zij begrijpt dat de VVD en PvdA een schorsing wensen.

Mevrouw **Keijzer** vraagt waarom er om een schorsing wordt gevraagd.

Mevrouw **Koek** begrijpt dat de heer Nederstigt zich kan vinden in een voorstel waarbij alles aan de stichting wordt gelaten, waarbij de stichting ook heeft aangegeven dat de agrariërs onder de

retributieregeling vallen. Daarmee kan het juridisch risico gedicht worden. Het lijkt haar goed dat de raad bekijkt of dat gerepareerd kan worden op het moment dat wij dit nu weten.

Maar volgens mevrouw **Keijzer** is net het besluit genomen dat voorstel niet te bespreken.

Mevrouw **Koek** stelt dat dat procedureel gezien misschien niet helemaal juist is, maar zij kan zich niet voorstellen dat als de raad weet dat de raad iets onhandigs aan het doen is dit niet gerepareerd wordt omdat de procedure voorschrijft dat dat niet mag.

De **voorzitter** schorst de vergadering (21.50-22.10h).

De **voorzitter** geeft het woord aan mevrouw Koek.

Mevrouw **Koek** wil een ordevoorstel doen. Zij wil opnieuw in stemming brengen hoe het eerder genomen besluit over het ondernemersfonds gerepareerd kan worden waardoor de gemeente in juridische zin minder risico loopt, conform het eerdere voorstel van de VVD.

De heer **Scholten** blijft dit een merkwaardige gang van zaken vinden, want hier is net over gestemd.

Conform art.48 kan hierover gestemd worden, aldus de **voorzitter**. Zij brengt het reparatievoorstel van de VVD opnieuw in stemming.

De heer **Nederstigt** kon zich in eerste instantie niet vinden in de argumentatie van de VVD bij het willen agenderen van dit voorstel, maar hij heeft inmiddels meer helderheid over wat het voorstel inhoudt.

Beslist wordt met 11 stemmen voor (VVD, ChristenUnie, Trilokaal 1 persoon, PvdA) en 12 stemmen tegen (D66, Trilokaal 3 personen, CDA) conform het agenderen van het VVD-voorstel; het voorstel wordt niet geagendeerd.

TWEEDE TERMIJN RAAD

Mevrouw **Keijzer** is in eerste termijn iets vergeten. Het ondernemersfonds is er voor en door de ondernemers; D66 wenst hen alle succes met de invulling ervan en hoopt dat de TOV en VOT tot elkaar zullen komen om het Teylingse bedrijfsleven op de kaart te zetten.

De heer **Scholten** zegt dat het ondernemersfonds is ingesteld op basis van een amendement eind vorig jaar, waarin een aantal voorwaarden stonden. Tav de juridische en fiscale houdbaarheid hoorde hij pas vandaag de reactie van het college en dat betekent, dat hij niet tot een zorgvuldige besluitvorming kan komen.

De heer **Ten Boden** had bewust een primair criterium willen hanteren. Er zit geen enkel smart criterium in de evaluatiecriteria; daarmee kan je niet evalueren.

Mevrouw **Koek** vindt het jammer om te zeggen, maar de gang van zaken vanavond vindt zij de coalitie aan te rekenen. Deze wijze van besluitvorming op zo’n belangrijk dossier, met aan de ene kant tegenstanders die zich steeds weer zorgvuldig voorbereiden en aan de andere kant voorstanders die dezelfde zorgvuldigheid tentoonspreiden, op deze manier in de soep te laten lopen, vindt zij stuitend.

De **voorzitter** brengt de motie van Trilokaal in stemming.

Beslist wordt met 4 stemmen voor (Trilokaal) en 19 stemmen tegen (VVD, CDA, PvdA, ChristenUnie, D66) conform motie 1; de motie is hiermee verworpen.

20. Belastingverordeningen

De **voorzitter** merkt op dat het voorstel is gewijzigd omdat de Forensenverordening is aangepast.

EERSTE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Van Velzen** verduidelijkt dat dat tarief verlaagd is, omdat er afgelopen jaar een cijferomdraaiing heeft plaats gevonden die nu gecorrigeerd is. Degenen die dit jaar een te hoge aanslag hebben gekregen, zijn ook gecorrigeerd.

EERSTE TERMIJN RAAD

De heer **Zandbergen** leest in het rapport van Bos dat het uitsluiten van categorieën op voorhand op initiatief van het gemeentebestuur grote risico's met zich meebrengt. Het Schep-advies vindt dat risico minder aanwezig, maar baseert zich erop dat er nog geen jurisprudentie is. Iedereen weet dat iedereen voor de wet gelijk is en het CDA begrijpt het risico van Bos goed. De mogelijke financiële gevolgen voor de gemeente vindt hij onaanvaardbaar groot, nl. € 1,7 miljoen per jaar, en hij dient daarom het volgende amendement in:

"Amendement 1
Belastingverordeningen 2016

De raad van de gemeente Teylingen, in vergadering bijeen op 17 december 2015;

De fractie van het CDA stelt de raad voor het volgende amendement aan te nemen in afwijking van het voorstel van het college:

Concreet voorstel tot wijziging ontwerpbesluit:

Beslispunt 1: De belastingtarieven 2016 vast te stellen met de volgende wijzigingen mbt de tarieven Onroerende Zaak Belasting (OZB) en Roerende Zaak Belastingen (RZB):

Tarieven 2016:	
Woningen	*0,0793*
Niet woningen eigenaar	*0,1425*
Niet woningen gebruik	*0,1142*

Beslispunt 2: De belastingverordeningen 2016 vast te stellen met aanpassing van de onder beslispunt 1 gewijzigde tarieven.

En gaat over tot de orde van de dag."

Mevrouw **Volten** merkt op dat het CDA tijdens het vorige agendapunt aangaf veel moeite te hebben met het tot zich nemen van de adviezen en de stukken. Nu blijkt dat het CDA wel een amendement wil indienen omdat zij risico's zien. Volgens haar is tot twee keer toe in de vorige ronde geprobeerd om die risico's te beperken.

De heer **Zandbergen** had bij het vorige agendapunt aangegeven, dat het het CDA niet gelukt is om zorgvuldigheid te betrachten bij de totstandkoming van haar standpunt. Hij komt dus weer terug op het punt van zorgvuldig bestuur en op basis daarvan vindt hij het niet aanvaardbaar de OZB-tarieven dusdanig te verhogen.

TWEEDE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Van Velzen** heeft eerder vanavond aangegeven wat de raad heeft toegezegd aan het ondernemersfonds, nl. € 50 per € 100.000 onroerend goed waarde. In feite wordt met het amendement het bedrag wat aan het ondernemersfonds is toegezegd uit de eigen begroting van 2016 getrokken; dat lijkt hem zeer onwenselijk. Dat is de reden waarom hij het amendement ontraadt.

TWEEDE TERMIJN RAAD

De heer **Ten Boden** begrijpt dat met het amendement van het CDA de verhoging van 20% ongedaan gemaakt kan worden. Daarover wil hij eerst overleg met zijn fractie.

De **voorzitter** schorst de vergadering (22.20-22.25h).

De **voorzitter** geeft het woord aan de heer Ten Boden.

De heer **Ten Boden** steunt het amendement.

De **voorzitter** brengt het amendement in stemming.

De heer **Nederstigt** wil een stemverklaring afleggen. Hij kan instemmen met het amendement. Hij onderschrijft de opmerking van de PvdA inzake het college en de handelswijze van deze coalitie. Hoe sympathiek hij het idee van het ondernemersfonds ook vindt, het is onder een verkeerd gesternte geboren.

De heer **Ten Boden** zegt dat hij niet veel keus heeft wanneer tot besluitvorming over de belastingverordeningen gestemd gaat worden, want op dat moment wordt dat door de raad zo besloten. Dat wil echter niet zeggen dat hij daar van harte mee instemt, omdat het gaat om een verhoging van de OZB voor ondernemers.

Beslist wordt met 9 stemmen voor (ChristenUnie, Trilokaal 3 leden, CDA) en 14 stemmen tegen (VVD, D66, Trilokaal 1 lid, PvdA) conform amendement 1; het amendement is hiermee verworpen.

Beslist wordt met 18 stemmen voor (VVD, ChristenUnie, D66, Trilokaal, PvdA) en 5 stemmen tegen (CDA) conform het voorstel van burgemeester en wethouders; het voorstel is hiermee aangenomen.

21. Afvalbeleidsplan – startnotitie kaders en uitgangspunten

De **voorzitter** wijst op het amendement 1 van VVD, PvdA en Trilokaal, dat reeds verspreid is.

EERSTE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Van Velzen** zegt dat veel informatie en expertise voor dit beleidsplan landelijk is opgehaald, waarbij het coalitieakkoord leidend is geweest. Lopende deze raadsperiode werd daar een veelomvattende motie van de PvdA aan toegevoegd: Teylingen volledig duurzaam in 2030. De raad constateerde in oktober terecht, dat participatie in het beleidsdeel ontbrak. Participatie is immers ook een belangrijk kernpunt uit het coalitieakkoord. In de startnotitie was alleen participatie in het uitvoeringsdeel opgenomen. Het college heeft dit met het voorstel *Uitgangspunten en procesaanpak nieuw afvalbeleidsplan* ingevuld. Dat dit met een aantal uitgangspunten gebeurt, hoeft een zorgvuldige participatie niet in de weg te zitten; het geeft juist wat handvatten. Vanavond wordt de raad gevraagd een besluit te nemen over de startnotitie en de procesaanpak. Voor het vervolg en de voortgang is het belangrijk, dat het college een heldere opdracht meekrijgt. Op de volgende vragen vraagt hij een reactie vanavond. Blijft een betere scheiding nog wel een ambitie van deze raad? Of wordt op basis van de wensen van bewoners bepaald of het opstellen van nieuw beleid nodig is? Welk advies wil de raad straks na de participatie ontvangen van het college?

EERSTE TERMIJN RAAD

De heer **Van Doesburg** merkt op dat wethouder Van Kempen dit onderwerp in de commissie presenteerde als een bijzonder innovatieve en duurzame stap voor Teylingen. Al vrij snel bleek dat hier gewoon nationaal beleid mee uitgevoerd wordt en dat Teylingen niet kiest voor de meest duurzame variant van afvalscheiding en -verwerking. Een meerderheid in de commissie was voorstander van burgerparticipatie en vandaar dat dit thema in de herkansing ging bij wethouder Van Velzen. Sinds het dure burgerparticipatietraject rond de Roodemolenpolder weet iedereen dat wethouder Van Velzen geen groot vrijdenker is, zo ook rond dit thema. Het doel mocht niet ter discussie staan en evenmin het doel om dat te bereiken; het moest immers aan de nationale eisen voldoen en de methode moest hetzelfde zijn als in Katwijk en Noordwijk. Als meest duurzame partij in Teylingen vond de PvdA de burgerparticipatie geen must, maar als een meerderheid daartoe besluit dan moet het dit keer goed gedaan worden. Gekaderd dromen waarbij de toekomst al vaststaat, kan volgens hem niet. Daarom dient hij samen met de VVD en Trilokaal een amendement in, waarin beslispunt 1 in de volgende tekst wordt gewijzigd: *"Beslistpunt 1: Alle kaders, landelijk en in ALT-verband en in combinatie met Katwijk en Noordwijk worden losgelaten."* We gaan ertoe over aan de burgers te vragen wat hun wensen zijn mbt het afval en op welke wijze deze wensen ingevuld dienen te worden. Hij hoopt dat de burgers voor de meest duurzame variant kiezen.

De heer **Piket** is blij dat het conceptplan van twee maanden geleden even in de ijskast ligt. Nog geen zeven jaar geleden is het inzamelen in Teylingen drastisch gewijzigd. Er werden gechipte afvalcontainers bij de meeste inwoners geleverd en er zou geautomatiseerd afval gescheiden gaan

worden. Het gescheiden aanbieden van afval heeft veel geld gekost en nu na zeven jaar blijkt dat het nog beter kan en ook moet; ook Trilokaal wil dat. Gelukkig wordt dit nu samen met de inwoners opgepakt; er moet dan ook verzorgd worden, dat er een zo breed mogelijk gedragen vorm wordt bedacht. Elke vooraf ingegeven richting ziet Trilokaal als negatieve sturing van het participatietraject. Daarom dient hij mede het amendement in.

De heer **Van Leeuwen** zegt dat iedereen in de commissie wel voor het voorstel was tijdens de inventariserende ronde, maar na discussie erover eindigde het in een bespreekpunt voor de raad en werd tevens een amendement ingediend. Wel of geen kaders, dat was de vraag. Dat is voor het CDA geen vraag want de kaders die er zijn, zijn wettelijke kaders.

De heer **Van Doesburg** refereert aan de eerste keer dat dit in de commissie werd behandeld. De grote promotor dat burgerparticipatie er echt ingebracht moest worden, was de heer Van Leeuwen zelf.

De heer **Van Leeuwen** vindt zeker dat burgerparticipatie goed is. De raad is wel geïnformeerd over de uitdagingen die er liggen tav een nieuw afvalbeleid en de grote gevolgen die die kunnen hebben voor de inwoners, en hij wil dat de burgers actief kunnen meedenken over die gevolgen. Dat is ook een vorm van participatie. Participatie zoals de heer Van Doesburg het brengt, als een droomsessie, dat is ook een middel.

De heer **Van Doesburg** maakt hieruit op dat burgerparticipatie in de visie van het CDA vooral informerend is. Dat is geen burgerparticipatie maar de schijn bieden aan de burger dat hij meedenkt.

De heer **Van Leeuwen** is voorstander van het actief betrekken van de burgers, hen informeren en het creëren van draagvlak en acceptatie. Dit nieuwe beleid moet ook een uitdaging van alle bewoners van Teylingen worden. Teylingen is milieubewust, gelet op het afvalscheidingspercentage, en daarom heeft hij er alle vertrouwen in dat binnen deze kaders veel inwoners hier actief aan bij willen gaan dragen. Hij heeft vertrouwen in het voorstel en is tegen het amendement.

De heer **Van der Ploeg** is het voor een groot deel eens met het CDA. Ook D66 is groot voorstander van burgerparticipatie en heeft zelfs de inwoners daartoe opgeroepen, waar vele reacties op ontvangen zijn die vervolgens in het rapport verwerkt zijn dat D66 heeft ingediend in de commissie. In de uitgangspunten in het collegevoorstel ziet hij geen punten die hij niet kan accepteren. Wel heeft hij moeite met de kaders voor burgerparticipatie, bijv. de drie hoofdvragen waar antwoord op gegeven moet worden. Hij is het dus half eens met het amendement en hij stemt er dan ook niet mee in. Overigens wordt in het coalitieakkoord ook het uitwerken van afvalscheiding in de openbare ruimte genoemd; daar verwacht hij op termijn nog een concreet collegevoorstel voor.

De heer **Van Doesburg** vraagt met welk onderdeel van het amendement de heer Van der Ploeg het niet eens is.

De heer **Van der Ploeg** antwoordt dat in het amendement wordt voorgesteld het beslispunt te wijzigen om alle beleidskaders los te laten. Daar is hij het niet mee eens, want hij kan zich vinden in de beleidskaders of uitgangspunten voor het afvalbeleidsplan. De kaders die gesteld worden in de uitvoering van de burgerparticipatie kunnen er wat hem betreft uit, maar als die er niet uitgehaald worden dan kan hij ook akkoord gaan met het voorstel.

De heer **Keeven** wil voorkomen dat de commissievergadering hier overgedaan wordt. Ook hij begrijpt niet wat D66 wil. Uiteindelijk is het zo dat als de kaders allemaal losgelaten worden dat D66 te ver gaat, maar er zijn kennelijk veel kaders waar D66 het niet mee eens is. Met welke kan D66 wel leven?

De heer **Van der Ploeg** zegt dat wat D66 betreft de kaders vwb de burgerparticipatie inzake de drie hoofdvragen eruit kunnen.

De heer **Van Doesburg** vraagt of D66 de doelstelling van 75% afvalscheiding belangrijk vindt.

Als minimum inderdaad, zegt de heer **Van der Ploeg**; dat is wettelijk ook verplicht. Dat mag ook naar 80, 90 of 100%.

Van de heer **Nederstigt** mogen ook alle kaders eruit behalve de 75%.

De **voorzitter** merkt nog op, dat dit onderwerp niet van wethouder Van Kempen naar wethouder Van Velzen is overgegaan. De heer Van Kempen nam de eerste keer wethouder Van Velzen waar in de commissie.

TWEEDE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Van Velzen** zegt dat bij de Roodemolenpolder inderdaad sprake was van vrij dromen. Dan wordt een visie ontwikkeld. Hier is sprake van een bestaand afvalsysteem en er liggen doelstellingen in het coalitieakkoord. Nu moet bekeken worden hoe dit systeem verbeterd kan worden en dat doe je vanuit een aantal uitgangspunten of kaders. Hij heeft veel participatietrajecten doorlopen en geen enkele is zonder kaders gegaan, muv de Roodemolenpolder. Tav de drie hoofdvragen zegt hij, dat er uiteindelijk een antwoord moet komen op welk inzamelsysteem en welke heffingsvorm gehanteerd moeten gaan worden. Welke doelen worden nagestreefd bij de verwerking en afzet van ingezameld afval, daarin moet een afweging gemaakt worden. Tevens is de vraag wat wordt gedaan met de opbrengst van oud papier en textiel; dat is een keuze want een lastendruk voor burgers kan verlaagd worden als de revenuen daarvan ten goede komen aan het afvalstoffendeel maar er kan ook voor gekozen worden maatschappelijke doelen na te streven. Maar welke doelen zijn dat dan?

De heer **Nederstigt** vraagt welke kaders de wethouder per sé in het voorstel wil handhaven en of hij niet akkoord kan gaan met de simpele doelstelling zoals in het amendement staat, aangevuld met de 75%.

De heer **Van der Ploeg** heeft in de commissie voorgesteld om bij het opstellen van de enquête ook burgers te betrekken die al iets hebben laten horen aan de gemeente. Dan komen er misschien wel meer vragen uit dan in het voorstel staan.

Wethouder **Van Velzen** denkt dat de raad het met hem eens zal zijn met de kaders, dat het afvalbeleidsplan wordt opgesteld voor de gemeente Teylingen, dat samenwerking wordt gezocht op het niveau van de uitvoering, dat efficiencyvoordelen worden behaald door eenzelfde systeem, dat het afvalbeleidsplan visie, doelen en strategie beschrijft voor de komende 5 tot 10 jaar, dat landelijke doelstellingen gehaald worden, het kader over kwaliteitsverbetering, afvalstoffenkosten en duurzaamheid.

De heer **Piket** meent dat er commitment is over hoe het er ongeveer uit moet gaan zien. Pas de kaders daarop aan dan zijn we klaar.

De heer **Van Doesburg** stelt voor het amendement iets aan te passen*: "Beslispunt 1: Alle beleidskaders landelijk en in HLT-verband en in combinatie met Katwijk en Noordwijk worden losgelaten muv de minimale afvalscheiding van 75%."* Kan iedereen daarmee instemmen?

De **voorzitter** begrijpt dat het amendement hiermee gewijzigd is.

De heer **Van der Ploeg** kan daarmee niet akkoord gaan want één van de kaders wordt er dan uitgepikt, maar die 75% is wettelijk vastgelegd. Als daar 80% van wordt gemaakt, dan heb je als gemeente ambitie.

De heer **Van Doesburg** zegt dat als het aan de PvdA ligt dat 95% wordt, maar in dit amendement wordt het op minimaal 75% gelaten.

De heer **Keeven** stelt voor erin op te nemen: *het streven naar een hoger percentage*.

Daar kan ook de heer **Van Doesburg** zich in vinden.

TWEEDE TERMIJN RAAD

De heer **Van Leeuwen** gaat ervan uit dat die 75% minimaal gerealiseerd gaat worden, maar hij wil toch blijven dagdromen. De wettelijke kaders, het streven naar duurzaamheid zoals hier is afgesproken, de samenwerking en ook de kosten wil hij toch als kaders meenemen.

De **voorzitter** brengt het gewijzigde amendement 1a in stemming.

Beslist wordt met 14 stemmen voor (VVD, ChristenUnie, Trilokaal, PvdA) en 9 stemmen tegen (D66, CDA) conform amendement 1a; het amendement is hiermee aangenomen.

Beslist wordt unaniem conform het geamendeerde voorstel van burgemeester en wethouders; het voorstel is hiermee aangenomen.

22. Evaluatie sport- en cultuurregeling
23. Visie op armoedebeleid
24. Klimaatbeheersing en verduurzaming Bestuurscentrum Voorhout
25. Voorkeursmaatregelenpakket Hoogwaardig Openbaar Vervoer Teylingen

De **voorzitter** wijst op de tijd en op het feit, dat niet alle microfoons werken en het lastig is op deze manier de vergadering voort te zetten. Na enige discussie wordt afgesproken dat deze agendapunten doorgeschoven worden naar een te plannen avond in de eerste week van januari.

26. Benoeming leden en plv leden AB Holland Rijnland

De heer **Scholten** merkt op dat bij de laatste wijziging van de gemeenschappelijk regeling is bepaald, dat Teylingen voortaan twee leden naar het AB mag afvaardigen. Met voorliggend voorstel wordt optimale flexibiliteit ingebouwd en het CDA is verheugd, dat de raadsleden Keijzer en Ten Boden als lid van het AB willen optreden en de heren Van Leeuwen en Van Kempen als plv leden. Hij wenst hen veel succes toe. Dit is ook een goed moment om de aftredende plv leden, de heren Nederstigt en Van Velzen, hartelijk te danken voor hun inzet in de afgelopen periode.

Beslist wordt unaniem conform het voorstel van burgemeester en wethouders; het voorstel is hiermee aangenomen.

27. Sluiting

De **voorzitter** geeft aan dat er een nieuwe datum voor begin januari geprikt zal worden om de resterende agendapunten te behandelen. Zij sluit onder dankzegging aan eenieder de vergadering om 23.15h.

Ingekomen stukken gemeenteraad 4 februari 2016

1.a

Welzijn: Stukken van het college

Nadere regels jeugdhulp Teylingen 2016.pdf (212 KB)
Overeenkomst Stichting Combibrug 2016-2018.pdf (177 KB)
Raadsmededeling 2015 - 35 Aanpak Eenzaamheid in Teylingen.pdf (258 KB)
Raadsmededeling 2015- 33 Huisvesting alleenstaande minderjarige vluchtelingen 2015_BW_00927.pdf (191 KB)
Standpunt onderhandelingsakkoord Verhoogde Asielinstroom - 2015_BW_00928.pdf (779 KB)

1.b

Welzijn: Voor kennisgeving aannemen

JSF en JCF ZH - cultuur en sport voor alle kinderen.pdf (415 KB)
Kinderboerderij De Klaprooshof - verzoek (financiele) hulp - 154238.pdf (670 KB)
Min. Volksgezondheid - Bijlage 1. Projectsubsidie Wmo-werkplaats.pdf (251 KB)
Min. Volksgezondheid - Onderzoek omvang en aard van zorgmijding.pdf (58 KB)
Min. Volksgezondheid - Kwartaalbrief uitvoering Wmo 2015.pdf (111 KB)
RDOG - Begeleidende brief bij definitief rapport Inspectie Jeugdzor....pdf (442 KB)
RDOG - Bijlage Definitief rapport Inspectie Jeugdzorg Veilig Thuis.pdf (605 KB)
RDOG - Bijlage Inspectie Jeugdzorg functioneren Veilig Thuis.pdf (603 KB)
RDOG - bijlage Overzicht en stand van zaken Veilig Thuis (jeugdigen).pdf (60 KB)
RDOG - bijlage verbeterplan Veilig Thuis Hollands Midden december 2015.pdf (36 KB)
RDOG - Inspectie en plan van aanpak Veilig thuis.pdf (1.21 MB)
RDOG - Inspectie Jeugdzorg functioneren Veilig Thuis.pdf (442 KB)
VNG - Publicatie De staat van de gemeentevluchtelingen - 154117.pdf (2.22 MB)
VNG - Staat van gemeenten editie vluchtelingen - 154117.pdf (421 KB)
De heer Vis - statushouders op weg naar integratie.pdf (95 KB)
W-09 Gr KDB Brief_aan_raden_herziene_begroting_2015(1).pdf (242 KB)
W-09 Gr_KDB_Herziene_begroting_2015(3).pdf (316 KB)

2.a

Ruimte: Voor pre-advies naar het college

R-13 Ver. Hist. Erfgoed Leiden - zienswijze bp Buitengebied - 154450.pdf (18.43 MB)

2.b

Ruimte: Ter afhandeling naar het college

R-12 Van Rijn - Onderhoud toegangsweg Sasenheim.pdf (50 KB)
R-19 Barents Krans - zienswijz bp Hyacinthenlaan 1 - Warmond (Hulshof) - 137800 (209 KB)

R-19 Barents Krans - zienswijze bp Hyacinthenlaan 1, Warmond (Hilders) - 137800 (201 KB)

2.c

Ruimte: Stukken van het college

R-02 Aankoop grond van Terra Ontwikkeling C.V. voor de realisatie van secundaire infrastructuur in Hooghkamer.pdf (340 KB)
R-03 Antwoord R.33 Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Sassenheim-Oost.pdf (79 KB)
R-04 Antwoord R29 Vervallen zebra's bij oversteek Parklaan - Kerklaan.pdf (285 KB)
R-05 Beantwoording R30 HOV Trilokaal.pdf (197 KB)
R-06 Beantwoording R31 Trilokaal VVGB.pdf (48 KB)
R-07 Informatie bereik Mobiele telefonie Teylingen.pdf (68 KB)
R-08 Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, Rijnsburgerweg 27 en 60a Voorhout 2015_BW_00892.pdf (2.72 MB)
R-09 Voorontwerp-bestemmingsplan Poelweg 31, Warmond.pdf (2.35 MB)
R-10 Vaststellen Wijzigingsplan 1 Prinsenweg 2, Voorhout "Buitengebied Teylingen" - 2016_BW_00009.pdf (18.48 MB)
R-11 Concept zienswijze voorgenomen fusie Woningstichting Warmunda en Stichting MeerWonen.pdf (205 KB)
R-11 Persbericht Def Warmunda stopt fusie MeerWonen.docx (158 KB)
R-14 Antwoord R28 - Terugkoppeling drainages Archeologiebeleid.pdf (50 KB)
R-16 Raadsmededeling 2016 - 01 Inzamelen van blik en drinkpakken - 2016_BW_00023 (156 KB)
R-17 Ontwerp bestemmingsplan Kaag- en Norremeerstraat, Warmond - 2015_BW_00026 (617 KB)
R-18 Ontwerpbestemmingsplan Menneweg 55a, Sassenheim - 2015_BW_00025 (1.16 MB)

2.d

Ruimte: Voor kennisgeving aannemen

R-01 Pvd Vooren - afschrift brief aan Woonstichting Warmunda - 153484.pdf (92 KB)
R-01 Reactie Woonstichting op mail P.vd Vooren.pdf (176 KB)
R-15 Natuur en milieu - aandacht voor verantwoord inkopen mobiliteit - 153924.pdf (265 KB)
R-15 Natuur en milieu - bijlage rapport Goed Besteed - 153924.pdf (863 KB)

3.a

BFT: Voor pre-advies naar college

BFT-17 Provincie ZH - Toezichtregime begroting 2016 - 154350.pdf (656 KB)
BFT-18 Uitnodiging bijeenkomsten VRHM.pdf (125 KB)
BFT-19 VRHM - A.3 AB bijlage Regionaal Beleidsplan VRHM 2016 2019.docx (1.48 MB)
BFT-19 VRHM - A.3_AB Beslisnotitie_Regionaal_Beleidsplan_VRHM_2016_2019.docx (326 KB)
BFT-19 VRHM - aanbiedingsbrief beleidsnota's aan gemeenten -.docx (816 KB)
BFT19 - VRHM - B.1 AB Beslisnotitie Nieuwe bestuurlijke uitgangspunten Cebeon.docx (821 KB)
BFT19 - VRHM - B.2 AB Beslisnotitie Korpsbeleidpslan 2016 - 2018.docx (288 KB)
BFT19 - VRHM - B.2 AB bijlage Korpsbeleidsplan 2016-2018.docx (2.31 MB)

BFT19 - VRHM - Reacties gemeenten incl wijze van verwerking Regionaal Beleidsplan 2015 (2).docx (308 KB)

3.b

BFT: Stukken van het college

BFT-12 Actualisatie Kantorenstrategie - Besluit 2015_BW_00986.pdf (4.79 MB)
BFT-12 Holland Rijnland - Zienswijze Concept Actualisatie Kantorenstrategie.pdf (904 KB)
BFT-13 Holland Rijnland vergadering Algemeen Bestuur 16 december 2015 - 2015_BW_00950.pdf (103 KB)
BFT-14 Raadsmemo Klimaatbeheersing en Duurzame Maatregelen.docx (283 KB)
BFT-15 Stand van zaken Actualisatie beleid archeologie 'Duin- en Bollenstreek'.pdf (6 KB)
BFT-16 Terugkoppeling Wijkmarkt 6 oktober 2015 - 2015_BW_00946.pdf (175 KB)

3.c

BFT: Ter afhandeling naar college

BFT-17 Min. SZ en werkgelegenheid - Veilig gebruik SUWnet - 152466.pdf (4.53 MB)

3.d

BFT: Voor kennisgeving aannemen

BFT-01 De heer Dijk - lichthinder - 153820.pdf (54 KB)
BFT-02 De heer Dijk - verbod op vuurwerk.pdf (65 KB)
BFT-02 De heer Dijk -verbod op vuurwerk.docx (97 KB)
BFT-03 De heer Verburgt - referendum - 153486.pdf (74 KB)
BFT-04 Gemeente Losser - motie Rekenkamer.doc (422 KB)
BFT-05 Holland Rijnland - sturing Holland Rijnland.pdf (523 KB)
BFT-06 Min. BZ - Geindexeerde bedragen voor politieke ambtsdragers van gemeenten - 153108.pdf (1.3 MB)
BFT-06 Min. BZ - Wetswijziging - 153902.pdf (641 KB)
BFT-07 Natuur en milieu - aandacht voor verantwoord inkopen mobiliteit - 153924.pdf (265 KB)
BFT-07 Natuur en milieu - bijlage rapport Goed Besteed - 153924.pdf (863 KB)
BFT-08 Provincie ZH - Brief aan HR over begroting en jaarrekening - 153705.pdf (947 KB)
BFT-09 Raad openbaar bestuur - Wisselwerking - bijlage - 154180.pdf (1.55 MB)
BFT-09 Raad openbaar bestuur - Wisselwerking gemeenteraden en bovengemeentelijke samenwerking - 154180.pdf (274 KB)
BFT-10 Tessa de Jong - bijstand bonnetje.pdf (194 KB)
BFT-11 VNG - ledenbrief accountantscontrole sociaal domein - 154299.pdf (286 KB)

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Raadsvergadering 17 december 2015

Actielijst/lijst van toezeggingen raad en commissie, schriftelijke vragen en openstaande moties

(actiepunten worden opgenomen en afgevoerd indien als zodanig geconcludeerd door de raad c.q. commissie).

gemeente TEYLINGEN

Commissie Welzijn

	Datum ontvangst	Actie/toezegging	College	Afgesproken afhandeldatum
W.06	13-okt-14	Tweejaarlijks evalueren Verordening WMO (ipv eenmaal per 4 jaar)	van Kempen	1-jan-17
W.08	13-okt-14	Startnotitie takendiscussie ISD. Alleen uitvoering (dan volstaat ISD als collegeregeling) of ook beleid (is het dan nodig om de ISD om te vormen naar een raadsregeling?) Update 9 maart 2015: Belangrijk is eerst de discussie af te ronden over de werkorganisatie voor de decentralisaties (3D GO)	van Kempen	1e kwartaal 2016
W.15	17-nov-14	Contourennota en Servicepunt Werk eerste kwartaal 2015 bij raad	van Kempen	2e helft 2015, invoering 2016
W.24	9-mrt-15	Input leveren ontwikkelagenda RDOG 2020	van Kempen	jan/feb 2016
W.32	31-aug-15	Voorstel over al dan niet instellen sociale wijkteams	van Kempen	18-jan-16
W.35	30-nov-15	Na aanleiding van ingekomen stuk W.21 cijfers beschermingsbewind lijken aan de lage kant, het college kijkt dit na.	van Kempen	18-jan-16
W.36	12-okt-15	Terugkoppeling over langdurige contracten met SEBO en verenigingen voor eind november.	van Velzen	30-nov-15
W.37	12-okt-15	Notitie over taakstelling WMO tevens bespreking in cWelzijn 30 november	van Kempen	18-jan-16
W.39	30-nov-15	Raadsmededeling over: Risico's m.b.t. verantwoording en realisatie jeugdhulp 2015 en Tweede kwartaalrapportage 2015 jeugdhulp voorzien van lokale duiding en derde rapportage transitiecommissie erbij betrekken en agenderen voor komende commissie.	Van Kempen	18-jan-16
W.38	30-nov-15	Alle maatregelen op armoede- en minimabeleid in het voorjaar in samenhang in beeld te brengen en te bespreken	van Kempen	1-jun-16
W.39	6-jan-15	Toezegging bij Sport en cultuurregeling, deze beschikbaar te maken voor zwemmen, mits uitvoerder gevonden wordt.	van Kempen	

Commissie Ruimte

	Datum ontvangst	Actie/toezegging	College	Afgesproken afhandeldatum
R.21	1-sep-15	Suggestie voor onderzoek en de kosten naar geluidshinder A44	van Kempen	1-mei-16
R.32	1-dec-15	Procesvoorstel rondom GOM/ISG beleid ruimte voor ruimte en verdienmodel.	Brekelmans	8-mrt-16
R.34	19-jan-16	BP Watertuin: De punten die de heer Honselaar heeft aangegeven uit te zoeken en schriftelijk terug te koppelen	Brekelmans	8-mrt-16
R.35	19-jan-16	BP Watertuin: De uitgevoerde juridische toets toesturen	Brekelmans	8-mrt-16
R.36	19-jan-16	BP Watertuin: Bestuurlijke toets bij Provincie Zuid-Holland doen	Brekelmans	8-mrt-16
R.37	19-jan-16	Handhavingsnotitie aanleveren bij behandeling bestemmingsplan Watertuin	Breuer	29-nov-16

Commissie BF&T

	Datum ontvangst		College	Afgesproken afhandeldatum
Bft 15	16-okt-13	Stand van zaken burgerparticipatie	van Velzen	Vast actiepunt
Bft 19	27-feb-14	Stand van zaken alsnog realiseren glasvezel. Zie ook openstaande initiatiefvoorstellen. Update 2 dec 2015, er komt een presentatie in de cie BFT van januari 2016	van Velzen	Start uitvoering 2e helft 2015
Bft21	30-apr-15	Toezegging voor het einde van het jaar 2015 nieuwe recreatievisie aan te leveren. Update cie BFt 2 dec 2015. Plan gaat in december de inspraak in. Besluitvorming in maart 2016.	van Velzen	31-dec-15
Bft 22	2-sep-15	Actualisering standplaatsenbeleid (nav aanvraag koffieverkooppunt station Sassenheim)	Brekelmans	30-jun-16
bft 23	2-sep-15	memo/kaart en/of lijstje van al dan niet aangelegde fietspaden/projecten Boterhuispolder	van Velzen	
bft 24	2-sep-15	Vindbaarheid speelplaatsen (bijv kaartje op website)	van Velzen	
bft 25	2-dec-15	Onderzoek naar hoe afschaffing precario op te vangen	van Velzen	1-jun-16

Presidium

	Datum ontvangst	Actie/toezegging/status	Wie	Afgesproken afhandeldatum
P01	16-okt-12	Al dan niet besluiten tot het invoeren van een Verordening financiële fractieondersteuning. 10 sept: conceptverordening voorleggen aan presidium. Aan de hand van concept kan discussie gevoerd worden.	Griffier	na de zomer 2015

P03	16-jan-14	Interesse en continuïteit raadsleden te bevorderen, bijv. d.m.v. Instellen Masterclas of via Gast in de raad. Update 2 dec 2015. Afgesproken is in 2016 te starten met PolitiekActief van Prodemos.	Griffier	medio 2016
P04	27-feb-14	Start integriteitsmonitor vanaf oktober 2014. Stand van zaken bespreken in december 2014. Erop toezien dat integriteit in organisatie afdelingsbreed wordt uitgedragen. Start maart 2015.	Burgemeester	Jaarlijks
P05	16-apr-14	Twee jaarlijks bespreken doorontwikkeling sharepoint/Ict raad en griffie.	Griffier	Jaarlijks jan/sept
P06	6-apr-14	Vervolg rapportage Gert-Jan Jongkind met veranderkwartiertjes. Na beijeenkomst in september langhangend fruit invoeren en starten met een werkgroep bestuurlijke vernieuwing. Vast actiepunt	Griffier/Burgemeester	31-dec-15

Aangenomen, maar nog niet afgehandelde moties

	Datum raad	Actie/toezegging	Commissie	Afgesproken afhandeldatum
2013-04	4-jul-13	Onmiddellijk overgaan tot het verstrekken van langlopende vergunningen	BF&T	
2014-02	13-mrt-14	Onderzoek, haalbaarheid en meerwaarde van zogenaamde Wisselwinkel. Dit met inachtneming Visie detailhandel, eerlijke concurrentiepositie en zonder toename winkeloppervlakte.	BF&T	31-mrt-16
2014-04	26-jun-14	Teylingen volledig duurzaam 2030 waaronder onderschrijven doelstelling en uitwerken visie in stappenplan .In de vergadering 10 sept is afgesproken om op 15 okt 2014 een staza/memo te bespreken over deze motie. Update cie 15 okt: motie blijft actielijst laten staan met de vraag Hoe duurzaamheid concreet te maken?	BF&T	31-jul-15
2014-06	3-jul-14	Maatwerk Participatiewet. Verzoek budget beschikbaar maken voor maatwerkoplossingen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Oproep aan college is dit uit te werken uiterlijk dec. 2014.	Welzijn	in 2016
2014-07	3-jul-14	Ondernemend Werkgevers servicepunt. Oproep om anders te kijken naar WGSP, meer inspirerend, ondernemend en out of the box. Hiertoe een pro-actieve aanpak te ontwikkelen.	Welzijn	in 2016
2014-09	30-okt-14	Beleidsnota Wmo 2015-2016 Bollen5-gemeenten: Motie Monitoring Sociaal Domein	Welzijn	Update 30 nov. 2015: Komt binnenkort
2014-10	30-okt-14	Beleidsnota Wmo 2015-2016 Bollen5-gemeenten: Clienttevredenheidsonderzoek	Welzijn	18-jan-16
2014-11	13-nov-14	Gelijk blijven totaal aan lokale heffingen voor inwoners. Actief te gaan sturen op het totaal aan lokale heffingen voor inwoners zodat het bedrag onderaan de rekening in 2016 weer gelijk is aan het totaal bedrag aan lokale heffingen in 2014 behoudens inflatiecorrectie vanaf 2016. De berekeningsmethodiek hiervoor samen met de Raad verder uit te werken.	BF&T	1-nov-15
2014-12	13-nov-14	Samenwerken moet ook opleveren. Bij bestaande en nieuwe samenwerkingsverbanden, naast kwaliteit, actief in te zetten op kosten besparing en hierover specifiek te rapporteren in de planning en control cyclus.	BF&T	31-dec-15
2014-15	13-nov-14	Beleid tegen eenzaamheid	Welzijn	18-jan-16
2014-17	13-nov-14	Flexibele invulling leegstaande panden - volgt bij woonvisie januari	Ruimte	19-jan-16
2014-18	13-nov-14	Duurzame koopwoningen - volgt bij woonvisie januari	Ruimte	19-jan-16
2014-19	13-nov-14	Zonnepanelen op huurwoningen - volgt bij woonvisie januari	Ruimte	19-jan-16
2015-02	5-feb-15	College van B&W in het vervolg een evenwichtige en realistische (meerjaren)begroting aan de gemeenteraad aanbiedt met zo min mogelijk niet concrete-stelposten	BF&T	31-dec-15
2015-3	26-mrt-15	Fietspad Boterhuispolder vrijgeven tijdens broedseizoen	Commissie Ruimte	1-feb-16
2015-4	30-apr-15	Bestemmingsplan Buitengebied Teylingen /Archeologisch beleid: herijken en herzien, geactualiseerde archeologische verwachtingskaart maken alleen gebieden archeologisch dubbelbestemmen indien hoge verwachting met zich meebrengen - hangt van Katwijk af	Commissie Ruimte	8-mrt-16
2015-5	30-apr-15	Bemiddeling bewoner van een appartement aan de Vaarkade te Sassenheim	Commissie BF&T	
2015-7	30-apr-15	Openstelling nog aan te leggen recreatieve fietspaden in broedseizoen	Commissie Ruimte	1-feb-16
2015-8	18-jun-15	Afvalscheiding appartementen: mogelijkheid voor bewoners van appartementen om afval te scheiden - volgt bij afvalbeleidsplan	Commissie Ruimte	14-jun-16
2015-9	18-jun-15	Zorgdragen voor aanpak Babbeltrucs en verbeteren aangiftebereidheid	Commissie BF&T	1-jan-16
2015-11	18-jun-15	Innovatie sociaal domein: aangeven hoe hoog budget is en samen met raad criteria opstellen hoe aanbieder gebruik kunnen maken van dit budget	Commissie Welzijn	18-jan-16
2015-13	25-jun-15	Tankstation Lindenlaan: oplossing huurder en eigenaar;	Commissie Ruimte	8-mrt-16
2015-14	24-sep-15	Motie onderzoek veiligheid parkeerdek Sassenheim; onderzoek naar veiligheidsbeleving, extra maatregelen en aan welke regelgeving moet worden voldaan om indien wenselijk camera's te plaatsen	Commissie BF&T	1-apr-16
2015-15	5-nov-15	Fietsenstallingen stations – zwerffietsen inventariseren en opruimen	Commissie Ruimte	8-mrt-16

2015-16	5-nov-15	Voorkomen stapeling eigen bijdragen. Oproep: een geanonimiseerd onderzoek uit te voeren naar de stapeling van eigen bijdragen in de zorg uitgesplitst naar inkomensgroepen en de raad hierover voor 1 januari 2016 te informeren	Commissie Welzijn	1-jan-16
2015-17	5-nov-15	Verkoop - afstoten gemeentelijke panden, meer regie op verkoop/afstoten, plan van aanpak opstellen en in tussentijd op creatieve wijze een tijdelijke herbestemming te zoeken	Commissie BF&T	
2015-18	5-nov-15	Convenant woningcorporaties	Commissie Ruimte	8-mrt-16
2015-19	5-nov-15	Instandhouding monumenten – handhaving monumenten en herijken erfgoedv	Commissie Ruimte	8-mrt-16
2015-20	5-nov-15	Bereikbaarheid voor toeristen en recreanten opnemen in visie recreatie en toerisme	Commissie BF&T	
2015-21	5-nov-15	Gecombineerde woonvormen. Concreet actieplan om meer innovatieve en duurzame levensloopbestendige woonvormen, waar wonen, welzijn en zorg gecombineerd zijn, te realiseren.	Commissie Ruimte	8-mrt-16
2015-22	5-nov-15	Onderzoek effecten Vennootschapsbelasting. Is afgehandeld met mededeling dec 2015?	Commissie BF&T	Afgehandeld met mededelilng dec 2015
2015-23	5-nov-15	Leren van verhalen: 1. In gesprek te gaan met de mensen in de uitvoering en binnen 4 maanden de raad een document voor te leggen waarin onbedoelde consequenties van regels zijn opgetekend en alternatieve beleidsregels worden voorgelegd. 2. Vanaf 2016 van de uitvoering-organisaties naast een kwantitatieve ook een verhalende, narratieve evaluatie te vragen	Commissie Welzijn	5-mrt-16
2015-24	5-nov-15	Oplaadpunten elektrische voertuigen – in openbare ruimte faciliteren met verplichte afnametermijn	Commissie Ruimte	8-mrt-16
2015-25	5-nov-15	Inzicht budget Sociaal Domein: Op korte termijn een budgetoverzicht met cijfermatig inzicht en onderbouwing.	Commissie Welzijn	
2015-26	5-nov-15	Kindwelzijn Relatieondersteuning en Echtscheidingspreventie: notitie aanbieden met inzicht in omvang en kansen, in relatie tot de zorgplicht van de gemeente	Commissie Welzijn	

Schriftelijke vragen

	Datum uitgezet in organisatie	Inhoud vraag	Fractie	
2015-38	#######	Wachtlijsten Jeugdzorg	PvdA	
2016-01	11-1-2016	Financiele gevolgen stormschade Park Rusthoff	CU	

Openstaande initiatiefvoorstellen

	Datum uitgezet in organisatie	Inhoud vraag	Fractie	Afgesproken afhandeldatum
2012-01	9-feb-12	Aanleg glasvezelnetwerk (CDA) (Zie actiepunt BFT 19)	CDA	Start uitvoering 2e helft 2015

Auditcommissie

	Datum ontvangst	Actie/toezegging	College	Afgesproken afhandeldatum

de raad van de gemeente Teylingen d.d. 4 februari 2016,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Uitleg kleuren

Afgehandeld
Lopend actiepunt
Lopend actiepunt waarvoor geen afhandeldatum is afgesproken
Lopend actiepunt waarvoor de afhandeldatum binnen 30 dagen is
Afhandeldatum overschreden

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van februari 2016

Besluit nummer: 2016_Raad_00005

Onderwerp:
Kredietverlening renovatie basisschool de Achtbaan locatie Beukenrode - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
Op 6 oktober 2015 is het College van B&W akkoord gegaan met de aanvraag voor de renovatie van basisschool de Achtbaan, locatie Beukenrode, onder voorwaarde van goedkeuring van de begroting door de gemeenteraad. Bij de behandeling van de begroting is een amendement aangenomen, waaruit volgt dat de aanvraag eerst aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd voordat het krediet verleend kan worden. Het college stelt de raad voor in te stemmen met de aanvraag voor de renovatie van basisschool De Achtbaan, locatie Beukenrode.

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Bouwkundig rapport renovatie Achtbaan
- Begrotingswijziging renovatie Achtbaan Beukenrode

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad Bijlage II van de Verordening materiële en financiële gelijkstelling onderwijs vastgesteld. Met deze regeling kunnen schoolbesturen renovatievoorzieningen aanvragen van maximaal € 850,- per m2 BVO voor schoolgebouwen die voldoen aan de volgende criteria:

- Het schoolgebouw is minstens voor de helft 40 jaar of ouder;
- Na de renovatie heeft het schoolgebouw een beter binnenklimaat;
- Het energielabel van het gebouw stijgt met minimaal 2 niveaus;
- De levensduur van het gebouw wordt met minimaal 25 jaar verlengd.

Met het vaststellen van deze regeling heeft de gemeenteraad gelijktijdig ingestemd met een uitzondering op de regel voor basisschool de Achtbaan, locatie Beukenrode. Het schoolgebouw is op twee lokalen, de bijbehorende facilitaire ruimten en een speellokaal na, in 1995 herbouwd na een grote brand. Volgens de regels zou het schoolgebouw daarom pas in 2035 in aanmerking komen voor renovatie of nieuwbouw. Het oudste gedeelte van het schoolgebouw

dateert echter uit 1974 en is dan inmiddels ruim 60 jaar oud. Op dit moment is dit gedeelte al sterk verouderd en steekt behoorlijk af tegen de rest van het gebouw. Het kost Stichting OBO bovendien veel onderhoudsgelden om deze lokalen nog 20 jaar in goede staat te houden.

Stichting OBO heeft een aanvraag ingediend om het oudste gedeelte van het gebouw te renoveren en vraagt een gemeentelijke bijdrage van € 277.100. Het college heeft op 6 oktober 2015 ingestemd met deze aanvraag, onder voorbehoud van goedkeuring van de begroting. Bij de begrotingsbehandeling heeft de gemeenteraad besloten dat deze aanvraag eerst aan de raad aangeboden moet worden ter besluitvorming. Dit, naar aanleiding van het tweemaal overschrijden van het krediet voor de renovatie van de Sringplank. De gemeenteraad verwacht hiermee meer grip op de kosten van de renovatie van de Achtbaan te kunnen houden.

Het college stelt de raad voor het aangevraagde budget toe te kennen.

Beoogd resultaat:
Het toekennen van een krediet voor de gedeeltelijke renovatie van de Achtbaan, locatie Beukenrode, zodat dit gebouw weer voldoet aan de eisen die daar in deze tijd aan gesteld mogen worden.

Argumentatie:
1.1 De aanvraag komt voort uit het vaststellen van de Bijlage II van de Verordening materiële en financiële gelijkstelling.

De raad heeft op 18 december 2014 ingestemd met de genoemde bijlage. Bij het stuk is vermeld dat de Achtbaan, locatie Beukenrode bij wijze van uitzondering budget voor een gedeeltelijke renovatie toegekend zou kunnen krijgen. Door het toepassen van de hardheidsclausule, artikel 17, van de verordening, kan beslist worden in gevallen waarin de verordening niet voorziet.

1.2 De aanvraag van Stichting OBO is een uitzonderingsgeval waarin de verordening niet voorziet.

Basisschool de Achtbaan, locatie Beukenrode is na een grote brand in 1995 op twee lokalen en een speellokaal na, volledig herbouwd. Dit gedeelte beslaat 325 m2 van in totaal 1.035 m2 aan BVO van het schoolgebouw, wat neerkomt op 33%. Volgens de criteria zou het schoolgebouw daarom pas in 2035 in aanmerking komen voor nieuwbouw of renovatie. Het oudste gedeelte dat overeind is gebleven bij de brand, dateert echter uit 1974. Hoewel Stichting OBO haar schoolgebouwen goed onderhoudt, steekt dit deel behoorlijk af van de rest van het gebouw. Het kost Stichting OBO bovendien veel onderhoudsgelden om deze lokalen nog 20 jaar in een goede staat te houden. Het toepassen van de hardheidsclausule is daarom gerechtvaardigd.

1.3 Met de renovatie wordt de bouwkundige kwaliteit van het gebouw op gelijkwaardig niveau gebracht als de overige herbouwde delen na de brand.

De renovatie spitst zich toe op vervanging en verbetering van gevel en dak. Daarnaast worden de muren van het oudste gedeelte beter geïsoleerd, de ruiten worden voorzien van dubbel glas en door plaatsing van een ventilatie-installatie wordt het binnenklimaat aanzienlijk verbeterd. Het comfort en het gebruik van het schoolgebouw nemen toe.

1.4 Basisschool de Achtbaan, locatie Beukenrode, voldoet aan de overige toekenningscriteria zoals opgenomen in Bijlage II van de Verordening materiële en financiële gelijkstelling.

De gelden voor deze school zijn niet doorgedecentraliseerd, waardoor de huisvestingstaak bij de gemeente ligt. Door de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden stijgt het energielabel van het oudste gedeelte van de school van klasse G naar klasse D/E en voldoet de school aan

het Frisse Scholenplan klasse B/C.

2.1 Het schoolbestuur draagt zelf ook een gedeelte bij aan de voorgestelde renovatiemaatregelen.

De renovatiewerkzaamheden worden geraamd op € 326.915. Met het schoolbestuur is afgesproken dat de gemeentelijke bijdrage het plafond van € 850/m2 niet kan overschrijden en dat het totaalbedrag dat de gemeente toekent maximaal € 277.100 bedraagt. Het schoolbestuur betaalt het verschil uit eigen middelen.

Alternatieven:
1. Niet renoveren en op een later moment nieuw bouwen.

Het is mogelijk de school nu niet te renoveren, maar op een later moment, bijvoorbeeld tussen 2025 - 2035 geheel nieuw te bouwen. Voordeel is dat bij nieuwbouw de kosten veel makkelijker geraamd kunnen worden omdat je minder onverwachte zaken tegenkomt dan bij verbouw. Nadeel is dat de school nog langer van een deel van het gebouw gebruik moet maken wat niet meer voldoet aan de eisen van de tijd. Bovendien is het minder duurzaam om een heel gebouw te vervangen, terwijl gedeeltelijke renovatie ook voldoet aan de wensen en de eisen.

Kanttekening:
1. Renovatie houdt altijd een zeker risico in.

Renovatie houdt altijd een groter risico in dan nieuwbouw. Op basis van de gewenste aanpassingen wordt een begroting gemaakt. Pas wanneer je daadwerkelijk begint met verbouwen, weet je wat je werkelijk tegenkomt. Dat nadeel is er bij nieuwbouw niet. Zo is het risico op onvoorziene kosten groter dan bij nieuwbouw, omdat je niet precies weet wat je tegenkomt. Dit is enigszins op te vangen door te werken met een reële post 'onvoorzien'. Het schoolbestuur heeft in de begroting een post 'onvoorzien' ingebouwd.

Bovendien heeft het schoolbestuur een asbestonderzoek 'type A' uitgevoerd, maar dat beperkt zich tot zichtbare delen. Onbekend is of er asbest is verwerkt in niet-zichtbare delen. Dat weet je pas wanneer je 'destructief onderzoek' hebt uitgevoerd en dat is niet mogelijk zolang de school nog in gebruik is. Ook de nog uit te voeren aanbesteding levert een risico op: je weet niet van tevoren op welke manier ingeschreven wordt bij de aanbesteding. Hoewel het schoolbestuur bouwheer is (in tegenstelling tot de renovatie van de Springplank, waar de gemeente bouwheer is) is niet alle risico uit te bannen. Overigens ligt het risico bij de bouwheer.

Aanpak / uitvoering:
Na het besluit kan Stichting OBO verder gaan met het voorbereiden van de renovatie. De renovatie is gepland in de zomer van 2016.

Participatie:
Stichting OBO heeft de aanvraag ingediend en is bouwheer. De gemeente financiert slechts.

Duurzaamheid:
Het feit dat gekozen is voor renovatie en niet voor nieuwbouw is duurzaam: alleen die delen die niet meer geschikt zijn, worden gesloopt en vervangen.

Bovendien wordt het energielabel van de school verbeterd van G naar D/E en wordt het binnenklimaat verbeterd.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
In te stemmen met de aanvraag voor gedeeltelijke renovatie van de Achtbaan, locatie Beukenrode door toepassing van de hardheidsclausule in artikel 17 van de Verordening materiële en financiële gelijkstelling.

Besluitpunt 2:
Hiervoor een budget van maximaal € 277.100, zoals opgenomen in de begroting, toe te kennen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Maatschappelijke Ontwikkeling — Welzijn & Onderwijs

Financiële consequenties:
Het aangevraagde krediet past binnen de in de begroting opgenomen investering van € 277.100.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 4 februari 2016

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Begrotingswijziging renovatie Achtbaan Beukenrode

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Gemeente	Raming van	Provincie	Begrotingsjaar	2016
Teylingen	baten en lasten	Zuid-Holland	nummer	4

Renovatie De Achtbaan, locatie Beukenrode

De raad van de gemeente Teylingen

besluit:

de raming van baten en lasten voor het dienstjaar 2016 als volgt te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 februari 2016

, de burgemeester , de griffier

Produkt-nummer Lasten		Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2017	2018	2019
	Raming van baten en lasten					
	Programma					
	Totaal exploitatie	-	-	-	-	-
	Investerings- en financieringsstaat					
7.421.004	Renovatie De Achtbaan	277.100				
33.300	Duurzame goederen					
	Totaal investeringen	**277.100**	-	-	-	-
	Kostenverdeelstaat					
	Totaal kostenplaatsen	-	-	-	-	-
	Totaal kostenplaatsen	-	-	-	-	-

Produkt-nummer Baten	Omschrijving	Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2017	2018	2019
	Raming van baten en lasten					
	Programma					
	Totaal exploitatie	-	-	-	-	-
	Investerings- en financieringsstaat					
7.999	Kapitaaldienst					
00999	Dekkingsrekening	277.100				
	Totaal investeringen	**277.100**	-	-	-	-
	Kostenverdeelstaat					
	Totaal kostenplaatsen	-	-	-	-	-
	Totaal kostenplaatsen	-	-	-	-	-

GeO architecten

6 april 2015

OBS DE ACHTBAAN VOORHOUT

OPNAME + RENOVATIE

Colofon

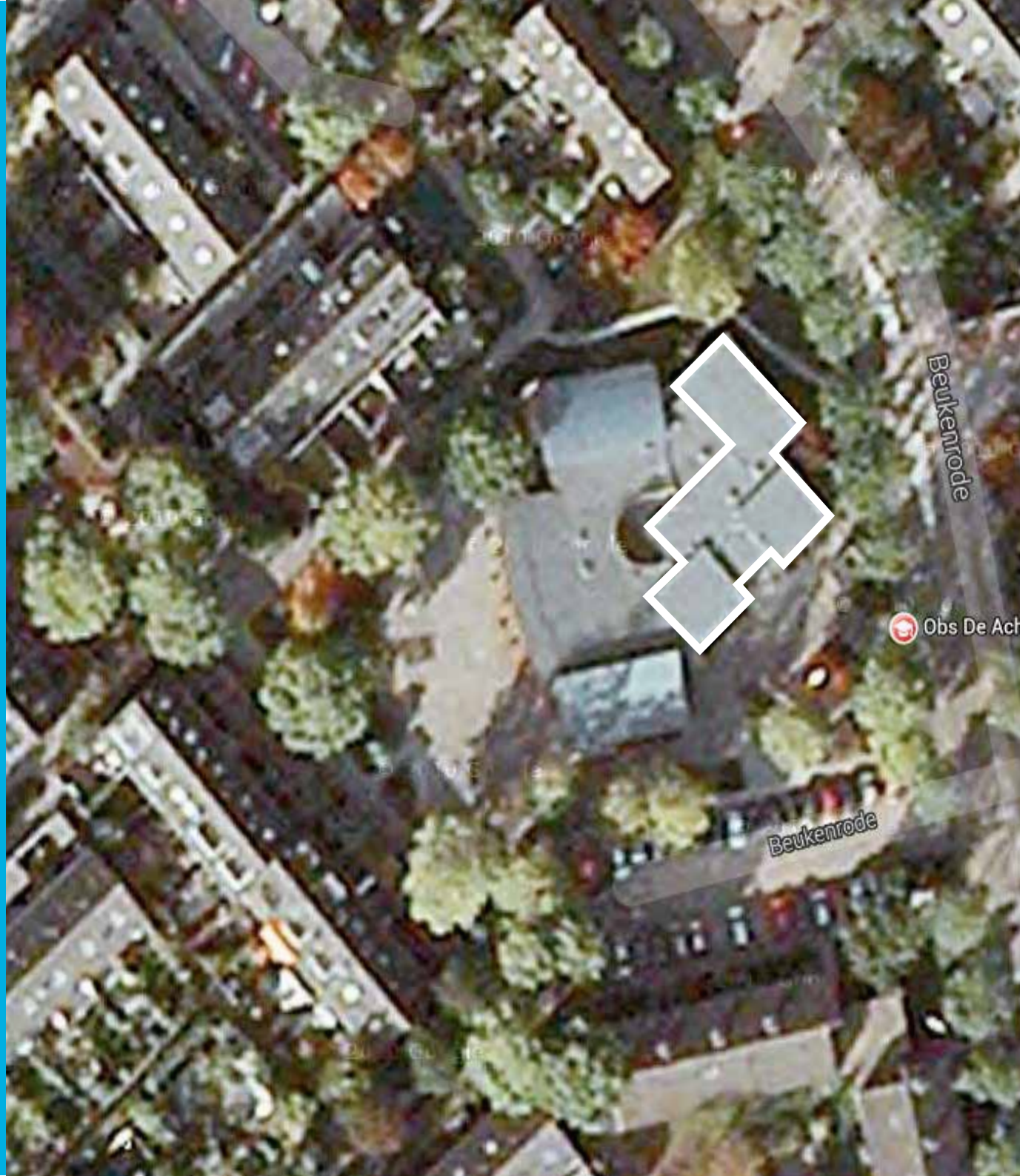
revitalisatie onderzoek in opdracht van OBODB
Stichting Openbaar Basisonderwijs
Duin- en Bollenstreek

dhr. John Speelman *contactpersoon*

OBS De Achtbaan
Locatie Beukenrode
Voorhout
T 0252 217 410

GeO architecten
Loet 43
1741 BN Schagen
0224-75 29 88
info@geoarchitecten.nl
www.geoarchitecten.nl

ir Maarten Overtoom *architect*
Bas Groen *projectcoordinator*



Inleiding

Het schoolgebouw van OBS de Achtbaan locatie Beukenrode in Voorhout is onderzocht met betrekking tot de mogelijkheden voor renovatie.
De OBS de Achtbaan betreft een basisschool waarvan 1 gedeelte na de brand is gehandhaafd. Het oorspronkelijke gedeelte van het schoolgebouw van OBODB dient bouwkundig te worden gerenoveerd.
Dit oorspronkelijke gedeelte betreft een speellokaal en twee onderbouwlokalen met bijhorende facilitaire ruimten.

In opdracht van OBODB Stichting Openbaar Basisonderwijs Duin- en Bollenstreek heeft GeO architecten een onderzoek verricht op basis van rapportages met betrekking tot meerjaren onderhoud en conditiemeting.

In het onderzoek zijn tevens de mogelijkheden belicht in het kader van mogelijkheden voor comfort- en klimaat verbetering. De gemeente heeft gesteld, dat in het onderzoek ook het programma Frisse Scholen dient te worden meegenomen.
De vraag spitst zich toe op de verbetering van vloeren, gevels en daken met betrekking tot verbetering van het comfort- en energieklimaat. In het onderzoek en de verbeteringsvoorstellen is tevens rekening gehouden met onderhoudsarme- en vandalisme bestendige oplossingen. Daarnaast zijn aanpassings- en verbeteringswerkzaamheden belicht voor de binnenafwerking van vloeren, wanden en plafonds en de mogelijkheden met betrekking tot inpassing van installatietechniek voor comfort- en klimaatverbetering.
Voor het programma Frisse Scholen is een analyse gemaakt en zijn implementatievoorstellen gedaan.
Voor een compleet en feitelijk beeld van het schoolgebouw heeft op **24 maart 2015** een bouwkundige opname van het pand plaatsgevonden.

Op basis van de inventarisatie, opname en analyse is een kostenraming weergegeven van te nemen maatregelen.

Maarten Overtoom
architect

Inhoud

Samenvatting en Conclusie

Uitgangspunten
Beschrijving bouwkundige toestand
resultaten rapportages
opname bestaande situatie
programma Frisse Scholen
Conclusie opname

Renovatie schoolgebouw
Speerpunten renovatie
Verbeteringsvoorstellen

Bouwkosten en planning
Kostenraming van bouwkosten
programma Frisse Scholen

Bijlagen
Checklist Frisse Scholen OBS de Achtbaan
Stichtingskostenraming

document Opname+Renovatie
projectnaam OBS de Achtbaan
projectnummer 2015012

fase **VO**
schaal nvt
formaat A4
datum 6 april 2015

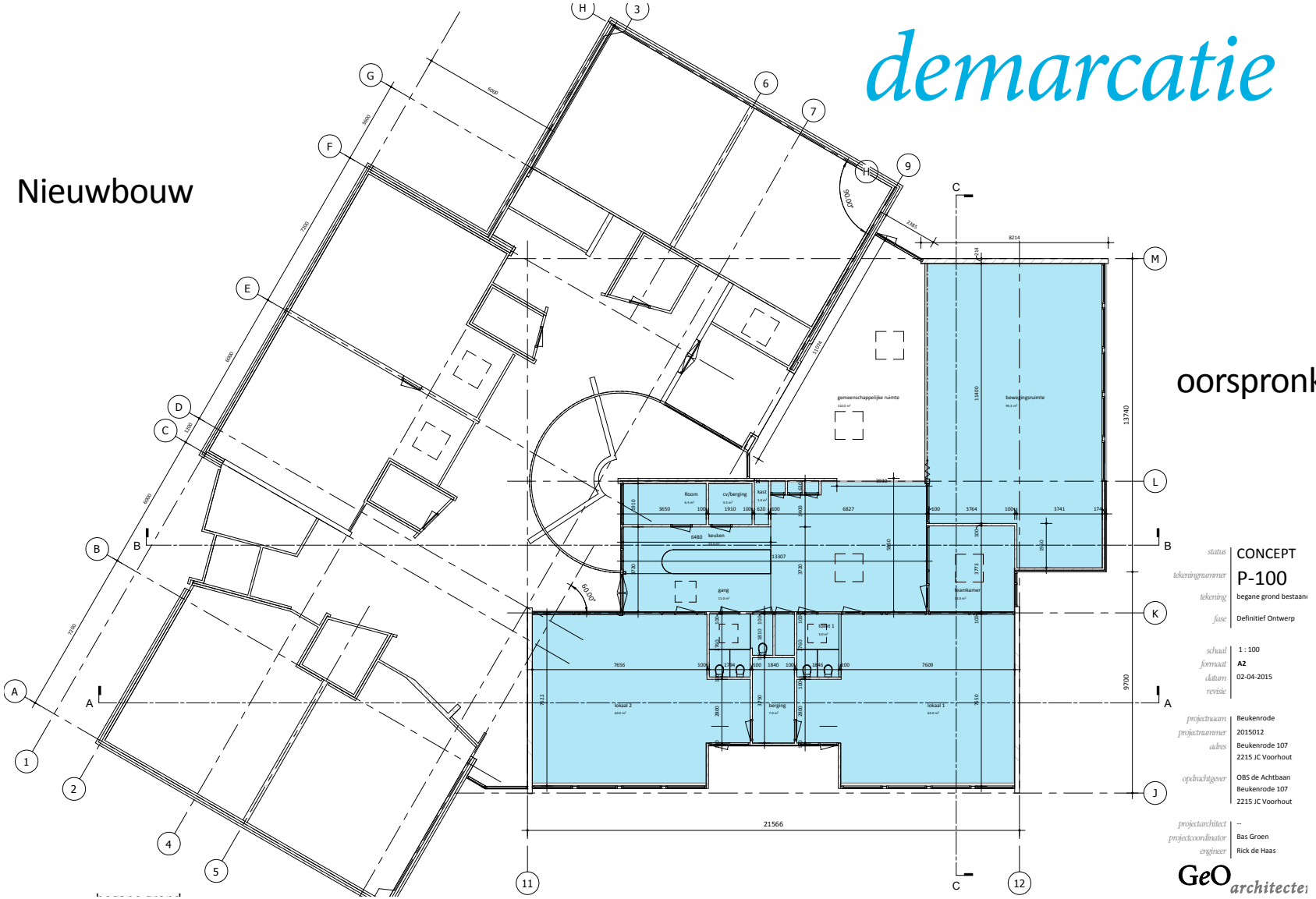
2015012-VO_analyse en ontwerp

GeO architecten

demarcatie

Nieuwbouw

oorspronkelijk



2015012-VO_analyse en ontwerp

samenvatting en conclusie

Casus
OBS de Achtbaan locatie Beukernrode dateert oorspronkelijk uit 1974. Het betreft een kleine 8-klassige school van **1034 m2** BVO met een enkelvoudige onderwijsbestemming. Het schoolgebouw van OBODB is **eerder gedeeltelijk door brand verwoest**. Alleen het bouwdeel van 352 m2 BVO met onderbouwlokalen en het speellokaal is behouden gebleven.
Voor de komende jaren zijn in het MOP budgetten gereserveerd voor conserverend onderhoud van het gebouw. Daarmee kan het bouwdeel niet voldoende in bouwkundige conditie worden gebracht. OBODB heeft GeO architecten gevraagd om op basis van opname en analyse een renovatie een voorstel te maken, zodat het betreffende oorspronkelijke bouwdeel aansluit bij de bouwkundige staat en conditie van het bestaande herbouwde schoolgebouw. Op basis van een kostenraming is dit renovatievoorstel in relatie gebracht met het beschikbaar gestelde budget.

Raadsbesluit
Op basis van het raadsbesluit van 18 februari 2014 is een budget ter beschikking gesteld voor renovatie van het oorspronkelijke bouwdeel van het schoolgebouw. Het budget bedraagt € 850,--/m2 BVO incl. btw en bijkomende kosten. De aanvraag voor de renovatie dient te voldoen aan Bijlage II van de verordening "voorziening renovatie van schoolgebouwen". Onderdeel van de toekenning berust op verbetering in het kader van het programma Frisse Scholen.

Opname en uitgangspunten
De bouwmethodiek van het oorspronkelijke bouwdeel is typerend voor schoolgebouwen uit het begin van de 70-er jaren. Het bouwdeel is bij de herbouw gedeeltelijk gerenoveerd. De gerenoveerde onderdelen zoals o.a. gevelpuien zijn in redelijk tot goede conditie. Op basis van een bouwkundige opname is een analyse gemaakt van het bestaande casco. Er is vastgesteld, dat diverse onderdelen onderhoud nodig hebben of dienen te worden vervangen. Daarnaast hebben tijdens de gebruiksperiode van het schoolgebouw van de afgelopen 43 jaar geen verbeteringen en opwaardering plaatsgevonden in bouwtechnische zin.
In het MOP zijn geen verbeteringsvoorstellen voorzien. Er is gedeeltelijk budget gereserveerd vanaf 2020 voor onderdelen, die versleten zijn en derhalve zouden moeten worden vervangen. Er is geen asbestïnventarisatie bekend. Derhalve is aanwezigheid van asbest in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Renovatie schoolgebouw
De renovatie spitst zich toe op vervanging en verbetering van gevel en dak. Hierbij zijn naast de noodzakelijke renovatie tevens verbeteringsmaatregelen voorgesteld in het kader van isolatie, comfort, gebruik en gezondheid.
Naast de cascorenovatie aan de buitenzijde zijn maatregelen voorgesteld in het kader van de binnenafwerking. Dit betreft met name de vervanging van het plafond en verlichting. Voor een goed binnenklimaat is een ventilatieinstallatie voorgesteld op basis natuurlijke toevoer en gefordeerde afzuiging.
Het **programma Frisse Scholen** is geïnventariseerd en geharmoniseerd met de renovatie inspanningen, die voortvloeien uit de bouwkundige opname. Een aantal onderdelen van het programma maken geen onderdeel uit van de renovatie. Deze zijn apart belicht in een overzichtsmatrix, die als bijlage is opgenomen.

Bouwkosten
Op basis van de opname zijn een aantal voorstellen gedaan, welke maatregelen er minimaal moeten worden genomen om het schoolgebouw te kunnen laten voldoen aan de moderne eisen voor onderwijsgebouwen. Deze maatregelen zijn in een stichtingskostenraming uiteengezet. De stichtingskosten voor de renovatie van het bestaande bouwdeel bedragen
€ 326.913,30 incl. btw.
De geraamde kosten voor de renovatie implceren een **overschrijding van het budget met € 78,--/m2.** Deze overschrijding komt voor rekening van de **verbeterde prestatievorwaarden op basis van het Programma Frisse scholen boven de Bouwbesluitnorm.**

Conclusie en Visie
De basiskwaliteit van de school is licht, echter biedt wel voldoende basis voor een verlenging van de economische levensduur. In samenhang met de totale school biedt het gebouw voldoende mogelijkheden voor eigentijds primair onderwijs. De renovatie maatregelen dekken deels de prestatievoorwaarden, zoals gesteld in het programma Frisse Scholen. Voor een complete verevening met deze prestatie voorwaarden dient extra budget te worden aangewend.

Uitgangspunten

Beschrijving bestaande toestand

Het schoolgebouw van de OBS de Achtbaan locatie Beukenrode is oorspronkelijk uit 1974 en staat in een uitbreidingswijk van Voorhout. Vanwege een brand is een groot gedeelte van de school in 1995 herbouwd. Het onderbouwgedeelte van de school is behouden gebleven en opgenomen in de nieuwe school. De bruto vloeroppervlakte van dit gedeelte van de school bedraagt volgens de bijgaande demarcatie **352 m2.**

De ruimtelijke organisatie is gerealiseerd rondom een kleine patio. Het betreffende oorspronkelijke bouwdeel bevindt zich aan de oostzijde van de patio. Dit bouwdeel wordt gekenmerkt door een lichte bouwkundige kwaliteit van baksteen spouwgevels, een systeembetonvloer op de parterre en de houten platbalkdaken beplakt met een bitumineuze dakbedekking. De relatief grote gevelvensters van het oorspronkelijke schoolgebouw zijn van hout. De pui in het speellokaal is uitgevoerd met enkele(!) beglazing. De onderbouwlokalen zijn uitgerust met isolerende beglazing. De borstweringen maken onderdeel uit van de pui en zijn zeer matig geïsoleerd. De aansluiting op maaiveldniveau is kwetsbaar in het kader van onderhoud. De bouwmethodiek is typerend voor het begin van de 70-er jaren. Er was een ontluikende bewustwording van energiebesparing, welke in gebouwen de gedaante heeft gekregen in de vorm van schaarse isolatie buitengevels en dak. Volgens huidige maatstaven is de oorspronkelijke bouwkundige kwaliteit uit die periode van een zeer matige kwaliteit met betrekking tot comfort, duurzaamheid en energiebehoud. In de beschouwing en opname is rekenschap gegeven van deze ontstaansgeschiedenis.

Op basis van opname van klachten over gebruik en comfort van de gebruikers valt op:
- De hinder van de opwarming in zomerperiode;
- Tocht door koudeval bij vensters;
- Bedompte luchtkwaliteit;
- Matig binnenklimaat door ontbreken van voldoende ventilatie;
- Slechte verlichting;
- Geluidsoverlast tussen de ruimten onderling.
- Mechanische schade door vandalisme gevoelige buitengevelbekledingen.

MeerJarenOnderhoudsPlan Versluis

D.D. 24 september 2014

Voor de binnen- en buitenzijde van het complete schoolgebouw is in opdracht van ODOBD een MOP (MeerjarenOnderhoudsPlanning) gemaakt voor de periode 2014-2028.
De MOP is ingericht op een routineuze cyclus van beheer en onderhoud. Er zijn geen verbeteringsinvesteringen gepland
Opvallende onderhoudsposten:

2020	buitenschilderwerk	€ 20.283,--
2023	vervanging vouwwand speellokaal	€ 10.958,--
2023	vervanging sportvloer speellokaal	€ 8.192,--
2023	vervanging vervangen systeemplafond	€ 17.528,--
2026	buitenschilderwerk	€ 17.338,--
2026	binnenschilderwerk	€ 48.489,--
2026	vervangen verlichting	€ 34.403.--

De onderhouds- en vervangingswerkzaamheden zijn gepland vanaf 2020. Er is niet gespecificeerd in hoeverre dit het oorspronkelijke bouwdeel betreft. Concluderend kan worden gesteld dat er in de MOP geen structurele renovatie- en vervangingswerkzaamheden zijn geprogrammeerd.

In een additionele pagina van de MOP is nog een reservering geprogrammeerd voor vervanging van de daken (niet nader gespecificeerd) in 2020, 2023 en 2028. Gezien de reservering van resp. € 70.404,-- , € 39.790,-- en € 93.408,-- is er sprake van een ingrijpende vervanging.
Motivering en specificatie van deze bedragen ontbreekt.

OPNAME BOUWTECHNISCHE STAAT

Er heeft op **24 maart 2015 heeft een bouwkundige opname** plaatsgevonden door GeO architecten in het kader van verbetering en conditiemeting van vloer-gevel en dak van het schoolgebouw, de kwaliteit van de installatie, de gebruikskwaliteit en -veiligheid en de staat van de binnenafwerking en - vaste inventaris. De bevindingen zijn op hoofdlijnen weergegeven in de onderstaande alinea.

Bouwkundig buitengevel en dak

De **dakbekleding** is geïnspecteerd.
Alle dakbekleding van de hele school dateert van 1 generatie. Uit nader onderzoek is gebleken, dat op het oorspronkelijke schoolgebouw een polystyreen dakisolatie aangebracht met nieuwe bitumineuze dakbedekking over de bestaande dakbedekking heen.
Er bevinden zich blazen in de dakbedekking en de polystyreen is van een matige kwaliteit en dikte. De oorspronkelijke watervoerende laag geeft een grote kans op onvindbaarheid bij eventuele lekkages.
De dakbekleding lijkt in onvoldoende conditie. Er zijn overigens geen lekkage klachten.
De houten dakvloer met dekdelen op hoge gelamineerde houten liggers is in een goede conditie.

De **dakranden** hebben een geringe opstand van plm. 3-4 cm. Dit is te laag als waterkering bij harde wind.

De **puien** van het oorspronkelijke bouwdeel zijn uitgevoerd in hardhout ter plaatse van de twee onderbouwlokalen. In de buitengevel van het speellokaal bevindt zich de oorspronkelijke puien uitgerust met enkele beglazing.
De puien zijn in redelijke conditie. Het **schilderwerk** van het speellokaal is in matige conditie. De puien tot maaiveldniveau zijn kwetsbaar voor onderhoud. De borstweringen van alle puien zijn onvoldoende geïsoleerd en geven comfortklachten, ondanks de forse radiatoren aan de gevel. De matige isolatie van de borstweringen nivelleren bovendien de isolatiewaarde van de puien, welke zijn uitgerust met isolatieglas.
De **aansluiting van de geveldelen op de dakranden** zijn matig tot slecht. Op diverse locaties kiert de aansluiting volledig en is sprake van forse ventilatie- en warmteverliezen.

Er zijn **geen additionele ventilatievoorzieningen** opgenomen in de puien behalve te openen raamdelen voor spuiventilatie.
De houten bekleding aan de buitengevel is in goede conditie door het schilderwerk. Het heeft de voorkeur van het schoolbestuur dat de bekleding wordt vervangen door baksteen. Dat geldt ook voor de borstweringen van de puien.

Ter plaatse van het speellokaal is een gedeelte van de oorspronkelijke baksteen buitengevel bekleed met een **ISPO systeem**. Het ISPO systeem voorziet in een buitengevelisolatie met een stucwerk toplaag. Deze toplaag is op diverse locaties fors beschadigd en blijkt zeer gevoelig voor mechanische beschadiging. De oorspronkelijke baksteengevel betreft een halfsteens muur, waardoor in het verleden sprake moet zijn geweest van vochtdoorslag en forse warmteverliezen.
Het schoolbestuur wil dat deze buitengevelbekleding anders wordt opgelost.

De zonwering bij de onderbouwlokalen zijn einde levensduur en niet weersafhankelijk bediend.

Voor de parterre vloer is voor het bouwdeel uitgegaan, dat er geen vloerisolatie is aangebracht gezien de leeftijd van het bouwdeel. Het ontbrekejnvan de vloerisolatie gaat ten koste warmte energie en de comfortbeleving van de verblijfsruimten.

Bouwkundig en installatie binnen

De **vloerafwerkingen z**ijn in goede conditie.
De **wand- en plafondafwerkingen** van het speellokaal en de facilitaire ruimten en -gangen van het oorspronkelijke bouwdeel zijn gedateerd. De wanden zijn geschilderd en de plafonds zijn uitgevoerd in een houtwolcementplaat.
In de onderbouwlokalen bevindt zich een systeemplafond. Het plafond is sleets en op diverse plaatsen beschadigd.

De **vaste inventaris** en het sanitair zijn in goede conditie.
Het wandtegelwerk is nieuw.

De **electra installatie** is gedeeltelijk een opbouwinstallatie.
De radiatoren zijn gedateerd en onbeschermd voor verbranding en vallen. Er is **geen ventilatie installatie** in de lokalen.

Opname conditie vlgs programma Frisse Scholen

Het casco van de OBS de Achtbaan voldoet op een aantal aspecten aan het programma Frisse Scholen. Met name de hogere ruimteafmetingen en de bestaande daglichtopeningen voldoen.
Met betrekking tot comfort, gezondheid en energievoordelige aspecten dienen maatregelen te worden genomen met betrekking tot:

- Verbetering isolatie van gevel en dak;
- Geforceerde ventilatie met CO_2 detectie;
- Energie zuinige warmte opwekking;
- Isolatie van warmte transportleidingen CV en water;
- Weer- en gebruikersafhankelijke regelingen;
- Koeling met betrekking tot zonwering en nachtventilatie;
- Weersafhankelijke verlichtingsniveau;
- Beperking emissie van bouwstoffen;
- Vloerisolatie in verband met beperking koudestraling;
- Helderheidswering in de vorm van verduisteringsmogelijkheden;
- Geluidwering tussen verblijfsruimten onderling.

Voor bovenstaande aspecten zijn in het bestaande bouwdeel geen of nagenoeg geen maatregelen voorzien.

Resultaat en conclusie bouwtechnische conditie

Het casco van het oorspronkelijke bouwdeel is verouderd. Het casco sluit qua ruimtelijke organisatie voldoende aan op het herbouwde gedeelte van de school en de actuele onderwijskundige vernieuwing. Op onderdelen dient het oorspronkelijke bouwdeel te worden gerenoveerd voor een nieuwe economische levensduur van 20 jaar en voldoende gebruikscomfort.
Specifiek betreft dit een aantal onderdelen van het casco en diverse binnenafwerkingen.

Opvallend in de MOP is, dat er alleen budget is gereserveerd voor integrale vervangingswerkzaamheden van het dak. Noodzakelijke verbeteringen in het kader van comfort en verbetering van het casco niveau van het oorspronkelijke schoolgebouw zijn niet geprogrammeerd.

Het gebouw wordt op basis van de MOP's gehandhaafd in de oorspronkelijke kwaliteit van 1974. **Dit impliceert, dat er op basis van de MOP geen verbeteringen zal plaatsvinden met betrekking tot de comfortklachten en de kwaliteit van het binnenklimaat.**
In het kader van het **programma Frisse Scholen** kunnen door de te renoveren bouwdelen en installaties een aantal voorwaarden worden gedekt.

Renovatie

Speerpunten renovatie

De bouwkundige basis kwaliteit van het casco van het oorspronkelijke bouwdeel is matig. Noodzakelijke onderhoudsinspanningen worden alleen conservatief uitgevoerd gericht op instandhouding. Er is wel een forse dakrenovatie geprogrammeerd in de toekomst vanaf 2020.

Het betreffende bouwdeel heeft sinds 1974 verbeteringen ondergaan met betrekking tot de gevelpuien van de onderbouwlokalen, de vaste inventaris en het sanitair van de onderbouwlokalen. Deze onderdelen zijn op zichzelf op voldoende niveau.

Diverse cruciale onderdelen zijn in een slechte conditie, zoals de gevel en kozijnen van het speellokaal, de aansluiting van gevel op het dak, de dakranden en het dak.
Behalve de slechte conditie ontbreekt het ook aan voldoende isolatie, waardoor niet kan worden voldaan aan voldoende comfort en energieverlies wordt geleden.

De **opbouw van het dakpakket** is bovendien kwetsbaar bij mankeren van de watervoerende laag. Lekkage is door de oude watervoerende lagen in het pakket moeilijk of niet te traceren, waardoor het dak technisch kan gaan mankeren en daarmee de kwaliteit van de dakconstructie zal worden ondermijnd.
Met de vervanging van het dakpakket dient tevens te worden voorzien in een **dakopstand** van minmaal 12 cm.
De **aansluitingen van gevel op dak** dienen thermisch te worden te gedicht en aangeheeld.

De **borstweringen van de gevelpuien zijn onvoldoende geïsoleerd** en zijn kwetsbaar met betrekking tot onderhoud.
De **ISPO gevelbekleding** is kwetsbaar qua onderhoud en vandalisme en dient te worden vervangen. De isolatiewaarde van het ISPO systeem is matig tot onvoldoende.
De **zonwering** dient te worden vervangen voor een nieuwe zonwering op basis van uitvalschermen met een weersafhankelijke regeling.

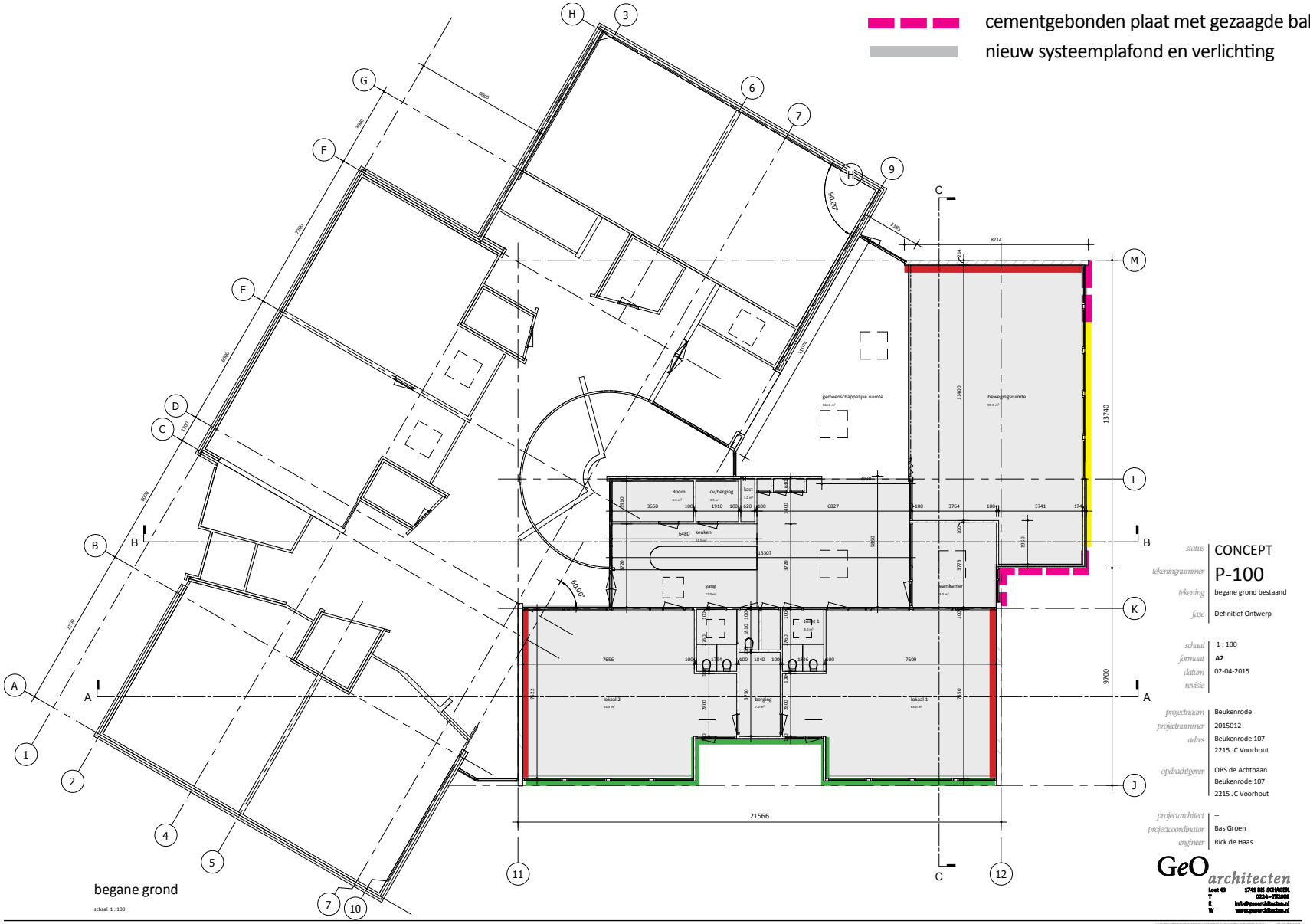
De parterre vloer dient te worden voorzien van een vloerisolatie in het kader van beperking van koudestraling en enrgieverlies.

Interieur dienen de plafonds te worden vervangen dor een akoestisch systeemplafond, zodat wordt voldaan aan een gezond binnen milieu en het akoestische klimaat met een nagalmtijd van maximaal 0,8 sec is gewaarborgd.
Daarbij dient te worden voorzien in nieuwe verlichtingsarmaturen op basis van een minimaal verlichtingsniveau van 300 lux op tafelhoogte. In het kader van Frisse Scholen dient deze verlichting te worden uitgerust met een daglicht- en aanwezigheidsdetectie regeling.

Voor de borging van een **gezond binnenklimaat** dient te worden voorzien in een goede ventilatie. In het kader van het programma Frisse Scholen dienen de verblijfsruimten minimaal te worden uitgerust met een mechanische afzuiging met gevelroosters voor natuurlijke toevoer.
Om te kunnen voorzien in een **goede en deugdelijke gevelisolatie** is beoordeeld, dat de bestaande baksteengevels niet in de spouw of buitenzijde kunnen worden geïsoleerd.
Isolatie aan de binnenzijde wordt aanbevolen.

Met deze casco renovatie kan de economische levensduur van het betreffende bouwdeel economisch met 20 jaar worden verlengd. Technisch gezien wordt het bouwdeel op het niveau van het herbouwde gedeelte van het schoolgebouw gebracht.
Vloerisolatie is nog wel een punt van aandacht.

nieuwe metselwerkborstwering en/of gevel
voorzet geisoleerde binnenwand
nieuwe pui met HR++ glas
cementgebonden plaat met gezaagde baksteen en isolatie
nieuw systeemplafond en verlichting



status: CONCEPT
tekeningnummer: P-100
tekening: begane grond bestaand
fase: Definitief Ontwerp
schaal: 1 : 100
formaat: A2
datum: 02-04-2015
revisie:
projectnaam: Beukenrode
projectnummer: 2015012
adres: Beukenrode 107, 2215 JC Voorhout
opdrachtgever: OBS de Achtbaan, Beukenrode 107, 2215 JC Voorhout
projectarchitect: --
projectcoordinator: Bas Groen
engineer: Rick de Haas

GeO architecten
Lint 43, 1741 BE SCHAGEN
T 0224 - 752999
E info@geoarchitecten.nl
W www.geoarchitecten.nl

ALLE PROCEDURES EN BEPALINGEN, ANDERE ONTWERPEN, CALCULATIES, MODELLEN, ENTWURFEN EN ANDERE GEGEVENS, DIE DOOR GEO ARCHITECTEN ZIJN OPGESTELD, ZIJN EIGENDOM VAN GEO ARCHITECTEN EN MOGEN ZONDER DE VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GEO ARCHITECTEN NIET WORDEN GEBRUIKT, GEKOPIEERD OF OPENBAAR GEMAAKT.

RENOVATIEVOORSTELLEN

Op basis van bovenstaande conclusies zijn een aantal samenhangende renovatievoorstellen weergegeven.
Het **dakpakket** van watervoerende lagen en isolatie wordt compleet tot op het dakbeschot geamoveerd.
Er wordt een nieuwe isolatie Rc= 5 W/m2K aangelegd met een nieuwe watervoerende laag. De dakranden worden geamoveerd en vernieuwd zodat een deugdelijke geisoleerde aansluiting op de gevels met voldoende dakopstand wordt gewaarborgd.
Het bestaande afschot en hemelwaterafvoeren wordt gehandhaafd.

De **buitenschil** dient te worden verduurzaamd met betrekking tot **warmte isolatie, beperking kierverliezen en ventilatie.** De bestaande spouwmuur is ongeschikt voor een deugdelijke warmte isolatie. Isolatie met een voorzetwand aan de binnenzijde kan hierin voorzien. Dit kost aan de binnenzijde van de buitengevel ongeveer 12 cm ruimte ten koste van het nuttig bruikbaar vloeroppervlak.
Dergelijke voorzetwanden zijn voorgesteld in de onderbouwlokalen en het speellokaal.
Hierbij worden tevens de aansluitingen tot het dakbeschot en de dakranden kierdicht uitgevoerd, zodat kierverliezen worden beperkt.

De bestaande ISPO gevelafwerking wordt geamoveerd.
Ter plaatse van de geamoveerde gevelafwerking wordt een **nieuwe gevelafwerking aangebracht van gezaagde bakstenen** op een cementgebonden plaat met gevelisolatie. Met deze methodiek wordt in een mechanisch sterke en onderhoudsarme metselwerk gevelafwerking voorzien binnen de bestaande maatvoering van de aansluitingen op de overige geveldelen zoals dakranden, gevelpuien en funderingen.
De buitenwerkse aansluitingen zullen in verstek worden aangebracht.

De **borstweringen van de bestaande gevelkozijnen van de onderbouwlokalen en het tussenliggende kantoor** worden geamoveerd en vervangen door een gemetselde en gespouwde borstwering met gevelisolatie. Het mestelwerk wordt met een verzinkt stalen hoeklijn aangebracht op de bestaande funderingsbalk. Ter plaatse van de aansluiting op de nieuwe onderdorpels van de bestaande kozijnen wordt voorzien in alle noodzakelijke deugdelijke voorzieningen incl. vervanging van het isolatieglas van de onderste raamvelden.

De **pui van het speellokaal** wordt compleet vervangen. Bij de vervanging wordt tevens voorzien in een geisoleerde en gespouwde metselwerkborstwering. De pui wordt uitgevoerd met spuiventilatie en HR++ isolatieglas.
Er wordt voorzien in aanheling van de bestaande vloerafwerking en **vervanging van de bestaande radiatoren aan de borstwering**. Alle radiatoren zullen worden uitgevoerd als beveiligde radiatoren in het kader van aanrakingstemperatuur en valveiligheid. Voor zover de radiatoren niet worden vervangen wordt voorzien in een ombouw als beveiliging.

In het kader van onderhoud en beperking van vandalisme worden **houten gevelbekledingen vervangen** door gemetselde gevels.

De bestaande zonwering wordt vervangen door **weersafhankelijke- en elektrisch bedienbare zonweringen.**

Alle geveldelen, binnenwanden en binnendeuren worden **opnieuw geschilderd**. De binnenwanden worden afgewerkt met een **glasweefsel.**

De parterrevloer wordt **voorzien van een vloerisolatie**, waarbij uitgegaan wordt van voldoende ventilatie van de bestaande kruipruimte.

In het betreffende bouwdeel worden alle plafonds vervangen door een **akoestisch systeemplafond**.
Boven het plafond wordt een **ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische afzuiging.** Voor natuurlijke toevoer is in de gevelpuien voorzien in roosters in de hoogste raamvelden.

In het betreffende bouwdeel wordt een **nieuwe verlichting** aangebracht op basis van een verlichtingsniveau van 300 lux op 75 cm boven vloerniveau. Het betreft een daglichtregulerende verlichting met aanwezigheidsdetectie.

					€	194.424,66
	7% algemene uitvoeringskosten				€	13.609,73
					€	**208.034,39**
	6% algemene kosten				€	12.482,06
					€	**220.516,45**
	3% winst en risico				€	6.615,49
					€	**227.131,95**
	0,3% CAR en WA verzekering				€	749,54
					€	**227.881,48**
	4% nader te detaileren				€	9.115,26
					€	**236.996,74**
	bankgarantie				€	-
	Bouwkosten				€	236.996,74
		hoeveelheid	**eenheid**	**prijs / per eenheid**		
	14% bijkomende kosten				€	33.179,54
	totaal inclusief bijkomende kosten				€	270.176,28
	21% btw				€	56.737,02
	TOTAAL				€	326.913,30
	stichtingskosten per m2 BVO				**€**	**928,73** per m2

Kostenraming

Bouwkostenraming

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en voorstellen is een bouwkostenraming gemaakt van de renovatie en verbeteringsmaatregelen van het bouwdeel van de oorspronkelijke school, zoals voorgesteld in deze rapportage. De bouwkosten zijn gebaseerd op een elementenraming.

De bouwkosten voor de renovatie, zoals beschreven en weergegeven in bovenstaande alinea's is geraamd op **€ 236.996,74 excl. btw**
Deze bouwkosten zijn als grondslag gehanteerd voor de stichtingskostenraming.

Stichtingskosten

Voor een volledig overzicht van de kosten is een stichtingskosten raming gemaakt.
In de raming voor de renovatie en opwaardering van de bestaande school zijn geen kosten geraamd voor tijdelijke huisvesting.

De stichtingskosten voor renovatie en opwaardering van de bestaande school zijn geraamd op **€ 326.913,30 incl. btw**

Frisse Scholen

In de omschreven renovatie, zoals in dit document staat weergegeven, worden niet alle prestatieniveau's, zoals omschreven in het programma Frisse Scholen, gedekt.
In de bijlage is een checklist **programma Frisse Scholen voor OBS de Achtbaan** als overzicht weergegeven van alle noodzakelijke verbeteringsonderdelen en de bijhorende klasse.
In dit overzicht is tevens een richtprijs weergegeven van de kosten voor verbetering van de overige onderdelen tot het betreffende niveau Frisse Scholen, die niet in het kader van de renovatie op het programmaniveau kunnen worden gebracht.

Conclusie

Met de renovatie wordt de bouwkundige kwaliteit van het casco op gelijkwaardig niveau gebracht al de overige herbouwde bouwdelen na de brand.
De kostenraming van de voorgestelde maatregelen geeft een **overschrijding** weer van het door de raad beschikbaar gestelde budget op basis van € 850,--/m2 BVO op basis van 352 m2 BVO zoals in de tekeningen als oorspronkelijk bouwdeel is gedemarceerd.

De overschrijding van € 78,--/m2 incl. btw komt voor rekening van de prestatieverbeteringen boven de Bouwbesluitnorm ten gunste van het programma Frisse Scholen.

Het bouwdeel voldoet overigens niet integraal aan het programma Frisse Scholen. De in het programma Frisse Scholen gehanteerde prestatienormen zijn alleen voor de renoveren onderdelen als voorwaarde gehanteerd.
Voor een aantal onderdelen, die niet in het kader van de renovatie zullen worden hersteld, dient extra budget te worden aangewend om te kunnen voldoen aan het programma Frisse Scholen.

Voor zover aan het programma wordt voldaan, betreft dit de onderkant van het programma op basis van de minimale prestatievoorwaarden aangeduid als "acceptabel". Het verdient **aanbeveling om in het kader van energiezuinigheid en een optimaal binnenklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit** de verblijfsruimten uit te rusten met een **balansventilatie met CO_2 detectie,** waarbij wordt voldaan aan de prestatievoorwaarde van het programma Frisse Scholen klasse B "goed".
Voor renovatieprojecten als OBS de Achtbaan locatie Beukenrode zijn met betrekking tot balansventilatie goede ervaringen opgedaan met het decentrale systeem van de Klimaat Groep Holland. In de bijlagen zijn hiervan gegevens opgenomen.

BIJLAGEN

GeO architecten

				BVO	352,00
	stichtingskostenraming renovatie op basis elementen				**TOTAAL**
		hoeveelheid	**eenheid**	**prijs / per eenheid**	**bouwk en installaties**
2	**BOUWKUNDIGE WERKEN**				**€ 146.694,54**
2C	**DAK**				**€ 56.753,40**
	Verwijderen dakbedekking, isolatie, oude dakbedekking	352,00	m2	€ 35,00	€ 12.320,00
Frisse Scholen B	Nieuwe dakbedekking incl. afschotisolatie Rc=5,0	352,00	m2	€ 80,00	€ 28.160,00
	Verwijderen kunststof boeidelen	125,18	m1	€ 25,00	€ 3.129,50
	Aanbrengen nieuwe boeidelen, geisoleerd, h=700mm	125,18	m1	€ 105,00	€ 13.143,90
2D	**GEVEL**				**€ 52.780,06**
	Verwijderen Ispo	34,08	m2	€ 40,00	€ 1.363,24
	Nieuwe metselwerk gevel incl. isolatie	37,04	m2	€ 120,00	€ 4.444,32
	Verzinkt stalen hoeklijn aan fundering	9,85	m1	€ 65,00	€ 640,25
Frisse Scholen C	Voorzetwand in lokalen incl. afwerking	33,75	m2	€ 115,00	€ 3.881,25
Frisse Scholen C	Voorzetwand in speellokaal incl. afwerking	27,72	m2	€ 115,00	€ 3.187,80
	Kozijnen speellokaal:				
	Verwijderen kozijnen	23,23	m2	€ 50,00	€ 1.161,60
	Metselwerk buitengevel	6,46	m2	€ 90,00	€ 581,40
Frisse Scholen C	Geisoleerd binnenspouwblad incl. afwerking	4,18	m2	€ 100,00	€ 418,00
	Verzinkt stalen hoeklijn aan fundering	7,60	m1	€ 65,00	€ 494,00
Frisse Scholen C	Nieuwe kozijnen incl. dubbel glas speellokaal	19,36	m2	€ 450,00	€ 8.712,00
	Vensterbank	7,04	m1	€ 40,00	€ 281,60
	Vervangen borstwering lokalen + kantoor door metselwerk geisoleerd				
	Verwijderen borstwering kozijnen	12,42	m2	€ 75,00	€ 931,50
	Verwijderen glas boven borstwering	11,00	sts	€ 95,00	€ 1.045,00
	Aanbrengen nieuwe onderdorpel	20,70	m1	€ 125,00	€ 2.587,50
	Aanbrengen nieuw isolatieglas	10,35	m2	€ 150,00	€ 1.552,50
	Vensterbank	20,70	m1	€ 40,00	€ 828,00
	Metselwerk buitengevel	17,60	m2	€ 90,00	€ 1.583,55
Frisse Scholen C	Geisoleerd binnenspouwblad incl. afwerking	11,39	m2	€ 100,00	€ 1.138,50
	Verzinkt stalen hoeklijn aan fundering	20,70	m1	€ 65,00	€ 1.345,50
					€ -
	ventialtie lokalen				€ -
	nieuw glas	24,00	m2	€ 90,00	€ 2.160,00
	ventialtieroosters	12,00	m1	€ 75,00	€ 900,00
	Verwijderen schrootjes bekleding t.p.v. berging	7,88	m2	€ 40,00	€ 315,06
	Metselwerk buitenblad incl. isolatie	7,88	m2	€ 120,00	€ 945,17
	Verzinkt stalen hoeklijn aan fundering	3,88	m1	€ 65,00	€ 252,20
	Verwijderen bestaande zonwering	5,00	sts	€ 100,00	€ 500,00
Frisse Scholen C	Aanbrengen nieuwe zonwering weersafhankelijke regeling	5,00	sts	€ 1.500,00	€ 7.500,00
	Schilderwerk binnenzijde buitenkozijnen				
	lokalen	62,43	m2	€ 27,50	€ 1.716,69
	kantoor	4,13	m2	€ 27,50	€ 113,44
	Vervangen onderdorpels nieuwe bouwdeel	4,00	m1	€ 300,00	€ 1.200,00
	Verbindingspui bestaand - nieuw renoveren	1,00	sts	€ 1.000,00	€ 1.000,00
2E	**BINNENWANDEN**				**€ 10.869,13**
	Schilderwerk binnenwanden lokalen + glasweefsel	73,59	m2	€ 25,00	€ 1.839,75

	Schilderwerk binnenwanden gang + glasweefsel	56,50	m2	€ 25,00	€ 1.412,50		
	Schilderwerk binnenwanden speellokaal + glasweefsel	55,04	m2	€ 25,00	€ 1.376,10		
	Schilderwerk binnenkozijnen	67,11	m2	€ 55,00	€ 3.690,78		
	Schilderwerk binnendeuren	17,00	sts	€ 150,00	€ 2.550,00		
2F	**VLOEREN**				**€ 10.300,00**		
	aanhelen diverse vloerafwerkingen	1,00	post	€ 1.500,00	€ 1.500,00		
	na-isolatie begane grondvloer	352,00	m2	€ 25,00	€ 8.800,00		
2H	**PLAFONDS**				**€ 15.991,95**		
	Sloopwerk systeemplafonds (speellokaal, gang, lokalen)	266,83	m2	€ 15,00	€ 4.002,42		
Frisse Scholen B	Systeemplafond speellokaal	86,64	m2	€ 50,00	€ 4.332,00		
	Aanpassen aftimmering lichtkoepels t.b.v. nieuw plafond	3,00	sts	€ 150,00	€ 450,00		
Frisse Scholen B	Systeemplafond gang en lokalen	180,19	m2	€ 40,00	€ 7.207,53		
3	**INSTALLATIES**				**€ 45.230,13**		
3A	**W-INSTALLATIES**				**€ 29.557,00**		
Frisse Scholen C	luchtbehandeling lokalen - natuurlijke toevoer en mechanische afvoer	114,76	m2	€ 75,00	€ 8.607,00		
Frisse Scholen C	aanpassen constructie t.b.v. luchtbehandeling	1,00	post	€ 2.500,00	€ 2.500,00		
Frisse Scholen C	luchtbehandeling speellokaal - natuurlijke toevoer en mechanische afvoer	86,00	m2	€ 75,00	€ 6.450,00		
	luchtbehandeling gang en toilet	1,00	post	€ 5.000,00	€ 5.000,00		
	vervangen radiatoren speellokaal	4,00	sts	€ 1.000,00	€ 4.000,00		
	ombouw radiatoren incl bescherming	4,00	sts	€ 750,00	€ 3.000,00	€	300,0
3B	**E-INSTALLATIES**				**€ 15.673,13**		
Frisse Scholen C	Nieuwe verlichtingsinstallatie t.p.v. vervangen plafonds	266,83	m2	€ 40,00	€ 10.673,13		
	Aanpassen E-installatie	1,00	post	€ 3.000,00	€ 3.000,00		
	Aanbrengen kleefmagneten dubbele tussendeur	2,00	sts	€ 1.000,00	€ 2.000,00		
5	**306**				**€ 2.500,00**		
5	**TERREIN**				**€ 2.500,00**		
	hertsellen terrein t.p.v. gevelwerkzaamheden	1,00	post	€ 2.500,00	€ 2.500,00		
					€ 194.424,66		
	7% algemene uitvoeringskosten				€ 13.609,73		
					€ 208.034,39		
	6% algemene kosten				€ 12.482,06		
					€ 220.516,45		
	3% winst en risico				€ 6.615,49		
					€ 227.131,95		
	0,3% CAR en WA verzekering				€ 749,54		
					€ 227.881,48		
	4% nader te detaileren				€ 9.115,26		
					€ 236.996,74		
	bankgarantie				€ -		
					€ 236.996,74		
		hoeveelheid	**eenheid**	**prijs / per eenheid**			
	14% bijkomende kosten				€ 33.179,54		
	totaal inclusief bijkomende kosten				€ 270.176,28		
	21% btw				€ 56.737,02		
	TOTAAL				€ 326.913,30		
	stichtingskosten per m2 BVO				**€ 928,73**	per m2	

OBS DE ACHTBAAN **checklist PvE Frisse Scholen klas** bouwdeel onderbouw en speell editie april 2012

dashboard:	
Bruto Vloer Oppervlak PvE	**352**
Bruto Vloer Oppervlak Ontwerp	352
Bruto Inhoud Ontwerp	

in renovatie budget opgenomne
m2 raming extra investering programma frisse

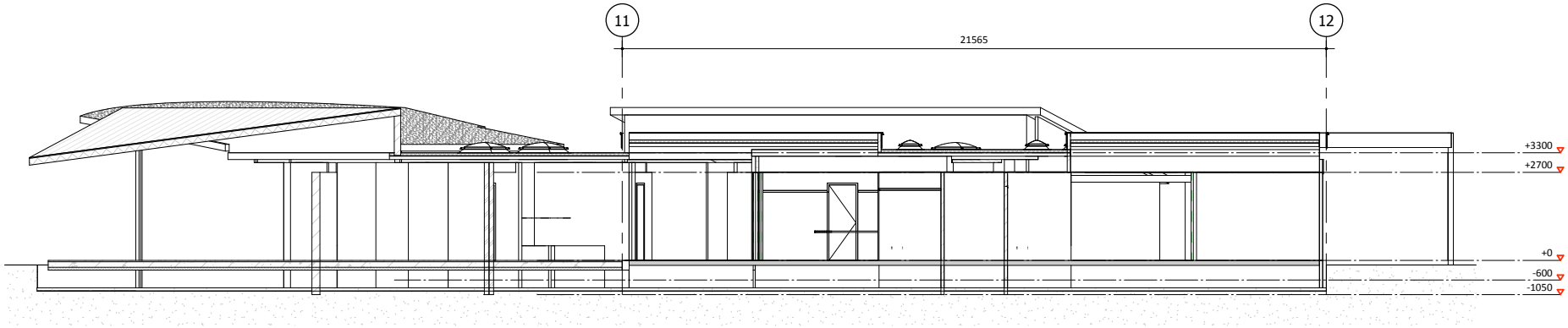
ENERGIE	**Bouwbesluit**	**C** - acceptabel	**B** - goed	A - zeer goed	€ /m2	**renovatiemaatregel specifiek**
energieprestatie	EPC 1,3	EPC bouwbesluit niveau	25% lager dan bouwbesluit > EPC eis is 1,0	minimaal 50% lager dan bouwbesluit eis; voorzieningen voor energie beheer	incl. onderstaande maatregelen	EPC kan alleen op het totale gebouw worden vastgesteld
isolatie gebouwschil	Rc min. = 3,5 m2K/W; U-raam min. 1,65	Rc dak = 3,5 m2K/W; U-waarde glas 1,2 (=HR++;equivalent bouwbesluit eis incl. U-waarde kozijn)	Rc dak = 5 m2K/W	Rc Waarde gevel-vloer-dak minimaal 5,0 W2K/W	in renovatie begroting	nieuwe isolatie Rc=5 tov rechtens verkregen niveau
ventilatie	ventilatie aanwezig	gebalanceerde ventilatie met WTW 60%	gebalanceerde ventilatie met WTW 75%	gebalanceerde ventilatie met WTW 90%	€ 28	decentrale balansventilatie per ruimte Klimaat Groep Holland met CO2 detectie
regeling ventilatie	geen eisen	gebruiksafhankelijke regeling tijd	vraaggestuurd CO2	traploze regeling met CO2 detectie	in renovatie begroting	ruimteregeling zone ventilatie
warmte afgifte	geen eisen	HT verwarming aanvoer max 50 graden	LT verwarming aanvoer max 35 graden		als bestaand	bestaande radiatoren verwarming
warmte opwekking	geen eis	gasgestookte HR 107 ketel		opwekking warmte met restwarmte en duurzame bronnen	€ 11	bestaande ketel vervangen voor HR 107 ketel
warmte distributie	geen eisen	geisoleerde CV leidingen			€ 4	isolatie CV leidingen
regeling verwarming	geen eisen	weers- en gebruikersafhankelijke regeling			zie ventilatie	
koeling	geen eisen	buitenzonwering; zomernachtventilatiestand installatie; spuivoorziening	efficient koelsysteem indien voor gebouw noodzakelijk (TO)	gebouwkoeling met WKO-systeem o.g.	€ 2	vervangen zonwering in renovatiebegroting; nachtventilatie
verlichting	geen eisen	optimale daglichttoetreding; lichtniveau 55 lm/m2; veegschakeling; HF-verlichting	optimale daglichttoetreding; aanwezigheids- en daglichtdetectie; veegschakeling	dimbare en aanwezigheidsdetectie verlichting in alle ruimten	€ 2	LED met sensorschakeling
BINNENLUCHTKWALITEIT						
verversing	min. 8,5m³/s per persoon	CO2 is maximaal 1200 ppm (bestaande bouw)	CO2 is maximaal 950 ppm (bij 30 ll/groep)	CO2 is maximaal 800 ppm (bij 30 ll/groep)	in renovatie begroting;zie ventilatie	natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
spuiventilatie	verblijfsgebied heeft een spuivoorziening capaciteit van de spuiventilatie van ten minste 6 dm³/s per m², verblijfsruimte 3 dm³/s per m²	minimaal 4 te openen ramen per groepsruimte; min. 4 m2; 30% boven 30% onder 1,80m		minimaal 4 te openen ramen per groepsruimte; min. 6 m2;	als bestaand	4 te openen delen per groepsruimte reeds aanwezig in bestaande puien
kwaliteit toevoerlucht	geen eisen	natuurlijke ventilatie; geen recirculatie	kwaliteit installatie mbt verontreiniging; geen recriculatie behalve bij aanwarming buiten gebruikstijd	geen recirculatie; WTW 100% scheiding retourlucht; kanalen toegankelijk voor schoonmaak	in renovatie begroting; zie ventilatie	
individuele beinvloeding	geen eisen	afzondelijk en eenvoudig bedienbaar op 1mtr hoog			€ 7	bediening per lokaal
ruimtevolume	vrije hoogte 2,6 m in verblijfsruimten	vrije hoogte = 2,8 m (verlaagd) plafond	vrije ruimte hoogte = 3,2 m (verlaagd) plafond	vrije ruimte hoogte = 3,5 m (verlaagd) plafond	als bestaand	minimale plafondhoogte groepsruimten is 3,20m;BB en MB voorzien van plafondeilanden op 2.90m+vl
emissie bouwstoffen	geen eisen	geen weekmakers	lage emissie		€ 2	zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke materialen
emissie apparatuur	geen eisen	lage emissie; aparte ruimte op onderdruk		bronafzuiging	niet van toepassing	niet van toepassing in onderbouw bouwdeel
schoonmaakbaarheid	geen eisen	detaillering hecht geen vuil; eenvoudig reinigbaar			standaard opgenomen in ontwerp	zoveel mogelijk natuurlijke harde materialen
tabaksrook	geen eisen	niet blootgesteld aan tabaksrook	roken in school verboden	roken in/en buiten school verboden	standaard opgenomen in ontwerp	rookvrije school
toiletten	min. 7m³/s	geurverspreiding voorkomen; vocht/geurwerende afwerkingen		spui ventilatie in onderbouwruimten	als bestaand	bestaande sanitair voorzien van vloeistofdichte vloerafwerking
legionella	installatievoorwaarde	installatievoorwaarde			als bestaand	
asbest	asbestvrij	asbestvrij				geen gegevens van bekend
THERMISCH COMFORT						
operatieve wintertemperatuur	geen eisen	tussen 19-25 graden	tussen 20-24 graden	tussen 21-23 graden	als bestaand	bestaande radiatoren

checklist Frisse Scholen *renovatie*

operatieve zomertemperatuur	geen eisen	glijdende temperatuurschaal oplopend met buitentemperatuur	passieve koeling 0,33 buitentemperatuur +18,8+3 graden; actieve koeling max. 26 graden	passieve koeling 0,33 buitentemperatuur +18,8+2 graden; actieve koeling max. 25,5 graden	in renovatie begroting; zie ventilatie	zomernacht koeling met ventilatiesysteem
individuele beinvloeding	geen eisen	afzondelijk en eenvoudig handmatig bedienbaar ± 3 graden; zonwering vanuit ruimte bedienbaar	afzondelijk en eenvoudig handmatig bedienbaar ± 4 graden met 1 knop buiten bereik leerlingen; zonwering vanuit ruimte bedienbaar	alle actieve componentenverwarming en koeling zijn handmatig bedienbaar ± 4 graden met 1 knop buiten bereik leerlingen; zonwering vanuit ruimte bedienbaar	€ 2	regeling per lokaal
lokaal thermisch discomfort	geen eisen	luchtsnelheden max 0,19-0,23 m/s; vloertemperatuur tussen 17-29 graden; gemiddelde stralingstemperatuur verblijfsruimten is hoger dan luchttemperatuur	luchtsnelheden max 0,16-0,20 m/s; vloertemperatuur tussen 17-26 graden; gemiddelde stralingstemperatuur vloerwaar kinderen op zitten is min. 22 graden	luchtsnelheden max 0,13-0,16m/s;	€ 20	bestaande parterre vloer isoleren
VISUEEL COMFORT						
kunstlicht	1lux op vloerniveau	minmaal 300 lux	minimaal 500 lux	minimaal 500 lux; docentenwerkplek 750 lux	in renovatie begroting; zie ventilatie	verlichtingsarmaturen vervangen
daglicht	daglichtoppervlakte min. 5% verblijfsgebied onderwijsfunctie	daglichtfactor is gemiddeld min. 3%; LTA min 0,60	daglichtfactor min. 5%; LTA is min. 0,75	daglichtfactor gemiddeld min. 7%	als bestaand	bestaande lokalen
helderheidswering	geen eisen	helderheidswering bij alle groepsruimten met enig uitzicht naar buiten			€ 26	verduisteringsgordijnen binnenzijde
individuele beinvloeding	geen eisen	individuele schakeling per ruimte van verlichting en helderheidswering	beperkt regelbare kunstverlichting in zones of dimbaar	kunstlicht is dimbaar en in delen aan/uit te schakelen	€ 6	dimbare regeling per lokaal
AKOESTISCH COMFORT						
geluidwering gevel	minimaal 20dB	minimaal 20dB		minimaal 25dB	als bestaand	bestaande casco detaillering volstaat
installatie geluid	maximaal 35 dB tgv installaties	maximaal 35 dB tgv installaties	maximaal 33 dB tgv installaties	maximaal 30 dB tgv installaties	in renovatie begroting	decentrale balansventilatie per ruimte Holland Signaal Groep
ruimte akoestiek	geen eisen	gemiddelde nagalmtijd 0,8 sec.	gemiddelde nagalmtijd 0,6-0,8 sec.	gemiddelde nagalmtijd 0,4-0,6 sec.	in renovatie begroting	vernieuwen alle plafonds door akoestisch systeemplafond
luchtgeluidisolatie	geen eisen	tussen verblijfsruimten 39 dB; tussen verblijfs- en verkeersruimnten 25dB; tussendeur leslokalen is min. 34 dB		tussen verblijfsruimten 43 dB; tussen verblijfs- en verkeersruimnten 31 dB; tussendeur leslokalen is min. 38 dB	€ 9	alle bouwkundige overgangen geluidsdicht maken
contactgeluidisolatie	geen eisen	tussen verblijfsruimten = maximaal 59 dB; tussen verblijfs- en verkeers = maximaal 69 dB; hinderlijke trillingen voorkomen			als bestaand	niet mogelijk in bestaand gebouw vanwege bestaande vloerconstructie

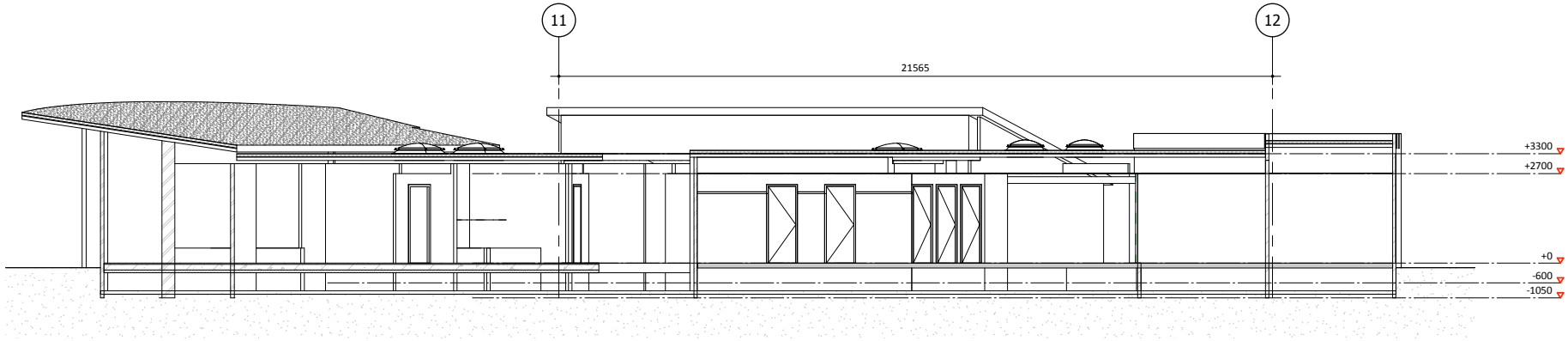
kostenraming per m2	€ 119	per m2 excl. btw incl. bijkomende kosten
totaal meerinvestering op basis BVO PvE	€ 41.952	excl. btw incl. bijkomende kosten
btw	21%	
kostenraming budgetaanvraag extra voorzieningen programma Frisse Scholen per m2	**€ 144**	**per m2 incl. btw en bijkomende kosten**
extra investering in het kader van PvE Frisse Scholen — totaal kostenraming meerinvestering op basis BVO PvE	**€ 50.762**	**incl. btw en bijkomende kosten**

2015012-VO_analyse en ontwerp



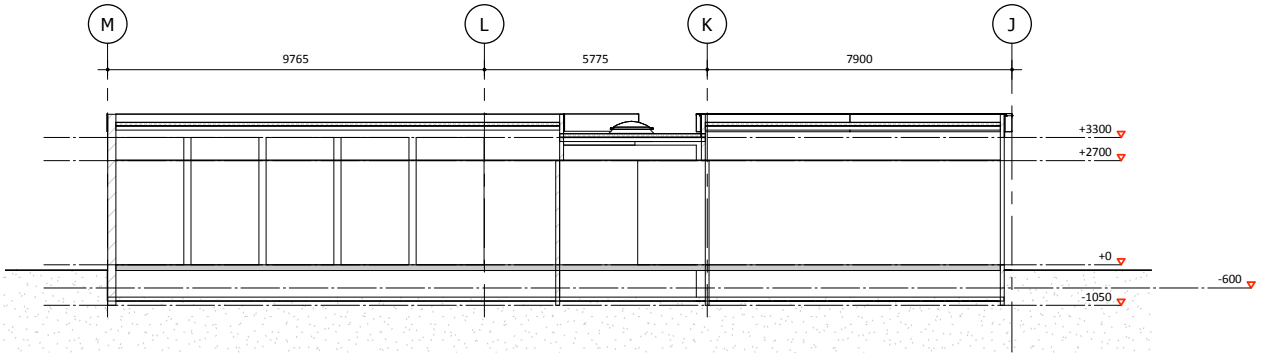
A

schaal 1 : 100



B

schaal 1 : 100

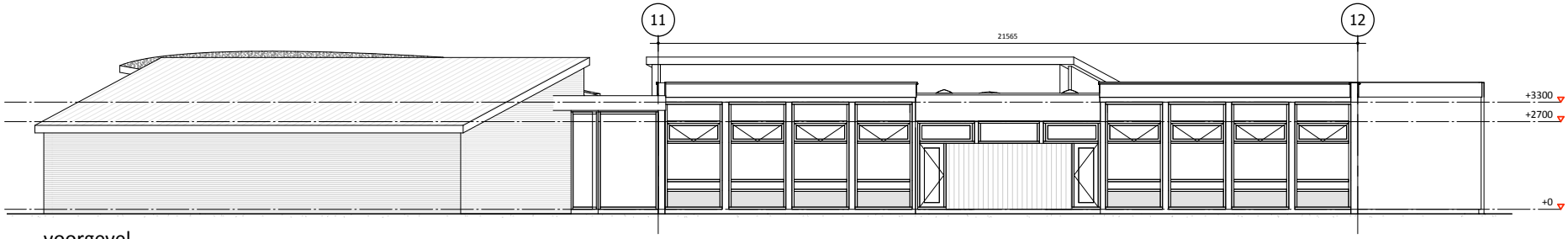


C

schaal 1 : 100

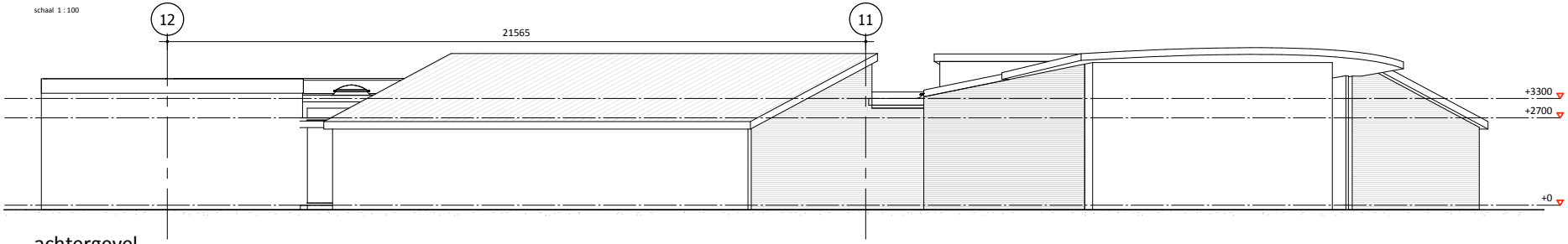
status	CONCEPT
tekeningnummer	D-100
tekening	doorsneden bestaand
fase	Definitief Ontwerp
schaal	1 : 100
formaat	A2
datum	
revisie	
projectnaam	Beukenrode
projectnummer	2015012
adres	Beukenrode 107 2215 JC Voorhout
opdrachtgever	OBS de Achtbaan Beukenrode 107 2215 JC Voorhout
projectarchitect	--
projectcoordinator	Bas Groen
engineer	Jos Stapel

GeO architecten
Loet 43 1741 BN SCHAGEN
T 0224 - 752988
E info@geoarchitecten.nl
W www.geoarchitecten.nl



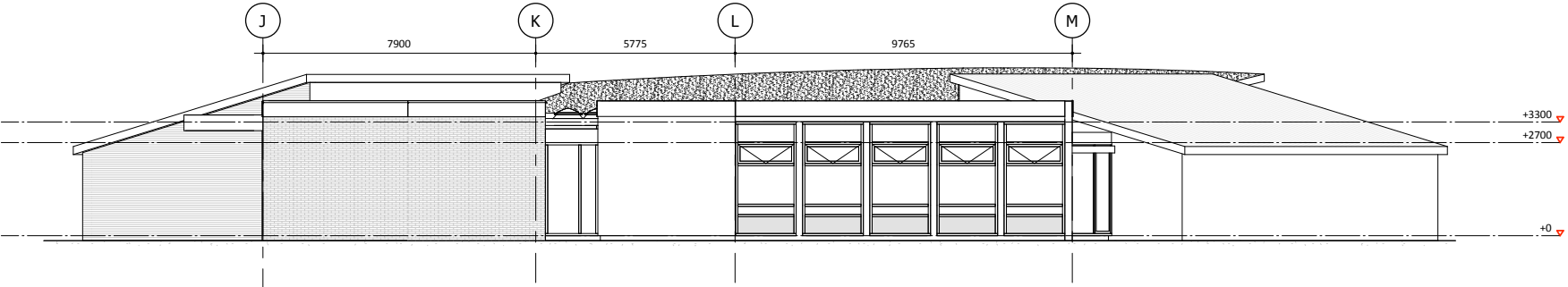
voorgevel

schaal 1 : 100



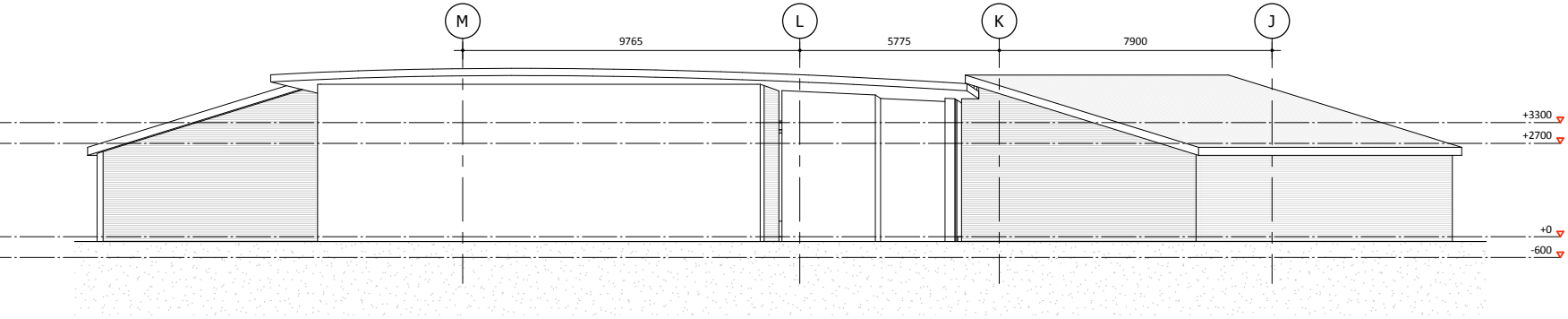
achtergevel

schaal 1 : 100



rechtergevel

schaal 1 : 100

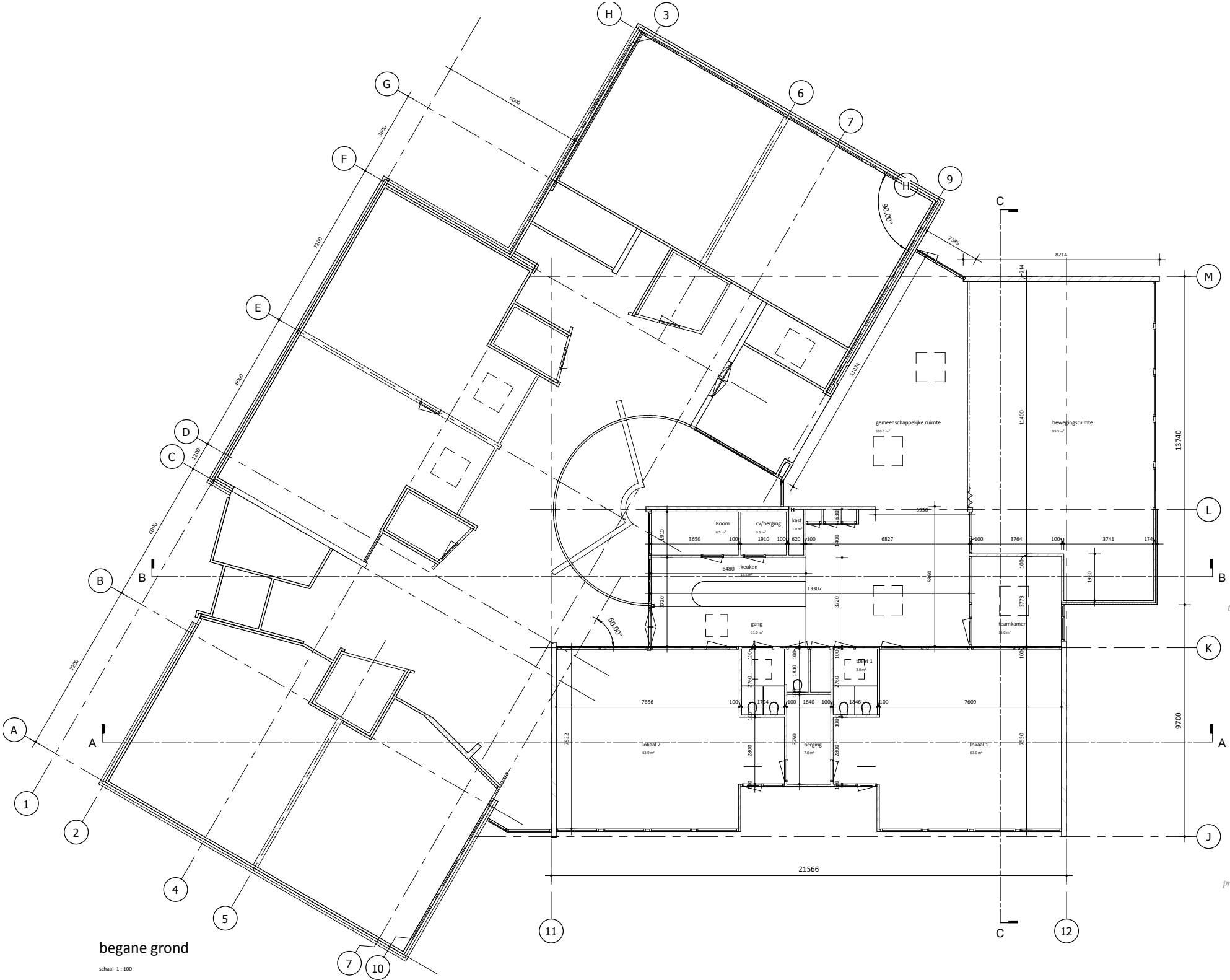


linkergevel

schaal 1 : 100

status	CONCEPT
tekeningnummer	G-100
tekening	gevels bestaand
fase	Definitief Ontwerp
schaal	1 : 100
formaat	A2
datum	02-04-2015
revisie	
projectnaam	Beukenrode
projectnummer	2015012
adres	Beukenrode 107 2215 JC Voorhout
opdrachtgever	OBS de Achtbaan Beukenrode 107 2215 JC Voorhout
projectarchitect	--
projectcoordinator	Bas Groen
engineer	Jos Stapel

GeO architecten
Loet 43 1741 BN SCHAGEN
T 0224 - 752988
E info@geoarchitecten.nl
W www.geoarchitecten.nl

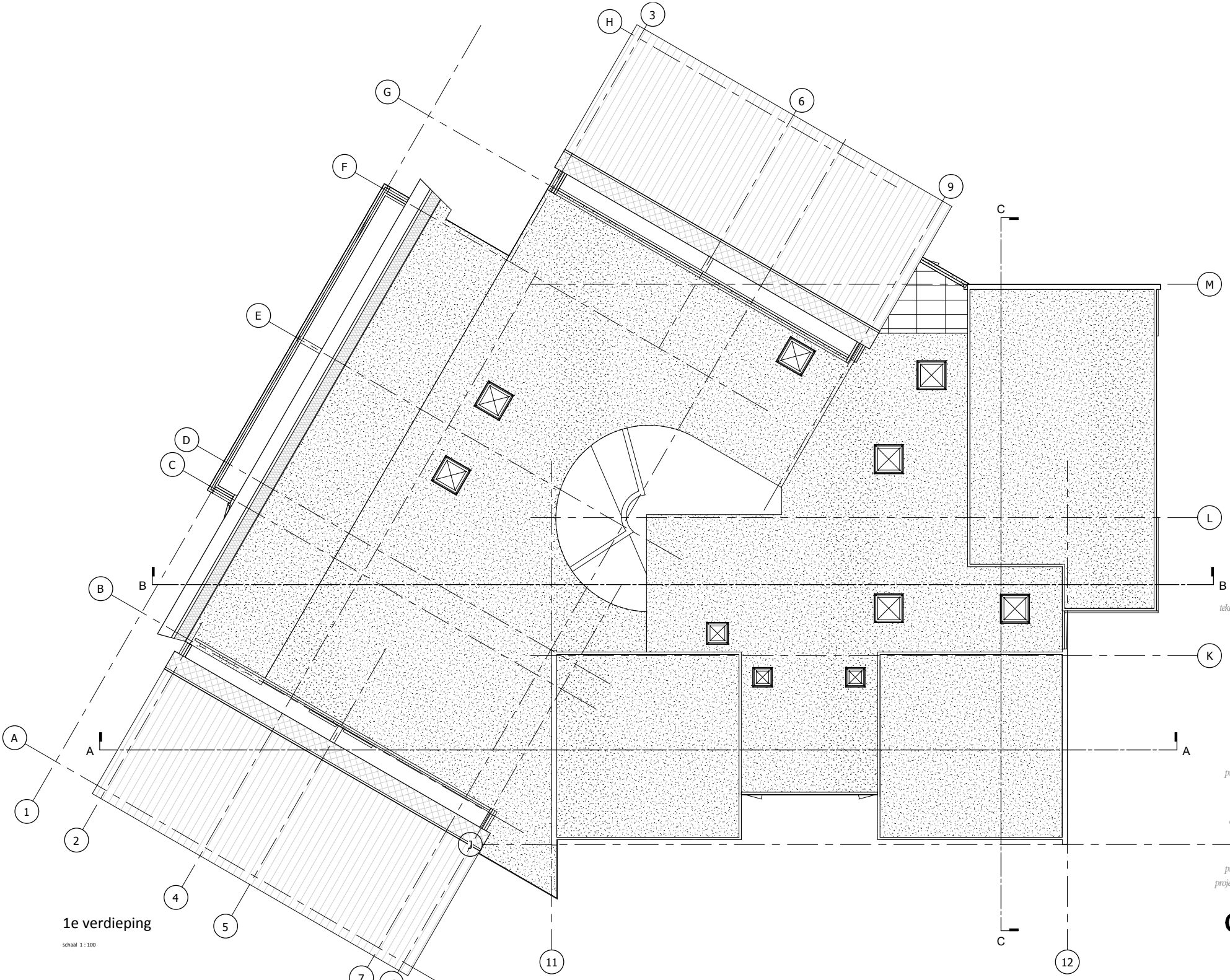


begane grond

schaal 1 : 100

status	CONCEPT
tekeningnummer	P-100
tekening	begane grond bestaand
fase	Definitief Ontwerp
schaal	1 : 100
formaat	A2
datum	02-04-2015
revisie	
projectnaam	Beukenrode
projectnummer	2015012
adres	Beukenrode 107 2215 JC Voorhout
opdrachtgever	OBS de Achtbaan Beukenrode 107 2215 JC Voorhout
projectarchitect	--
projectcoordinator	Bas Groen
engineer	Rick de Haas

GeO architecten
Loet 43 1741 BN SCHAGEN
T 0224 - 752988
E info@geoarchitecten.nl
W www.geoarchitecten.nl



1e verdieping

schaal 1 : 100

status	CONCEPT
tekeningnummer	P-101
tekening	1e verdieping bestaand
fase	Definitief Ontwerp
schaal	1 : 100
formaat	A2
datum	
revisie	
projectnaam	Beukenrode
projectnummer	2015012
adres	Beukenrode 107 2215 JC Voorhout
opdrachtgever	OBS de Achtbaan Beukenrode 107 2215 JC Voorhout
projectarchitect	--
projectcoordinator	Bas Groen
engineer	Jos Stapel

GeO architecten
Loet 43 1741 BN SCHAGEN
T 0224 - 752988
E info@geoarchitecten.nl
W www.geoarchitecten.nl

Klimaat Groep Holland

Een vraaggestuurde klimaatoplossing voor scholen en onderwijsinstellingen die een optimaal en fris binnenklimaat creëert. Het Scholenconcept is een totaaloplossing; ventileren, koelen en verwarmen, inclusief dynamische warmteterugwinning (D-WTW). Het slimme klimaatsysteem met unieke regel- en meettechniek, onder andere temperatuur en CO2 meting, zorgt voor het optimale binnenklimaat, maximaal comfort en verlaging van energie- en onderhoudskosten. Niet voor niets voldoet het Scholenconcept aan Frisse Scholen klasse A en B en kan een EPC reductie van bijna 0.9 bereikt worden!

Scholenconcept is een alles-in-één klimaatoplossing

Het Scholenconcept is een alles-in-één klimaatoplossing die ventilatie combineert met koelen en verwarmen. Door constante meting van CO2, temperaturen en luchtvochtigheid wordt het binnenklimaat optimaal aangepast aan de wensen van de gebruiker. Het decentrale klimaatsysteem zorgt per lokaal voor een fris binnenklimaat, waarbij rekening gehouden wordt met specifieke variabelen op ruimteniveau. Niemand hoeft daar iets voor te regelen en dit biedt maximaal comfort en gemak. Ingestelde maximale CO2 concentratie zorgt voor een hoge luchtkwaliteit en temperatuurfluctuaties en hinderlijke luchtstromen zijn verleden tijd en verhoogt het thermisch comfort. Gratis nachtkoeling resulteert in een heerlijk fris klaslokaal zonder energie verspilling.

Slim ventilatiesysteem door regelbare klimaatinstallatie

Ventilatie, koeling en verwarming vindt alleen plaats wanneer dit nodig is. Dankzij unieke en slimme regel- en meettechniek wordt het binnenklimaat in de gaten gehouden en zo nodig ongemerkt bijgesteld. Dankzij de regelbare installatie wordt gebruik, beheer en onderhoud integraal met elkaar gecombineerd. Aanwezigheidsdetectie en eventuele koppeling met verlichting en zonwering voorkomt energieverspilling. Gebruikers kunnen zelf alle klimaatinstallaties centraal beheren. De meldkamer van Klimaatgroep Holland kan op afstand altijd de actuele status zien van de complete installatie. Ook storingsmeldingen kunnen op die manier gesignaleerd en eventueel verholpen worden. Ontzorgen noemen wij dat, want de gebruiker hoeft zich niet druk te maken om de werking van het klimaatsysteem.

Een Frisse School voor betere prestaties

De luchtkwaliteit en het thermisch comfort op scholen is nog steeds niet goed. Menig onderzoek wijst uit dat dit negatieve invloed heeft op de prestaties en het ziekteverzuim van leerlingen en docenten. Maar dit werkt ook door op de energiekosten en onderhoudskosten. Een Frisse School door een slim klimaatsysteem zorgt voor betere prestaties in de breedste zin. Verbetering van de luchtkwaliteit en comfort kan door het Scholenconcept die voldoet aan Frisse Scholen klasse A en klasse B.

Het Scholenconcept in het kort

Ventilatie, verwarming, koeling en filteren met één klimaatsysteem
Energiebesparing tot 43%
Dynamische warmteterugwinning
Koppeling met verlichting en zonwering
Aanwezigheidsdetectie
Gratis nachtkoeling
Binnenklimaat per ruimte beheersbaar
Lage bouwkundige kosten
Radiatorvrij
CO2-gestuurd
Duurzaam
Fluisterstil
Voldoet aan klasse A en B, ISSO 89

EPC reductie mogelijk van bijna 0.9

GeO *architecten*

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van februari 2016

Besluit nummer: 2016_Raad_00004

Onderwerp:
Toekennen en bekostigen van uitbreiding van de KTS in Voorhout met 5 lokalen voor symbiose leerlingen - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
De gemeenteraad heeft besloten een krediet van € 320.000,- op te nemen in de Kadernota 2015-2018 gebaseerd op 30 tot 40 symbiose leerlingen van de KTS. Op 16 juni 2014 is een presentatie gegeven aan de gemeenteraad om het plan van de KTS toe te lichten, dit in samenwerking met het Samenwerkingsverband VO Bollenstreek.

De KTS heeft nu een definitief plan voorliggen met akkoord van de Raad van Toezicht. Het gehele traject heeft vele vormen gehad en een lang tijdspad doorlopen. Het voorliggende plan (zie bijlagen) is het eindresultaat. De gemeenteraad wordt gevraagd het budget op te hogen naar € 506.500 ,- voor de bouw van 5 lokalen waar ongeveer 60 leerlingen les krijgen in symbiosegroepen. Het bedrag is hoger door toename van het aantal leerlingen en het bedrag is geindexeerd op basis van de nieuwe verordening Onderwijshuisvesting, prijspeil 2016 (uitbreiding VSO ZMOK).

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Ingewonnen advies/adviezen:
- Bdr team Fin

Bijgevoegde bijlage(n):
- Arrangementen op de KTS
- Bijzonder gewoon
- Motivatie brief
- symbiose uitleg
- Berekening investering 60 leerlingen VSO ZMOK
- Begrotingswijziging

MOTIVERING

Aanleiding en context:
In november 2014 heeft de gemeenteraad informeel het initiatief omarmd € 320.000,-- op te

nemen in de Kadernota 2015-2018. Het symbiose traject is een uniek traject dat leerlingen die anders het voortgezet speciaal onderwijs uitstromen zonder diploma een kans te bieden met een diploma de school te verlaten. De KTS is al langere tijd bezig met een pilot voor de symbiose leerlingen en de resultaten van de pilot zijn positief.

In het schooljaar 2015-2016 mogen alle 9 leerlingen uit het symbiose traject examen doen. De groep leerlingen is afkomstig van uitstroom groep 8, leerlingen van de KTS zelf, leerlingen die niet meer welkom zijn op andere scholen en leerlingen vanuit het speciaal voortgezet onderwijs (Leo Kanner). De leerlingen worden aangemeld bij het "loket Samenwerkingsverband". Daar wordt afgewogen of een leerling in aanmerking komt voor een symbiose traject bij de KTS. Het uitgangspunt van de KTS is om leerlingen na bijvoorbeeld 1 leerjaar symbiose terug te laten keren naar het reguliere onderwijs op de KTS. Op deze wijze hebben de leerlingen een grote kans om met een diploma van school te gaan en de overstap naar het MBO beter te laten aansluiten.

Het bedrag van € 320.000,- was gebaseerd op ongeveer 30 leerlingen. De KTS trekt meer leerlingen dan gedacht en heeft de eigen prognose bijgesteld, van 30 tot 40 leerlingen naar 60 leerlingen. Voor het huisvesten van 60 leerlingen zijn 5 lokalen nodig, speciaal voor deze doelgroep. De KTS is bezig met uitbreiding van de reguliere lokalen vanwege toename van het leerlingaantal. De bouw bij de KTS start in april 2016, de benodigde 5 lokalen zijn meegenomen in deze plannen.

Beoogd resultaat:
De bouw van 5 lokalen bij de KTS voor VSO ZMOK leerlingen zodat deze leerlingen via het symbiose traject een betere uitgangspositie op de arbeidsmarkt verkrijgen.

Argumentatie:
1.1 De KTS biedt met de symbiose een uniek en innovatief traject aan.

De KTS is de enige school in Nederland die dit traject aanbiedt aan leerlingen. Het ministerie van OCW volgt de KTS met grote belangstelling. Ook past het symbiose traject goed binnen het Passend Onderwijs en vergroot het de participatie van de leerlingen straks in de samenleving. De eerste resultaten van de pilot zijn bekend. In het schooljaar 2014-2015 hebben 6 leerlingen deelgenomen aan het examenjaar van de symbiose klas, 4 leerlingen hebben een diploma behaalt en 2 zijn naar het speciaal onderwijs gegaan. In het huidige schooljaar 2015-2016 mogen alle 9 leerlingen examen afleggen. Alle symbiose leerlingen hebben ook een stageplek, in het schooljaar 2014-2015 waren dat 7 leerlingen en in het huidige schooljaar zijn dat in totaal 19 leerlingen.

1.2 De gemeente heeft belang bij goed onderwijs voor deze groep leerlingen.

De leerlingen hebben meer kans op het behalen van een diploma en daardoor ook weer meer kans op een baan. Dit leidt tot minder aanvragen voor een bijstandsuitkering en andere vormen van (financiële) ondersteuning.

1.3. Zonder bijdrage van de gemeente is het plan voor de KTS niet uitvoerbaar.

De gemeente wordt gevraagd te investeren in de bouw van 5 symbioselokalen. De gemeente heeft gelden voor de KTS doorgedecentraliseerd, waardoor de gemeente eigenlijk niet meer investeert in deze school, zij zijn zelf verantwoordelijk. De KTS heeft regulier onderwijs, VSO ZMOK leerlingen worden als reguliere leerlingen opgenomen op de KTS. De KTS ontvangt een vergoeding per leerling maar er wordt ook gebouwd voor VSO ZMOK leerlingen. Deze leerlingen hebben speciale zorg nodig en het is noodzakelijk dat zij in kleine groepen les krijgen. De reguliere vergoeding is daarom niet toereikend om deze lokalen te financieren. De gemeenteraad is akkoord gegaan met het ramen van € 320.000,- in de Kadernota 2015-2018

gebaseerd op de financiering voor 30/40 leerlingen. Het definitieve plan laat zien dat de prognose is bijgesteld naar 60 leerlingen. Voor dit leerlingenaantal zijn 5 lokalen nodig. Het bedrag moet daarom worden opgehoogd met € 186.500,-.

1.4 Uitbreiding is een voorziening in de onderwijshuisvesting.

Uit artikel 2 van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Teylingen 2006 blijkt, dat uitbreiding een voorziening is binnen de onderwijshuisvesting. De normvergoeding is berekend op basis van de verordening verminderd met de doordecentralisatievergoeding. De KTS ontvangt extra middelen voor de symbioseleerlingen via doordecentralisatie. Een deel van de investering in de lokalen moet daarmee bekostigd worden. Het verschil tussen de normvergoeding voor de bouw en de extra te ontvangen middelen wordt in één keer uitbetaald door de gemeente.

1.5 In het Samenwerkingsverband VO is deze bijdrage goedgekeurd.

Een gemeente moet alle schoolbesturen gelijk behandelen. Wanneer bij een school extra wordt geinvesteerd, moet in principe ook bij andere schoolbesturen geinvesteerd worden. In het bestuur van het Samenwerkingsverband VO heeft het RLS ermee ingestemd geen aanspraak te maken op extra middelen vanwege deze investering.

2.1 De gemeente financiert geen lokalen bij de KTS voor leegstand of reguliere leerlingen.

Mocht de prognose van de KTS niet kloppen en veel minder leerlingen maken gebruik van het symbiosetraject, dan neemt de KTS de lokalen over van de gemeente.

Alternatieven:
Geen lokalen realiseren voor VSO ZMOK leerlingen bij de KTS. Kiezen voor deze optie betekent met name dat minder leerlingen in staat zijn om school te verlaten met een diploma en meer kinderen op het speciaal voortgezet onderwijs worden geplaatst.

Kanttekening:
1. Het rendement is op lange termijn lastig meetbaar.

Op dit moment kost het de gemeente geld en is het onzeker wat het op temijn oplevert. Wel kan er vanuit gegaan worden dat de investering van nu op termijn leidt tot lagere kosten. Denk daarbij aan de minder jongeren zonder diploma en minder aanvragen tot een uitkering.

2. Doordat dit voorstel apart wordt voorgelegd, kan de gemeenteraad geen integrale afweging maken.

Het aanvragen respectievelijk verhogen van investeringen dient door middel van integrale afweging in de Kadernota plaats te vinden. Door dit voorstel afzonderlijk aan de gemeenteraad voor te leggen is integrale afweging niet mogelijk. Vanuit de afdeling Bedrijfsvoering team Financien wordt dan ook geadviseerd de verhoging van deze investering integraal af te wegen bij de actualisatie van het investeringsplan behorende bij de Kadernota 2017-2020.

Aanpak / uitvoering:
Op dit moment geeft de KTS les aan leerlingen die in aanmerking komen voor het symbiose traject. Met het realiseren van de nieuwbouw kan het aantal leerlingen worden uitgebreid. De KTS is bouwheer van het totale project. De bouw start in april 2016 en na de zomervakantie

van 2016 starten de lessen in het nieuwe gebouw.

De gemeente sluit met de KTS een samenwerkingsovereenkomst af waarin de afspraken worden geborgd.

De gemeente stelt samen met de KTS een persbericht op.

Participatie:
De gemeente en de KTS zijn gezamenlijk opgetrokken in het gehele project, de KTS is bouwheer.

Duurzaamheid:
De KTS kiest voor een duurzaam gebouw, energieneutraal en voorzien van zonnepanelen.

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

- Bdr team Fin

  Het advies is gunstig.

  Akkoord. Let op kanttekening integrale afweging investering.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
In te stemmen met het beschikbaar stellen van maximaal € 506.500,-- voor het realiseren van 5 symbioselokalen bij de KTS en de jaarlijks aanvullende kapitaallasten ter hoogte van € 11.190,- (vanaf 2017) te verwerken bij de actualisatie van het investeringsplan behorende bij de Kadernota 2017-2020. De hierbij behorende begrotingswijziging dient om die reden te worden vastgesteld.

Besluitpunt 2:
In te stemmen met het uitgangspunt dat de KTS bij leegstand van de symbioselokalen de lokalen overneemt van de gemeente.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Maatschappelijke Ontwikkeling — Welzijn & Onderwijs

Financiële consequenties:
De berekening is gebaseerd op de verordening Onderwijshuisvesting Teylingen. Voor de berekening verwijs ik u naar de bijlage.

De norminvestering voor 60 leerlingen bedraagt € 1.046.500,-. Hiervan wordt € 540.000,- gedekt door de doordecentralisatievergoeding. De KTS ontvangt op dit moment per leerling ongeveer € 400,-. We gaan ervan uit dat 80% hiervan besteed kan worden aan huisvesting. De doordecentralisatievergoeding kan zodoende de kapitaallasten van een investering van € 540.000,- dekken. Dit deel kan de KTS daarom zelf voor rekening nemen. De restantbedrag

zijnde € 506.500,- wordt niet gedekt door de reguliere doordecentralisatievergoeding vanwege de kleinere klassen voor VSO ZMOK. Dit bedrag heeft de KTS aan de gemeente gevraagd beschikbaar te stellen. Dit komt ook overeen met de geraamde investering die de KTS heeft gemaakt.

Eerder was een bedrag van € 320.000,- opgenomen in de Kadernota 2015-2018. Dit betekent dat gevraagd wordt deze investering op te hogen met € 186.500,-. Deze extra investering levert vanaf 2017 een jaarlijkse extra kapitaallast ter hoogte van € 11.190,- op. Deze extra lasten worden verwerkt bij de actualisatie van het investeringsplan behorende bij de Kadernota 2017-2020.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 4 februari 2016

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Begrotingswijziging

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Gemeente	Raming van	Provincie	Begrotingsjaar	2016
Teylingen	baten en lasten	Zuid-Holland	nummer	5

Uitbreiding lokalen KTS

De raad van de gemeente Teylingen

besluit:

de raming van baten en lasten voor het dienstjaar 2016 als volgt te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 februari 2016

, de burgemeester , de griffier

Produkt-nummer Lasten		Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2017	2018	2019
	Raming van baten en lasten					
	Programma					
	Totaal exploitatie	-	-	-	-	-
	Investerings- en financieringsstaat					
7.443.008	Uitbreiding KTS	506.500				
33.300	Duurzame goederen					
	Totaal investeringen	**506.500**	-	-	-	-
	Kostenverdeelstaat					
	Totaal kostenplaatsen	-	-	-	-	-

Produkt-nummer Baten	Omschrijving	Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2017	2018	2019
	Raming van baten en lasten					
	Programma					
	Totaal exploitatie	-	-	-	-	-
	Investerings- en financieringsstaat					
7.999	Overboekingsrekening kapitaaldienst	506.500				
00999	Dekkingsrekening					
	Totaal investeringen	**506.500**	-	-	-	-
	Kostenverdeelstaat					
	Totaal kostenplaatsen	-	-	-	-	-

Arrangementen in de School

2015 / 2016

Teylingen College KTS

Beleidsstuk " Arrangement in de School"

Voorwoord

Voor u ligt een aanvraag / verantwoording voor de subsidie arrangementen in de school van het swvb Duin en Bollenstreek. Deze subsidie willen wij graag inzetten om de de Basis + voorziening (arrangementen) verder te ontwikkelen. In deze notitie wordt verder ingegaan op de wijze waarop arrangementen tot stand komen en ingezet worden binnen de ondersteuningsstructuur.

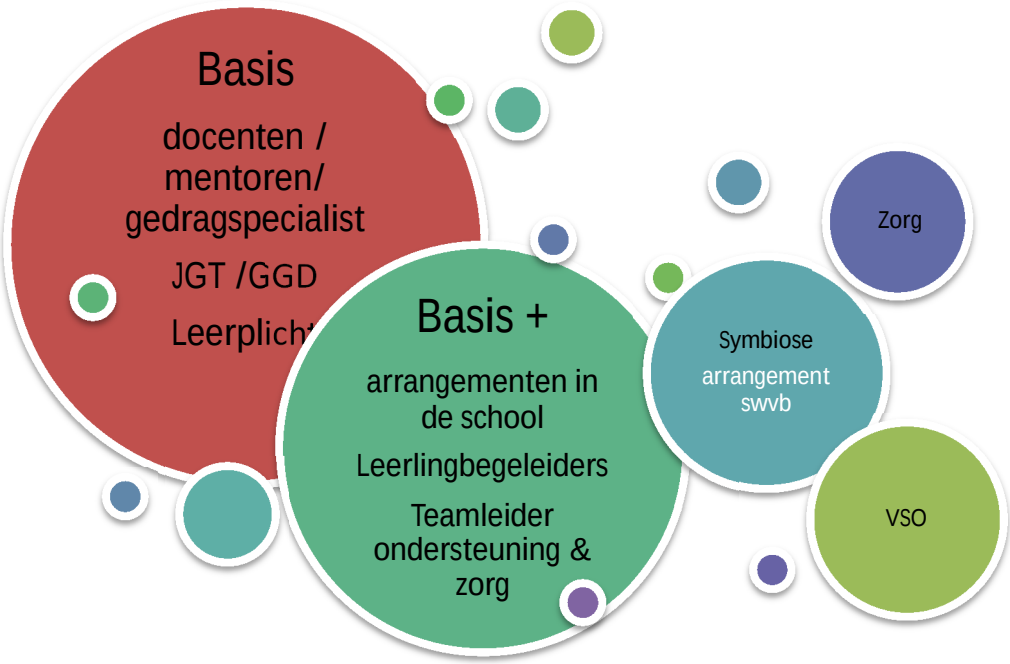
De (vaste) bijdrage van het swvb helpt leerlingen met een leer / gedrag en of ontwikkelingsprobleem hun opleiding succesvol te volgen, diploma gericht, binnen de een reguliere setting.

De wijze van begeleiding is activerend gericht op zelfredzaamheid en zelfstandigheid. De leerling wordt eigenaar van zijn ontwikkeling en gestimuleerd zelf zijn problemen aan te pakken.

Inleiding:

Met ingang van 1 augustus 2014 is de wet 'Passend Onderwijs' van kracht. Dat betekent dat op alle scholen PO / VO dus ook de KTS, de zorgstructuur / het schoolondersteuningsprofiel, op orde moet zijn, helder geformuleerd in structuur en uitvoering. De drie ondersteuningsopties zijn:

- Basis
- Basis +
- Symbiose klas



1. Basis

Door: mentor, vakdocenten, jeugdmaatschappelijk werker (JGT), jeugdverpleegkundige (GGD) en Leerplicht.

Regie: deelschool teamleider (JGM, WGT,MOO,HWT)

Signalering: leerlingbespreking / SOM / Rode Stip.

Ondersteuning:

a. DBK (differentiëren binnen klassenverband;
b. Groepsplan (leerlingbespreking);
c. Extra mentorgesprekken d.m.v. .KAP[1] opgesteld door ll. begeleider);
d. Gesprekken jeugd- en gezinscoach;
e. Gesprekken jeugdverpleegkundige;
f. Determinatie (leerlingbespreking).

Indien de basis ondersteuning onvoldoende of geen resultaat heeft, komt de leerling in aanmerking voor stap 2 Basis +.

1.1 Basis + / arrangementen[2]

Door: ondersteuningsteam:

- Teamleider ondersteuning & zorg;
- Leerlingbegeleiders / gedragspecialisten;
- AB ers cluster 2 en 3;
- Orthopedagoog cluster 4;
- Jeugdverpleegkundige (GGD);
- Jeugd en gezinscoach (JGT);
- Leerplicht.

Regie: teamleider ondersteuning & zorg Hermen Verbaas

Signalering: leerlingbespreking / overleg interne adviescommissie (orthopedagoog, teamleider ondersteuning en zorg / teamleider symbiose)

Ondersteuning:

a. Gesprek ouders / verzorgers;
b. Start OPP[3];
c. Intensieve coaching (maximaal 3 weken)
d. Observatie in de klas;
e. Zorgvierkant (dossier opbouw /resultaten / testen NPVJ, NIO en Drempeltoets);
f. Praktijkarrangement (tijdelijke kleine setting praktijk en AVO);
g. Consult Loket Passend Onderwijs;
h. Rots en Water.

Indien de basis en basis+ ondersteuning onvoldoende of geen resultaat heeft, komt de leerling in aanmerking voor stap 3 symbiose.

[1] KAP= Kort Aktie Plan.

[2] Arrangement= is extra tijdelijke ondersteuning in de schoolse situatie omschreven d.m.v. een ondersteuningsvraag in een OPP.

[3] OPP= ontwikkelperspectiefplan.

1.2 Symbiose

Door: SWVB Duin en Bollenstreek / KTS

Regie: Teamleider VSO Maaike Swart

Deze klas is voor leerlingen die tot leren komen, zowel sociaal-emotioneel als didactisch, in een setting waarin de afleidingen in tijd en ruimte beperkt zijn. Instroom is zowel voor leerlingen vanuit het VO basis + als leerlingen uit het VSO. Leerlingen kunnen hun examen blijven doen op VO-school van herkomst wanneer zij een beroepsrichting volgen die de KTS niet aanbiedt. De leerlingen zijn drie dagen aanwezig in de symbiose klas voor theorievakken en lichamelijke opvoeding. De overige twee dagen zijn ze op de school die de beroepsrichting verzorgt.

Ook hier wordt gewerkt met een OPP, ondersteuningsvraag en wordt er opbrengstgericht gewerkt. Er wordt intensief samengewerkt met jeugdhulp. Deze groep leerlingen wordt extra bekostigd door het samenwerkingsverband, waardoor toewijzing gebeurt door het Loket Passend Onderwijs.

2. Onderbouwing aanvraag subsidie Arrangement klas als Basis + voorziening in de school ter vervanging van de OOC voorziening die is gesloten eind schooljaar 2015.

Eind leerjaar 2014 / 2015 stopt de samenwerking van de KTS met de OOC als arrangement en observatie/ onderzoek voorziening. Het OOC heeft plaatsgemaakt voor de "Symbiose voorziening".
Nu de KTS geen gebruik meer kan maken van OOC start de KTS schooljaar 2015 / 2016 met een speciale (structuur) arrangement klas als basis + voorziening in de school. Deze basis + voorziening is beschikbaar voor leerlingen die gebaat zijn bij extra ondersteuning voor kortere of langere periode met een maximum van 10 weken, voor enige of voor alle vakken.

2.1 Welke leerlingen komen in aanmerking voor een arrangement?

De KTS start het komende schooljaar met 54 arrangement –leerlingen (zie bijlage) waarvan 24 worden begeleid d.m.v. een KAP (kort actie plan) en 31 d.m.v. een OPP.
Leerlingen met een KAP of OPP worden vanwege hun specifieke ondersteunings-behoefte extra begeleid door 'leerlingbegeleiders' (intern) en 'ambulante begeleiders' (extern).
Samen met leerling en de ouders stelt de leerlingbegeleider een OPP op met betrekking tot de beperking / problematiek van de leerling. Het OPP begeleidingstraject geldt voor een periode van 1 jaar. Na elk jaar wordt er geëvalueerd of het OPP moet worden verlengd.

De extra ondersteuning richt zicht op:

- Het voorspelbaar en inzichtelijk maken van onderwijs en sociale situaties;
- Wegwerken van evt. leerachterstanden;
- Het begeleiden bij en aanleren van plannen, structureren en organiseren;
- Het beperken van en leren omgaan met druk- en stressfactoren;
- Verbeteren van de leerling- leraar relatie;
- Het actief betrekken en inzetten van ouders en hulpverlening;
- Stimuleren zelfredzaamheid;

Hoe komt een arrangement tot stand?

2.2 Signalering / Kort Aktie Plan.

Door de mentor en teamleider wordt een probleem gesignaleerd bij de leerling-besprekingen en in het deelschooloverleg. Het probleem / hulpvraag wordt in overleg met het docenten team omschreven in een Kort Aktie Plan. De afspraken in het plan worden door de leerling, docenten en de mentor ingezet voor een bepaalde periode en aan het einde van de begeleidingsperiode geëvalueerd met de leerling, mentor, teamleider en eventueel ouders.

2.3 Als de aanpak vanuit het KAP onvoldoende resultaat heeft opgeleverd kan de leerling aangemeld worden voor een 'arrangement'.

Voordat een arrangement wordt opgestart wordt het verzoek (hulpvraag), besproken met de Interne Advies Commissie[4]. Deze commissie monitort of de begeleidingsstructuur in de deelschool voldoende is ingezet /uitgediept. (zijn er nog mogelijkheden).

De checklist bestaat uit de volgende stappen:

1. Is de leerling besproken in de leerbespreking?
2. Is het dossier van de leerling voldoende geraadpleegd?
3. Zijn ouders / verzorgers geraadpleegd?
4. Is tijdens de leerlingbespreking een plan van aanpak besproken?
5. Zijn de tips en trics van collega's voldoende belicht? (collegiale consultatie)
6. Is er een leerling begeleider geraadpleegd?
7. Is er een externe begeleider geraadpleegd? (JGT, GGD, of leerplicht)
8. Is deze aanpak omschreven in een KAP?
9. Heeft de leerling gewerkt vanuit dit korte aktie plan?

2.4 Arrangeren / OPP

Indien bovenstaande maatregelen niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd dan adviseert de Interne advies commissie om de leerling door te plaatsen naar de basis+ ondersteuning. De leerling komt in aanmerking voor een arrangement op maat d.m.v. de volgende stappen:

- Een leerling- begeleider wordt aangewezen voor het opstellen van het OPP;
- Voor de start van het coaching traject nodigt de teamleider ondersteuning en zorg samen met de leerlingbegeleider de leerling en ouder(s) / verzorger(s) uit. Daarbij worden indien nodig JGT en leerplicht uitgenodigd. Tijdens dit gesprek worden de doelen die zijn opgesteld met elkaar besproken. Aan het eind van het gesprek wordt een vervolgafspraak gemaakt.
- Coaching wordt gestart voor 4 weken en tijdens dit traject wordt de ll. geobserveerd door de orthopedagoog en indien nodig een NIO, Drempel en NPVJ afgenomen.
- Coaching volgens het 7 stappen model (zie bijlage 4) wordt opgestart;
- Resultaat observatie wordt door de orthopedagoog besproken met ouder(s) / verzorger(s), leerlingbegeleider en de leerling;
- Indien nodig wordt direct JGT, GGD en leerplicht betrokken / ingeschakeld.

2.5 Coaching arrangement loopt af.

Er zijn dan drie opties:

a. probleem opgelost, coaching traject wordt stopgezet;
b. doelstelling wordt aangepast, coaching slaat aan maar heeft meer tijd nodig;
c. aanpak heeft onvoldoende effect en in overleg met het Interne Advies Commissie wordt een vervolg -arrangement opgesteld. (buiten de reguliere lessen van maximaal 6 weken).

[4] Interne advies commissie=: teamleider ondersteuning & zorg, teamleider symbiose en orthopedagoog

2.6 Plaatsing arrangement buiten de reguliere les.

Wanneer het coaching traject onvoldoende of geen resultaat heeft, kan het arrangement buiten de reguliere klas in werking treden. De leerling wordt dan geheel of gedeeltelijk in de arrangementsvoorziening geplaatst voor een periode van maximaal 6 weken. Het arrangement is optimaal flexibel. De aanwezigheid van de leerling in de arrangementsvoorziening kan uiteen lopen van (bijvoorbeeld) een of enkele keren per week- alleen voor een bepaald aantal lessen / uren – tot permanente plaatsing.
Het arrangement buiten de reguliere les wordt door de teamleider ondersteuning en zorg en de leerlingbegeleiders besproken met ouders en de leerling.

Indien nodig: arrangement in de school wordt omgezet in een aanmelding voor symbiose of VSO. TLV[5] wordt opgesteld.

3.Het arrangement buiten de reguliere voorziening zoals dat eruit gaat zien in het schooljaar 2015 /2016

3.1Rooster technisch

Zodra het arrangement buiten de les is opgesteld, valt de leerling onder de aandacht en begeleiding van het interne ondersteuningsteam. De arrangement leerlingen worden geplaatst in de arrangementsklas die volgens een vast rooster beschikbaar is voor de AVO[6] vakken van 08.30 tot 11.00 uur van ma t/m vr. Indien het arrangement dat toelaat, zal de leerling ook nog lessen volgen volgens zijn huidige rooster.

3.2 Ruimte en faciliteiten

De leerlingen hebben les in een vast lokaal. In dit lokaal hebben zij een vaste plek. Dit lokaal is prikkelarm ingericht. De afspraken hierover zijn gemaakt door de begeleiders onderling. Het lokaal beschikt over planborden en 3 leerling computers. Op deze manier hoeft de arrangementsklas niet iedere week structureel te worden ingeroosterd in een computerlokaal.

3.3 Formatie / bezetting / expertise.

De formatie van de arrangement klas bestaat uit 3 leerlingbegeleiders / gedrag specialisten die minimaal opleiding pré Master gecertificeerd zijn. De begeleiders zijn verdeeld over 5 dagdelen per week beschikbaar voor coaching en ondersteuning. Wat neerkomt op een totale bezetting van maandag tot en met vrijdag het 1e t/m het 3e uur.
Indien nodig kan ook de expertise worden ingezet van:

- AB-ers cluster 2 en 3;
- JGT op school;
- Jeugd verpleegkundige;
- Orthopedagoog;
- Regionaal Bureau Leerplicht.

[5] TLV= Toelaatbaarheidsverklaring
[6] AVO= algemeen vormend onderwijs

3.4 AED

Voor het schooljaar 2015 – 2016 is er nog inzet beschikbaar vanuit de AED in de school. Momenteel beschikt de KTS over de inzet van een gedragsdeskundige voor ca 5 uur per week en een orthopedagoog voor 6 uur per week.

3.5 JGT

Taken die nu (nog) worden uitgevoerd door de gedragsdeskundige van de AED worden het schooljaar 2015 -2016 in overleg met de JGT overgenomen.

4. Ouders:

Het is evident dat de ouders van een leerling die een arrangement aangeboden krijgt, van meet af aan betrokken moeten worden bij het proces. Volgens een grondregel van de arrangementsvoorziening, namelijk dat alle betrokkenen (dus ook de ouders) volledig op de hoogte moeten zijn en er ook 100% achter moeten staan, zullen de ouders betrokken worden bij elke stap in het proces. In het verdere verloop zal volgens het principe van gedeelde verantwoordelijkheid nauw worden samengewerkt met de ouders.

5. Leerling:

Het gestelde onder 4 geldt onverkort ook voor de leerling. In het kader van een andere grondregel, namelijk dat we elkaar serieus nemen en respect tonen, worden ook de afspraken met de leerling vastgelegd in het arrangement en geaccordeerd.

6. Financiering arrangementvoorziening 2015 / 2016:

Op basis van het aantal KAP's en OPP's van het afgelopen schooljaren is de prognose het komende schooljaar dat 7 % van onze leerlingen populatie (800) gebruik gaat maken van een arrangement. Van die 7 % is de verwachting dat 3% wordt doorgeplaatst naar de arrangementsklas.

Omschrijving	Uren inzet	Kosten
Coaching arrangementen basis + ondersteuning	24 lln. x 2 uur coaching in de week voor een periode van 4 weken = 192 uur : 40 weken op jaar basis 4 lesuur (1 lesuur is ca € 3000.-)	€12.000
Arrangement buiten de klas ma t/m vr AVO van 08.30 tot 11.00 uur	15 les uren per week 15 x € 3000,-	€45.000
	Totaal	€57.000,-

De arrangementen worden als volgt gefinancierd:

- Het swvb stelt voor de arrangementen € 10.000,- en ontwikkelagenda € 22.350 subsidie ter beschikking vanuit het indicatieve budget passend onderwijs. Gebaseerd op het leerling aantal 745 schooljaar 2014 / 2015;
- De overige kosten worden gefinancierd door de KTS.

7. Monitoring, evaluatie.

De pilot wordt in december schooljaar 2015–2016 intern gemonitord door Hermen Verbaas en Ton de Groot. Aan het begin van schooljaar 2015 / 2016 zal een evaluatie worden gehouden onder verantwoordelijkheid van de directeur van het swvb, Benno Wiggers.

8. Sterkte / zwakte analyse arrangementen voorziening in de school:

Positief:	Negatief:
• Leerling blijft in de school; • Biedt de leerling een nieuwe kans; • Leerling kan achterstanden inhalen; • Leerling heeft weer succesmomenten; • Aanleveren werk docenten snel georganiseerd; • Maatwerk (combi met stage); • Leerling kent de begeleiders; • Leerling kan snel worden teruggeplaatst in de klas; • Het arrangement kan snel worden ingezet, zonder ingewikkelde formaliteiten; • Resultaat gericht; • Kan zo kort als mogelijk en zo lang als nodig worden ingezet; • Docenten blijven betrokken; • Docenten worden ingeschakeld / bevraagd als deskundige (good practice); • Ouders worden nauw betrokken (zijn onderdeel) van het plan van aanpak /, contract; • Leerling houdt zicht op een diploma; • Geeft grenzen aan van de ondersteuning en zorg wat de KTS aankan; • Expertise uitbreiding docenten en ll. begeleiders.	• Geen geschikte opvang / lokaal in het gebouw; • Leerlingen die een arrangement hebben krijgen een ander rooster en dit is lastig te monitoren voor conciërges; • Arrangementen zijn (nog) onvoldoende bekend bij docenten. • De begeleiding / ondersteuning behoefte van de ll. is in een aantal gevallen te ingewikkeld. • Niet alle leerlingenbegeleiders werken volgens een vaste methode.

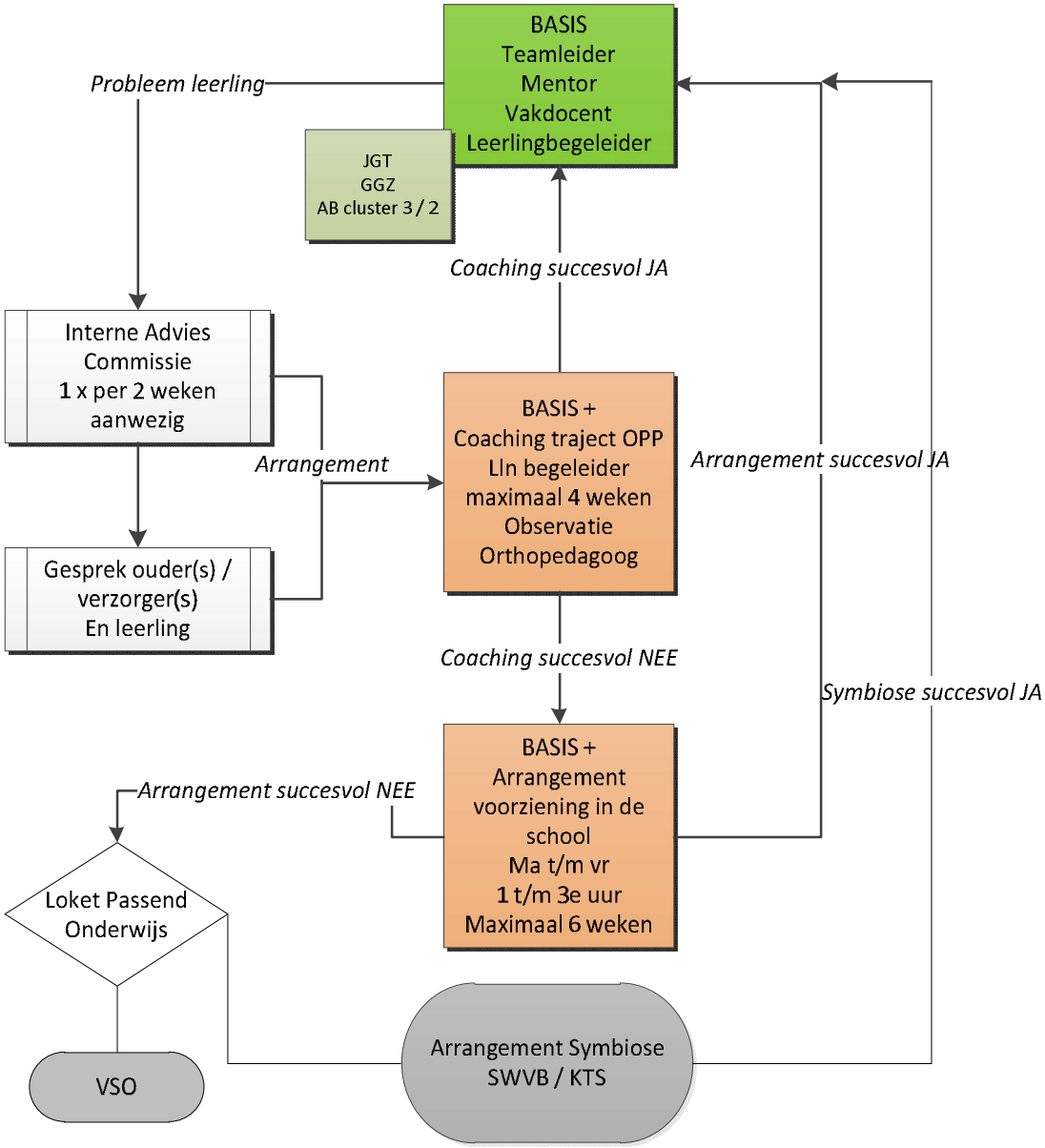
Tot slot:
Niet op ieder gedragsprobleem kan een antwoord worden geformuleerd;
Therapie / behandeling geven hoort niet tot de mogelijkheden, maar training wel.
Begrenzing in de mogelijkheden en onmogelijkheden moet aangebracht worden: wat kunnen we wel aan, en wat niet.
Dit alles zal tot uiting moeten komen in het arrangement dat de leerling wordt aangeboden. Als teamleider ondersteuning en zorg opsteller van deze basis + voorziening in de school heb ik veel vertrouwen in de betrokkenheid, creativiteit en daadkracht van het team van de KTS, dat dit zich er vol enthousiasme in zal storten!

Voorhout,
Juli 2015

Teamleider ondersteuning en zorg
Hermen Verbaas.

Bijlage 1:

Ondersteuningsstructuur arrangementen



Bijlage 2. Arrangementen leerlingen KTS onderbouw

IOT-overzicht 2015-2016						
	Leerjaar 1	Cl	II. begeleider	AB er	OPP/KAP	
1	Wim Hoogkamer		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
2	Max van Schaik		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
3	Jochem Schoenmaker		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
4	Julien Boelhouwers		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
5	Mas van der Geest		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
6	Mike Vennis		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
7	Thijs Hooijmans		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
8	Simon de Lange		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
9	Rick de Mooij		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
10	Mike van der Plas		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
11	Maaike Passchier		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
12	Timon Schelvis		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	KAP	
13	Amber Schulte		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	KAP	
14	Steff Sluymer		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
15	Jeroen Wilderman		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
16	Marijn Smit		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
17	Bas Freeke		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	KAP	
18	Nick Wassink		BVS/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
	Leerjaar 2	Cl	II. begeleider	AB er	OPP/KAP	
19	Luna de Jonge	4	BVS	Zorgteam KTS	KAP	
20	Hubert Juszkiewicz	4	Mentor	Zorgteam KTS	KAP	
21	Justin Noort	4	Mentor	Zorgteam KTS	KAP	
22	Michel de Gelder	4	Mentor	Zorgteam KTS	KAP	
23	Bjarne Duwel	4	BRG/ZUY	Zorgteam KTS	KAP	
24	Lucas Molenkamp	4	BRG/ZUY	Zorgteam KTS	KAP	
25	Mel van der Hulst	4	BVS	Zorgteam KTS	OPP	
26	Dylan Turk	4	BRG/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
27	Ravi den Hart	4	BRG/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
28	Cas van der Haak	4	BRG/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	leerplicht
29	Mike Betgen	4	BRG/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	
30	Marron Turner	4	BRG/ZUY	Zorgteam KTS	OPP	

Bijlage 3: Arrangementen leerlingen KTS bovenbouw

	Leerjaar 3	Cl	II. begeleider	AB er	OPP/KAP	
31	Sophie van Bochove	2	Mentor	Zorgteam KTS	OPP	
32	Gijs de Monyé	2	Mentor	Zorgteam KTS	KAP	
33	Emmanuël v/d Steen	4	DHF	Zorgteam KTS	KAP	
34	Bart Waasdorp	4	DHF	Zorgteam KTS	KAP	
35	Luwis Kelly	4	DHF	Zorgteam KTS	KAP	
36	Damian Noort	3	DHF	Zorgteam KTS	OPP	leerplicht
37	Isabelle Strasters	4	DHF	Zorgteam KTS	KAP	
38	Damian van der Plas	4	DHF	Zorgteam KTS	OPP	leerplicht
39	Terry Karikari	4	DHF	Zorgteam KTS	OPP	
40	Mike Vahrmeijer	2	DHF	Peter van den Beld	OPP	
41	Damian Stoklosa	4	GDS	Zorgteam KTS	KAP	
42	Bart Pols	4	GDS	Zorgteam KTS	KAP	
43	Lizelotte v/d Wiel	4	GDS	Zorgteam KTS	KAP	
44	Daniëlle van Veen	4	GDS	Zorgteam KTS	KAP	
45	Dolf van Leijden	4	GDS	Zorgteam KTS	OPP	
	Leerjaar 4	Cl	II. begeleider	AB er	OPP/KAP	
46	Timo Weijers	3	DHF	Barbara van Altena	OPP	
47	Jason Distelvelt	4	DHF	Zorgteam KTS	KAP	
48	Quentin Joval	4	DHF	Zorgteam KTS	KAP	
49	Jordin van Duijn	4	DHF	Zorgteam KTS	KAP	
50	Bram Schoo	2	GDS	Zorgteam KTS	KAP	
51	Abe van den Oever	4	GDS	Zorgteam KTS	KAP	
52	Patrick Hartevelt	4	GDS	Zorgteam KTS	KAP	
53	Johsua Lawal	4	GDS	Zorgteam KTS	OPP	
54	Sam van der Horst	4	Mentor	Zorgteam KTS	KAP	

Bijlage 4.

Het 7-stappenmodel voor coaching

Stap 1 Aanmelding voor coaching

De leerling wordt aangemeld, er wordt een gesprek gevoerd met de leerling, de ouders, de leerlingbegeleider en de teamleider, eventueel de mentor. Hierin worden de problemenbesproken en de wensen van de verschillende partijen.

Stap 2 Gesprek

De leerlingbegeleider en de leerling voeren een gesprek, het eerste doel is het leren kennen van elkaar en het reflecteren op het aanmeldingsgesprek. Tijdens dit gesprek geeft een leerling aan waar hij/zij aan wil werken de komende periode. Deze doelen worden ingevuld op het coaching overeenkomst.

Stap 3 Ondertekening KAP

Ouders krijgen een kopie van het coaching overeenkomst toegezonden, ondertekenen dit en retourneren dit naar school.

Stap 4 Start coaching

De leerling en de leerlingbegeleider starten het coaching traject en werken naar de leerdoelen toe.

Stap 5 Tussenevaluatie (afhankelijk van de lengte van het traject)

Deze optionele stap kan ingezet worden bij langer lopende trajecten. Dit gebeurt in gespreksvorm. Hierin geven leerling en leerlingbegeleider beide aan of de doelen nog steeds de belangrijke doelen zijn en of de manier van coachen nog wel passend is.

Stap 6 Evaluatie

De leerling en de leerlingbegeleider maken het eindverslag op. Hierin bespreken de leerlingbegeleider en de leerling de geboekte resultaten. Dit alles gebeurt aan de hand van het eindverslag.

Stap 7 Eindgesprek

Aan de hand van het eindverslag vindt er een eindgesprek plaats. De partijen die bij dit eindgesprek aanwezig zijn, zijn de partijen die ook bij het eerste gesprek aanwezig zijn. Tijdens dit gesprek leggen zowel de leerling als de leerlingbegeleider verantwoording af voor de geboekte resultaten.

Bijzonder gewoon en gewoon bijzonder

Onderwijsvoorziening

Stichting Fioretti - Teylingen locatie KTS

&

SWV Duin- en Bollenstreek V(S)O en

Regulier waar mogelijk, maatwerk indien nodig

juli 2015 – H. Verbaas

Inhoud

1. Het vertrekpunt....3

2. De plaats van de KTS binnen het samenwerkingsverband....3

3. Welke leerlingen?....3

4. Toelatingscriteria....3

5. Behoefte....4

Voorzichtige prognose:....5

Conclusie:....5

1. Het vertrekpunt

Binnen de Duin- en Bollenstreek zijn er een aantal leerlingen, die moeite hebben een plaats te vinden op een 'gewone' binnen het reguliere voortgezet onderwijs. Voorheen gingen deze leerlingen naar het Voortgezet Speciaal Onderwijs (VSO)

Het is de taak van het samenwerkingsverband om de goede plek voor deze leerlingen te vinden, maar toch de instroom naar het VSO te beperken. Sinds de invoering van de Wet Passend Onderwijs is die taak ingebed in een wettelijk kader. Hiermee worden meer kansen geboden aan de leerling. De scholen hebben hierop gereageerd door meer mogelijkheden te bieden aan deze leerlingen, zodat ze binnen de setting van een reguliere school voor Voortgezet Onderwijs (VO) een diploma kunnen halen.
Daarmee vergroten zij hun kansen op een goede plek op de arbeidsmarkt of het vervolgonderwijs. Bijkomend voordeel is de kostenbesparing; een plek binnen het VSO is vele malen duurder dan een plek binnen een reguliere setting.

2. De plaats van de KTS binnen het samenwerkingsverband

Leerlingen van het VSO, die het niet redden om een diploma op Theoretische Leerweg te halen, maar qua niveau daaronder zitten, zouden de gelegenheid moeten hebben om een beroepsgericht diploma voortgezet onderwijs te halen. Normaal gesproken kan dat op een beroepsgericht vmbo, zoals de KTS. De scholen voor VSO zijn niet in staat (noch bevoegd) om de praktijkvakken aan te bieden, die bij het beroepsgerichte diploma op basis- of kaderniveau horen.

De KTS heeft zelf een symbioseklas opgestart vanaf leerjaar 3, met het doel vanuit zijn maatschappelijke betrokkenheid en onderwijsvisie: 'Iedere leerling verdient een geschikte onderwijsplek'. In een later stadium hebben we deze klas ook opengesteld voor leerlingen die vanuit andere scholen, al dan niet vanuit het VSO, behoefte hadden aan deze voorziening.

3. Welke leerlingen?

a) Leerlingen vanuit het VSO (b.v. Leo Kanner, Auris/voorheen de Weerklank, PC Hooft),

b) Leerlingen van de KTS of andere scholen binnen het Samenwerkingsverband, die naar het VSO zouden gaan,

c) Leerlingen vanuit de basisschool (PO), die normaal gesproken rechtstreeks naar het VSO zou gaan.

d) Leerlingen vanuit het speciaal basisonderwijs, waarvoor de overstap naar regulier voortgezet onderwijs een te grote stap is (b.v. Don Bosco).

4. Toelatingscriteria

De symbiose is bedoeld voor de leerlingen die een VMBO verwijzing hebben, maar die niet in een reguliere setting passen (zie hierboven).

Het gaat dan om leerlingen in de

- Basisberoepsgerichte Leerweg (ev. Leerweg Ondersteunend Onderwijs, LWOO)

- Kaderberoepsgerichte Leerweg
- Theoretische Leerweg

Uiteraard gaat er een traject vooraf aan een plaatsing in het Speciaal Onderwijs, dus ook aan de plaatsing in een symbioseklas. [1]

Als start van de symbiose, doorloopt de leerling een speciaal traject binnen de school.[2] Dit noemen we een arrangement. Tijdens dit arrangement wordt nauwkeurig nagegaan wat de mogelijkheden en kansen, maar ook de beperkingen, van de leerling zullen zijn in de symbioseklas.

Het beroepsprofiel van de leerling moet aansluiten bij het aanbod van de scholen uit de Duin- en Bollenstreek. Vanaf leerjaar 1 is er plaats voor alle leerlingen met een dergelijke vmbo verwijzing. Voor leerlingen vanaf klas 3 kunnen alle leerlingen op de KTS in de symbioseklas terecht voor de algemene vakken (AVO vakken, zoals Nederlands, Engels, etc.). Leerlingen kiezen in leerjaar 3 voor een beroepsrichting. Op de KTS bieden we Techniek (PIE en BWI) en Horeca (HBR) aan. Mocht een leerling een andere richting hebben gekozen, dan werken we samen met de andere scholen in het samenwerkingsverband. Mocht een leerling bijvoorbeeld Zorg en Welzijn willen kiezen, dan zoeken we een oplossing.

5. Behoefte

Deze bijzondere leerlingen hebben bijzondere behoeftes. Hierbij valt te denken aan een vaste ruimte, zodat ze niet elk lesuur van lokaal hoeven te wisselen. Dit dient een prikkelarme omgeving te zijn, dus niet elk lokaal is geschikt. Ook zijn vaste docenten noodzakelijk; voor elk vak een andere docent is ook te onrustig. Dit zijn voorwaarden om de noodzakelijke structuur te bieden.
Symbioseleerlingen volgen zo veel mogelijk het reguliere programma. Dit heeft een praktische insteek, want de voorzieningen zijn uitgebreider in een reguliere setting. Denk hierbij aan technieklokalen, de keuken en de l.o. Wel is er extra ondersteuning aanwezig tijdens deze uren. Deze ondersteuning valt buiten de gewone begroting, en wordt door de KTS gedragen.
De uren in de beroepsgerichte vakken, worden betaald door de KTS. Ook de materiaalkosten vormen hier een – substantieel – onderdeel van.

[1] Zie bijlage : Symbiose als onderwijsvoorziening, M. Swart, juni 2015
[2] Zie bijlage : Arrangementen in de school, 2015-2016, Teylingen College, KTS, H. Verbaas, juli 2015

Voorzichtige prognose:

Door de toestroom naar deze faciliteit, en dus de vermindering van toestroom naar het VSO, verwachten wij een groei. Op dit moment kunnen we nog niet starten met leerlingen die in leerjaar 2 willen (en kunnen) instromen, door ruimtegebrek. Deze kinderen zijn doorverwezen naar het speciaal onderwijs. Hopelijk kunnen zij in leerjaar 3 instromen op een later moment.
Ook aanvragen vanuit het VSO voor leerlingen in de bovenbouw, leerjaar3, kunnen we niet meer plaatsen in schooljaar 2015-2016 met de huidige capaciteit.
Dit in overweging nemend, hebben we een voorzichtige prognose gemaakt:

	Leerjaar 1.	Leerjaar 2.	Leerjaar 3.	Leerjaar 4.	Totaal
2014 /2015			8	4	12
2015 / 2016	6	6 vanaf 01-01-2016	8	4	24
2016 / 2017	10	10	8	8	36
2017 / 2018	12	12	10	10	44

Conclusie:

Er is vraag naar Passend Onderwijs voor bijzondere leerlingen. Om aan deze vraag te voldoen, hebben we vooral meer ruimte nodig. De expertise en de docenten zijn aanwezig, en de route is duidelijk. De hierboven getoonde prognose is een voorzichtige; wij verwachten dat met grotere naamsbekendheid, ook de groei en dus de prognose daarvan aangepast zal worden.

Bijlagen

Geachte heer/mevrouw, Voorschoten, juli 2015

Dit gaat over onze dochter Jet P. Inmiddels 14 jaar oud en een vrolijke, energieke, creatieve en sociaal vaardige puber.

Toen Jet 9 jaar oud was, in groep 6 zat van het regulier onderwijs, kreeg zij de diagnose PDD-NOS en ADHD. Reden voor onderzoek waren haar enorme onrust en angstige gedachten. In de klas kreeg Jet onvoldoende begeleiding en aandacht en was de klas overigens veel te groot om rust te kunnen bieden. Jet werd standaard in de gang geplaatst. Halverwege het schooljaar heeft school aangegeven Jet niet de juiste begeleiding te kunnen geven. Gelukkig konden wij gebruik maken van het programma "op de rails" bij speciaal onderwijs PI de Brug.

Ervaring van Jet: Toen ik hoorde dat ik naar een andere school moest, was ik erg verbaasd omdat ik niet heel goed doorhad wat mijn gedrag voor effect gaf. Ik was ook opgelucht, omdat ik een nieuwe start kon maken. En dat wou ik ontzettend graag! Mijn eerste dag op deze nieuwe school voelde ik me meteen beter op mijn gemak. De leraren waren vriendelijk en rustig, de hoeveelheid kinderen in de klas was ook veel prettiger. Ik kon mij hier beter concentreren en kreeg snel hulp en uitleg als ik dit nodig had. Op deze scholen(na de Brug naar Leo Kanner school) heb ik een grote maar ook een super leerzame stap gemaakt. Ik heb mezelf beter kunnen laten zien en heb me goed ontwikkeld. Daarom kan ik nu naar gewoon middelbaar onderwijs en dat is de KTS. Ik wil namelijk een diploma halen. Ik heb nu op de Leo Kanner het gevoel dat ik klein gehouden word en dat ik niet verder kom.

Graag licht ik, als ouder, de keuze voor de KTS verder toe. Hoe mooi is het dan ons kind, die een enorme positieve ontwikkeling door maakt maar ook wel intensieve begeleiding nodig heeft, dit kan krijgen op een reguliere school? Waarbij zij in een veilige setting haar AVO vakken volgt (symbiose) en daarnaast kan meedraaien in de praktijk met de reguliere klas. Feit dat zij deze stap kan zetten geeft haar een enorme boost in haar zelfvertrouwen. Er wordt nu gekeken naar de mogelijkheden van ons kind ipv de beperkingen. Met alle respect voor het speciale onderwijs maar daar is veel aandacht voor wat er niet goed gaat en minder voor wat er wel goed gaat. Het kind heeft nu eenmaal een label en daar wordt alles aan opgehangen. Bij de KTS zal Jet minder "gepamperd" worden en daarmee gestimuleerd om het beste uit zichzelf te halen. Jet zal hier een diploma gaan halen en van daaruit liggen er meer en betere toekomst mogelijkheden voor haar en die wensen wij haar natuurlijk van harte toe!

Met vriendelijke groet,

Mireille en Jet P.

Symbiose

Onderwijsvoorziening

SWV Duin- en Bollenstreek V(S)O en Stichting Fioretti-Teylingen locatie KTS

Regulier waar mogelijk, maatwerk indien nodig

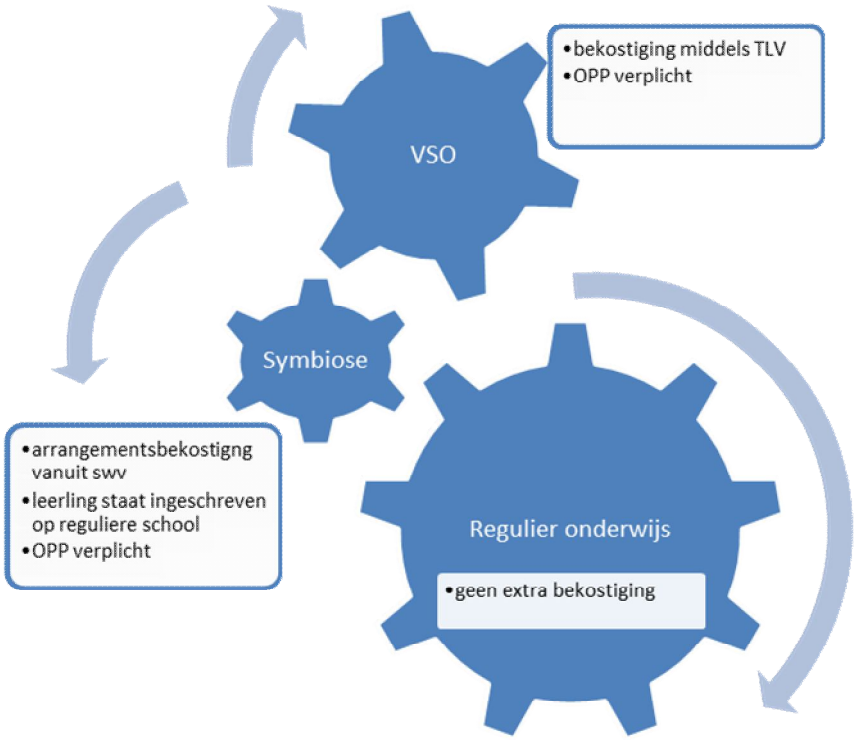
juni 2015 - M. Swart / H. Verbaas

Inhoud

	pagina
1. Plaats in het ondersteuningsaanbod Samenwerkingsverband v(s)o Duin- en bollenstreek	3
2. Symbiose	
2.1 Uitgangspunten	4
2.2 Doorstroommogelijkheden	4
3. Toelatingscriteria	
3.1 Toelevering door externe scholen	5
3.2 Toelevering door de KTS	5
4. Toelaatbaarheid	
4.1 Samenwerkingsverband	5
4.2 Onderwijs Transparant	6
5. Onderwijsprogramma	
5.1 Onderbouw	6
5.2 Bovenbouw	6
6. Ondersteuning	
6.1 Basisondersteuning	7
6.2 Personeel	7
6.3 Handelingsstrategieën	7
6.4 Ruimte en faciliteiten	8
6.5 Rooster	8
6.6 JGT	8
6.7 AED	8
7. Aanmelding	8
8. Verantwoording	8
9. Ontwikkelpunten – lange termijn	9
10. Actiepunten – korte termijn	9

1. Plaats in het ondersteuningsaanbod samenwerkingsverband v(s)o Duin- en bollenstreek

Voor Passend Onderwijs kende het ondersteuningsaanbod van het samenwerkingsverband regulier onderwijs, een OOC (tijdelijke plaatsing in onderzoeks- en observatiecentrum, voorheen Rebound) en speciaal onderwijs.



Voor de komst van Passend Onderwijs is de KTS een samenwerking gestart met het speciaal onderwijs om een aantal leerlingen met intensieve onderwijsbehoefte de mogelijkheid tot een beroepsopleiding in de horeca te bieden. De KTS heeft dit vervolgens zelfstandig uitgebouwd naar een 3e en 4e leerjaar 'symbiose' waarbij alle vakrichtingen die de school aanbiedt gevolgd kunnen worden. Het gaat hier om leerlingen die de cognitieve mogelijkheden en motivatie hebben om een beroepsdiploma te halen, maar hierbij intensieve ondersteuning in de onderwijssetting nodig hebben. In maart 2015 heeft er evaluatie door KTS en samenwerkingsverband plaatsgevonden.

Geconcludeerd is dat de symbiosevoorziening voorziet in een behoefte. Dit wordt onderbouwd door het feit dat het aantal aanmeldingen ten opzichte van vorig schooljaar is verdubbeld. De onderwijsvoorziening is in staat tot individueel maatwerk en kent voldoende tot goede onderwijsresultaten (evaluatie en opbrengsten begin volgend schooljaar beschikbaar). Daarnaast is gebleken dat er ook in de onderbouw behoefte is aan een dusdanige 'tussenvorm' bijvoorbeeld omdat een leerling kan zich moeilijk staande kan houden in een reguliere onderbouw, men vanuit het vso een voorzichtige overstap naar regulieronderwijs mogelijk acht of de basisschool en ouders twijfelen over plaatsing vso.

2. Symbiose

2.1 Uitgangspunten

Symbiose betekent samenleven. De voorziening heeft de naam symbiose gekregen omdat het een plek is waar verschillende vormen van ondersteuning voor de leerling mogelijk zijn. Zo combineert de voorziening een gestructureerde, prikkelarme en voorspelbare onderwijsomgeving met de nabijheid van een reguliere school met het onderwijscurriculum en de praktische mogelijkheden van een vakopleiding. De symbioseklas heeft instroom van leerlingen uit zowel het regulier onderwijs als het (v)so.

De leerlingen maken gebruik van een intensief onderwijsarrangement voor minimaal 1 maand tot maximaal 2 jaar. De interventies die in de symbioseklas kunnen worden toegepast bij het bieden van ondersteuning richten zich op:

- het voorspelbaar en inzichtelijk maken van onderwijs en sociale situaties;
- het begeleiden bij en aanleren van plannen, structureren en organiseren;
- het beperken van en leren omgaan met druk- en stressfactoren;
- het intensiveren en/of normaliseren van de leerling-leraar relatie;
- het actief betrekken en inzetten van ouders en hulpverlening;
- het beperken van en leren omgaan met afleidingen in tijd, ruimte en relaties;
- het resultaat: leerlingen weten waarom zij in de symbioseklas zitten, waar zij aan werken en welke resultaten zij hebben behaald.

2.2 Doorstroommogelijkheden

De plaatsing kan verschillende uitkomsten hebben:

1. **Verminderen van de ondersteuning**: leerling heeft aangeboden handreikingen kunnen verwerken in zijn handelen en beschikt over de benodigde competenties voor een reguliere onderwijssetting. Een leerling kan bijvoorbeeld omgaan met veranderingen in rooster en tijd, verschillende leerkrachten en heeft voldoende inzicht in sociale situaties om eventuele conflicten zelfstandig op te lossen. → Plaatsing **regulier VO**, KTS of anders.

2. **Handhaven van de ondersteuning**: voor een bepaalde termijn, waarbij bevorderende en belemmerende factoren zijn geïnventariseerd. Leerling blijft bijvoorbeeld behoefte hebben aan voorspelbaar leerkrachtgedrag, hulp bij het oplossen van conflicten en ondersteuning bij plannen en organiseren. → Leerling blijf les volgen in de **symbiosegroep**.

3. **Intensiveren van de ondersteuning:** de leerbaarheid van de leerling zowel op didactisch als sociaal-emotioneel gebied is contextafhankelijk, heeft een meer gestructureerde

leeromgeving nodig. Na minimaal plaatsing van een half jaar blijft er discussie over regels, vinden er incidenten plaats met andere leerlingen of docenten. Ook is mogelijk dat de leerling redt het niet zijn beroepsgerichte programma in reguliere setting af te ronden, wegens bijvoorbeeld te weinig intrinsieke motivatie of een te hoge prikkelgevoeligheid. → Leerling wordt doorverwezen naar het **speciaal onderwijs** of een vorm van zorg.

3. Toelatingscriteria

3.1 Toelevering door externe scholen

De symbioseklas is een optie wanneer er:

- Niveaubepaling heeft plaatsgevonden met een advies dat ligt tussen basisberoepsgericht (al dan niet met LWOO) en theoretische leerweg;
- op de toeleverende school is gebleken dat de leerling aangewezen is op intensieve ondersteuning het voortgezet onderwijs. Betrokkenen twijfelen tussen een plaats in het speciaal of het regulier onderwijs;
- door school van herkomst is gewerkt met handelingsgerichte doelen en er is een OPP (ontwikkelperspectiefplan) opgesteld en recentelijk (in de afgelopen twee maanden) geëvalueerd. Hierin is de ondersteuningsbehoefte van de leerling beschreven en een realistisch uitstroomperspectief is vastgesteld.
- Er door de toeleverende en de plaatsende school overeenstemming is bereikt dat het behalen van een diploma vmbo basis, kader of theoretische leerweg mogelijk is binnen de basisondersteuningsstructuur van de symbioseklas.

3.2 Toelevering door de KTS

Voor de KTS gelden dezelfde toelatingscriteria als voor andere scholen. Dat houdt in dat de leerling eerst de basisondersteuning benut en vervolgens de extraondersteuning. De extra ondersteuning binnen de KTS wordt ingevuld door middel van leerling coaching of plaatsing in een arrangementsklas. De punten onder 3.1 zijn van toepassing.

4. Toelaatbaarheid

4.1 Samenwerkingsverband

Wanneer de ouders de leerling hebben aangemeld, dient de school van herkomst een aanvraag in te dienen bij het Loket Passend Onderwijs. Het Loket adviseert de directeur van het samenwerkingsverband. Deze neemt een besluit of de leerling toelaatbaar is en voor welke termijn extra bekostiging wordt afgegeven.

4.2 Onderwijs Transparant

De aanvraag wordt ingediend middels aanmelding in de 1Loket Module van Onderwijs Transparant, Hierin wordt de leerling geregistreerd doordat er een symbiose-arrangement wordt aangevraagd voor bepaalde tijd. De KTS accepteert dit arrangement als uitvoerder.

5. Onderwijsprogramma

5.1 Onderbouw

Een leerling in een symbioseklas volgt het curriculum van een brugklasleerling op de KTS (lessentabel beschikbaar via website). Ook neemt de leerling deel aan de projecten, uitstapjes en andere nevenactiviteiten die de school aanbiedt en heeft het pauze samen met de reguliere eerstejaars. Uitgangspunt hierbij is: regulier als het kan, maatwerk wanneer nodig. De intensieve onderwijssituatie beperkt zich in eerste instantie alleen tot de AVO-lessen. Mocht de leerling tijdelijk, als in een arrangementsvorm, behoefte hebben aan extra ondersteuning door bijvoorbeeld een aparte pauzeplaats te hebben of door af te zien van een bepaald uitstapje, dan is hiervoor maatwerk mogelijk.

Symbioseleerlingen worden voor de praktijkvakken zoveel mogelijk gekoppeld aan een vaste reguliere eerstejaarsklas. Op deze wijze kan een leerling wennen aan de grootschaligheid van de reguliere school en kan bekeken worden of overstap naar de reguliere onderwijssetting tot de mogelijkheden behoort.

5.2 Bovenbouw

In de bovenbouw worden de leerlingen van de verschillende afdelingen PIE, BWI en HBR geclusterd in voor de AVO-vakken in de symbioseklas. Alleen de vakken economie en natuur-/scheikunde worden apart gedoceerd. Deze theorievakken worden verspreid over drie lesdagen, op de overige dagen is de leerling in de afdeling om te werken aan het beroepsgerichte programma. In de praktijk betekent dit voor de afdelingen PIE en BWI dat leerlingen gekoppeld worden aan bestaande klassen. In de afdeling HBR wordt er een aparte klas samengesteld voor de symbioseleerlingen.

Ook voor de bovenbouw geldt dat het uitgangspunt is dat de leerling deelneemt aan het reguliere curriculum, waaronder bijvoorbeeld de werkweek en stages. Ook hierbij is maatwerk mogelijk, zo kan bijvoorbeeld van overnachtingen worden afgezien (bij een werkweek HBR) of kunnen de losse stagedagen ingericht worden als een blokstage (afdeling PIE). Wel dient er hier een PTA te worden afgerond en zullen er misschien vervangende opdrachten worden opgesteld.

6. Ondersteuning

6.1 Basisondersteuning

De leerlingen starten in een klas met een klein aantal leerlingen. De leerlingen hebben een vast lokaal dat gelegen is op een open, prikkelarme plek op het schoolterrein. Zij hebben les van een beperkt aantal gespecialiseerde docenten. Zoals in alle klassen is ook hier de mentor eerste aanspreekpunt. In deze klas geldt dat de mentor van de symbioseklas zowel voor de AVO-vakken als voor de sociaal-emotionele ontwikkeling monitort hoe deze verloopt. Dat betekent dat de mentor ook leerlingbegeleider is. Hierbij horen de volgende taken:

- Kennismakingsgesprek;
- Opstellen van leerlingdoelen samen met de leerling, vastlegging in handelingsdeel;
- Opstellen OPP binnen 6 weken in overeenstemming met ouders;
- Samen met leerling, vakrichting en eventuele externe partners werken aan de leerlingdoelen. Zowel incidenteel wanneer er voor een situatie extra aandacht is vereist als structureel door middel van mentor-/begeleidingsgesprekken;
- Evaluatie OPP en opstellen van nieuwe leerlingdoelen met leerling en ouders in januari;
- Bijstelling OPP in februari
- Evaluatie en eindgesprekken in mei/juni.

6.2 Personeel

Iedere AVO-docent geeft in twee vakken les. De docenten die lesgeven in de symbioseklas hebben allemaal een tweedegraads bevoegdheid. Zij nemen alleen deel aan de interne nascholing die wordt verzorgd voor specifiek het Intern Ondersteuningsteam van de KTS, waarin het symbioseteam zit, de leerlingebegeleiders en de externe ondersteuners. Nascholing gaat uit van de principes van handelingsgericht en opbrengstgericht werken.

6.3 Handelingsstrategieën

In de symbioseklas zijn leerlingen geclusterd die gemeenschappelijke onderwijsbehoeften hebben. Zo hebben zij behoefte aan een prikkelarme leeromgeving, opdrachten die in overzichtelijke deeltaken worden aangeboden, een terugkerende uniforme lesopbouw. Soms maken de leerlingen gebruik van hulpmiddelen zoals een koptelefoon (al dan niet met muziek) of een time-timer. In sociaal-emotioneel opzicht hebben zij behoefte aan een docent die sociale situaties voor hen inzichtelijk maakt, hen helpt hun eigen aandeel te zien. Een docent hanteert hierbij voorspelbaar en neutraal leerkrachtgedrag.

Het symbioseteam heeft onderling afspraken gemaakt over de wijze waarop zij de ruimte inrichten en de lesstof aanbieden. Ook hanteren zij dezelfde klassenregels om een zo veel mogelijk voorspelbare leeromgeving te kunnen bieden.

6.4 Ruimte en faciliteiten

De leerlingen hebben les in een vast lokaal. In dit lokaal hebben zij allemaal een vaste plek. Dit lokaal wordt prikkelarm ingericht. De afspraken hierover zijn gemaakt door de docenten onderling. Het lokaal beschikt over smartboard en over vier leerling computers. Op deze manier hoeft de symbioseklas niet iedere week structureel te worden ingeroosterd in een computerlokaal.

6.5 Rooster

Voor zover mogelijk wordt een docent die twee theorievakken geeft ingeroosterd voor een blokuur. Op deze manier heeft de leerling zo min mogelijk docenten op een dag. Voor praktijkvakken geldt dat, met uitzondering van de afdeling HBR in de bovenbouw, de leerlingen gekoppeld worden aan bestaande klassen.

6.6 AED

Voor schooljaar 2015-2016 is er nog inzet beschikbaar vanuit de AED in de school. Momenteel beschikt de KTS over inzet van een gedragsdeskundige en een orthopedagoog. De eerste is beschikbaar voor ongeveer 4 leerlingen wanneer er intensiever aan een individueel doel met een leerling gewerkt moet worden. De orthopedagoge wordt ingezet wanneer docenten handelingsverlegenheid ervaren. Zij observeert, voert leerling gesprekken en adviseert het docententeam over handelingsstrategieën of in te zetten van externe expertise.

6.7 JGT

De ambitie is dat de taken die nu uitgevoerd worden door de medewerkers van de AED in het daarop volgend schooljaar worden overgenomen door JGT-medewerkers.

7. Aanmelding

1. Contact opnemen door school of ouders met de teamleider symbiose van de KTS.
2. Bij mogelijke plaatsbaarheid vindt er een gesprek plaats met de teamleider symbiose en/of teamleider zorg en ondersteuning.
3. De leerling kan vervolgens aangemeld worden op de KTS via Onderwijs Transparant. School moet hier ook het OPP in doorgeven.

8. Verantwoording

De symbiosevoorziening zal de financiële en inhoudelijke resultaten verantwoorden middels kengetallen, gerelateerd aan de doelstellingen (Hoofddoelstelling: succesvol in regulier onderwijs en/of werk).

9. Ontwikkelpunten – lange termijn

- *Januari 2016*: Toevoegen tweedejaars. In voorgaande schooljaren is gebleken dat er vanaf ongeveer december behoefte is aan een intensieve onderwijsvoorziening voor tweedejaars. Dit wordt onderschreven door de aanmeldingen bij het Loket Passend Onderwijs en de plaatsingen in het OOC. Inden de klas met eerstejaars niet volledig gevuld is, is het mogelijk om vanaf januari met een combinatieklas leerjaar 1/2 te werken.

- Voor nascholing staan er voor komend schooljaar twee speerpunten geformuleerd:

1. *Januari 2016*. Lessenreeks GGZ waarbij de meest voorkomende gedragsstoornissen worden behandeld: Wat merk je er van in de praktijk en welke handelingsadviezen passen hierbij? Welke vormen van hulpverlening bestaan hiervoor? Januari 2016.

2. *Najaar 2015.* Studiemiddag over handelingsgericht werken, te organiseren samen met de AED. In voorjaar 2015 is de eerste fase behandeld: informatie verzamelen en observeren. Deel twee wordt behandeld hoe je komt tot het formuleren van onderwijsbehoeften en leerling specifieke doelen en met welke methodieken gewerkt kan worden.

3. *Voorjaar 2016:* ontwikkelen uitgangspunten inzet externe expertise en komen tot overeenstemming met gemeente over de inzet van JGT in 2016-2017 in de symbiosevoorziening.

10. Actiepunten – korte termijn

	Wanneer	**Wat**	**Wie**
1	8 en 11 juni	Bespreken beleidsplan	MSW en VBS met team symbiose
2	8 juni	Bijeenkomst symbiosementoren: afspraken handelingsstrategieën en leerlingbespreking	Organisatie MSW
3	11 Juni	Bespreken beleidsplan in SL	MSW en VBS
4	4 juni	Formatie en rooster in symbioseklas	MSW, follow-up VBS
5	juni	Invoegen financiële paragraaf	VBS

Normvergoeding VSO ZMOK school met 60 leerlingen

1. Uitgaande van VSO ZMOK
2. Uitgaande van uitbreiding

60	leerlingen	
12,2	m2 BVO per leerling	
732	m2 BVO totaal	
636		

			indexatie 2016	1,0215
Onderdeel	Bedrag	Bedrag totaal	Bedrag 2016	
Startbedrag incl. 96 m2 BVO	€ 88.094,85	€ 88.094,85	€ 89.988,89	
Voor elke volgende m2 BVO	€ 1.287,61	€ 818.919,96	€ 836.526,74	
Toeslag liftinstallatie	€ 117.312,07	€ 117.312,07	€ 119.834,28	
Totaal			**€ 1.046.349,91**	

Extra inkomsten gemeentefonds die doorgedecentraliseerd worden € 540.000 € 13.500

Jaar	**Bedrag/leerling**	**Totaal**	**0,80**	Hoofdsom	Afschrijving	Rente	Kap. Lasten
2015	*€ 396,27*	*€ 23.776,20*	*€ 19.020,96*				
2016	€ 400,23	€ 24.013,96	€ 19.211,17	€ 540.000,00	€ 13.500,00	€ 18.900,00	€ 32.400,00
2017	€ 404,24	€ 24.254,10	€ 19.403,28	€ 526.500,00	€ 13.500,00	€ 18.427,50	€ 31.927,50
2018	€ 408,28	€ 24.496,64	€ 19.597,31	€ 513.000,00	€ 13.500,00	€ 17.955,00	€ 31.455,00
2019	€ 412,36	€ 24.741,61	€ 19.793,29	€ 499.500,00	€ 13.500,00	€ 17.482,50	€ 30.982,50
2020	€ 416,48	€ 24.989,03	€ 19.991,22	€ 486.000,00	€ 13.500,00	€ 17.010,00	€ 30.510,00
2021	€ 420,65	€ 25.238,92	€ 20.191,13	€ 472.500,00	€ 13.500,00	€ 16.537,50	€ 30.037,50
2022	€ 424,86	€ 25.491,30	€ 20.393,04	€ 459.000,00	€ 13.500,00	€ 16.065,00	€ 29.565,00
2023	€ 429,10	€ 25.746,22	€ 20.596,97	€ 445.500,00	€ 13.500,00	€ 15.592,50	€ 29.092,50
2024	€ 433,39	€ 26.003,68	€ 20.802,94	€ 432.000,00	€ 13.500,00	€ 15.120,00	€ 28.620,00
2025	€ 437,73	€ 26.263,72	€ 21.010,97	€ 418.500,00	€ 13.500,00	€ 14.647,50	€ 28.147,50
2026	€ 442,11	€ 26.526,35	€ 21.221,08	€ 405.000,00	€ 13.500,00	€ 14.175,00	€ 27.675,00
2027	€ 446,53	€ 26.791,62	€ 21.433,29	€ 391.500,00	€ 13.500,00	€ 13.702,50	€ 27.202,50
2028	€ 450,99	€ 27.059,53	€ 21.647,63	€ 378.000,00	€ 13.500,00	€ 13.230,00	€ 26.730,00
2029	€ 455,50	€ 27.330,13	€ 21.864,10	€ 364.500,00	€ 13.500,00	€ 12.757,50	€ 26.257,50
2030	€ 460,06	€ 27.603,43	€ 22.082,74	€ 351.000,00	€ 13.500,00	€ 12.285,00	€ 25.785,00
2031	€ 464,66	€ 27.879,46	€ 22.303,57	€ 337.500,00	€ 13.500,00	€ 11.812,50	€ 25.312,50
2032	€ 469,30	€ 28.158,26	€ 22.526,61	€ 324.000,00	€ 13.500,00	€ 11.340,00	€ 24.840,00
2033	€ 474,00	€ 28.439,84	€ 22.751,87	€ 310.500,00	€ 13.500,00	€ 10.867,50	€ 24.367,50

2034	€ 478,74	€ 28.724,24	€ 22.979,39	€ 297.000,00	€ 13.500,00	€ 10.395,00	€ 23.895,00
2035	€ 483,52	€ 29.011,48	€ 23.209,19	€ 283.500,00	€ 13.500,00	€ 9.922,50	€ 23.422,50
2036	€ 488,36	€ 29.301,60	€ 23.441,28	€ 270.000,00	€ 13.500,00	€ 9.450,00	€ 22.950,00
2037	€ 493,24	€ 29.594,61	€ 23.675,69	€ 256.500,00	€ 13.500,00	€ 8.977,50	€ 22.477,50
2038	€ 498,18	€ 29.890,56	€ 23.912,45	€ 243.000,00	€ 13.500,00	€ 8.505,00	€ 22.005,00
2039	€ 503,16	€ 30.189,46	€ 24.151,57	€ 229.500,00	€ 13.500,00	€ 8.032,50	€ 21.532,50
2040	€ 508,19	€ 30.491,36	€ 24.393,09	€ 216.000,00	€ 13.500,00	€ 7.560,00	€ 21.060,00
2041	€ 513,27	€ 30.796,27	€ 24.637,02	€ 202.500,00	€ 13.500,00	€ 7.087,50	€ 20.587,50
2042	€ 518,40	€ 31.104,24	€ 24.883,39	€ 189.000,00	€ 13.500,00	€ 6.615,00	€ 20.115,00
2043	€ 523,59	€ 31.415,28	€ 25.132,22	€ 175.500,00	€ 13.500,00	€ 6.142,50	€ 19.642,50
2044	€ 528,82	€ 31.729,43	€ 25.383,54	€ 162.000,00	€ 13.500,00	€ 5.670,00	€ 19.170,00
2045	€ 534,11	€ 32.046,73	€ 25.637,38	€ 148.500,00	€ 13.500,00	€ 5.197,50	€ 18.697,50
2046	€ 539,45	€ 32.367,19	€ 25.893,75	€ 135.000,00	€ 13.500,00	€ 4.725,00	€ 18.225,00
2047	€ 544,85	€ 32.690,86	€ 26.152,69	€ 121.500,00	€ 13.500,00	€ 4.252,50	€ 17.752,50
2048	€ 550,30	€ 33.017,77	€ 26.414,22	€ 108.000,00	€ 13.500,00	€ 3.780,00	€ 17.280,00
2049	€ 555,80	€ 33.347,95	€ 26.678,36	€ 94.500,00	€ 13.500,00	€ 3.307,50	€ 16.807,50
2050	€ 561,36	€ 33.681,43	€ 26.945,14	€ 81.000,00	€ 13.500,00	€ 2.835,00	€ 16.335,00
2051	€ 566,97	€ 34.018,24	€ 27.214,60	€ 67.500,00	€ 13.500,00	€ 2.362,50	€ 15.862,50
2052	€ 572,64	€ 34.358,43	€ 27.486,74	€ 54.000,00	€ 13.500,00	€ 1.890,00	€ 15.390,00
2053	€ 578,37	€ 34.702,01	€ 27.761,61	€ 40.500,00	€ 13.500,00	€ 1.417,50	€ 14.917,50
2054	€ 584,15	€ 35.049,03	€ 28.039,23	€ 27.000,00	€ 13.500,00	€ 945,00	€ 14.445,00
2055	€ 589,99	€ 35.399,52	€ 28.319,62	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 472,50	€ 13.972,50
		Totaal	€ 939.164,41			Totaal	€ 927.450,00
		Gemiddeld	€ 23.479,11			Gemiddeld	€ 23.186,25

Kapitaallasten van € 23.500 kunnen door de KTS gedragen worden.

€ 540.000,00 KTS
€ 506.349,91 Gemeente
€ 506.500 Afgerond

€ 320.000,00 Reeds begroot

€ 186.500 Extra beschikbaar stellen

Kapitaallasten liggen rond de € 11.000 in het begin

	Hoofdsom	Afschrijving € 4.663	Rente	Kap. Lasten
	€ 186.500,00	€ 4.663,00	€ 6.527,50	€ 11.190,50
	€ 181.837,00	€ 4.663,00	€ 6.364,30	€ 11.027,30
	€ 177.174,00	€ 4.663,00	€ 6.201,09	€ 10.864,09
	€ 172.511,00	€ 4.663,00	€ 6.037,89	€ 10.700,89
	€ 167.848,00	€ 4.663,00	€ 5.874,68	€ 10.537,68
	€ 163.185,00	€ 4.663,00	€ 5.711,48	€ 10.374,48

€ 158.522,00	€ 4.663,00	€ 5.548,27	€ 10.211,27
€ 153.859,00	€ 4.663,00	€ 5.385,07	€ 10.048,07
€ 149.196,00	€ 4.663,00	€ 5.221,86	€ 9.884,86
€ 144.533,00	€ 4.663,00	€ 5.058,66	€ 9.721,66
€ 139.870,00	€ 4.663,00	€ 4.895,45	€ 9.558,45
€ 135.207,00	€ 4.663,00	€ 4.732,25	€ 9.395,25
€ 130.544,00	€ 4.663,00	€ 4.569,04	€ 9.232,04
€ 125.881,00	€ 4.663,00	€ 4.405,84	€ 9.068,84
€ 121.218,00	€ 4.663,00	€ 4.242,63	€ 8.905,63
€ 116.555,00	€ 4.663,00	€ 4.079,43	€ 8.742,43
€ 111.892,00	€ 4.663,00	€ 3.916,22	€ 8.579,22
€ 107.229,00	€ 4.663,00	€ 3.753,02	€ 8.416,02
€ 102.566,00	€ 4.663,00	€ 3.589,81	€ 8.252,81
€ 97.903,00	€ 4.663,00	€ 3.426,61	€ 8.089,61
€ 93.240,00	€ 4.663,00	€ 3.263,40	€ 7.926,40
€ 88.577,00	€ 4.663,00	€ 3.100,20	€ 7.763,20
€ 83.914,00	€ 4.663,00	€ 2.936,99	€ 7.599,99
€ 79.251,00	€ 4.663,00	€ 2.773,79	€ 7.436,79
€ 74.588,00	€ 4.663,00	€ 2.610,58	€ 7.273,58
€ 69.925,00	€ 4.663,00	€ 2.447,38	€ 7.110,38
€ 65.262,00	€ 4.663,00	€ 2.284,17	€ 6.947,17
€ 60.599,00	€ 4.663,00	€ 2.120,97	€ 6.783,97
€ 55.936,00	€ 4.663,00	€ 1.957,76	€ 6.620,76
€ 51.273,00	€ 4.663,00	€ 1.794,56	€ 6.457,56
€ 46.610,00	€ 4.663,00	€ 1.631,35	€ 6.294,35
€ 41.947,00	€ 4.663,00	€ 1.468,15	€ 6.131,15
€ 37.284,00	€ 4.663,00	€ 1.304,94	€ 5.967,94
€ 32.621,00	€ 4.663,00	€ 1.141,74	€ 5.804,74
€ 27.958,00	€ 4.663,00	€ 978,53	€ 5.641,53
€ 23.295,00	€ 4.663,00	€ 815,33	€ 5.478,33
€ 18.632,00	€ 4.663,00	€ 652,12	€ 5.315,12
€ 13.969,00	€ 4.663,00	€ 488,92	€ 5.151,92
€ 9.306,00	€ 4.663,00	€ 325,71	€ 4.988,71
€ 4.643,00	€ 4.663,00	€ 162,51	€ 4.825,51

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van februari 2016

Besluit nummer: 2016_Raad_00002

Onderwerp:
Visie verdichting Warmond West - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 5 augustus 2014 besloten om een visie voor Warmond West op te stellen waarin wordt onderzocht onder welke voorwaarde dit gebied verdicht kan worden. Warmond kent veel verschillende ruimtelijke eenheden. Er zijn delen met grote dichtheid zoals de Dorpsstraat en de dammen of juist extensief bebouwde gebieden zoals de landgoederen en de villawijk Warmond West. Voor de villawijk Warmond West zijn er de afgelopen jaren diverse verzoeken ontvangen om het gebied te verdichten. Het is lastig deze initiatieven individueel te beoordelen. Het is daarom wenselijk een totaalvisie te maken voor dit gebied, waarbij behoud van het karakter van deze villawijk uitgangspunt is. Verdichting is geen doel op zich. In deze visie is onderzocht onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de vraag uit de markt.

Het gebied is redelijk in zichzelf gekeerd. Een passant ervaart nauwelijks welke woonmilieus hier zijn. In het analyse deel zijn de verschillen benoemd door middel van de bebouwingsdichtheid, de ruimtelijke kwaliteiten en de ruimtelijke eenheden van het plangebied. Op basis hiervan is de visiekaart opgesteld. Waarbij drie categorieën zijn te onderscheiden:

1. Geen verdichting wenselijk,

2. Verdichting binnen de huidige identiteit Villa of Lommerrijk,

3. Verdichting van Villa naar Lommerrijk.

Dit besluit gaat over de visie verdichting Warmond West. Het betreft een ruimtelijke visie waarbij beeld essentieel is om het verhaal goed te begrijpen. Daarom verwijzen wij u graag naar de visie. Het betreft een bondige rapportage van 26 pagina’s met veel beeldmateriaal.

Voorgesteld wordt om de visie vast te stellen. Na vaststelling kunnen initiatieven individueel worden uitgewerkt. Hiervoor dienen individuele bestemmingsplannen opgesteld te worden.

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Visie Warnond west
- Inspraaknota visie Warmond west

- Brief inspraakreacties

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Het college heeft bij besluit van 5 augustus 2014, besluitnummer 2014_BW_00549, besloten onder voorwaarde medewerking te verlenen aan het realiseren van een bouwmogelijkheid van een extra woning op het perceel Hyacintenlaan1 te Warmond. Daarbij is ook besloten, met het oog op nieuwe verzoeken, om voor dit gedeelte van Warmond een visie op te stellen, waarin wordt onderzocht onder welke voorwaarden dit gebied verdicht kan worden.

Inmiddels zijn er voor het gebied Warmond west diverse verzoeken ontvangen om het gebied te verdichten. In samenwerking met stedenbouwkundig bureau Wissing is een visie op dit gebied opgesteld. Uitgangspunt hierbij is behoud van het karakter van deze villawijk. Verdichting is geen doel op zich.

Van 28 mei tot 8 juli 2015 heeft de conceptvisie ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode diverse gesprekken geweest. Dit heeft uiteindelijk geleid tot 7 inspraakreacties. De inspraakreacties zijn gewogen en op basis daarvan is de visie op sommige punten aangepast of verduidelijkt.

Beoogd resultaat:
Een vastgestelde visie voor Warmond West. Op basis daarvan kunnen individuele aanvragen uitgewerkt worden en een postzegelbestemmingsplan voor het individuele perceel in procedure worden gebracht.

Argumentatie:
1.1. Het is lastig initiatieven voor verdichting individueel te beoordelen. Er is vraag uit de markt om extra villa's toe te voegen. Een visie is wenselijk om deze individuele verzoeken te kunnen beoordelen in een groter geheel.

1.2 In deze visie is onderzocht onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de vraag uit de markt. Verdichting is geen doel op zich, maar onderzocht is waar verdichting acceptabel is, zonder aantasting van de kwaliteiten van het gebied.

1.3 Als deze visie is vastgesteld kunnen initiatieven individueel worden uitgewerkt. Hiervoor dienen postzegel bestemmingsplannen opgesteld te worden.

Aanpak / uitvoering:
Na besluitvorming door het college worden de mensen die een inspraakreactie hebben ingediend geinformeerd door middel van toezendig van de inspraaknota met begeleidende brief. In deze inspraaknota zijn de inspraakreactie samengevat en beantwoord.

Na vaststelling van de visie door de gemeenteraad worden individuele aanvragen separaat in procedure gebracht. Plankosten en de mogelijk planschade zijn daarbij voor de aanvrager.

Participatie:
De conceptvisie heeft zes weken ter inzage gelegen zowel op onze website als op het gemeentekantoor.

Duurzaamheid:
In de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat de te bouwen woning(en) moet(en) voldoen aan GPR gebouw, per thema minimaal een zeven. Daarnaast zal in de anterieure overeenkomt woonkeur SKW opgenomen worden.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
De visie gebiedsverdichting Warmond West vast te stellen

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:
Dit beleidsdocument vormt een kader voor individuele ontwikkelingsvraagstukken. Er is nog geen sprake van (directe) planologisch recht. Voor elk individuele geval wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan wordt in opdracht van de aanvrager opgesteld, waarbij deze kosten voor de aanvager zijn. Daarnaast wordt tussen de gemeente en de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer afspraken worden gemaakt over het afdekken van financiele risico's voor de gemeente en de kosten voor de ambtelijke inzet verhaald worden op de aanvrager.

Dit voorstel kadert binnen:
Collegeprogramma,

Toelichting:
Gemeente als regisseur; wij kregen verzoeken uit het gebied om extra woningen te realiseren. Onderzocht is of en op welke wijze hieraan medewerking kan worden verleend, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 4 februari 2016

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Visie Warnond west
- Inspraaknota visie Warmond west
- Brief inspraakreacties

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

VISIE VERDICHTING WARMOND WEST GEMEENTE TEYLINGEN

November 2015

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 4 februari 2016

nr. 2016_ Raad_00002

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

wissing

Opdrachtgever:
Gemeente Teylingen

Documentnaam:
736-verdichtingsvisieWarmond-20151012-es

Wijzigingsdatum:
24 november 2015

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht T +31 (0)180 61 31 44 www.wissing.nl

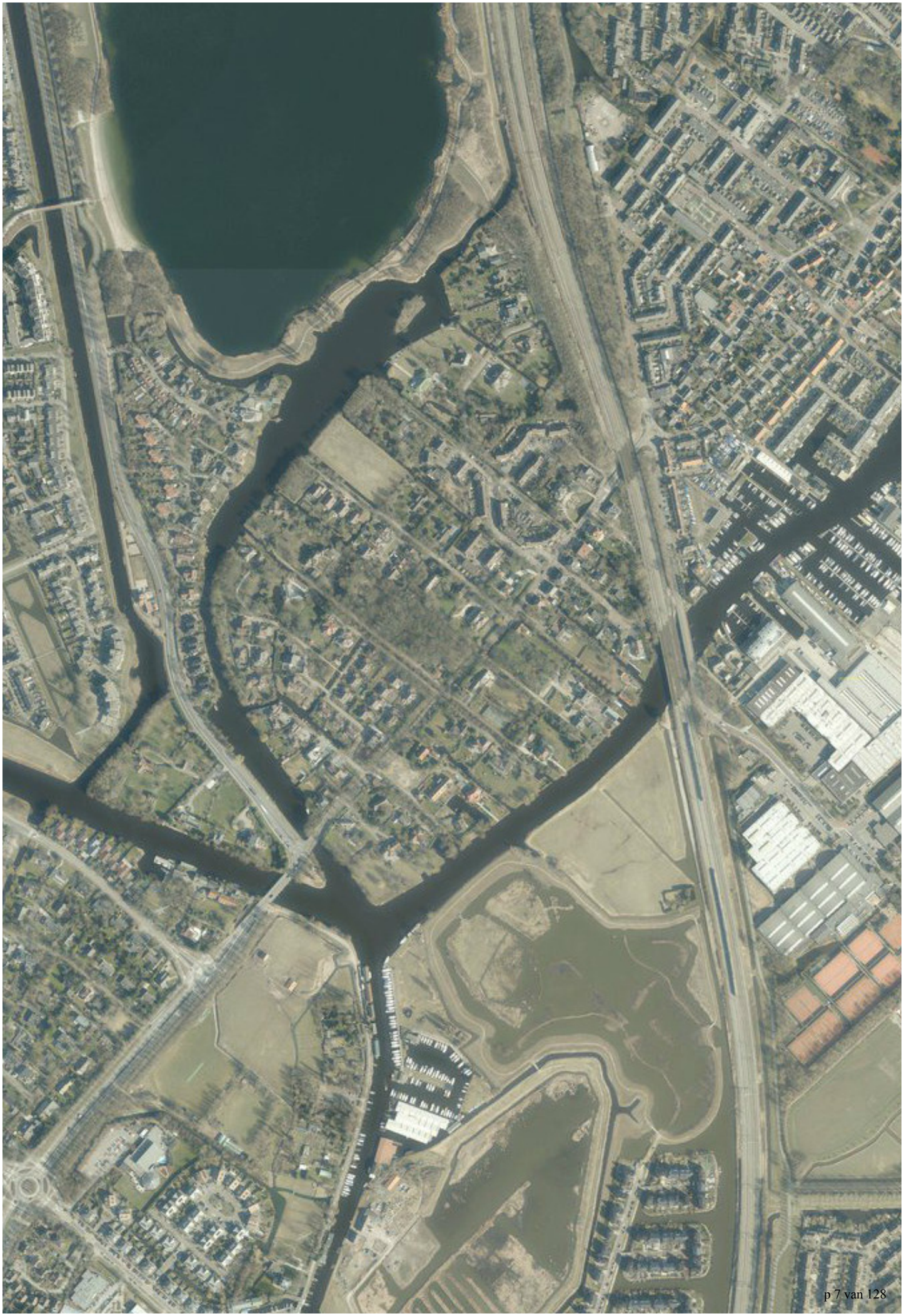
Voorwoord

Bas Brekelmans
Wethouder Ruimtelijke Ordening

Teylingen is een gemeente waar het aantrekkelijk wonen is, zo ook in Warmond west.
Warmond west is een uniek woongebied niet alleen voor Teylingen, maar ook in de regio.
Een villawijk, waar je woont in een groene bosrijke omgeving. Maar ook aan het water, vrijwel direct aan de Kaag. Midden in de randstad, met snelle verbinding naar autosnelwegen en schiphol , Leiden en Den Haag om de hoek.

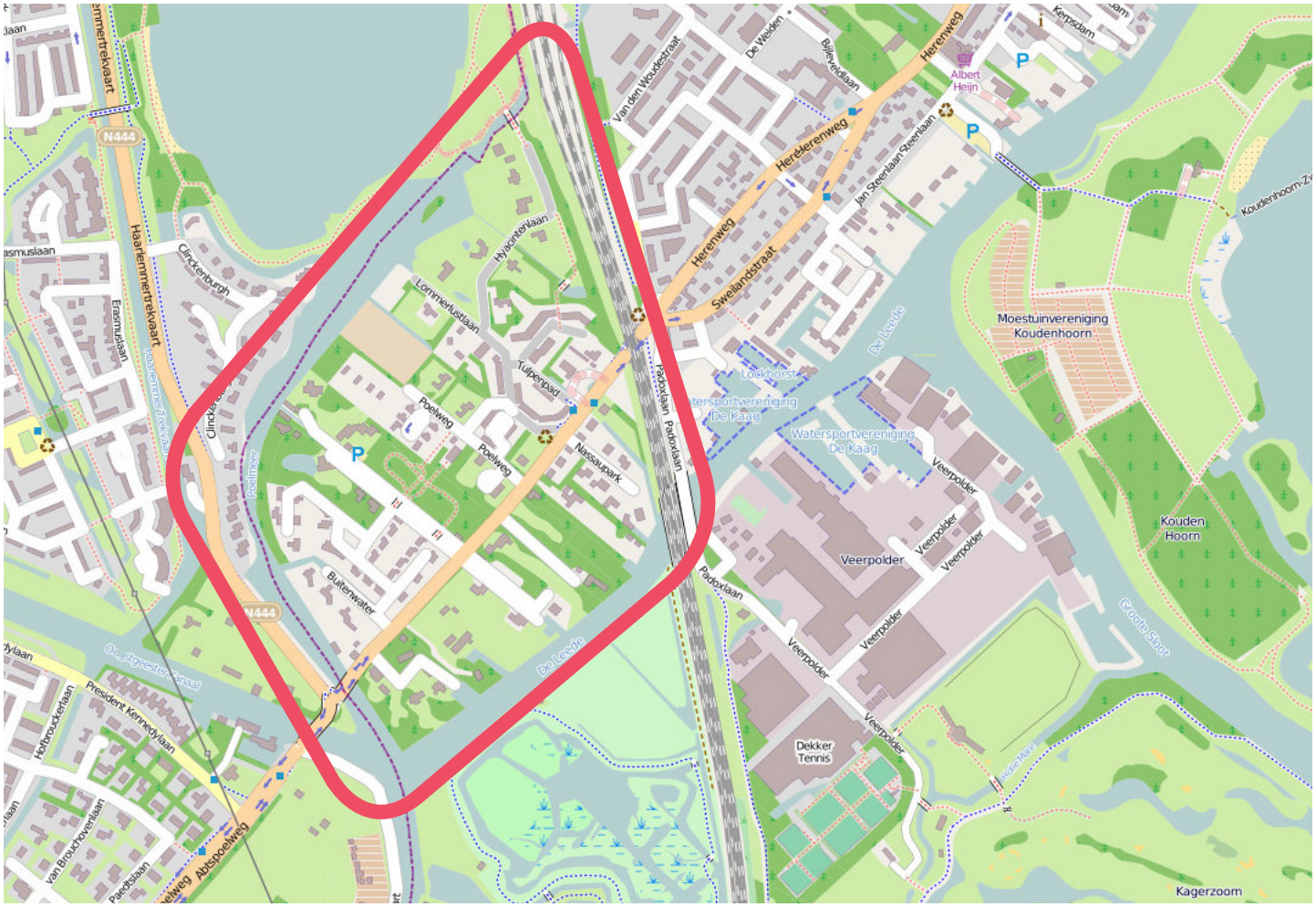
Vanuit de bewoners van dit gebied kregen we regelmatig verzoeken om een of meer extra woningen op hun perceel te realiseren. Met uitzondering van de omgeving Tulpenpad en Narcissenhof zijn de kavels groot. Er is sprake van een villawijk, met vrijstaande woningen op ruime tot zeer ruime kavels. In de huidige tijd blijkt dat in sommige situaties het oppervlakte tuin voor de huidige eigenaren, maar zeker voor aspirant kopers te groot is. Het onderhoud vergt zoveel tijd en/of kosten dat percelen onverkoopbaar blijken of dat de kwaliteit van het kavel en daarmee het gebied afneemt.

Wij willen onze bijdrage leveren aan het op gang brengen van de woningmarkt.
Om de individuele verzoeken goed te kunnen beoordelen is er een visie opgesteld, waarbij het uitgangspunt is behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Verdichting is geen doel op zich. Op deze manier bieden we ruimte aan de behoefte vanuit de markt en waarborgen we tegelijkertijd dat Warmond west een uniek kwalitatief gebied blijft waarbij het aantrekkelijk wonen is.

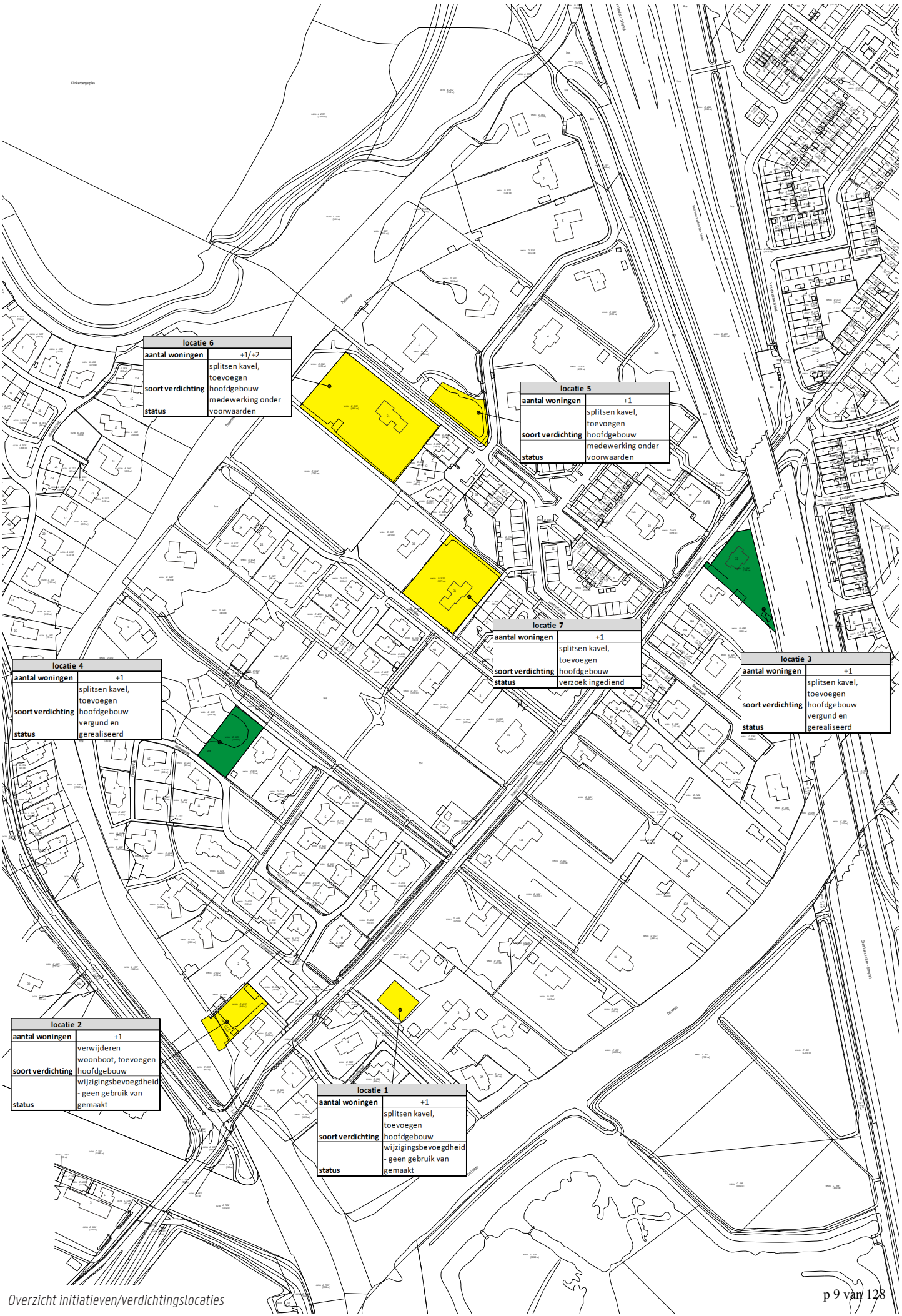


1 Inleiding

Voor het gebied Warmond West (specifiek gebied ten westen van de spoorlijn) krijgt de gemeente diverse verzoeken binnen om bepaalde kavels te gaan verdichten. Hoe ga je hier mee om. Het is lastig de initiatieven individueel te beoordelen, omdat een totaalvisie op het gebied van verdichting voor het gebied ontbreekt. Deze visie geeft inzicht in de huidige initiatieven, dichtheden, de ruimtelijke kwaliteiten en de verschillende ruimtelijke eenheden. De visie eindigt met een conclusiekaart, waar doormiddel van verdichtingscategorieën wordt aangegeven in welke deelgebieden en welke vorm van verdichting mogelijk is.



ligging Plangebied Warmond West (specifiek gebied ten westen van de spoorlijn)

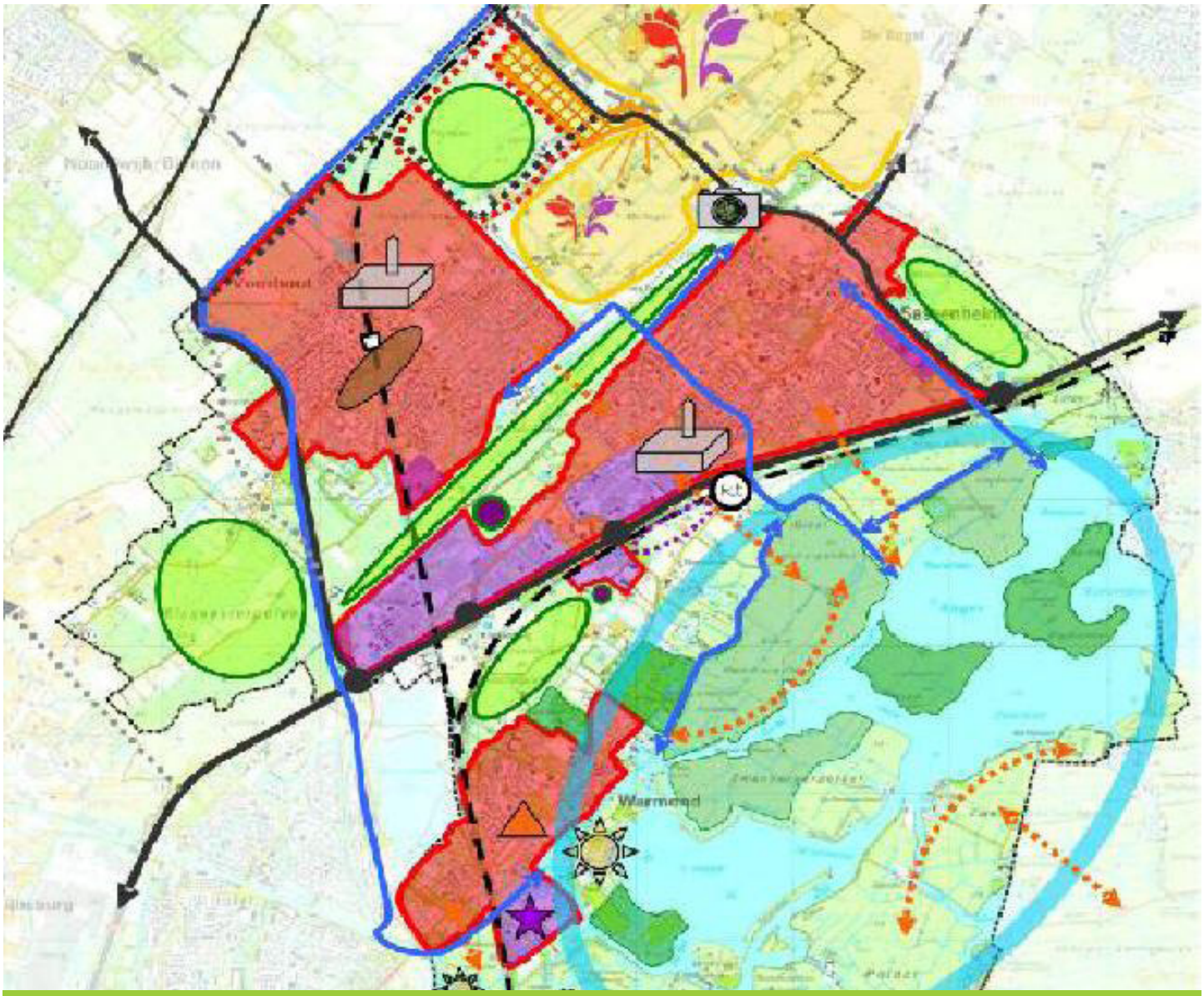

locatie 6
aantal woningen +1/+2
soort verdichting splitsen kavel, toevoegen hoofdgebouw
status medewerking onder voorwaarden
locatie 5
aantal woningen +1
soort verdichting splitsen kavel, toevoegen hoofdgebouw
status medewerking onder voorwaarden
locatie 7
aantal woningen +1
soort verdichting splitsen kavel, toevoegen hoofdgebouw
status verzoek ingediend
locatie 4
aantal woningen +1
soort verdichting splitsen kavel, toevoegen hoofdgebouw
status vergund en gerealiseerd
locatie 3
aantal woningen +1
soort verdichting splitsen kavel, toevoegen hoofdgebouw
status vergund en gerealiseerd
locatie 2
aantal woningen +1
soort verdichting verwijderen woonboot, toevoegen hoofdgebouw
status wijzigingsbevoegdheid - geen gebruik van gemaakt
locatie 1
aantal woningen +1
soort verdichting splitsen kavel, toevoegen hoofdgebouw
status wijzigingsbevoegdheid - geen gebruik van gemaakt

2 Vormen van verdichting

De huidige aanvragen/initiatieven voor verdichting
Middels een beknopte analyse is er gekeken naar de huidige initiatieven en verdichtingslocaties die nu reeds spelen in het plangebied. Daarbij is het belangrijk welke vormen van verdichting dit zijn. In de tekening zijn de huidige aanvragen/initiatieven voor verdichting en de aanvragen die in het verleden zijn geweest aangegeven. Inzicht in de vraag is relevant omdat bijvoorbeeld een kavelsplitsing een andere impact heeft dan een herverkaveling met meerdere woningen. Het plangebied kent op dit moment 7 aanvragen/initiatieven. Twee daarvan zijn reeds gerealiseerd of in aanbouw. Dit zijn locatie 3 en 4, waarbij 1 extra woning is toegevoegd. Binnen het bestemmingsplan is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat hier om het toevoegen van 1 extra woning (locatie 1 en 2). Van de wijzigingsbevoegdheid is nog geen gebruik gemaakt. De initiatieven voor locatie 5 t/m 7 zijn verzoeken vanuit de eigenaren, voor het splitsen van het eigen kavel voor 1 of meerdere woningen. Tijdens het opstellen van de visie zijn er ook initiatieven binnen gekomen voor het samenvoegen van kavels met meerdere eigenaaren. De initiatieven concentreren zich met name in het oosten van het plangebied, waar de wat grotere kavels zijn gelegen.

Vormen van verdichting
Op basis van de analyse komen de volgende vormen van verdichting in aanmerking: verdichting in de vorm van een bewoonbaar vrijstaand bijgebouw (als bijvoorbeeld een zorgwoning) op de kavel, splitsing van het huidige kavel in twee of drie kavels met woningen of een herontwikkeling met meerdere woningen, waarbij een aantal kavels samengevoegd kunnen worden.

In deze visie heeft verdichting betrekking op het toevoegen van extra zelfstandige vrijstaande wooneenheden/woningen inclusief bijbehorende bouwerken. Hierdoor ontstaat een hogere dichtheid als een manier om te komen tot een beter of intensiever gebruik van de ruimte. De dichtheid wordt uitgedrukt op basis van de kavelgrootte, de Floor Space Index (FSI) en de Ground Space Index (GSI). In bijlage 1 wordt een uitleg gegeven over de begrippen FSI en GSI. Voor de kavels die in aanmerking komen voor verdichting gelden specifieke criteria.



De Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend

In een beknopte beleidsanalyse zal er worden gekeken wat er bijvoorbeeld staat in de structuurvisie, welstandsnota en het bestemmingsplan. Ook milieuaspecten als de spoorlijn worden in de analyse meegenomen. Uit deze analyse komt naar voren wat er al geregeld is en hoe en of er aanvullingen of aanpassingen nodig zijn. In de visie zal rekening worden gehouden met bestaande regelgeving

3 Beleidsanalyse

De Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend

De Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend van de gemeente Teylingen is ontworpen nadat de gemeente Warmond, Sassenheim en Voorhout samen zijn gevoegd tot één gemeente. De visie is 13 maart 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.
Het hoofddoel van de Toekomstvisie is het bereiken van een duurzame ontwikkeling van een vitale samenleving in een omgeving met een hogere ruimtelijke kwaliteit. De nadruk ligt op voldoende ruimte bieden van hoge kwaliteit in zowel de dorpen als het landelijk gebied.

Een van de twee pijlers binnen de Toekomstvisie is de totstandkoming van KwaliteitsKernen met voldoende ontwikkelingsruimte en voorzieningen voor de eigen behoefte en een deel van de regio. Hierbij wordt de eigen identiteit van Voorhout, Sassenheim en Warmond gerespecteerd en de ruimtelijke ontwikkelingen zullen worden afgestemd op het zorgvuldig omgaan met authentieke en cultuur historische waardevolle elementen. Tevens worden het aantrekkelijke en rustige woonklimaat met een overwegend dorps karakter bevorderd. De Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwd karakteriseert Warmond als een kern met bijzondere cultuur historische waarden. Zij wordt beschermd in kader van de Monumentenwet. Een groot deel van het plangebied betreft een beschermd stads- en dorpsgezicht . In de Toekomstvisie is behoud van de identiteit van de kernen en de woonomgeving een belangrijk speerpunt.

Conclusie
Voor het plangebied betekent dit dat de identiteit van de buurt behouden moet blijven. De verdichtingsmogelijkheden zullen daarnaast worden afgestemd op het zorgvuldig omgaan met authentieke en cultuur historische waardevolle elementen.

Welstandsnota

De gemeente Teylingen heeft sinds 2007 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. De welstandsnota's van Sassenheim, Voorhout en Warmond zijn na de fusie samengevoegd en op een aantal punten aanpast aan de praktijk. Met de herziening van 2012 heeft de gemeente het welstand beleid geactualiseerd, versoepelend en meer af gestemd op de beleving van de burger.

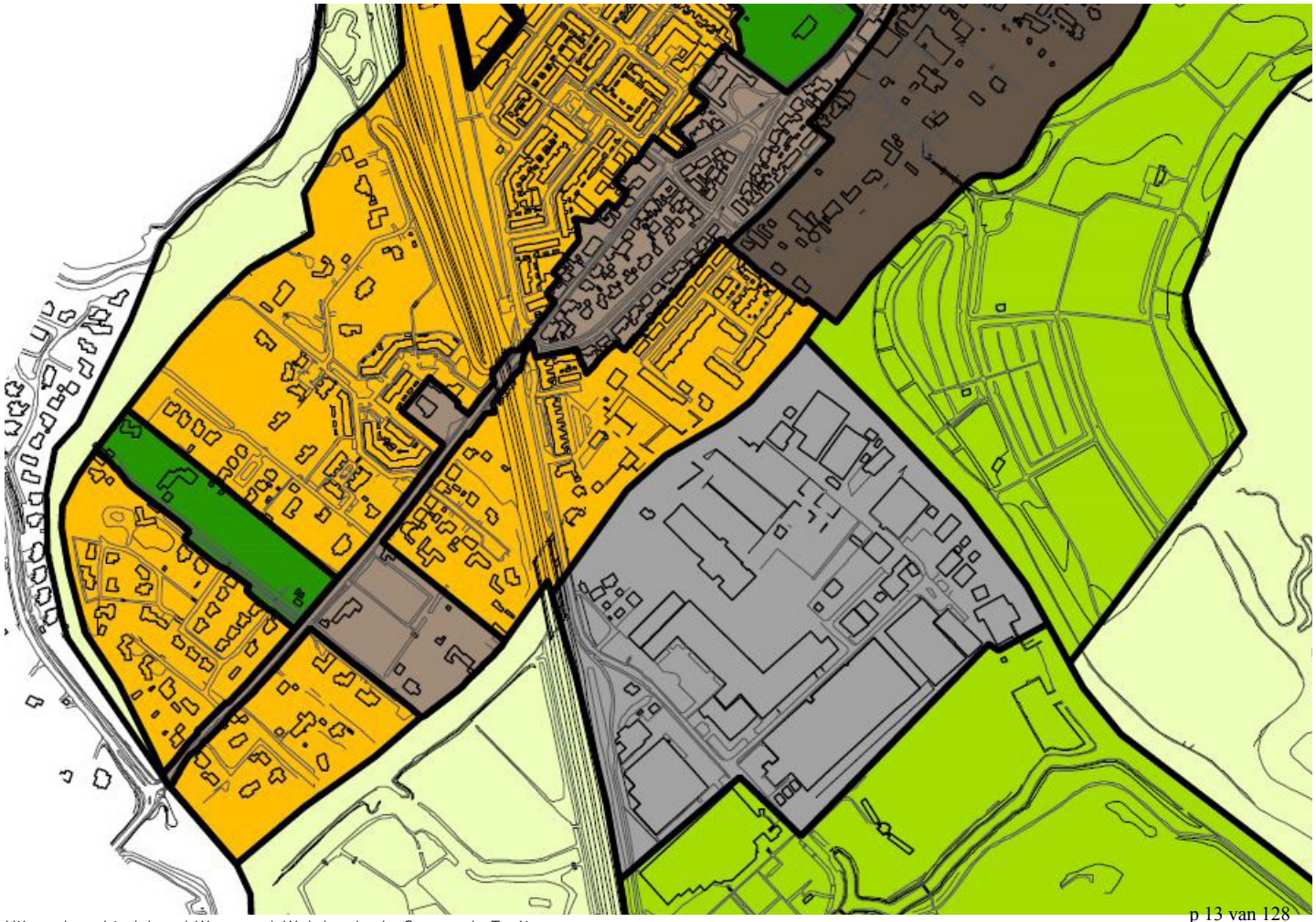
Uitgangspunt van de nota is de gedachte dat er zoveel mogelijk welstandsvrij moet zijn. Het bestuur gaat uit van de verant-woordelijkheid van de burger, die ruimte moet hebben voor eigen initiatief. Tegelijkertijd is er wel behoeft om te sturen op het uiterlijk van de gebouwen en om de publieke ruimte op orde te houden. In dorpscentra, enkele linten en landgoederen wordt welstand in gezet vanwege het belang van het aanzien van de gemeente. Dit geldt ook voor erfgoed in gebieden waar verder minimale welstandseisen gelden.

Binnen het plangebied liggen 3 verschillende welstandsgebieden, Warmond Herenweg, Landgoederen en Woongebied. Het lint van de Herenweg en de Oranje Nassaulaan is de tweede belangrijke historische route in Warmond en volgt het verloop van een strandwal. Het landgoed is gelegen ten noorden van de Oranje Nassaulaan. Van oorsprong lag de villa "Hagheweide" temidden van parken en agrarische gronden. De landschappelijke kern van het gebied wordt gevormd door een parkbos ter zijde van de oprijlaan. Het overige gebied wordt gekenmerkt als woongebied.

Teylingen - welstandsgebieden

Algemeen
- Linten
- Woongebied
- Bedrijventerrein
- Landgoederen
- Sport en recreatie
- Buitengebied
- Ontwikkelingslocaties

Kernen
- Centrum Sassenheim
- Centrum Voorhout
- Warmond: Dorpsstraat en omgeving
- Warmond: Herenweg

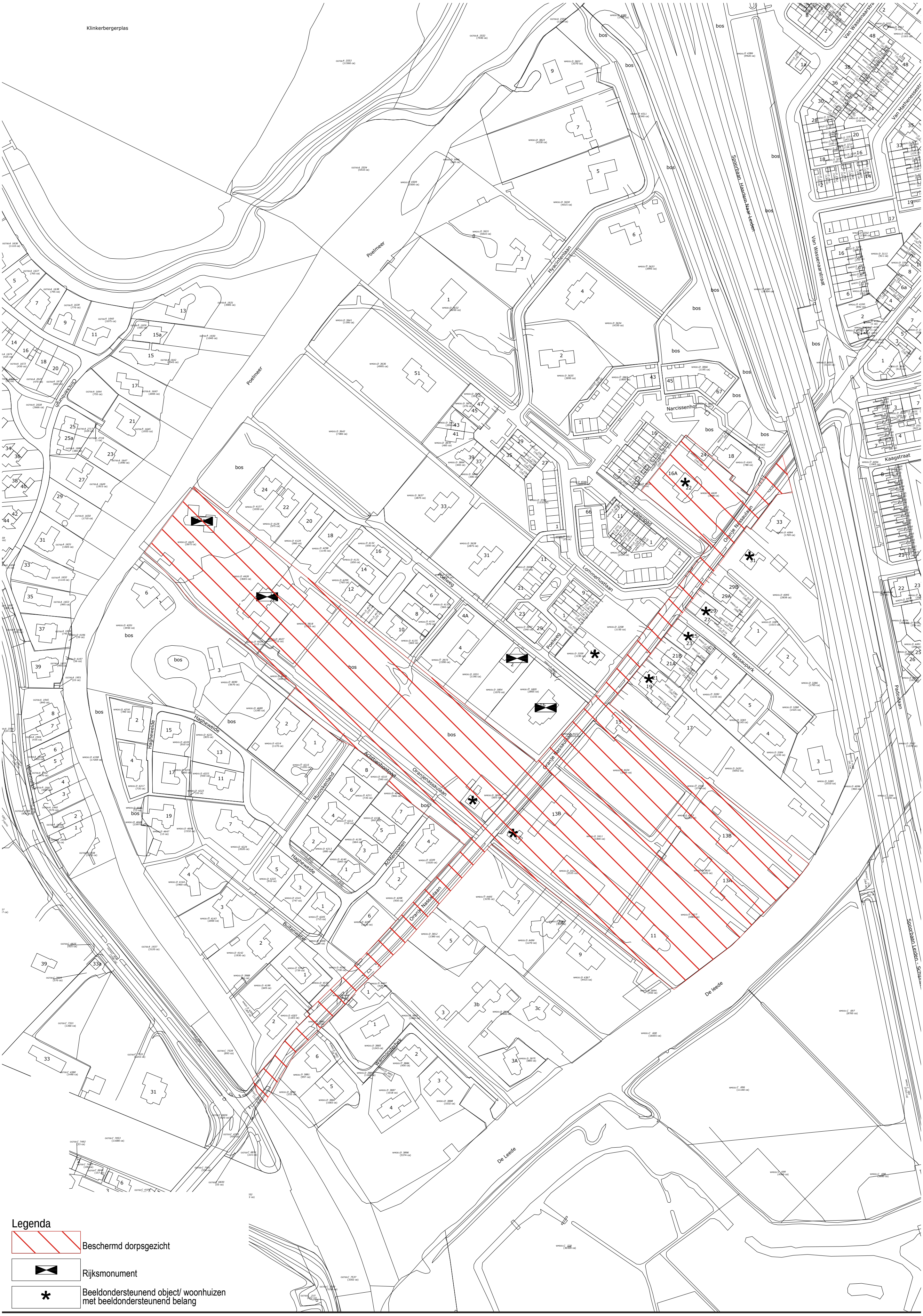


Uitsnede gebiedskaart Warmond, Welstandnota Gemeente Teylingen

Per deelgebied is in de Welstandsnota een beschrijving gegeven van de gebiedskenmerken met waardebepaling en criteria.
Het plangebied valt grotendeels onder een minimaal welstandsniveau. Dit niveau heeft betrekking op het Woongebied. De deelgebieden Warmond Herenweg en Landgoederen hebben een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud en versterking van het voorname en groene karakter met oorspronkelijk structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing.
De welstandscommissie zal bij ontwikkelingen in bijzonder welstandsgebied onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Conclusie
Voor het plangebied betekent dit dat bij het bepalen van de ruimtelijke eenheden en kwaliteit de welstandsgebieden in acht worden genomen. Bij de uitwerking van de verdichtingsmogelijkheden zal waar mogelijk worden aangesloten bij de welstandscriteria..

Uitsnede niveaukaart Warmond, Welstandnota Gemeente Teylingen


Klinkerbergerplas
Poelmeer
Hyacintenlaan
Spoorbaan Haarlem-Leiden
Van Wassenaerstraat
Narcissenhof
Kaagstraat
Lommerlustlaan
Oranje Nassaulaan
Nassaupark
Poelweg
Oranjenassaulaan
Hogeweide
De Leede
bos
Legenda
Beschermd dorpsgezicht
Rijksmonument
Beeldondersteunend object/ woonhuizen met beeldondersteunend belang

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Kom Warmond 2009 van de gemeente Teylingen, vastgesteld door de raad op 17 december 2009. Op het bestemmingsplan hebben twee herzieningen plaats gevonden. De 1e herziening, vastgesteld door de raad op 10 mei 2011 en de 2e herziening, vastgesteld door de raad op 31 oktober 2013.

.

Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door wegverkeer, spoorwegverkeer en/of door gezoneerde industrieterreinen het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet stelt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten in principe niet hoger mag zijn dan de voorkeurswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere waarde). De geluidskwaliteit binnenshuis wordt geregeld via het Bouwbesluit. Volgens de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer een bouwplan gelegen is binnen een geluidzone welke is aangewezen op grond van de Wet geluidhinder. Naast de aanwezigheid van verkeerswegen, is het plangebied in de directe nabijheid gelegen van de spoorlijnen Leiden - Haarlem en Leiden – Hoofddorp. Per initiatief zal moeten worden getoetst of wordt voldaan aan de voor-keursgrenswaarden.

Beschermd dorpsgezicht Warmond

Het beschermd dorpsgezicht Warmond wordt in hoofdzaak gevormd door 17e-, 18e-, 19e- en 20e-eeuwse bebouwing langs en nabij een twee-assig stelsel van zuidwest- naar noordoostgerichte wegen en een parallelle waterloop, waarvan de ontwikkeling sterk samenhangt met het natuurlijke strandwallen- en strandvlaktenlandschap. Kenmerkend voor dit landschap is de rijke, hoog opgaande beplanting die afwisselt met en overgaat in ruime, open weidegebieden, zoals de Hofpolder in het noordoosten.
Bijzonder zijn de in de late Middeleeuwen haaks op de hoofdstructuur tot stand gekomen slootjes en dammen, die mogelijk relicten zijn van vroege winning van zand uit de strandwal. De dammen en sloten verwijzen ook naar het gevarieerde agrarisch bedrijf, dat zich (vervolgens) op de smalle, hiertussen gelegen percelen ontwikkelde, terwijl deze structuur ook de basis vormde voor (kleinschalige) verdichting van de bebouwing, haaks op de dorpsas. Het door ontstaansperiode en functionele achtergrond gevarieerde bebouwingsbeeld, vertoont een opmerkelijke gaafheid en laat een, ten dele op basis van de bodem ontwikkelde, later sociaal-economisch bepaalde zonering zien. Kenmerkend hiervoor is het scherpe contrast in kavelgrootte en bebouwingsdichtheid tussen de fijnmazige oostflank van het dorp en de grootschaliger westzijde.
Voor het plangebied betekent dit dat de Oranje Nassaulaan met de villa op nummer 22, het landgoed en het gebied ten zuiden van het landgoed zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat de gemeenteraad verplicht is voor dit gebied een bestemmingplan vast te stellen waarin de waarden, bij de aanwijzing, afdoende worden beschermd. De waarden voor het plangebied hebben betrekking op het gebied Herenweg:
Van de Oranje-Nassaulaan is de structuur van belang. Voorzetten van het ruimtelijk systeem binnen de dorpskern. Een lineaire structuur met haaks daarop verkavelingsassen dient behouden te blijven.

Waardevolle groenelementen

In het bestemmingsplan zijn waardevolle groenelementen als zodanig bestemd. Aan de noordrand diverse groen- en bosplantsoenen en in de zuidwesthoek het waardevolle landschappelijk groen van het Warmonderhek. In de 2e herziening is het bosplantoen t.p.v. kavel Hagheweide nummer 6 herbestemd als tuin. De waardevolle groenstructuren dienen behouden te blijven.

bestemmingsplan Kom Warmond 2009

Dichtheid eenheden

4 Gebiedsanalyse

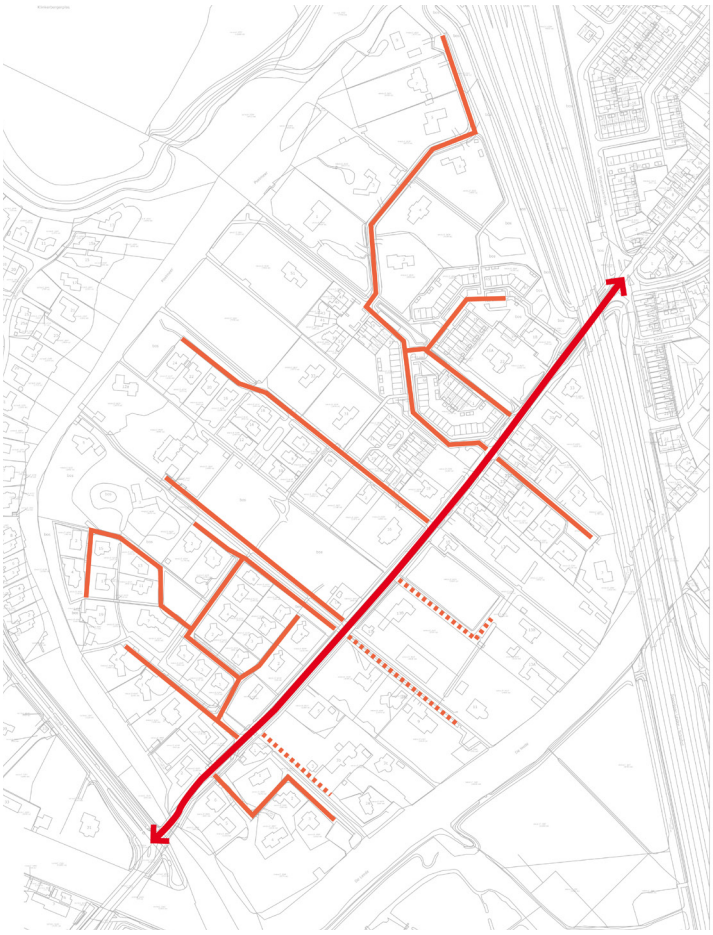
Dichtheid

In deze paragraaf is een analyse gemaakt van de huidige dichtheid van het gebied. Dit gebeurt op basis van de kavelgrootte, de Floor Space Index (FSI) en de Ground Space Index (GSI) In deze paragraaf is alleen de conclusie opgenomen. De inventarisatiekaarten voor de berekeningen van de dichtheid per kavel zijn opgenomen in bijlage 2.

Kavelgrootte en dichtheden
De kavelgrootte in het totale plangebied variërt tussen de 108 m2 en 9615 m2. De GSI ligt tussen de 0,0 en 0,6 en de FSI tussen 0,0 en 1,6. Op basis van kavelgrootte en dichtheden kan het plangebied worden ingedeeld in 3 zones:
1. Compact; omgeving Tuplenpad en Narcissenhof vormt een aparte enclave binnen het plangebied. Dit is een compact buurtje uit de jaren 70 met kavelgrootte tussen de 108 m2 en 500 m2. De GSI ligt tussen de 0,25 en 0,6. De FSI ligt tussen de 0,6 en 1,6.
2. Lommerrijk; met name de zuidwestelijke hoek van het plangebied, de enclave aan de Poelweg en het gebied ten zuiden van de Oranje Nassaulaan bij het spoor. De kavelgrootte varieert hier tussen de 500 m2 en 2000 m2. De GSI ligt tussen de 0,15 en 0,25. De FSI ligt tussen de 0,3 en 0,6.
3. Villa; De noord- en oostrand van het plangebied wordt gekenmerkt met grote vrijstaande woningen op ruime kavels. De kavels zijn hier 2000 m2 of groter. De GSIi ligt tussen de 0,0 en 0,15. De FSI ligt tussen de 0,1 en 0,3.

Voor Nederlandse woongebieden verschilt deze index tussen de 2,5 (voor bebouwing met middelhoge woonblokken) en de 0,1 (voor een villawijk). Op basis van de kavelgrootte, GSI en FSI kan het plangebied overall getypeerd worden als een villabuurt met lommerrijke kenmerken. De FSI van westelijk Warmond ligt tussen de 0,0 en 0,6 (92%) waarvan het grootste gedeelte van de GSI is gelegen tussen de 0,0 en 0,3 (60%). Uitzondering hierop vormt het jaren 70 buurtje en de daar tegenover liggende twee onder één kappers. Dit gebied past qua dichtheid niet bij de rest van het plangebied en staat in sterk contrast met het direct daaraan grenzende villabuurt. De Compacte buurt hoort dan ook niet bij de identiteit van de buurt.

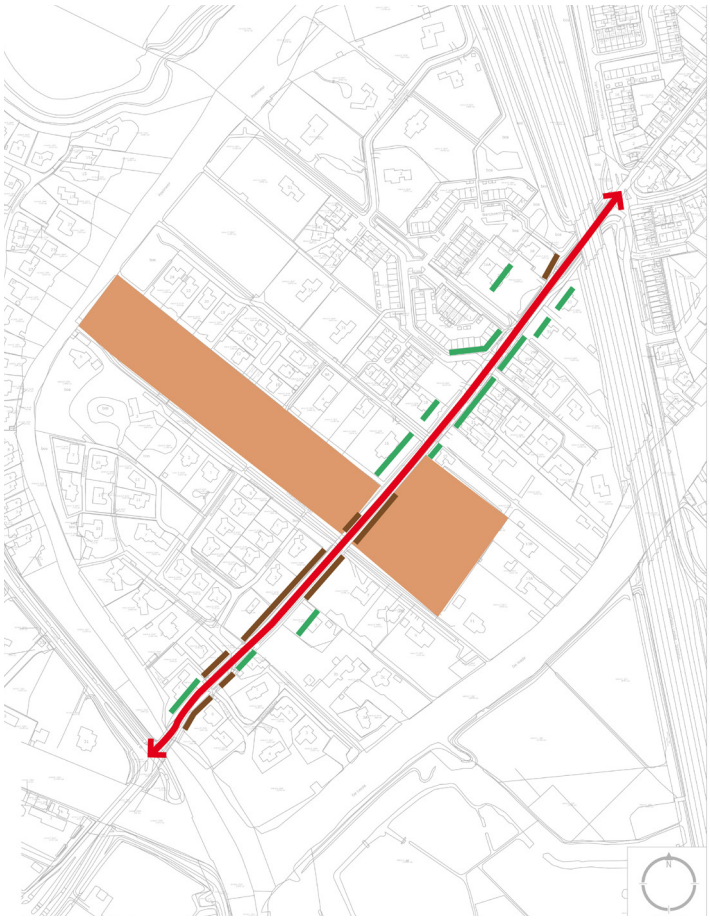
Ruimtelijke kwaliteiten



Wegen

De wegenstructuur van het plangebied wordt gekenmerkt door het lint Oranje Nassaulaan met daarop haaks de zijwegen. De meeste zijwegen zijn doodlopend. Daarnaast zijn er een aantal wegen die behoren tot het eigenterrein. De orthogonale structuur is kenmerkend voor het plangebied

- Oranje Nassaulaan
- Weg
- Eigen weg



Oranje Nassaulaan

Het lint van de Herenweg en de Oranje Nassaulaan is de tweede belangrijke historische route in Warmond en volgt het verloop van een strandwal. De bebouwing langs het lint bestaat uit landhuizen, boerderijen en burgerwoningen. De gebouwen zijn in beginsel individueel en vrijstaand, met uitzondering van de twee onder één kap woningen bij het spoor. Samen met het landgoed en bomen langs de weg geven de ruime kavels het lint een ruim en groen karakter.
Het gebied rondom de Oranje Nassaulaan is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het is een laan met statige panden met afwisselende volumes en een groen karakter. Niet overal grenst de voorkant(voortuin) van de woning aan de Oranje Nassaulaan, waardoor de woningen niet altijd op de laan georiënteerd zijn. Waar zijtuinen of achtertuinen met hoge erfafscheidingen grenzen aan de laan ontstaat een besloten groen karakter. Ook een onderdeel van het beschermd dorpsgezicht is het landgoed met bijbehorende tuinen. Door het parkbos is het landgoed zelf vanuit de Oranje Nassaulaan moeilijk te ervaren. De kwaliteit is met name de groene uitstraling van de gebieden aan weerszijden van de Oranje Nassaulaan.

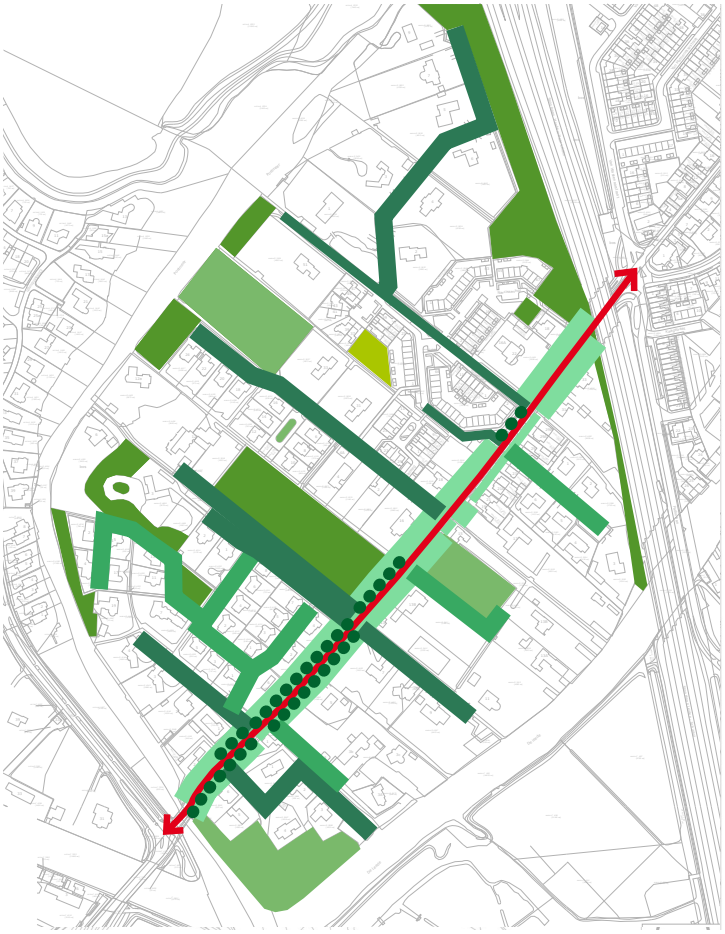
- Woning georiënteerd op Oranje Nassaulaan
- Woning niet georiënteerd op Oranje Nassaulaan
- Landgoed liggend aan Oranje Nassaulaan

Water

Het plangebied wordt ingeklemd door het Poelmeer en De Leede. Beide vaarwater, wat in verbinding staat met recreatieve vaarroutes. Haaks op deze wateren lopen sloten het plangebied in. Dit slagenlandschap wordt gekenmerkt door de structuur van de eeuwenoude kavelsloten en langgerekte kavels. Binnen het plangebied is het grootste gedeelte van de kenmerkende structuur intact gebleven. Ter plaatse van het woonbuurtje Oranjelaan is het slotenpatroon aangevuld.
De sloten zijn onbebouwde gebieden die zorgen voor openheid en het landelijk karakter van de wijk. Essentieel voor de beleving van het slagenlandschap zijn de doorzichten over de sloten naar het buitenwater (met donkerblauw aangegeven op de kaart). Oevers spelen een belangrijke rol. De oeverzones hebben nog een landelijk karakter, gekenmerkt door groene glooiende taluds met lage natuurlijke beschoeiingen. Hier en daar zijn de oevers beplant, maar ze hebben vooral een open karakter, waardoor het zicht vanuit de buurt wordt vergroot. De sloten met de landelijke oevers en doorzicht dragen bij aan de identiteit van het plangebied en dienen behouden te blijven.

- Sloot als zichtas
- Sloot
- Water aan de rand

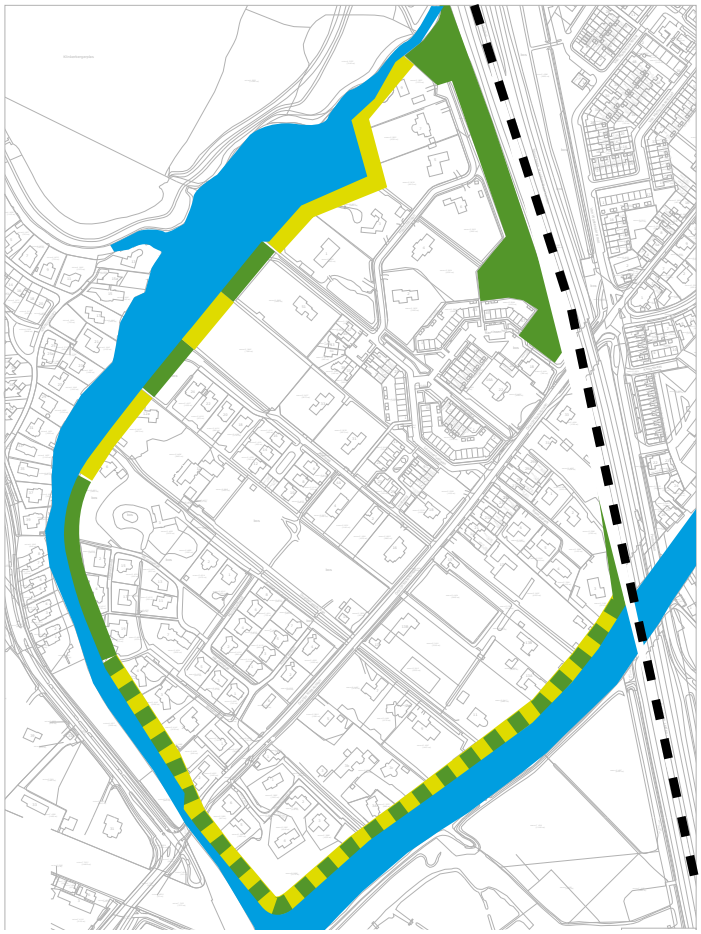
De sloten met de landelijke oevers en doorzicht



Groen

Het plangebied heeft een enorm groen karakter. Het groene karakter wordt bepaald door o.a. de groene en ruime tuinen. Daarnaast zijn op een aantal plaatsen in het plangebied kleine groengebieden aanwezig, soms met een gesloten of meer open karakter. Een voorbeeld hiervan is het 'parkbos' die hoort bij het landgoed of de waardevolle beplanting van het Warmonderhek. Het overige groen in het plangebied is een onderdeel van de wegen in de vorm van een berm eventueel met bomen of in combinatie met een watergang, zoals de Achtienhontpad en de Poelweg. Deze groenstructuren begeleiden de orthogonale structuur van het plangebied.

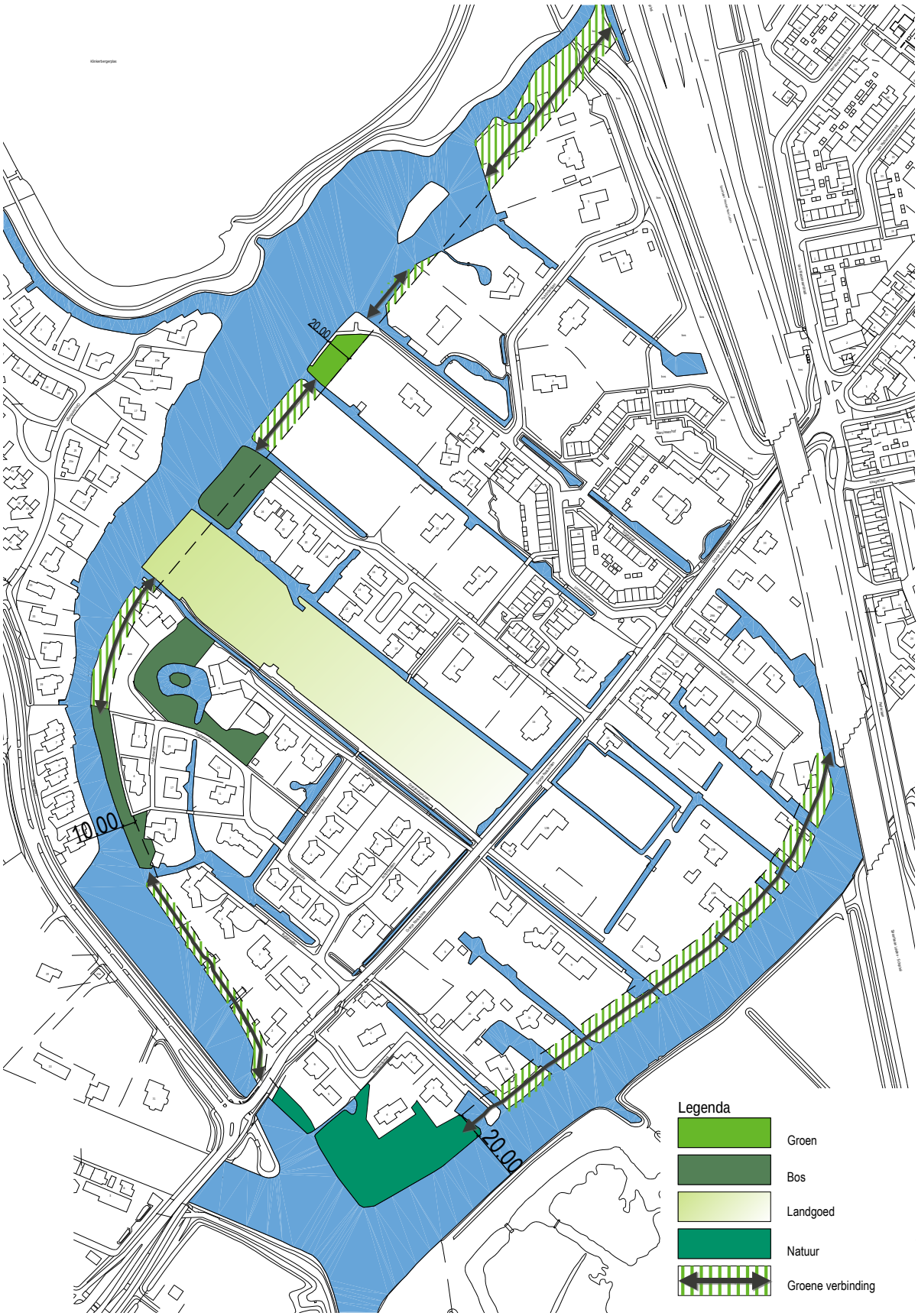
- Groen karakter Oranje Nassaulaan / bomen
- Groene laan met berm
- Groene laan door tuinen
- Groene ruimte begroeid karakter
- Groene ruimte open karakter
- Speelplek



Randen

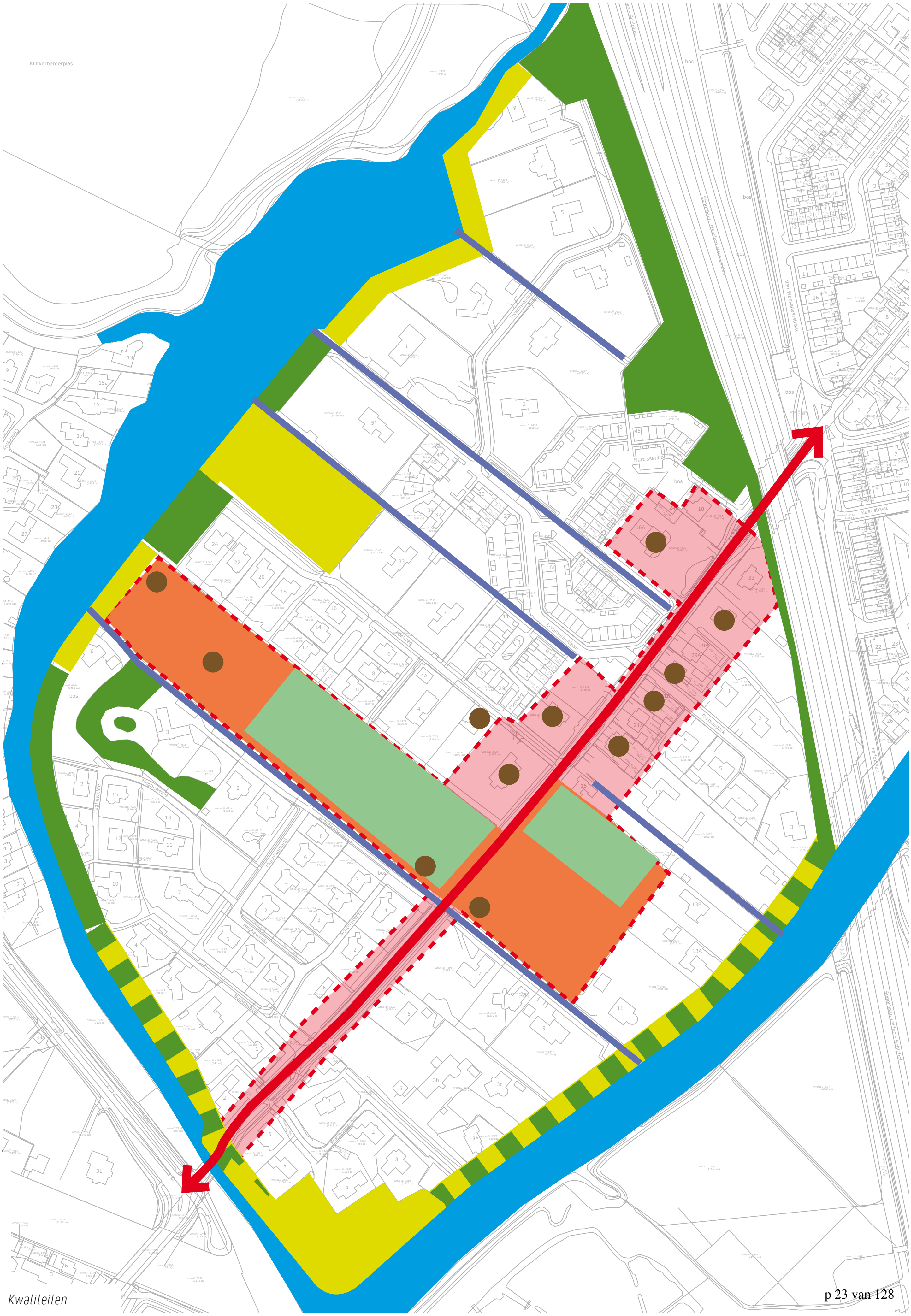
De randen van het plangebied zijn nog relatief onbebouwd en hebben een groen karakter. De randen bestaan veelal uit tuinen en soms openbaar groen. De randen zijn maar op een aantal plaatsten openbaar toegankelijk, met name aan de noordkant. Dit is aan het einde van de Poelweg en Lommerlustlaan. Vanuit deze groenplekken is er goed zicht op het aangrenzende water. De randen zijn belangrijk voor de beleving en imago van de buurt vanaf het water en het spoor. De randen hebben zowel een open als een besloten karakter, de afwisseling tussen openbaar, privé versus open en besloten is een belangrijke kwaliteit.
Het is belangrijk dat de kwaliteit van deze groene, relatief onbebouwde randen van het plangebied behouden blijft.

- Openheid aan het water
- Beslotenheid aan het water
- Water
- Begroeide aardewal
- Spoor



Randen- uitwerking

Voor de randen is een zone gedefineerd waar geen verdere verdichting kan plaatsvinden, een aaneengesloten zone langs het water van spoor tot spoor.
De noordwestrand langs het Poelmeer bestaat uit tuin, groen, bos en het landgoed. Om de kwaliteit van deze rand te behouden en voldoende afstand te creëren ten opzichte van de bestaande woningen aan de overzijde van het water, wordt hier een minimale zone aangehouden van circa 20 meter. Deze zone sluit aan op de bestaande openbare groenstrook aan het einde van Lommerlustlaan.
Voor de zuidwestrand is een zone aangehouden van minimaal 10 en 13 meter, in aansluiting op het noordelijk geleggen bosplantsoen en het ten zuiden gelegen landschappelijk waardevol groen van het Warmonderhek.
Voor de zuidoostrand is de beleving vanuit het water groot door de doorgaande vaarroute van De Leede en het aangrenzende landschap. In aansluiting op het Warmonderhek wordt hier een zone aangehouden van minimaal 20 meter.



Kwaliteiten

Oranje Nassaulaan
Oranje Nassaulaan

Zone Oranje Nassaulaan

Monument

Landgoed
Landgoed

Groen behorende bij het landgoed

Randen
Openheid aan het water

Beslotenheid aan het water

Water

Groene ruimte aan de rand

Slagen
Sloot als zichtlijn

Conclusie ruimtelijke kwaliteiten

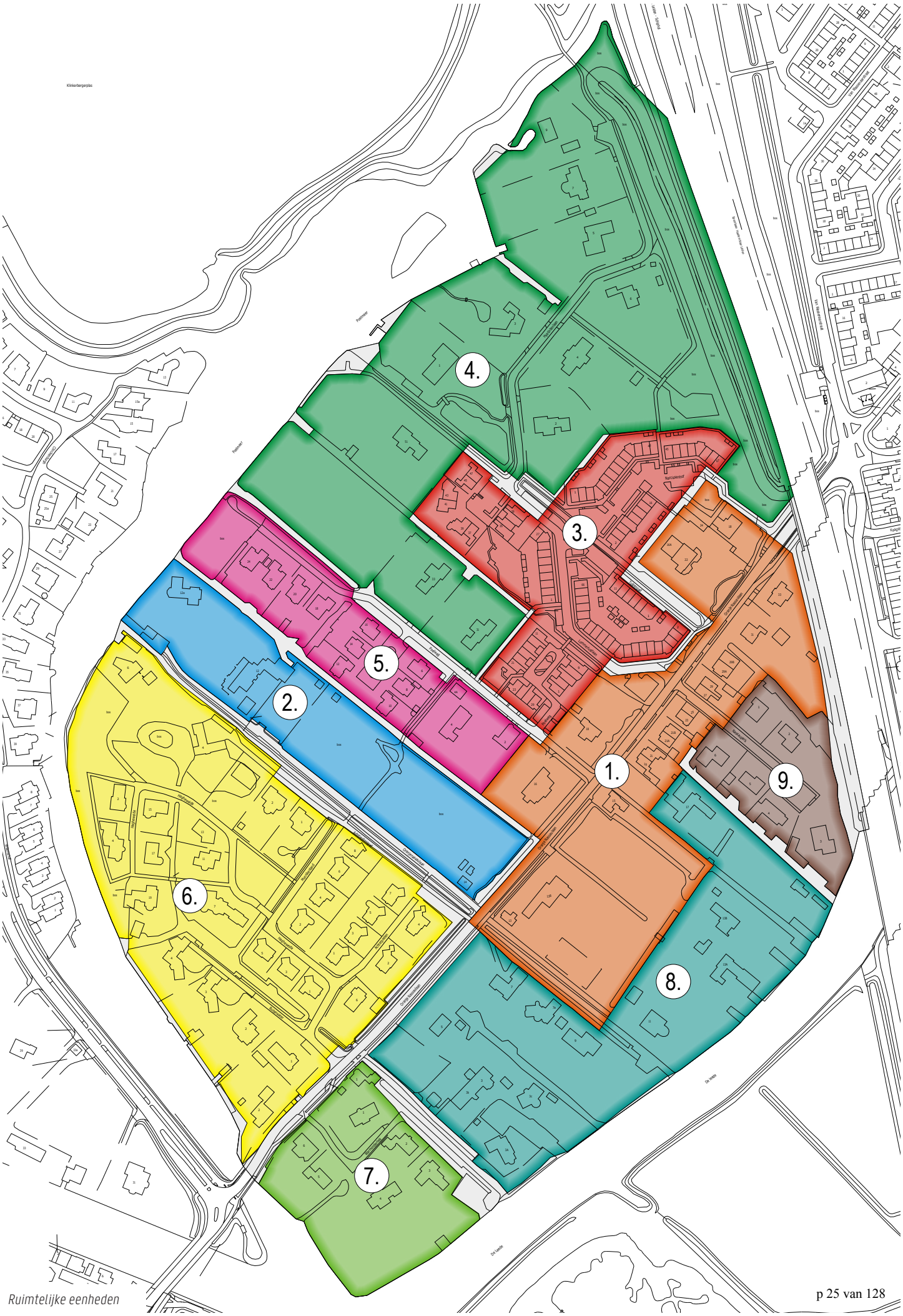
Het plangebied kan worden gekenmerkt als villabuurt met lommerrijke kenmerken, met een cultuurhistorische route en gebouwen, kwalitatief water, groen en ruime kavels. Warmond-West is een unieke wijk met een onderscheidende identiteit in de gemeente Teylingen. Het is belangrijk dat de identiteit van dit bijzondere woonmilieu behouden blijft. Verdichting van de wijk is dan ook alleen mogelijk als de kwaliteiten van de wijk niet worden aangetast. De kwaliteiten bestaan uit 4 elementen:

Oranje-Nassaulaan
Belangrijke structuurdrager van het plangebied is de Oranje-Nassaulaan. De lineaire structuur met haaks daarop verkavelingsassen, wegen en sloten moeten behouden blijven. Het karakter van de laan; kleinschalig, ruim en groen moet behouden blijven. Het is belangrijk dat de structuur van de laan in zijn geheel ervaren kan worden. Ondanks dat niet alle woningen met de voorkant op de Oranje-Nassaulaan georiënteerd zijn, is het wel belangrijk dat bij verdichting voldoende afstand wordt gehouden tot de laan, hiermee blijft het ruime en groene karakter als continue sfeer behouden.

Landgoed
Een belangrijk karakteristiek in het gebied is het landgoed met het bijbehorende parkbos en het open veld aan de overzijde van de Oranje Nassaulaan in combinatie met de waardevolle beeldbepalende bebouwing. Het is wenselijk de relatie tussen het landgoed en de overzijde van Oranje Nassaulaan te versterken.

Randen
De wijk wordt omsloten door water en is vanuit het water en vanaf het spoor goed beleefbaar. De randen van de wijk dragen daarom bij aan de identiteit van de wijk. De groene en open ruimte aan het water moeten behouden blijven.

Slagen/slotenpatroon
De lineaire structuur/slagen van watergangen moeten behouden blijven als zichtlijn van het woongebied naar het water. Daarnaast dragen de watergangen bij aan de openheid en het landelijk karakter van de wijk. De sloten met de landelijke oevers en doorzicht dragen bij aan de identiteit van het plangebied en dienen behouden te blijven.



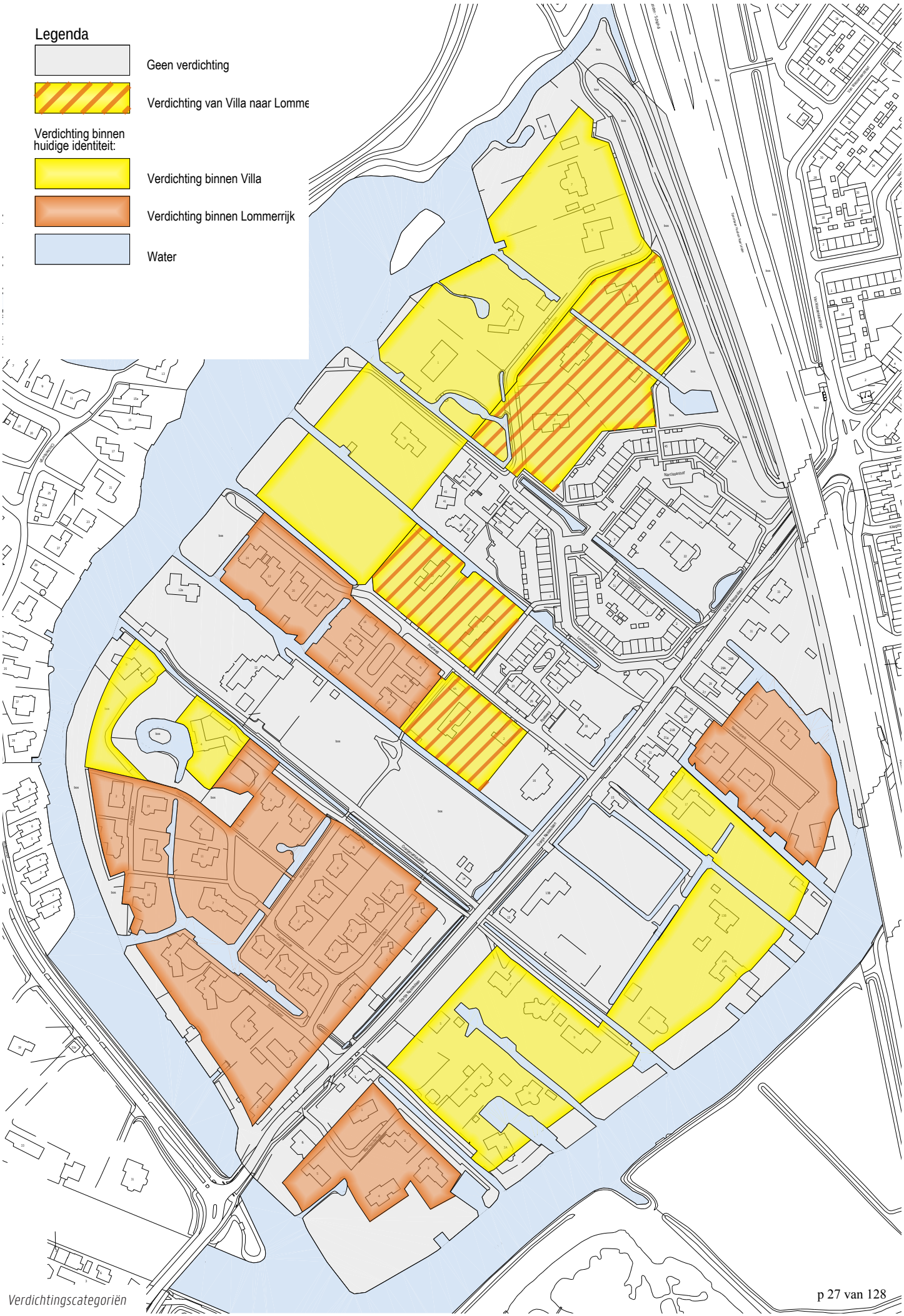
Ruimtelijke eenheden

Ruimtelijke eenheden

Op basis van de ruimtelijke analyse kan het plangebied in 9 gebieden worden verdeeld met ieder zijn eigen ruimtelijke kenmerken.

1. Lint Oranje Nassaulaan
2. Landgoed
3. Compacte woonbuurt Jaren 70
4. Villabuurt “lommerlust”
5. Lommerijk wonen “Poelweg”
6. Lommerijk wonen “Oranjelaan”
7. Lommerijk wonen “Warmonderhek”
8. Villabuurt aan De Leede
9. Lommerijk wonen Nassaupark

Een beschrijving van de gebiedskenmerken met bijbehorende foto’s is per deelgebied opgenomen in bijlage 3
De verschillende karakteristieken per deelgebied zorgen binnen de identiteit van villabuurt voor een gedifferentieerd beeld. Het is belangrijk dat bij verdichting het karakter en het onderscheid tussen de verschillende deelgebieden behouden blijft.



Verdichtingscategoriën

5 Conclusie - verdichtingscategorieën

De huidige identiteit van de wijk is Villabuurt met Lommerrijke kenmerken. Het is belangrijk dat de huidige identiteit van de wijk behouden blijft. Warmond-West is een bijzonder woonmilieu binnen de kern Warmond maar ook binnen de gemeente Teylingen. Ligging aan het water, de cultuurhistorische elementen en de ruime woonmilieus en het groen maken de wijk uniek. Door middel van verdichtingscategorieën worden de mogelijkheden voor verdichting voor het plangebied aangegeven. Er zijn drie verschillende categorieën; 1) geen verdichting, 2) verdichting binnen de huidige identiteit (Villa of Lommerijk) en 3) verdichting met mogelijkheden voor verhogen van het huidige identiteit (van Villa naar Lommerijk). Voor verdichting gelden de volgende uitgangspunten:

- Verdichting kan plaatsvinden door toevoeging van een nieuwe woning of sloop en vervangende nieuwbouw op het bestaande kavel en tevens door het samenvoegen van kavels .
- De GSI en FSI hebben betrekking op zowel het hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen.
- Voor kavels die verdicht worden is de huidige regeling Bijgebouwen niet van toepassing, maar gelden de criteria zoals beschreven in deze visie.

In de afbeelding en onderstaande tekst worden de drie categorieën nader toegelicht.

1. Geen verdichting (Grijs)

Deze categorie is op naastgelegen kaart weergegeven met een grijze kleur. Verdichting wordt niet toegestaan in gebieden:

- a) met hoge ruimtelijke kwaliteiten
- b) waar reeds een hoge dichtheid aanwezig is die niet past bij de identiteit van de wijk
- c) met wegen en water

a) Behoud ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteiten bepalen voor een belangrijk deel de identiteit van de wijk. Verdere verdichting in deze gebieden met nieuwe wooneenheden tast de aanwezige ruimtelijke kwaliteit aan. Vervangende nieuwbouw en/of beperkte uitbreiding van aan-, uitbouwen en bijgebouwen conform de bouwregels van het bestemmingsplan of vergunningsvrij bouwen zijn wel toegestaan. De ruimtelijke kwaliteiten hebben betrekking op de volgende gebieden: historisch lint Oranje Nassaulaan, landgoed en buitenranden.

b) Hoge dichtheid

Het complex uit de jaren 70 buurt heeft een hoge dichtheid en wordt op de verbeelding van de dichtheid eenheden gekenmerkt als compact. Het buurtje vormt een uitzondering in de wijk die niet past bij de identiteit van de wijk. Verdere verdichting is hier dan ook niet toegestaan.

c) Wegen en water

Deze gronden zijn gronden die niet bebouwd kunnen worden en dus ook niet verder verdicht kunnen worden. De eigen wegen zijn nodig voor de bereikbaarheid van de kavels en de sloten vormen één van de te behouden kwaliteiten van de wijk.

2. Verdichting binnen huidige Identiteit

Deze minimale verdichting heeft betrekking op de kavels die binnen in de wijk liggen en die geen bijzondere ruimtelijke kwaliteit hebben, maar wel tegen de gebieden met een hoge kwaliteit aan liggen. Verdichting binnen de huidige indentiteit Villa of Lommerrijk is mogelijk mits voldaan wordt aan de criteria van de huidige indentiteit en de gebiedskenmerken van de ruimtelijke eenheden (Zie bijlage 3 gebiedskenmerken ruimtelijke eenheden).

a) Verdichten binnen de identiteit Villa (Geel)

Deze gebieden (aangegeven met geel op de categorieënkaart) hebben de dichtheid Villa en dragen bij aan de groene en kwalitatieve beleving van de randen en het historisch lint Oranje Nassaulaan. De huidige identiteit van de buurt moet behouden blijven. Voor verdichting moet aan alle criteria worden voldaan. De criteria voor verdichting zijn hier:

- minimale kaveloppervlakte voor verdichting is 4.000 m2
  a. min. 2.000 m2 huidige kavel - min. 2.000 m2 te splitsen kavel
- toevoegen van een vrijstaande woning
- maximale GSI 0,15 per kavel
- maximale FSI is 0,3 per kavel
- afstand zijdelingse (nieuwe) perceelsgrens tot bouwvlak is minimaal 5 m

- bereikbaarheid gegarandeerd (openbaar of juridisch-privaatrechtelijk)
- goede landschappelijke inpassing, zoveel mogelijk behouden van de aanwezige groenstructuur en opgaande beplanting. De aanwezige landschappelijke kwaliteit mag bij verdichting niet verloren gaan.
- passend binnen de gebiedskenmerken van de ruimtelijke eenheden Villabuurt Lommerlust en Villabuurt aan De Leede. (zie bijlage 3 Ruimtelijke eenheden). Toetsingscriteria zijn; massa, typologie, stedenbouwkundige structuur en architectuur.

b) Verdichten binnen identiteit Lommerrijk (oranje)

Deze gebieden (aangegeven met oranje op de categorieënkaart) hebben de dichtheid Lommerijk. Dit is de maximaal toegestane dichtheid passend bij de identiteit van de wijk. Het lommerijke karakter moet behouden blijven en mag niet naar een hogere categorie worden verdicht. Voor verdichting moet aan alle criteria worden voldaan. De criteria voor verdichting zijn:

- minimale kaveloppervlakte voor verdichting is 1.500 m2
  a. min. 750 m2 huidige kavel - min. 750 m2 te splitsen kavel
- toevoegen van een vrijstaande woning
- maximale GSI 0,25
- maximale FSI 0,6
- afstand zijdelingse (nieuwe) perceelsgrens tot bouwvlak is minimaal 3 m
- bereikbaarheid gegarandeerd (openbaar of juridisch-privaatrechtelijk)
- goede landschappelijke inpassing, zoveel mogelijk behouden van de aanwezige groenstructuur en opgaande beplanting. De aanwezige landschappelijke kwaliteit mag bij verdichting niet verloren gaan.
- passend binnen de gebiedskenmerken van de ruimtelijke eenheden Lommerijk Poelweg (5) Lommerijk Oranjelaan (6), Lommerijk Warmondehek (7), en Lommerijk Nassaupark (9). (zie bijlage 3 Ruimtelijke eenheden). Toetsingscriteria zijn; massa, typologie, stedenbouwkundige structuur en architectuur.

3. Verdichting van Villa naar Lommerijk (geeloranje)

Deze categorie heeft betrekking op de kavels die binnen in de wijk liggen en voor het grootste gedeelte niet grenzen aan de gedefineerde ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied. Deze kavels grenzen direct aan het compacte buurtje uit de jaren 70. Bij verdichting mag de huidige GSI en FSI van Villa worden verhoogd naar Lommerrijk. Het contrast tussen het compacte buurtje en de villabuurt wordt hiermee genivelleerd.

- minimale kaveloppervlakte voor verdichting is 1.500 m2
  a. min. 750 m2 huidige kavel - min. 750 m2 te splitsen kavel
- toevoegen van een vrijstaande woning
- maximale GSI 0,25
- maximale FSI 0,6
- afstand zijdelingse (nieuwe) perceelsgrens tot bouwvlak is minimaal 3 m
- bereikbaarheid gegarandeerd (openbaar of juridisch-privaatrechtelijk)
- goede landschappelijke inpassing, zoveel mogelijk behouden van de aanwezige groenstructuur en opgaande beplanting. De aanwezige landschappelijke kwaliteit mag bij verdichting niet verloren gaan.
- passend binnen de gebiedskenmerken van de ruimtelijke eenheden Villabuurt Lommerlust en Lommerijk wonen Poelweg. (zie bijlage 3 Ruimtelijke eenheden). Toetsingscriteria zijn; massa, typologie, stedenbouwkundige structuur en architectuur.

Afwijkingsmogelijkheid 10%

Binnen Villa en Lommerijk is verdichting pas toegestaan vanaf een kaveloppervlakte van respectievelijk 4.000m2 en 1.500m2. Deze verdichtingscriteria is een algemene criteria die geldt voor alle percelen. Om flexibel om te kunnen gaan met maatwerk is het onder voorwaarden mogelijk te verdichten op percelen die kleiner zijn dan 4.000m2 respectievelijk 1.500m2. De perceelsgrootte moet zich bevinden binnen de bandbreedte van 10%, dus tussen de 3.600m2 -4.000m2 en tussen de 1.350m2-1.500m2. Voor verdichting van kavels die vallen binnen de bandbreedte van 10% gelden de volgende aanvullende criteria:

- verdichting vindt plaats binnen de geldende criteria van de bijbehorende verdichtingscategorie
- de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse duurzaam wordt verbeterd
- de initiatiefnemer dient een onderbouwing van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige situering, waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zoals genoemd in paragraaf Ruimtelijke kwaliteiten blz 20/21.d niet onevenredig worden aangetast.

6 Vervolgprocedure

Doelstelling – hoe nu verder?

Als de gemeenteraad deze visie heeft vastgesteld is er sprake van een beleidsdocument. Dit beleidsdocument vormt daarmee een kader voor individuele verdichtingsvraagstukken. Er is echter nog geen sprake van (directe) planologisch recht.

Voor elk individueel geval dient een separaat bestemmingsplan opgesteld te worden. Voordat de bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart, dient de aanvrager eerst een principeverzoek bij de gemeente in van het initiatief. Dit principeverzoek zal worden getoetst op basis van het beleidsdocument "Visie verdichting Warmond West.. Bij een positief besluit van het college op het principeverzoek, kan worden gestart met de bestemmingsplanprocedure. Voor de bestemmingsplanprocedure wordt uitgegaan van de fases voorontwerp, ontwerp en vaststelling. Doorlooptijd hiervan is circa 1 jaar.

Voor de bestemmingsplanprocedure gelden in ieder geval de volgende aanvullende toetsingscriteria:

- Positief besluit principeverzoek (passend in de visie, voldoet aan de gestelde voorwaarden inclusief landschappelijke inpassing)
- Bereikbaarheid en parkeren
- Beschermd dorpsgezicht of monument
- Milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid)
- Flora en fauna
- Watertoets, conform eisen Hoogheemraadschap Holland Rijnland
- Archeologie
- Brandweereisen
- Planschade risico analyse

Deze lijst met toetsingscriteria is niet per definitie volledig. Per individueel initiatief is maatwerk vereist.

Het bestemmingsplan dient in opdracht van de aanvrager opgesteld te worden, waarbij deze kosten ook voor de aanvrager zijn.

Daarnaast wordt tussen de gemeente en de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over onder meer overdraagbaarheid planschade, bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsfonds, verrekening van ambtelijke inzet voor de wijziging van de bestemming, garanties voor aanpassingen in de openbare ruimte. (Bijdrage aan het gemeente volkshuisfonds, omdat woningen niet in de betaalbare huur- of koop sector gerealiseerd worden).

Bijlage 1

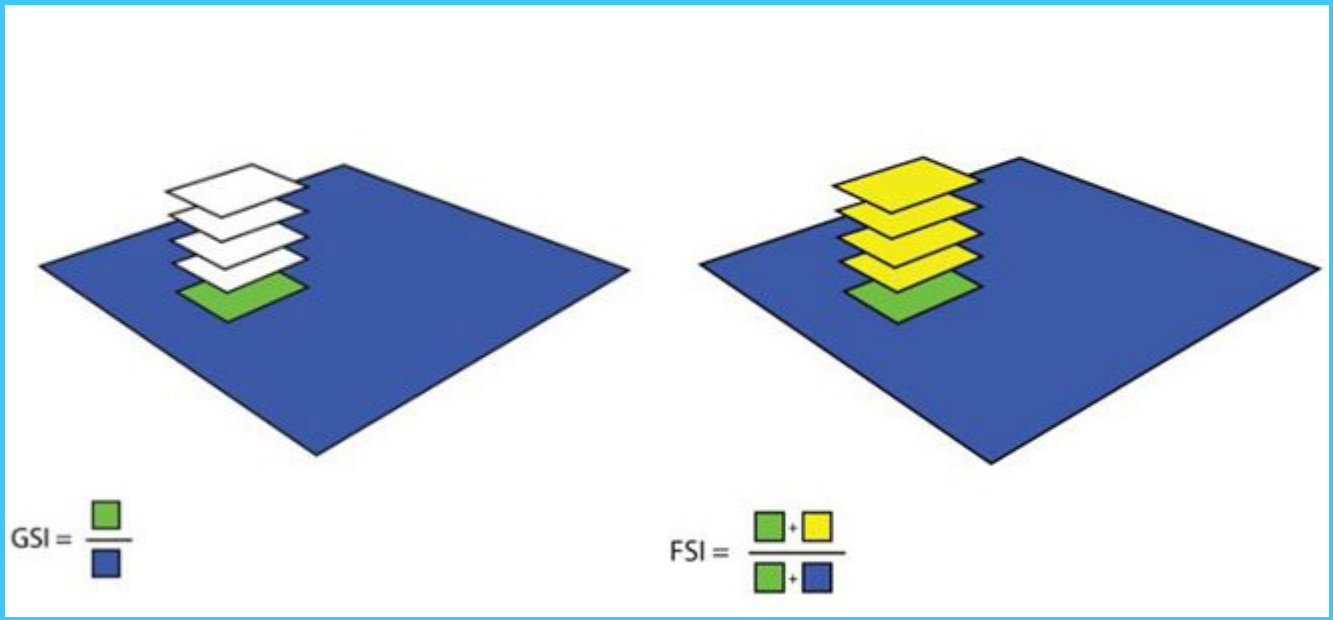
Definitie van verdichting

Definitie van verdichting

Verdichting
Binnen de bestaande bebouwde ruimte de onbebouwde delen bijkomend bebouwen of bouwen in hogere dichtheden als manier om te komen tot een beter of intensiever gebruik van de ruimte. De bebouwing heeft betrekking op het hoofdgebouw als de bijbehorende bouwwerken.

Ground Space Index (GSI)
De Ground Space Index is de maat die het bebouwde oppervlak vergelijkt met het totale oppervlak van een plangebied. Dit is eigenlijk de meest letterlijke maat voor de daadwerkelijke bebouwingsdichtheid.

Ground floor Index (FSI)
De Floor Space Index vergelijkt het totale vloeroppervlak met het totale grondoppervlak. De FSI is de maat van het totale aantal vierkante meters bebouwing, per verdieping berekend, binnen een plangebied in vergelijking met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied. Deze zelfde berekening kan ook gemaakt worden per perceel. Voor Nederlandse woongebieden verschilt deze index tussen de 2,5 (voor bebouwing met middelhoge woonblokken) en de 0,1 (vooreen villawijk)



Bijlage 2

Berekening

De kaarten en de achterliggende berekeningen hebben een peildatum van december 2014. Wanneer een initiatief op verdichting wordt getoets zal altijd naar de werkelijke situatie worden gekeken.

Een kavel is een kadastraal perceel dat kadastraal geïdentificeerd is en met kadastrale grenzen begrensd is. Bij het bepalen van de kaveloppervlakte, GSI en FSI is uitgegaan van het netto bruikbaar kavel en niet van het kadastraal eigendom. Dat wil zeggen dat eigen wegen en water/sloten niet in de berekening zijn meegenomen. Deze gronden zijn gronden die niet bebouwd kunnen worden en dus ook niet verder verdicht kunnen worden. De eigen wegen zijn nodig voor de bereikbaarheid van de kavels en de sloten vormen één van de te behouden kwaliteiten van de wijk.

Voor het bepalen van het bebouwd oppervlak per kavel is uitgegaan van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken.

Voor het berekenen van de FSI is de verdiepeingsvloer van de kaplaag voor de helft meegerekend.

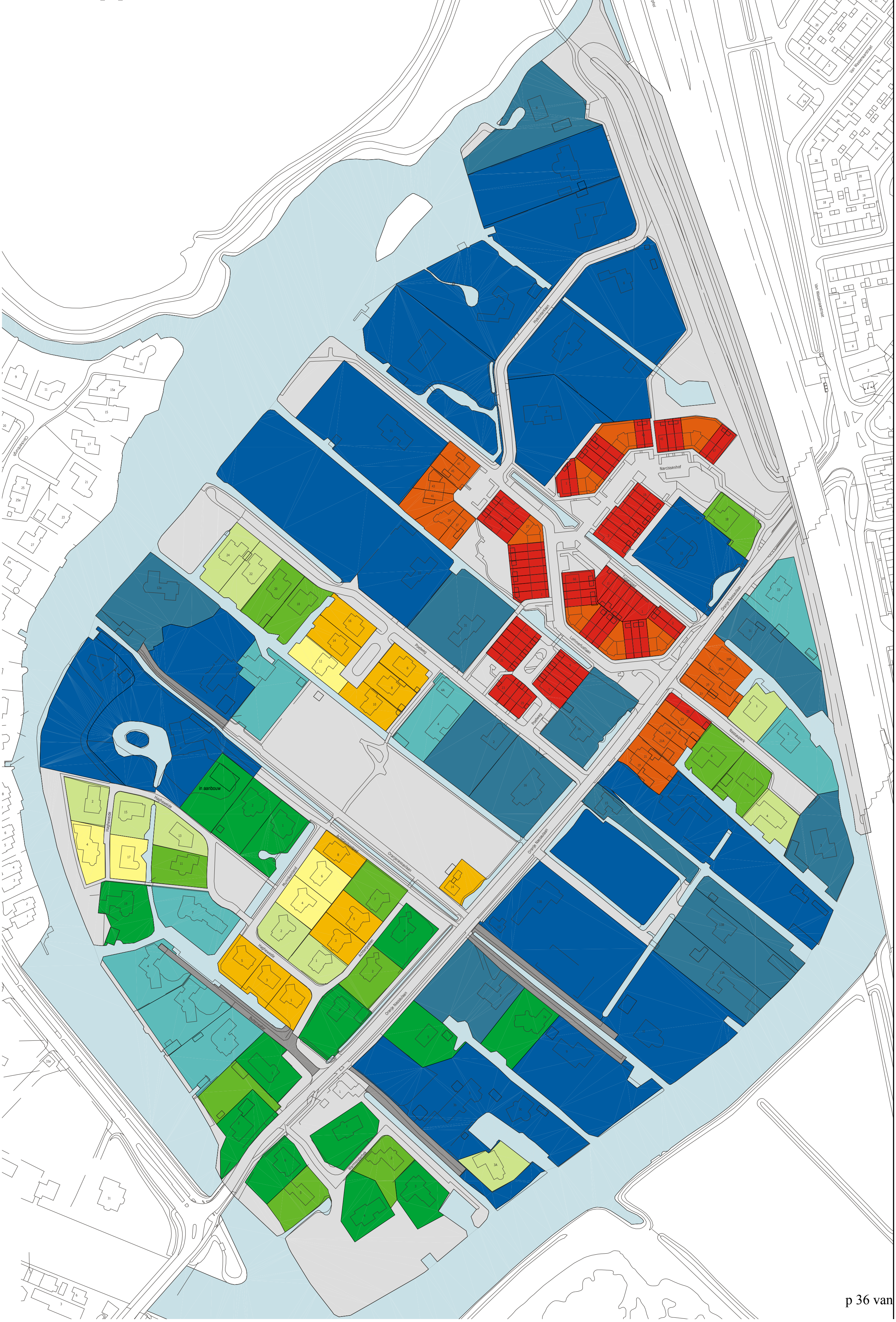
De volgende kaarten zijn onderdeel van de inventarisatie en analyse:
-Kaveloppervlakte
-Ground Space Index (GSI)
-Bouwhoogte
-Floor Space Index (FSI)
-Tabel

Kavels	tussen	m²	% opp.	id.	
	>=100	<250	5.0%	compact	
	>=250	<500	4.3%		9.3%
	>=500	<675	3.9%	lommerrik	
	>=675	<750	1.9%		
	>=750	<875	4.3%		
	>=875	<1000	5.4%		
	>=1000	<1500	8.8%		
	>=1500	<2000	7.1%		31.4%
	>=2000	<3000	15.2%	villa	
	>=3000		44.1%		59.4%

Legenda

- eigen weg
- water
- openbare ruimte

Kaveloppervlakte

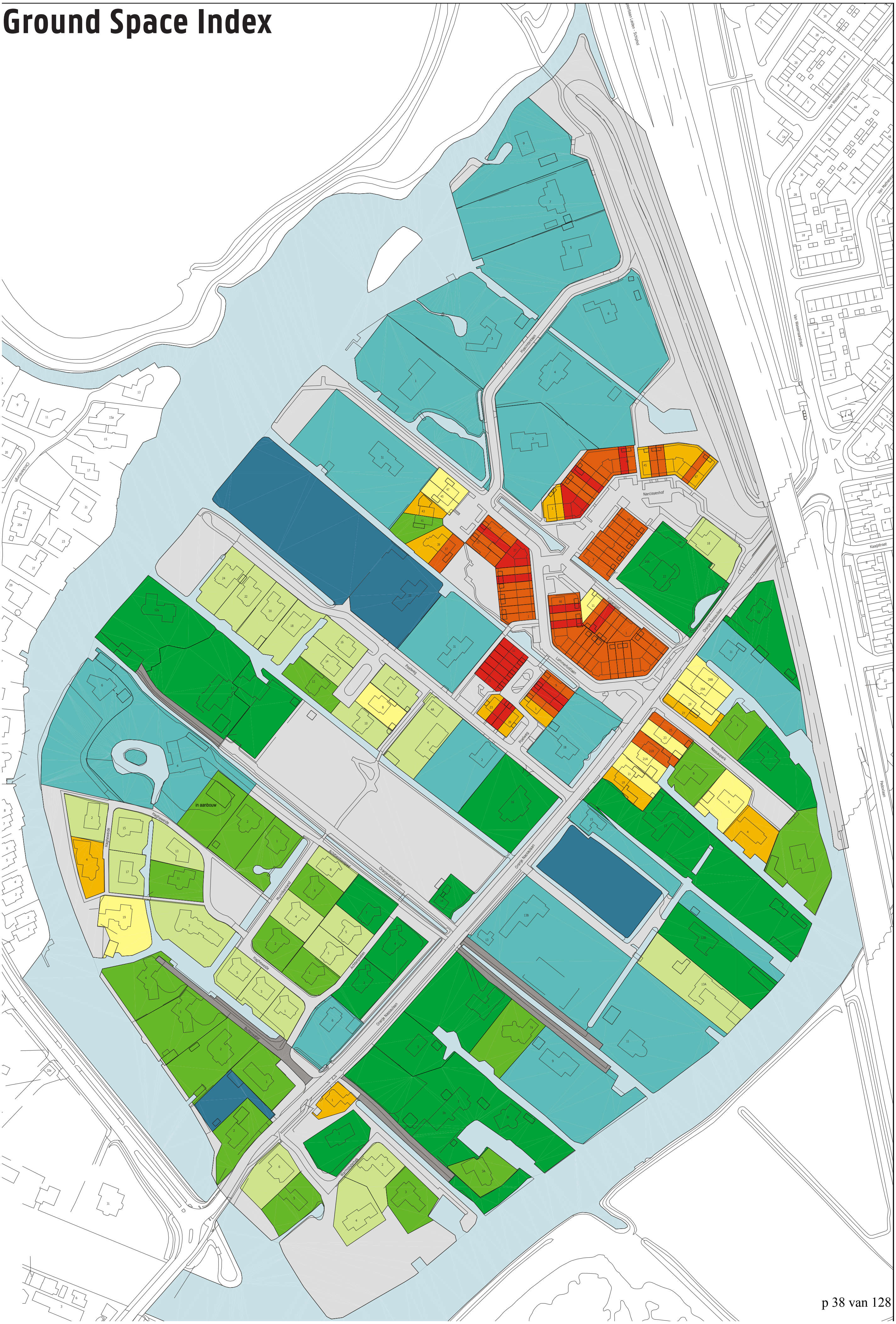


GSI	tussen		% opp.	id.
	>=0	<0,05	5,1%	villa
	>=0,05	<0,1	38,1%	
	>=0,1	<0,15	19,3%	62,5%
	>0,15	<0,2	14,1%	lommerrijk
	>=0,2	<0,25	12,0%	26,1%
	>=0,25	<0,30	3,1%	compact
	>=0,3	<0,4	3,1%	
	>=0,4	<0,5	3,5%	
	>=0,5	<0,6	1,7%	11,3%

Legenda

- eigen weg
- water
- openbare ruimte

Ground Space Index

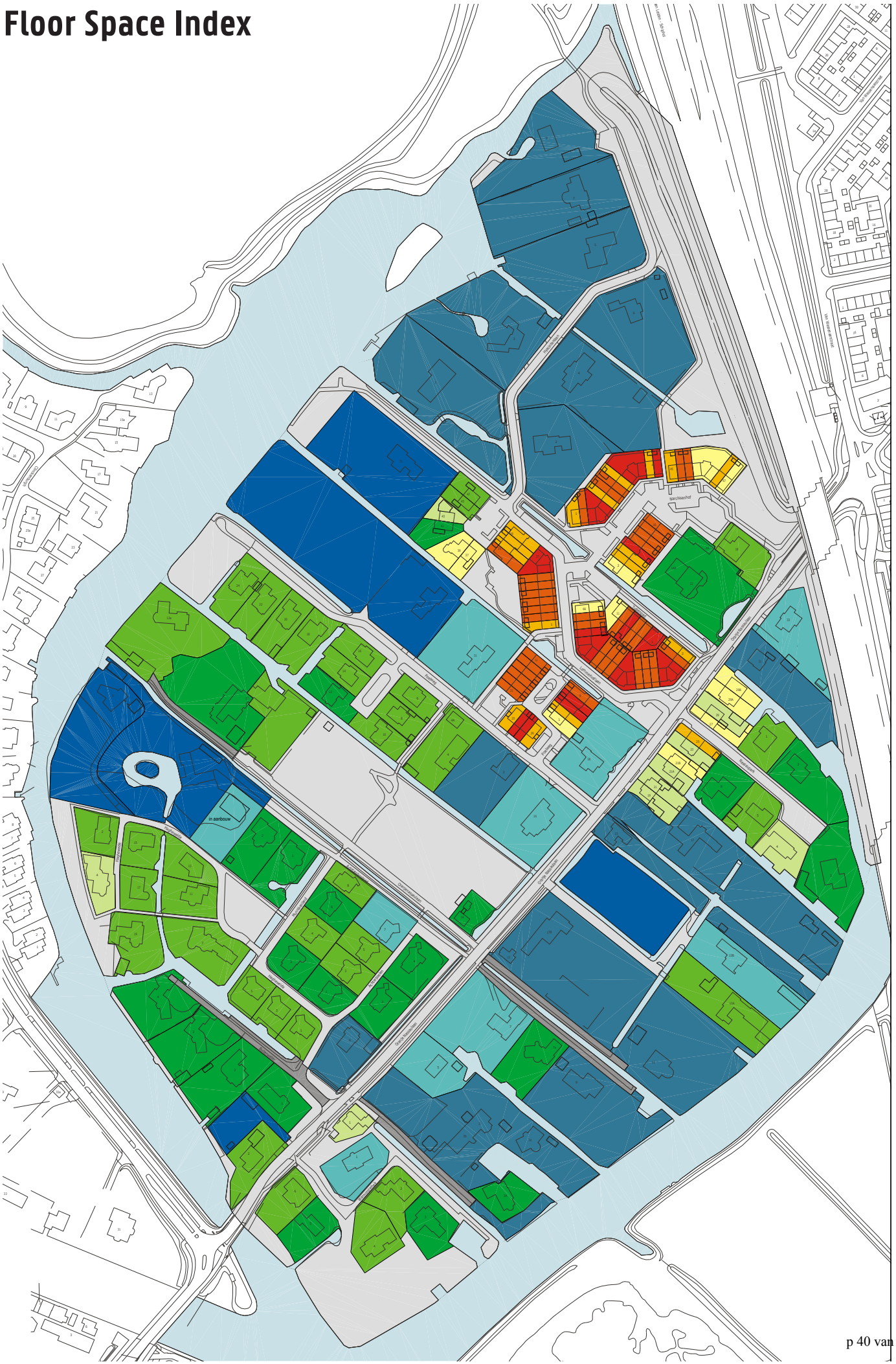


FSI	tussen		% opp.	id.
	>=0	<0,1	8,2%	villa
	>=0,1	<0,2	40,4%	
	>=0,2	<0,3	10,0%	58,6%
	>=0,3	<0,4	15,6%	lommerrijk
	>=0,4	<0,6	16,3%	31,9%
	>=0,6	<0,8	2,2%	compact
	>=0,8	<1	1,9%	
	>=1	<1,2	1,6%	
	>=1,2	<1,4	2,4%	
	>=1,4		1,5%	9,6%

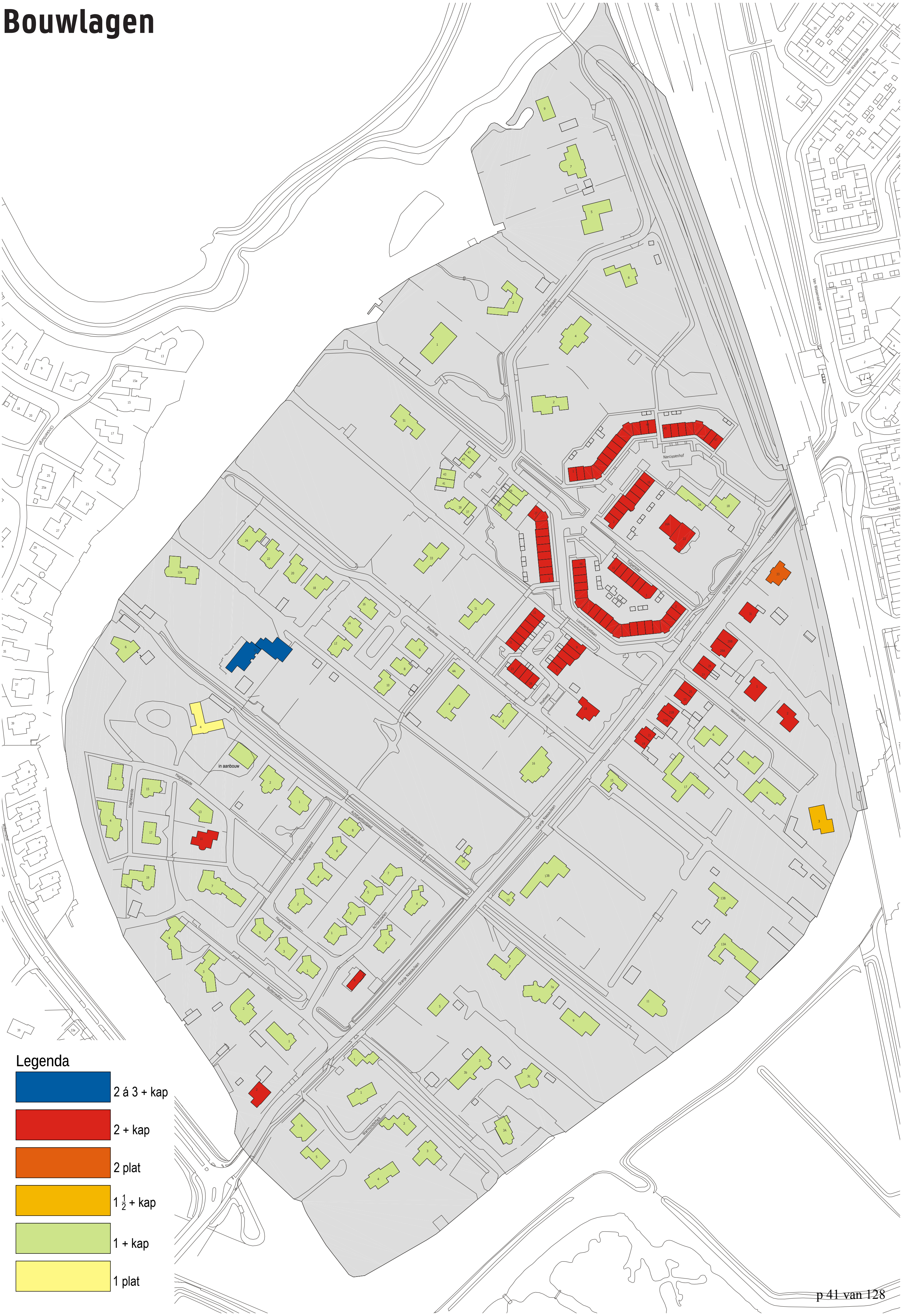
Legenda

- eigen weg
- water
- openbare ruimte

Floor Space Index



Bouwlagen



Tabel

adres straat	nummer toe.	oppervlak kavel	oppervlak hoofdgebouw	aan/bij-gebouwen	bebouwd oppervlak	GSI	omschrijving lagen	aantal lagen	vloer-oppervlak	FSI
Hyacintenlaan	1	4949	344	77	421	0,1	1+kap	2	765	0,2
	2	3081	255	0	255	0,1	1+kap	2	510	0,2
	3	4128	235	60	295	0,1	1+kap	2	530	0,1
	4	4171	312	0	312	0,1	1+kap	2	624	0,1
	5	3821	315	0	315	0,1	1+kap	2	630	0,2
	6	3868	186	32	218	0,1	1+kap	2	404	0,1
	7	3643	269	25	294	0,1	1+kap	2	563	0,2
	9	2885	144	70	214	0,1	1+kap	2	358	0,1
Lommerlustlaan	2	151	52	10	62	0,4	2+kap	3	166	1,1
	4	131	52	10	62	0,5	2+kap	3	166	1,3
	6 t/m 18	294	144	0	144	0,5	2+kap	3	432	1,5
	20	138	52	10	62	0,4	2+kap	3	166	1,2
	22	138	51	10	61	0,4	2+kap	3	163	1,2
	24	138	52	11	63	0,5	2+kap	3	167	1,2
	26 t/m 38	304	147	0	147	0,5	2+kap	3	441	1,5
	40	133	52	11	63	0,5	2+kap	3	167	1,3
	42	133	52	11	63	0,5	2+kap	3	167	1,3
	44	133	51	11	62	0,5	2+kap	3	164	1,2
	46 t/m 58	286	149	0	149	0,5	2+kap	3	447	1,6
	60	122	52	19	71	0,6	2+kap	3	175	1,4
	62	121	50	10	60	0,5	2+kap	3	160	1,3
	64	121	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,3
	66	165	51	10	61	0,4	2+kap	3	163	1,0
	1	142	53	10	63	0,4	2+kap	3	169	1,2
	3	132	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,2
	5	132	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,2
	7	133	52	10	62	0,5	2+kap	3	166	1,2
	9	133	50	9	59	0,4	2+kap	3	159	1,2
	11	133	52	17	69	0,5	2+kap	3	173	1,3
	13	133	50	11	61	0,5	2+kap	3	161	1,2
	15 t/m 27	295	148	0	148	0,5	2+kap	3	444	1,5
	29	198	74	11	85	0,4	2+kap	3	233	1,2
	31	146	64	10	74	0,5	2+kap	3	202	1,4
	33	137	50	10	60	0,4	2+kap	3	160	1,2
	35	194	79	11	90	0,5	2+kap	3	248	1,3
	37	292	61	61	122	0,4	2+kap	3	244	0,8
	39	415	116	22	138	0,3	2+kap	3	370	0,9
	41	477	71	23	94	0,2	1+kap	2	165	0,3
	43	298	67	52	119	0,4	1+kap	2	186	0,6
	45	272	58	17	75	0,3	1+kap	2	133	0,5
	47	302	61	18	79	0,3	1+kap	2	140	0,5
	51	4784	254	0	254	0,1	1+kap	2	508	0,1
Narcissenhof	2	226	61	19	80	0,4	2+kap	3	202	0,9
	4	138	51	8	59	0,4	2+kap	3	161	1,2
	6	134	50	8	58	0,4	2+kap	3	158	1,2
	8	139	66	8	74	0,5	2+kap	3	206	1,5
	10	124	51	8	59	0,5	2+kap	3	161	1,3
	12	128	53	8	61	0,5	2+kap	3	167	1,3
	14	124	51	8	59	0,5	2+kap	3	161	1,3
	16	132	55	8	63	0,5	2+kap	3	173	1,3
	18	883	189	0	189	0,2	1+kap	2	378	0,4
	1	160	54	8	62	0,4	2+kap	3	170	1,1
	3	132	52	8	60	0,5	2+kap	3	164	1,2
	5 t/m 17	287	150	0	150	0,5	2+kap	3	450	1,6
	19	136	50	8	58	0,4	2+kap	3	158	1,2
	21	136	52	9	61	0,4	2+kap	3	165	1,2
	23	136	52	19	71	0,5	2+kap	3	175	1,3
	25	137	51	8	59	0,4	2+kap	3	161	1,2
	27 t/m 39	431	148	0	148	0,3	2+kap	3	444	1,0
	41	104	52	8	60	0,6	2+kap	3	164	1,6
	43	107	52	8	60	0,6	2+kap	3	164	1,5
	45	165	53	8	61	0,4	2+kap	3	167	1,0
	47	117	49	7	56	0,5	2+kap	3	154	1,3
	49	117	50	7	57	0,5	2+kap	3	157	1,3
	51 t/m 63	473	153	0	153	0,3	2+kap	3	459	1,0
	65	139	51	7	58	0,4	2+kap	3	160	1,2
	67	179	53	8	61	0,3	2+kap	3	167	0,9

Oranje Nassaulaan	1	417	136	0	136	0,3	1+kap	2	272	0,7
	5	1320	118	29	147	0,1	1+kap	2	265	0,2
	3,3b		355		355		1+kap	2	710	
	3c		195	176	371		1+kap	2	566	
	totaal	6615	550	176	726	0,1	-	-	1276	0,2
	3a	861	170	0	170	0,2	1+kap	2	340	0,4
	7	2639	264	0	264	0,1	1+kap	2	528	0,2
	7 a	1382	242	0	242	0,2	1+kap	2	484	0,4
	9	3950	287	43	330	0,1	1+kap	2	617	0,2
	11	4562	230	85	315	0,1	1+kap	2	545	0,1
	13		70		70		1+kap	2	140	
	13 b		374	0	374		1+kap	2	748	
	totaal	5875	444	0	444	0,1	-	-	888	0,2
	13 a	2048	383	64	447	0,2	1+kap	2	830	0,4
	13 c	2160	210	119	329	0,2	1+kap	2	539	0,2
	15	2137	139	21	160	0,1	1+kap	2	299	0,1
	17	5629	365	237	602	0,1	1+kap	2	967	0,2
	19	395	67	57	124	0,3	2+kap	3	258	0,7
	21	384	66	35	101	0,3	2+kap	3	233	0,6
	21 a	374	73	38	111	0,3	2+kap	3	257	0,7
	21 b	339	75	64	139	0,4	2+kap	3	289	0,9
	23	340	75	24	99	0,3	2+kap	3	249	0,7
	25	231	72	21	93	0,4	2+kap	3	237	1,0
	27	310	74	34	108	0,3	2+kap	3	256	0,8
	29	435	68	61	129	0,3	2+kap	3	265	0,6
	29 a	374	111	0	111	0,3	2+kap	3	333	0,9
	29 b	337	100	0	100	0,3	2+kap	3	300	0,9
	31	2351	110	63	173	0,1	2+kap	3	393	0,2
	33	1730	160	72	232	0,1	2 plat	2	392	0,2
	2	1154	149	67	216	0,2	2+kap	3	514	0,4
	10	1797	242	25	267	0,1	2+kap	3	751	0,4
	12	3159	252	85	337	0,1	2 a 3 +kap	3,5	967	0,3
	12 a	2920	265	142	407	0,1	1+kap	2	672	0,2
	14	504	76	7	83	0,2	1+kap	2	159	0,3
	16	2512	311	0	311	0,1	1+kap	2	622	0,2
	18	2185	146	29	175	0,1	2+kap	3	467	0,2
	22		320		320		2+kap	3	960	
	24		126	0	126		1+kap	2	252	
	totaal	3072	446	0	446	0,1	-	-	1212	0,4
Tulpenpad	1	200	95	0	95	0,5	2+kap	3	285	1,4
	3	125	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,3
	5	123	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,3
	7	125	52	22	74	0,6	2+kap	3	178	1,4
	9	127	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,3
	11	198	53	0	53	0,3	2+kap	3	159	0,8
Poelweg	1	212	53	11	64	0,3	2+kap	3	170	0,8
	3	139	51	11	62	0,4	2+kap	3	164	1,2
	5	136	65	11	76	0,6	2+kap	3	206	1,5
	7	139	67	10	77	0,6	2+kap	3	211	1,5
	9	175	75	11	86	0,5	2+kap	3	236	1,3
	11	124	53	10	63	0,5	2+kap	3	169	1,4
	13	122	52	10	62	0,5	2+kap	3	166	1,4
	15	118	50	10	60	0,5	2+kap	3	160	1,4
	17	118	50	11	61	0,5	2+kap	3	161	1,4
	19	124	52	10	62	0,5	2+kap	3	166	1,3
	21	120	52	9	61	0,5	2+kap	3	165	1,4
	23	159	54	8	62	0,4	2+kap	3	170	1,1
	25	108	51	8	59	0,5	2+kap	3	161	1,5
	27	114	54	10	64	0,6	2+kap	3	172	1,5
	29	157	53	8	61	0,4	2+kap	3	167	1,1
	31	2735	234	0	234	0,1	1+kap	2	468	0,2
	33	9615	230	0	230	0,0	1+kap	2	460	0,0
	2	2095	158	0	158	0,1	1+kap	2	316	0,2
	4		251		251		1+kap	2	502	
	4 a		70	48	118		1+kap	2	188	
	totaal	1527	321	48	369	0,2	-	-	690	0,5
	6	552	125	10	135	0,2	1+kap	2	260	0,5
	8	573	118	32	150	0,3	1+kap	2	268	0,5
	10	653	140	11	151	0,2	1+kap	2	291	0,4
	12	715	136	0	136	0,2	1+kap	2	272	0,4
	14	590	122	0	122	0,2	1+kap	2	244	0,4
	16	612	126	0	126	0,2	1+kap	2	252	0,4
	18	884	185	0	185	0,2	1+kap	2	370	0,4
	20	896	179	40	219	0,2	1+kap	2	398	0,4
	22	861	178	0	178	0,2	1+kap	2	356	0,4
	24	874	179	21	200	0,2	1+kap	2	379	0,4

Achttienhontpad	1	1092	194	0	194	0,2	1+kap	2	388	0,4
	2	1172	211	16	227	0,2	1+kap	2	438	0,4
	3	1283	192	0	192	0,1	n aanbouw1+ka	2	384	0,3
	4	4790	253	144	397	0,1	1 plat	1	397	0,1
Munnikenland	2	794	157	0	157	0,2	1+kap	2	314	0,4
	4	712	149	0	149	0,2	1+kap	2	298	0,4
	6	736	134	0	134	0,2	1+kap	2	268	0,4
	8	539	130	0	130	0,2	1+kap	2	260	0,5
Achterpoelen	1	755	133	0	133	0,2	1+kap	2	266	0,4
	3	657	139	0	139	0,2	1+kap	2	278	0,4
	5	664	147	0	147	0,2	1+kap	2	294	0,4
	7	943	133	0	133	0,1	1+kap	2	266	0,3
	2	930	147	0	147	0,2	1+kap	2	294	0,3
	4	1018	168	0	168	0,2	1+kap	2	336	0,3
	6	1369	79	0	79	0,1	2+kap	3	237	0,2
Hagheweide	1	649	143	0	143	0,2	1+kap	2	286	0,4
	3	600	132	0	132	0,2	1+kap	2	264	0,4
	5	663	134	0	134	0,2	1+kap	2	268	0,4
	7	1658	335	0	335	0,2	1+kap	2	670	0,4
	11	899	172	0	172	0,2	2+kap	3	516	0,6
	13	795	160	0	160	0,2	1+kap	2	320	0,4
	15	750	151	0	151	0,2	1+kap	2	302	0,4
	17	722	155	0	155	0,2	1+kap	2	310	0,4
	19	1286	262	73	335	0,3	1+kap	2	597	0,5
	2	779	169	0	169	0,2	1+kap	2	338	0,4
	4	735	288	0	288	0,4	1+kap	2	576	0,8
	6	3440	198	52	250	0,1	1+kap	2	449	0,1
Buitenwater	1	1075	190	0	190	0,2	1+kap	2	380	0,4
	2 b	966		74	74	0,1	1+flauwe kap	1	74	0,1
	2	1791	263	53	316	0,2	1+kap	2	579	0,3
	3	1710	250	64	314	0,2	1+kap	2	564	0,3
	4	1564	266	0	266	0,2	1+kap	2	532	0,3
Warmonderhek	1	1216	181	0	181	0,1	1+kap	2	362	0,3
	2	935	191	0	191	0,2	1+kap	2	382	0,4
	3	1033	203	0	203	0,2	1+kap	2	406	0,4
	4	1095	229	0	229	0,2	1+kap	2	458	0,4
	5	961	151	0	151	0,2	1+kap	2	302	0,3
	6	1004	204	0	204	0,2	1+kap	2	408	0,4
Nassau Park	1	856	144	0	144	0,2	2+kap	3	432	0,5
	2	1554	164	0	164	0,1	2+kap	3	492	0,3
	3	2039	232	138	370	0,2	1,5+kap	2,5	718	0,4
	4	855	273	0	273	0,3	1+kap	2	546	0,6
	5	937	148	91	239	0,3	1+kap	2	387	0,4
	6	981	194	0	194	0,2	1+kap	2	388	0,4

Bijlage 3

Gebiedskenmerken ruimtelijke eenheden

1 Lint Oranje Nassaulaan

Dichtheid
- Mix lommerijk en villa
- kavelgrootte 500 m2 en groter.
- De GSI ligt tussen de 0,0 en 0,6
- FSI tussen 0,0 en 1,6.

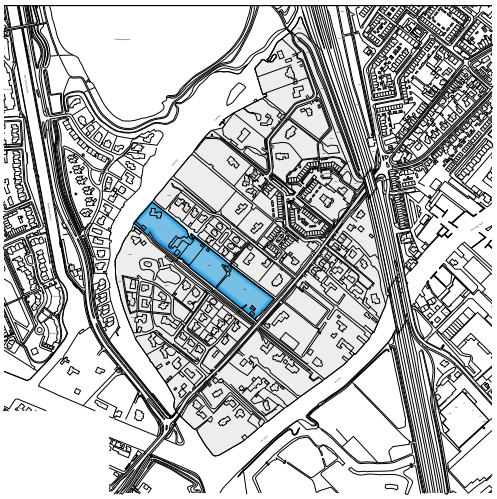
• Bouwhoogte/massa
- Mix 1 en 2 lagen met kap
- Individuele en aaneengesloten bebouwing

• Typologie
- Mix vrijstaand en 2 onder 1 kap

Stedenbouwkundige structuur
- Het lint Herenweg/Oranje Nassaulaan is een belangrijke historische route in Warmond en volgt het verloop van een strandwal.
- Het lint Herenweg/Oranje Nassaulaan is aangewezen als beschermd gezicht en bevat veel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen/monumenten
- Samen met het landgoed en bomen langs de weg geven de ruime kavels het lint een ruim en groen karakter

Welstandniveau
- Warmond Herenweg; bijzonder
- Woongebied; minimaal

2 Landgoed



Dichtheid
- kavelgrootte 1000 m2 -3000 m2
- GSI ligt tussen de 0,1 en 0,15
- FSI ligt tussen de 0,3 en 0,4

• Bouwhoogte/massa
- 1 laag met kap
- inviduele bebouwing

• Typologie
- Vrijstaand

Stedenbouwkundige structuur
- oprijlaan met laanbeplanting en poortgebouw
- het landhuis ligt aan het einde van het kavel
- landhuis is een rijksmonument
- aan de (rechter)zijde van de oprijlaan ligt het parkbos
- door het parkbos is het landgoed zelf vanuit de Oranje Nassaulaan moeilijk te ervaren.

Welstandniveau
- Landgoed; bijzonder

3 Jaren 70 Complex

Dichtheid
- kavelgrootte tussen de 100 m2en 500 m2.
- GSI ligt tussen de 0,25 en 0,6.
- FSI ligt tussen de 0,6 en 1,6.

• Bouwhoogte/massa
- 2 lagen met kap
- aaneengesloten bebouwing

• Typologie
- Rijwoningen, eengezinswoningen,
- gestapelde woningen

Stedenbouwkundige structuur
- geknikte straten en bebouwing
- besloten stenig karakter
- aparte enclave, contrast met omgeving, niet passend binnen de identiteit van een villawijk

Relatie met het water
- ligging midden in de wijk, geen relatie met het water

Welstandniveau
- Woongebied; minimaal

4 Villabuurt Lommerlust

Dichtheid
- De kavels zijn hier 2000 m2 of groter.
- GSI ligt tussen de 0,0 en 0,15
- FSI ligt tussen de 0,0 en 0,3

Bouwhoogte/massa
- 1 laag met kap
- individuele bebouwing

Typologie
- vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
- orthogonale structuur, 3 belangrijke waterlopen met groen, belangrijke karakteristiek en zichtlijnen
- geknikte straten en losse bebouwing, woningen georienteerd op de weg
- open en groen karakter

Relatie met het water
- groene en relatief onbebouwde zone aan het water,
- tuinen grenzend aan het water met open karakter met zichtrelatie naar het water
- openbaar groen aan de rand met uitzicht en wandelroute langs het Poelmeer

Welstandniveau
- Woongebied; minimaal

5 Lommerijk Poelweg

Dichtheid
• De kavelgrootte varieert tussen de 500 m2 en 2000 m2.
• GSI ligt tussen de 0,15 en 0,25
• FSI ligt tussen de 0,3 en 0,6

Bouwhoogte/massa
• 1 laag met kap
• individuele bebouwing

Typologie
• vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
• orthogonale structuur, gelegen tussen waterlopen met groen, belangrijke karakteristiek en zichtlijnen
• 3 kleine clusters,
• twee noordelijke clusters projectmatige bouw, dezelfde bouwstijl kleur en materialisering, afgerond samenhangend ensemble
• zuidelijke cluster oorspronkelijke bebouwing, individuele woning
• groen karakter

Relatie met parkbos landgoed
• woonclusters zij georiënteerd op het park, er is geen directe relatie met het water,

Welstandniveau
• Woongebied; minimaal

6 Lommerijk Oranjelaan

Dichtheid
• De kavelgrootte varieert tussen de 500 m2 en 2000 m2.
• GSI ligt tussen de 0,15 en 0,25
• FSI ligt tussen de 0,3 en 0,6

Bouwhoogte/massa
• 1 laag met kap
• individuele bebouwing

Typologie
• vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
• geknikte straten
• combinatie clusters projectmatige bouw, dezelfde bouwstijl kleur en materialisering, en individuele woning
• groen karakter

Relatie met parkbos landgoed en het water
• woonclusters zij georiënteerd op het park er is geen directe relatie met het water
• groene en relatief onbebouwde zone aan het water,
• tuinen grenzend aan het water met open karakter met zichtrelatie naar het water
• openbaar groen aan de rand met uitzicht en wandel-route langs het Poelmeer

Welstandniveau
• Woongebied; minimaal

7 Lommerijk Warmonderhek

Dichtheid
• De kavelgrootte varieert tussen de 500 m2 en 2000 m2.
• GSI ligt tussen de 0,15 en 0,25
• FSI ligt tussen de 0,3 en 0,6

Bouwhoogte/massa
• 1 laag met kap
• individuele bebouwing

Typologie
• vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
• hof met individuele woningen
• geen eenduidige rooilijn
• natuurpark en oprijlaan belangrijke karakteristieken

Relatie met natuur en het water
• tuinen grenzen aan natuurpark tuinen grenzen niet directe aan het water maar is wel beleefbaar
•

Welstandniveau
• Woongebied; minimaal

8 Villabuurt aan De Leede

Dichtheid
- De kavels zijn hier 2000 m2 of groter.
- GSI ligt tussen de 0,0 en 0,15
- FSI ligt tussen de 0,0 en 0,3

Bouwhoogte/massa
- 1 laag met kap
- individuele bebouwing

Typologie
- vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
- orthogonale structuur/watergangen
- geen eenduidige rooilijn
- Woningen zijn voornamelijk georiënteerd op De Leede

Relatie met het water
- tuinen grenzen aan het water De Leede
- kleine havens en boothuizen

Welstandniveau
- Warmond Herenweg; bijzonder
- Woongebied; minimaal

9 Lommerijk Nassaupark

Dichtheid
- De kavelgrootte varieert tussen de 500 m2 en 2000 m2.
- GSI ligt tussen de 0,15 en 0,25
- FSI ligt tussen de 0,3 en 0,6

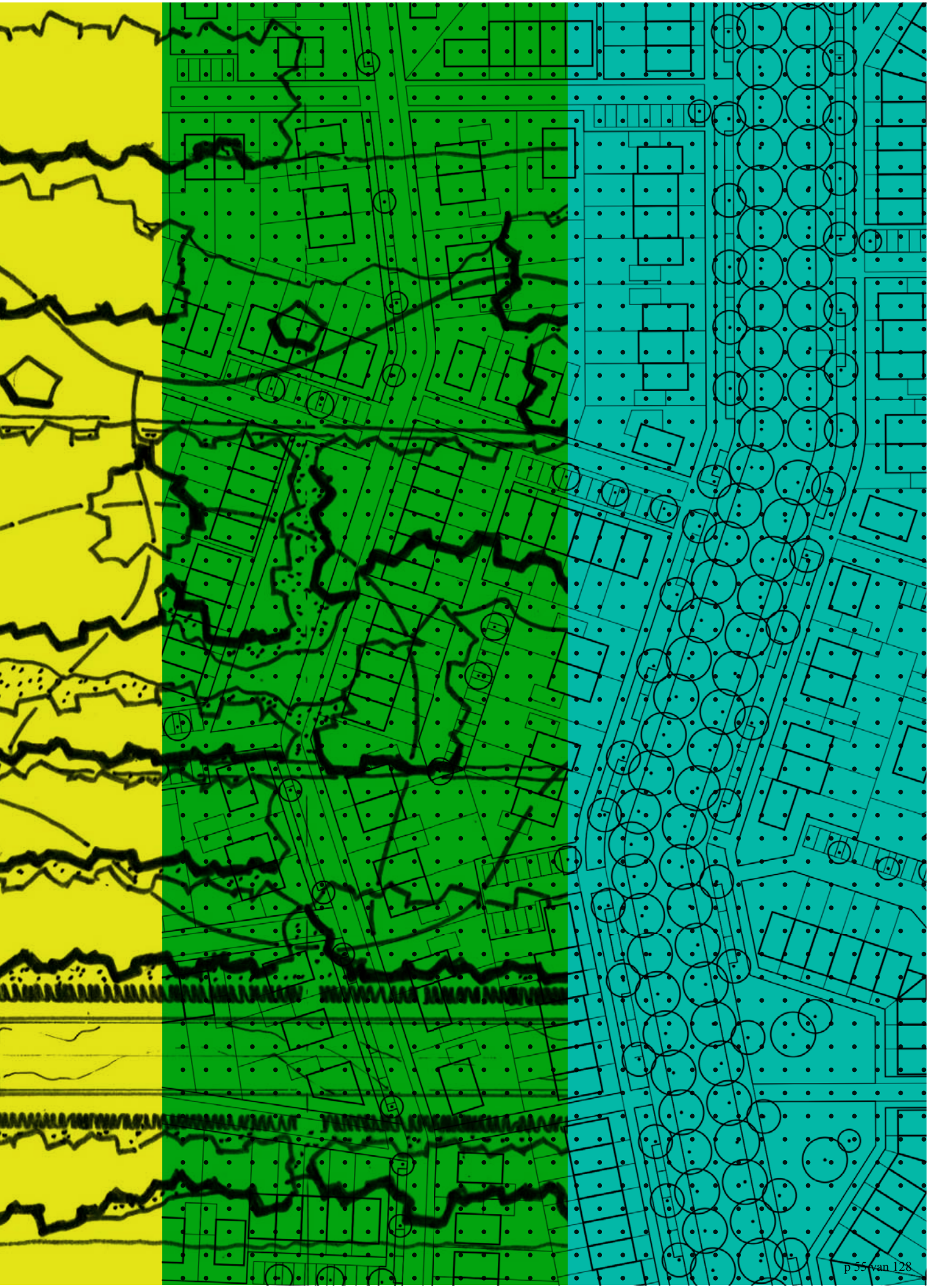
Bouwhoogte/massa
- 1 laag met kap
- individuele bebouwing

Typologie
- vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
- woonhof
- orthogonale structuur
- eenduidige rooilijn
- Woningen/tuinen grenzend aan de (orthogonale) watergangen

Relatie met het water
- tuinen hebben geen directe relatie aan het water De Leede, met uitzondering van tuin aan het einde van de hof)

Welstandniveau
- Woongebied; minimaal



Inspraaknota

Visie Warmond West, Warmond

Versie: 5 november 2015
Opstellers: afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Inspraakreacties

1. Inleiding

Visie Warmond West, Inspraak- en antwoordnota.

Van 28 mei tot 8 juli 2015 heeft de conceptvisie Warmond West ter inzage gelegen. Hierbij was het voor een ieder mogelijk de conceptvisie te bekijken en een reactie hierop te geven. Dit heeft geresulteerd in 7 inspraakreacties. Deze zijn hieronder samengevat en beantwoord. Op enkele punten is de visie ten opzichte van de conceptvisie verduidelijkt. Inhoudelijk is de visie op een aantal kleine punten aangepast.

2. Inspraakreacties

Reactie	Beantwoording	Aanpassing visie
De heren Staal en Scheffers		
1. Op hoofdlijn positief over de concept visie Warmond West en de benaderingswijze.	Wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen.
2. Geeft aan dat water in dit gebied ook wel degelijk een ruimtelijke kwaliteit is. Maar dat het in die zin bijzonder is dat in de berekeningen van verdichting de perceelgrootte wordt bepaald zonder de vierkante meters water die tot het kadastrale perceel horen. Waarom is deze keuze gemaakt?	We zijn van mening dat water een belangrijke kwaliteit is in dit slagenlandschap. De doorzichten naar het buitenwater zijn essentieel en oevers spelen een belangrijke rol. Behoud van deze openheid en het landelijk karakter is gewenst. Daarover hebben de gemeente en de heren Scheffer en Staal dezelfde mening. Net als alle andere waardevolle elementen in dit gebied is het wenselijk deze te behouden en is er ter plaatse geen verdichting wenselijk. Het is dan ook verantwoordbaar dat het aantal vierkante meters water niet tot het oppervlak wordt gerekend dat mogelijk in aanmerking komt voor verdichting. Bij het bepalen van de kaveloppervlakte, GSI en FSI is uitgegaan van het netto bruikbaar kavel en niet van het kadastraal eigendom. Dat wil zeggen dat eigen wegen en water/sloten, gebieden met een hogere ruimtelijke kwaliteit niet in de berekening zijn meegenomen. Deze gronden zijn gronden die niet bebouwd kunnen worden en dus ook niet verder verdicht kunnen worden. De eigen wegen zijn nodig voor de bereikbaarheid van de kavels en de sloten vormen één van de te behouden kwaliteiten van de wijk.	Bij Hoofdstuk 4 Gebiedsanalyse is bij het thema water een extra motivatie opgenomen over de ruimtelijke kwaliteit van het water. In bijlage 2 zijn de uitgangspunten voor de berekeningen van de kaveloppervlakte, GSI en FSI op dit onderdeel nog extra toegelicht.
3.De visie geeft mogelijkheden voor verdichting van zijn perceel. De heer Scheffer en de heer Staal willen daar in de toekomst graag gebruik van maken.	Voor verdichting moet wel aan alle gestelde criteria worden voldaan. Wordt ter kennisgeving aangenomen.	In de visie is een extra hoofdstuk (H.6)toegevoegd waarop ingegaan wordt op het vervolgproces na vaststelling van de visie. Zodat het op hoofdlijnen

		duidelijk is welke vervolgstappen door de eigenaar nodig zijn om in juridische zin extra woning(en) te realiseren.

Dames Schulpen en Oudshoorn		
1. De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied bestaat voor een groot deel uit de groene kwaliteit van dit gebied. Hoog opgaande beplanting (bomen) en hagen. Als in dit gebied verdichting gaat plaatsvinden is het voor behoud van de kwaliteit van het gebied en ons woongenot wenselijk dat deze groenstructuur en opgaande beplanting gewaarborgd wordt. Ervaringen uit het verleden zijn dat juist die kwaliteit verloren gaat bij verdichting.	De groene kwaliteit en de landschappelijke inpassing bepalen voor een belangrijk deel de identiteit van het gebied. Deze worden gevormd door de aanwezige groenstructuur en opgaande beplanting. Door bij de drie verdichting categorieën (H5) een extra criteria toe te voegen zal hier per aanvraag op worden getoetst.	In Hoofdstuk 5 Conclusie-verdichtingscategorieën is bij de drie categorieën een extra criteria toegevoegd over landschappelijke inpassing.
2. Geeft aan dat het wenselijk is dat in beeldkwaliteit en architectuur aansluiting gezocht word bij ruimtelijke eenheden, zoals verwoord op pagina 19 en 20 van de visie. Om zo ook de kwaliteit van het gebied te behouden.	De beeldkwaliteit is reeds vervat in de criteria per verdichtingscategorie ‘passend binnen de ruimtelijke eenheden’ (h5). In Hoofdstuk 5 Conclusie-verdichtingscategorieën is voor de duidelijkheid een extra criteria architectuur toegevoegd.	In Hoofdstuk 5 Conclusie-verdichtingscategorieën is voor de duidelijkheid een extra criteria architectuur toegevoegd.

Familie Hilders		
1.Verzoekt aanpassing verdichting categorieën voor perceel Lommerlustlaan 51 van verdichtingscategorie Villa naar Lommerrijk. Hiervoor worden de volgende overwegingen aangegeven. 1.1 Het perceel grenst direct aan het compacte buurtje uit de jaren ’70. 1.2 Het perceel grenst niet aan de vermelde ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied. 1.3 De bestaande rand tussen de Poelmeer en het perceel is openbaar toegankelijk en heeft een gecombineerd open karakter aan de waterzijde en besloten karakter met dichte begroeiing en geen	Het perceel Lommerlustlaan 51 ligt in de ruimtelijke eenheid Villa (h4). Als gebiedskenmerk ligt het in 4 Villabuurt Lommerlust (bijlage 3). Het is wenselijk de eenheid van de Villa te behouden in de buitenste rand. Verdichting kan plaatsvinden binnen de identiteit Villa, verdere verdichting naar Lommerrijk achten wij voor deze zone en daarmee het perceel Lommerlustlaan 51 niet wenselijk. Indien specifiek wordt ingegaan op de overwegingen: 1.1 Lommerlustlaan 51 valt in de buitenste rand, waar behoud van de eenheid Villa wenselijk is. Dat het grenst aan het compacte buurtje klopt maar is in deze	Geen.

doorzicht aan de erfafscheiding met het perceel. 1.4 De ruimtelijke situatie en groene rand van de Lommerlustlaan is nagenoeg identiek aan die van de percelen en groene rand van de Poelweg die eveneens een identiteit Lommerrijk hebben (zie ook kaart pagina 20; Lommerrijk wonen, Poelweg).	een ondergeschikt criteria. 1.2 en 1.3. Het perceel grenst aan de zone langs de Poelmeer waarop geen verdichting toelaatbaar is. Het eigendom (openbaar) is in deze niet relevant. Ook de wijze van erfafscheiding is hierin niet primair relevant. 1.4. Op basis van deze visie zou het wenselijk zijn als westelijke deel van gebied 5 Lommerrijk Poelweg de identiteit Villa heeft. Want dan zou de hele noord/westelijke rand van Hageweide 6 tot Hyacintenlaan 9 een zeer hoge kwaliteit hebben, bestaande uit identiteit Villa of het landgoed. Er is echter sprake van een bestaande situatie waarop dit deel 4 woningen staan, waardoor deze vier woningen onder de identiteit Lommerrijk vallen. Dit deel is hiermee niet representatief voor Lommerlustlaan 51.	
2. Kaart pagina 22. Lijkt per abuis een klein gedeelte van het perceel Hyacintenlaan 1 aangemerkt te zijn als categorie Villa naar Lommerrijk, waar dit per perceel op basis van de opgenomen overwegingen en criteria binnen de categorie Villa valt. Verzoek op dit punt kaart aan te passen om onduidelijkheden te voorkomen.	Het klopt dat een klein deel van Hyacintenlaan 1 in de identiteit Lommerrijk valt, maar het overgrote deel ligt in de identiteit Villa. Reden hiervoor is de ruimtelijk natuurlijke lijn, die over het plangebied wordt getrokken en de grens vormt tussen identiteit Villa en Lommerrijk. Deze lijn wordt gevormd door: • het deel weg Hyacintenlaan die parallel loopt met de oever van Poelmeer; • de kadastrale grens tussen Lommerlustlaan 51 en het compacte woonbuurtje; • de kadastrale grens tussen Poelweg 33 en het onbebouwde perceel ; • de watergang tussen de twee delen van gebied 5 Lommerrijk Poelweg.	Geen.

De heer Ikkersheim		
1a.Verzoekt om de rapportage aan te passen. Perceel Hagheweide 6 heeft in de rapportage de bestemming bos, echter de vigerende bestemming is 'tuin en wonen', (bestemmingsplan 'Kom Warmond, 2e herziening). 1b. Door de (foutieve) bestemming 'bos' heeft perceel Hagheweide 6 een grijze kleur, waardoor geen verdichting toelaatbaar is. Verzoekt dit te corrigeren.	Klopt, omissie in concept visie. Tuin ipv Bos is aangepast. Te zien in H4 Gebiedsanalyse bij themakaart Groen en Themakaart Kwaliteiten en vervolgens aangepast in conclusiekaart (H5) Verdichtingscategorieën. Perceel is op de kaart Dichtheid eenheden (H4) aangepast van Lommerijk naar Villa. Het gebied tussen de kwalitatieve rand aan het Poelmeer en het bos is aangeduid als Verdichtingscategorie Verdichten binnen Villa. Voor verdichting moet wel aan alle gestelde criteria worden voldaan	Rapportage is hierop aangepast.
2. Geeft aan in de toekomst graag een tweede woning te willen bouwen. Visie geeft hiervoor mogelijkheden mits punt 1 wordt gewijzigd. Gezien de grootte van perceel en goede bereikbaarheid van het perceel worden er in de visie hiervoor mogelijkheden gegeven.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.	In de visie is een extra hoofdstuk (H.6)toegevoegd waarop ingegaan wordt op het vervolgproces na vaststelling van de visie. Zodat het op hoofdlijnen duidelijk is welke vervolgstappen door de eigenaar nodig zijn om in juridische zin extra woning(en) te realiseren.

De heer Krijt		
1.Pand Hyacintenlaan 2 staat sinds 2010 in de verkoop. Zien met het voorliggend verdichtingsplan positieve effecten voor de verkoop van het ouderlijkhuis als zij of de toekomstige koper de mogelijkheid verkrijgt om het 3040 vierkantenmeters grond te mogen opdelen in 2 of 3 kavels van 1000 (of meer) vierkanten meters. Rond uit gesteld: het verkavelen van het huidige perceel Hyacintenlaan.	Voor verdichting moet wel aan alle gestelde criteria worden voldaan. Wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
2. Wenst e.a. zo spoedig te (mogen) effectueren.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.	In de visie is een extra hoofdstuk (H.6)toegevoegd waarop ingegaan wordt op het vervolgproces na vaststelling van de visie. Zodat het duidelijk op hoofdlijnen duidelijk is welke vervolgstappen door de

		eigenaar nodig zijn om in juridische zin extra woning(en) te realiseren.

De heer Van Appeltere en mevrouw Bieringa		
1. Wat is te verstaan onder "concept visie" in termen van uw "procedure bestemmingsplannen"?	Er is geen directe relatie. Een visie of conceptvisie geeft de ambitie weer. Voor Warmond west is een visie opgesteld om de kaders te kunnen bepalen waarbinnen verdichting passend wordt geacht. Pas daarna wordt er gestart met een nieuw bestemmingsplan. De kaders worden straks vertaald in een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan is de juridische rechtszekerheid verankerd. In de procedure bestemmingsplan zijn de stappen omschreven om de komen tot een nieuw bestemmingsplan (voorontwerp-, ontwerp- en vaststelling).	In de visie is een extra hoofdstuk (H.6)toegevoegd waarop ingegaan wordt op het vervolgproces na vaststelling van de visie. Zodat het duidelijk op hoofdlijnen duidelijk is welke vervolgstappen door de eigenaar nodig zijn om in juridische zin extra woning(en) te realiseren. .
2. De uitzondering voor locatie 5, Hyacintenlaan 1, past niet in het verhaal.	Zie beantwoording onder tweede punt van de familie Hilders.	Geen.
3.Welke waarde hecht u aan "beleving en imago" voor buitenstaanders, die het gebied nauwelijks bezoeken en is de hierdoor ontstane beperking van verdichting te rechtvaardigen jegens woningzoekenden?	Beleving en imago geldt voor iedereen, ook voor de huidige bewoners. Uit gesprekken en de ruimtelijke analyse hebben wij kunnen constateren dat met name de beperkte bebouwingsdichtheid, het slagenlandschap, de historische elementen en de groen- en waterstructuur als een kwaliteit wordt benoemd. Het is een unieke woonkwaliteit in Teylingen en in de regio. Uitgangspunt van het college is om deze kwaliteiten te behouden. De vraag naar woningen door de markt vinden we in deze geen primair argument. Met deze kaders is de (concept) visie opgesteld. Wij denken dat hierin een goed evenwicht is gevonden; beperkte verdichting is mogelijk onder voorwaarden.	Geen.
4. Waarom wordt er niet gekeken naar woningbehoefte en of daar invulling aan kan worden gegeven. Er doet zich met betrekking tot "ruimtelijke eenheid 4" op dit	Zie beantwoording onder 3. Wij bieden mogelijkheden voor verdichting maar geven daarvoor wel criteria aan, omdat we unieke	Geen.

moment een unieke mogelijkheid voor tot verdere verdichting, zonder afbreuk te doen aan het gebied.	woonkwaliteit willen behouden. Bij verdere verdichting zijn wij van mening dat er wel afbreuk wordt gedaan aan de benoemde kwaliteiten.	
5. Een filmpje vanuit de trein, van de brug over de Leede tot de Klinkenbergerplas, kan duidelijk maken wat er daadwerkelijk is te zien en hoe "beleefbaar" het gebied en de randen langs het water van het Poelmeer zijn.	Het gebied is zeker vanaf de waterranden goed beleefbaar. Ook vanaf de Oranje Nassaulaan is de groene kwaliteit goed ervaarbaar. In Hoofdstuk 4 hebben we aangeven welke kwaliteiten het gebied heeft en dat is meer dan de beleefbaarheid van een treinreiziger.	Geen.
6. Voor een goede afweging of de voorgestelde beperking van de verdichting wenselijk is, nodig ik u, de gemeenteraadsleden en de betrokken ambtenaren van harte uit voor een bezoek aan mij.	Wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen.

De heer Hulshof		
1.Komt graag in aanmerking van toekomstige splitsing perceel binnen de kaders van Villa.	Wordt ter kennisgeving aangenomen.	In de visie is een extra hoofdstuk (H.6)toegevoegd waarop ingegaan wordt op het vervolgproces na vaststelling van de visie. Zodat het op hoofdlijnen duidelijk is welke vervolgstappen door de eigenaar nodig zijn om in juridische zin extra woning(en) te realiseren.
2.Onderschijft argumenten voor Lommerrijk.	Wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen.
3. In de tabel van bijlage 2 van de visie staat het perceel Hyacintenlaan een kaveloppervlak heeft van 3821 m2. Kadastraal is het perceel Hyacintenlaan 5 echter 4015m2 groot. Bij kavelsplitsing is bij de identiteit Villa minimaal 2000m2 nodig. Vraagt zich af waar verschil vandaan komt en gaat uit van minnelijkheid van gemeente. Verzoekt om aantekening/ bevestiging hiervan in relatie met punt 1.	Uw kadastrale perceel is 4015 m² groot. Bij het bepalen van het kaveloppervlak is uitgegaan van netto bruikbaar kavel (3821m²), omdat een deel van uw kadastrale perceel bestaat uit een watergang (194m²), waarop geen verdichting is toegestaan. Binnen Villa en Lommerijk is verdichting pas toegestaan vanaf een kaveloppervlakte van respectievelijk 4.000m² en 1.500m². Deze verdichtingscriteria is een algemene criteria die geldt voor alle percelen. Om flexibel om te kunnen gaan met maatwerk is het onder voorwaarden mogelijk te verdichten op percelen die kleiner zijn dan 4.000m²	In hoofdstuk 5 is een afwijkingsmogelijkheid van 10% onder voorwaarden opgenomen.

	respectievelijk 1.500m². De perceel grootte moet zich bevinden binnen de bandbreedte van 10%, dus tussen de 3.600m² -4.000m² en tussen de 1.350m²-1.500m². Voor verdichting van kavels die vallen binnen de bandbreedte van 10% gelden de volgende aanvullende criteria: • verdichting vindt plaats binnen de geldende criteria van de bijbehorende verdichtingscategorie • de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse duurzaam wordt verbeterd • de initiatiefnemer dient een onderbouwing van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige situering, waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zoals genoemd in paragraaf Ruimtelijke kwaliteiten blz 20/21.d niet onevenredig worden aangetast.	

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 4 februari 2016

nr. 2016_ Raad_00002

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

gemeente
TEYLINGEN

.
.
.

verzonden per email:

Verzenddatum	zaaknummer	afdeling
16-12-2015	141447	Ruimte
Onderwerp	**uw kenmerk**	**behandeld door**
Visie Warmond West		J. Braam
	bijlage	**telefoon**
	Inspraaknota	14 0252

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252
F 0252 – 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Geachte

Inleiding
Deze zomer heeft de concept visie Warmond west ter inzage gelegen. U heeft kennisgenomen van deze concept visie en gereageerd op deze visie, waarvoor dank.
In de bijlage vindt u de inspraaknota, waarin u en de andere vijf inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord. In sommige gevallen heeft dit geleid tot aanpassingen of aanscherping van de visie.

Besluit
Het college van burgemeesters heeft op 8 december ingestemd met de visie en zal deze ter besluitvorming vastleggen aan de gemeenteraad. De vaststelling wordt geagendeerd voor de commissie ruimte van 19 januari 2016. Waar dit plan inhoudelijk zal worden besproken. Vervolgens zal de visie ter besluitvorming voorgelegd worden in de raadsvergadering van 4 februari. Zowel de commissie ruimte als de raadsvergadering zijn openbaar. De agenda's van deze vergadering kunt u straks vinden op www.teylingen.nl onder tabblad politiek en bestuur/ gemeenteraad.

Hoe dan verder?
Als de gemeenteraad deze visie heeft vastgesteld is er sprake van een beleidsdocument. Dit beleidsdocument vormt daarmee een kader voor individuele verdichtingsvraagstukken. Er is nog geen sprake van (directe) planologisch recht. Voor elk individueel geval dient een separaat bestemmingsplan opgesteld te worden. Daarnaast dient er tussen de gemeente en de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten te worden. Hoofdstuk 6 van de visie gaat hier nader op in.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Mocht u nog vragen hebben kunt u contact opnemen met Josephine Braam, afdeling ruimte. Bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag via het telefoonnummer 0252-783300 of per email: Jac.braam@teylingen.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Teylingen,

F. van Leeuwen
Teamcoördinator Ruimte

VISIE VERDICHTING WARMOND WEST GEMEENTE TEYLINGEN

November 2015

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

wissing

Opdrachtgever:
Gemeente Teylingen

Documentnaam:
736-verdichtingsvisieWarmond-20151012-es

Wijzigingsdatum:
24 november 2015

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht T +31 (0)180 61 31 44 www.wissing.nl

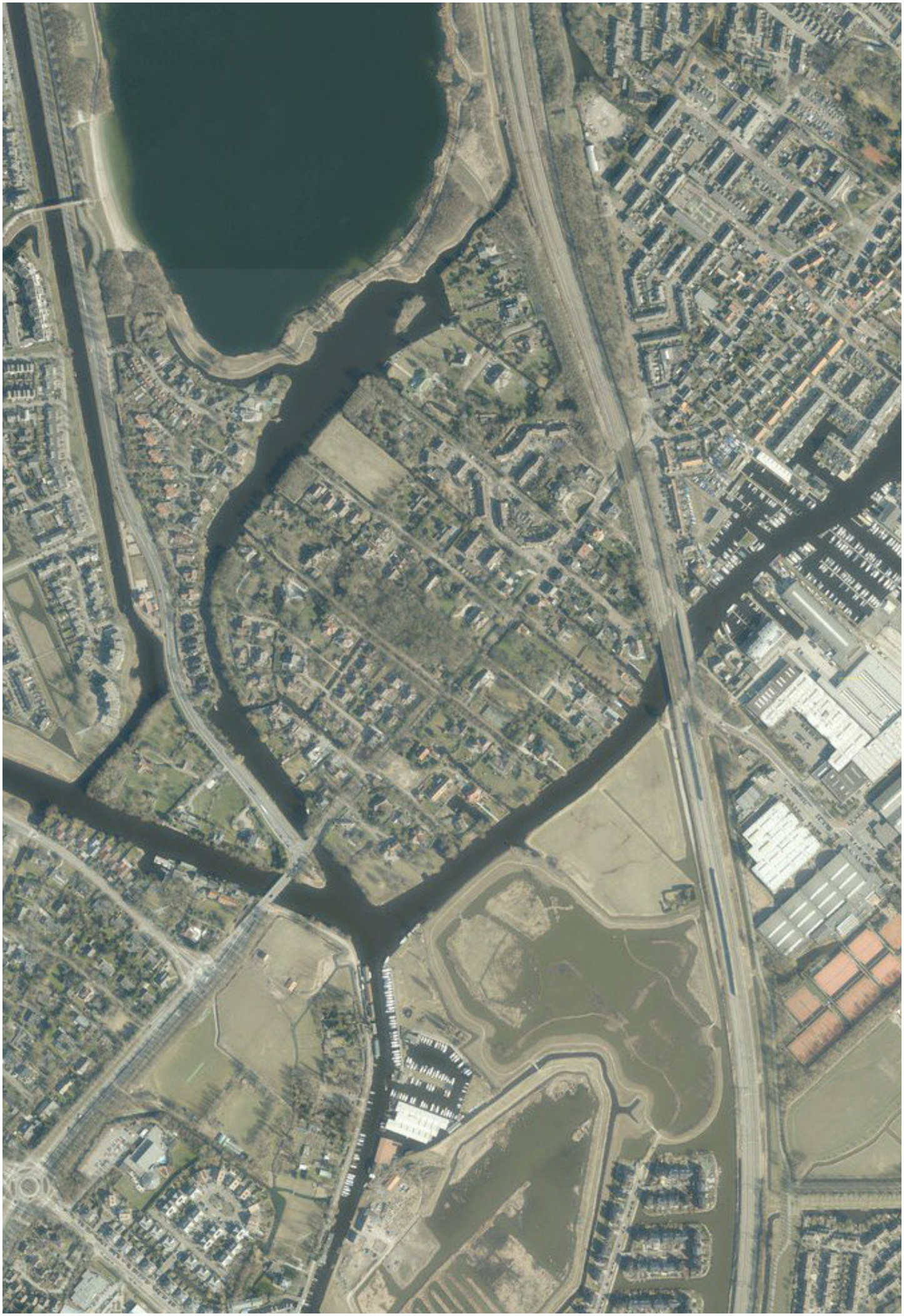
Voorwoord

Bas Brekelmans
Wethouder Ruimtelijke Ordening

Teylingen is een gemeente waar het aantrekkelijk wonen is, zo ook in Warmond west.
Warmond west is een uniek woongebied niet alleen voor Teylingen, maar ook in de regio.
Een villawijk, waar je woont in een groene bosrijke omgeving. Maar ook aan het water, vrijwel direct aan de Kaag. Midden in de randstad, met snelle verbinding naar autosnelwegen en schiphol , Leiden en Den Haag om de hoek.

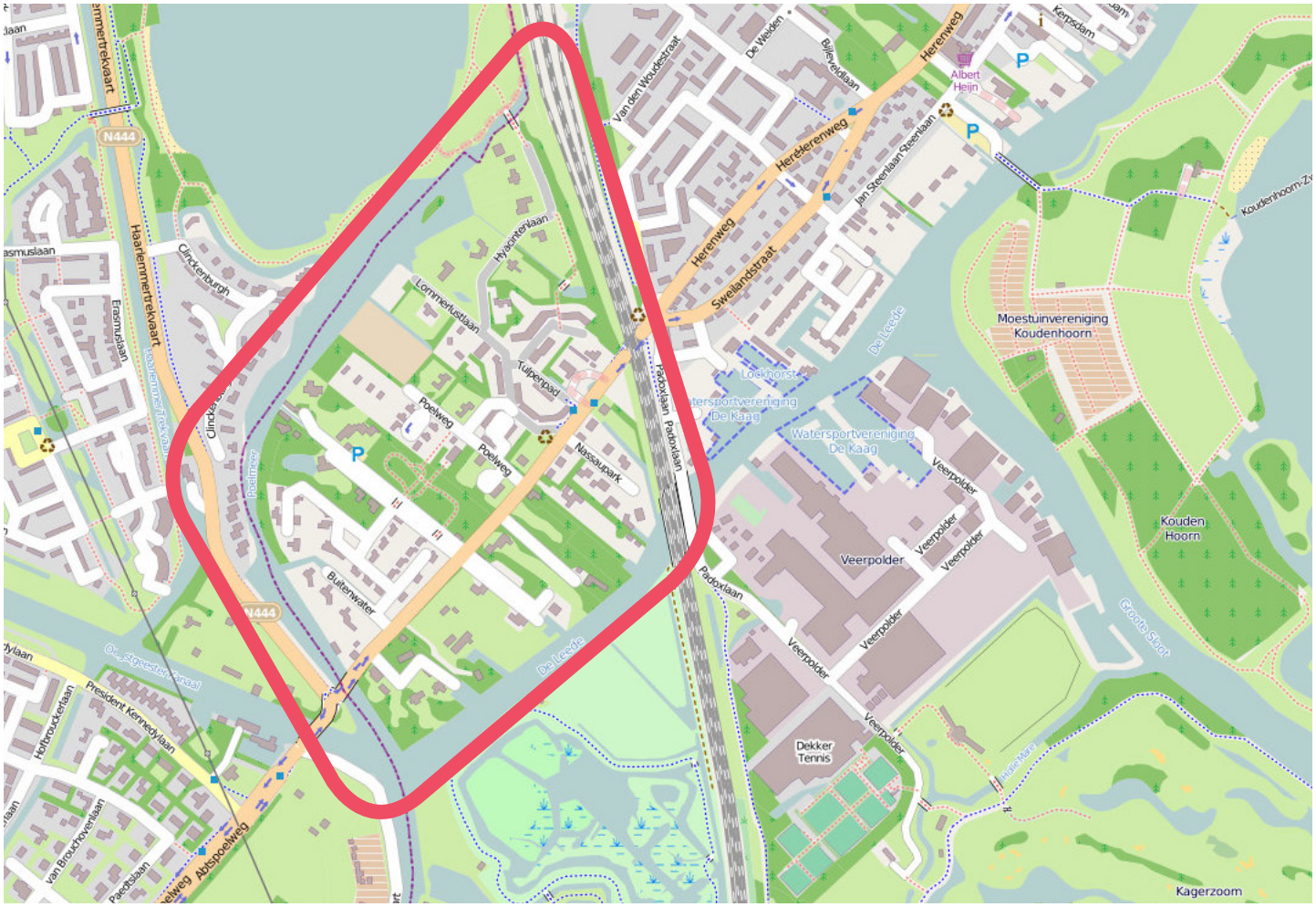
Vanuit de bewoners van dit gebied kregen we regelmatig verzoeken om een of meer extra woningen op hun perceel te realiseren. Met uitzondering van de omgeving Tulpenpad en Narcissenhof zijn de kavels groot. Er is sprake van een villawijk, met vrijstaande woningen op ruime tot zeer ruime kavels. In de huidige tijd blijkt dat in sommige situaties het oppervlakte tuin voor de huidige eigenaren, maar zeker voor aspirant kopers te groot is. Het onderhoud vergt zoveel tijd en/of kosten dat percelen onverkoopbaar blijken of dat de kwaliteit van het kavel en daarmee het gebied afneemt.

Wij willen onze bijdrage leveren aan het op gang brengen van de woningmarkt.
Om de individuele verzoeken goed te kunnen beoordelen is er een visie opgesteld, waarbij het uitgangspunt is behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Verdichting is geen doel op zich. Op deze manier bieden we ruimte aan de behoefte vanuit de markt en waarborgen we tegelijkertijd dat Warmond west een uniek kwalitatief gebied blijft waarbij het aantrekkelijk wonen is.



1 Inleiding

Voor het gebied Warmond West (specifiek gebied ten westen van de spoorlijn) krijgt de gemeente diverse verzoeken binnen om bepaalde kavels te gaan verdichten. Hoe ga je hier mee om. Het is lastig de initiatieven individueel te beoordelen, omdat een totaalvisie op het gebied van verdichting voor het gebied ontbreekt. Deze visie geeft inzicht in de huidige initiatieven, dichtheden, de ruimtelijke kwaliteiten en de verschillende ruimtelijke eenheden. De visie eindigt met een conclusiekaart, waar doormiddel van verdichtingscategorieën wordt aangegeven in welke deelgebieden en welke vorm van verdichting mogelijk is.



ligging Plangebied Warmond West (specifiek gebied ten westen van de spoorlijn)

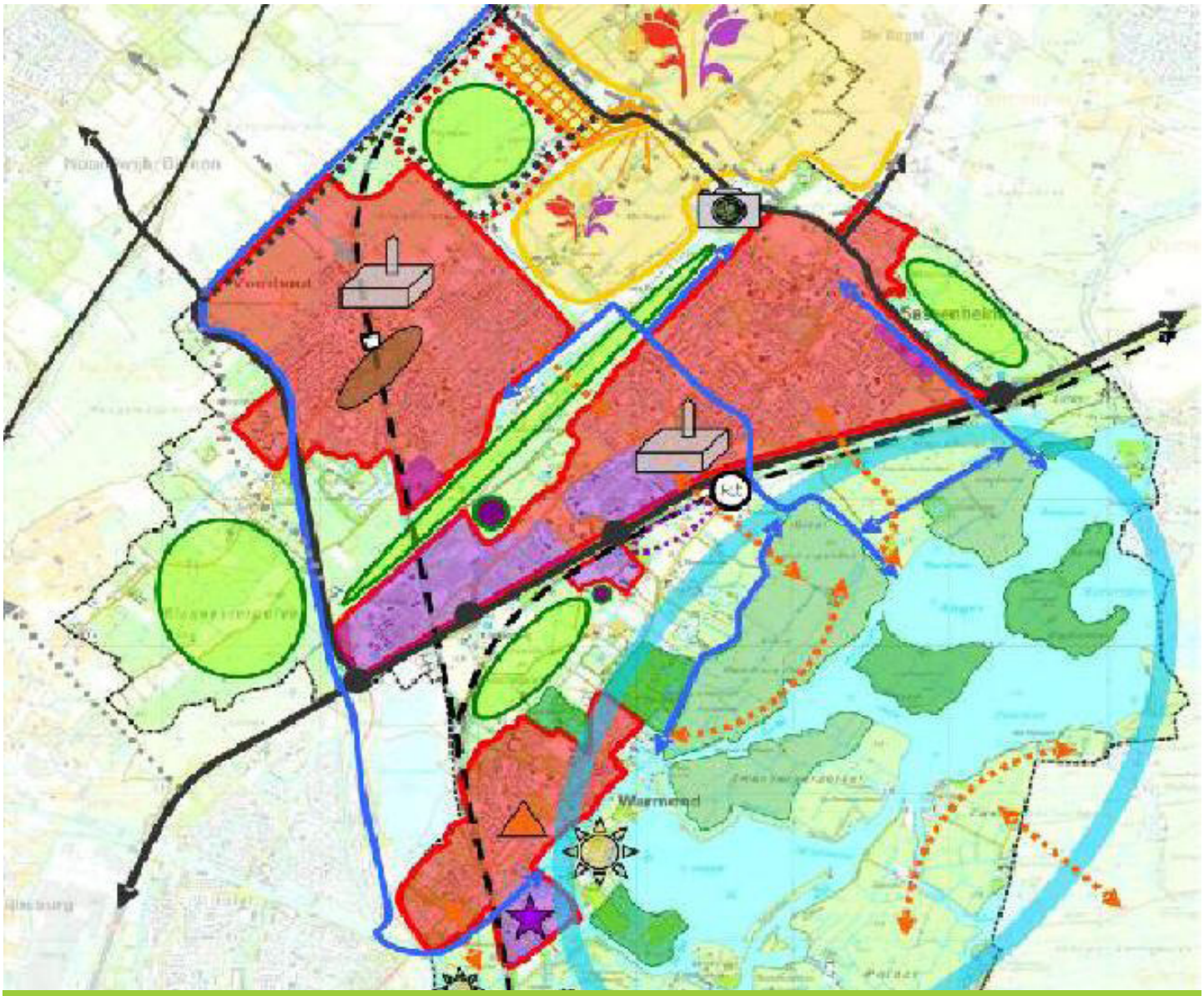
Overzicht initiatieven/verdichtingslocaties

2 Vormen van verdichting

De huidige aanvragen/initiatieven voor verdichting
Middels een beknopte analyse is er gekeken naar de huidige initiatieven en verdichtingslocaties die nu reeds spelen in het plangebied. Daarbij is het belangrijk welke vormen van verdichting dit zijn. In de tekening zijn de huidige aanvragen/initiatieven voor verdichting en de aanvragen die in het verleden zijn geweest aangegeven. Inzicht in de vraag is relevant omdat bijvoorbeeld een kavelsplitsing een andere impact heeft dan een herverkaveling met meerdere woningen. Het plangebied kent op dit moment 7 aanvragen/initiatieven. Twee daarvan zijn reeds gerealiseerd of in aanbouw. Dit zijn locatie 3 en 4, waarbij 1 extra woning is toegevoegd. Binnen het bestemmingsplan is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat hier om het toevoegen van 1 extra woning (locatie 1 en 2). Van de wijzigingsbevoegdheid is nog geen gebruik gemaakt. De initiatieven voor locatie 5 t/m 7 zijn verzoeken vanuit de eigenaren, voor het splitsen van het eigen kavel voor 1 of meerdere woningen. Tijdens het opstellen van de visie zijn er ook initiatieven binnen gekomen voor het samenvoegen van kavels met meerdere eigenaaren. De initiatieven concentreren zich met name in het oosten van het plangebied, waar de wat grotere kavels zijn gelegen.

Vormen van verdichting
Op basis van de analyse komen de volgende vormen van verdichting in aanmerking: verdichting in de vorm van een bewoonbaar vrijstaand bijgebouw (als bijvoorbeeld een zorgwoning) op de kavel, splitsing van het huidige kavel in twee of drie kavels met woningen of een herontwikkeling met meerdere woningen, waarbij een aantal kavels samengevoegd kunnen worden.

In deze visie heeft verdichting betrekking op het toevoegen van extra zelfstandige vrijstaande wooneenheden/woningen inclusief bijbehorende bouwerken. Hierdoor ontstaat een hogere dichtheid als een manier om te komen tot een beter of intensiever gebruik van de ruimte. De dichtheid wordt uitgedrukt op basis van de kavelgrootte, de Floor Space Index (FSI) en de Ground Space Index (GSI). In bijlage 1 wordt een uitleg gegeven over de begrippen FSI en GSI. Voor de kavels die in aanmerking komen voor verdichting gelden specifieke criteria.



De Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend

In een beknopte beleidsanalyse zal er worden gekeken wat er bijvoorbeeld staat in de structuurvisie, welstandsnota en het bestemmingsplan. Ook milieuaspecten als de spoorlijn worden in de analyse meegenomen. Uit deze analyse komt naar voren wat er al geregeld is en hoe en of er aanvullingen of aanpassingen nodig zijn. In de visie zal rekening worden gehouden met bestaande regelgeving

3 Beleidsanalyse

De Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend

De Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend van de gemeente Teylingen is ontworpen nadat de gemeente Warmond, Sassenheim en Voorhout samen zijn gevoegd tot één gemeente. De visie is 13 maart 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.
Het hoofddoel van de Toekomstvisie is het bereiken van een duurzame ontwikkeling van een vitale samenleving in een omgeving met een hogere ruimtelijke kwaliteit. De nadruk ligt op voldoende ruimte bieden van hoge kwaliteit in zowel de dorpen als het landelijk gebied.

Een van de twee pijlers binnen de Toekomstvisie is de totstandkoming van KwaliteitsKernen met voldoende ontwikkelingsruimte en voorzieningen voor de eigen behoefte en een deel van de regio. Hierbij wordt de eigen identiteit van Voorhout, Sassenheim en Warmond gerespecteerd en de ruimtelijke ontwikkelingen zullen worden afgestemd op het zorgvuldig omgaan met authentieke en cultuur historische waardevolle elementen. Tevens worden het aantrekkelijke en rustige woonklimaat met een overwegend dorps karakter bevorderd. De Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwd karakteriseert Warmond als een kern met bijzondere cultuur historische waarden. Zij wordt beschermd in kader van de Monumentenwet. Een groot deel van het plangebied betreft een beschermd stads- en dorpsgezicht . In de Toekomstvisie is behoud van de identiteit van de kernen en de woonomgeving een belangrijk speerpunt.

Conclusie
Voor het plangebied betekent dit dat de identiteit van de buurt behouden moet blijven. De verdichtingsmogelijkheden zullen daarnaast worden afgestemd op het zorgvuldig omgaan met authentieke en cultuur historische waardevolle elementen.

Welstandsnota

De gemeente Teylingen heeft sinds 2007 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. De welstandsnota's van Sassenheim, Voorhout en Warmond zijn na de fusie samengevoegd en op een aantal punten aanpast aan de praktijk. Met de herziening van 2012 heeft de gemeente het welstand beleid geactualiseerd, versoepelend en meer af gestemd op de beleving van de burger.

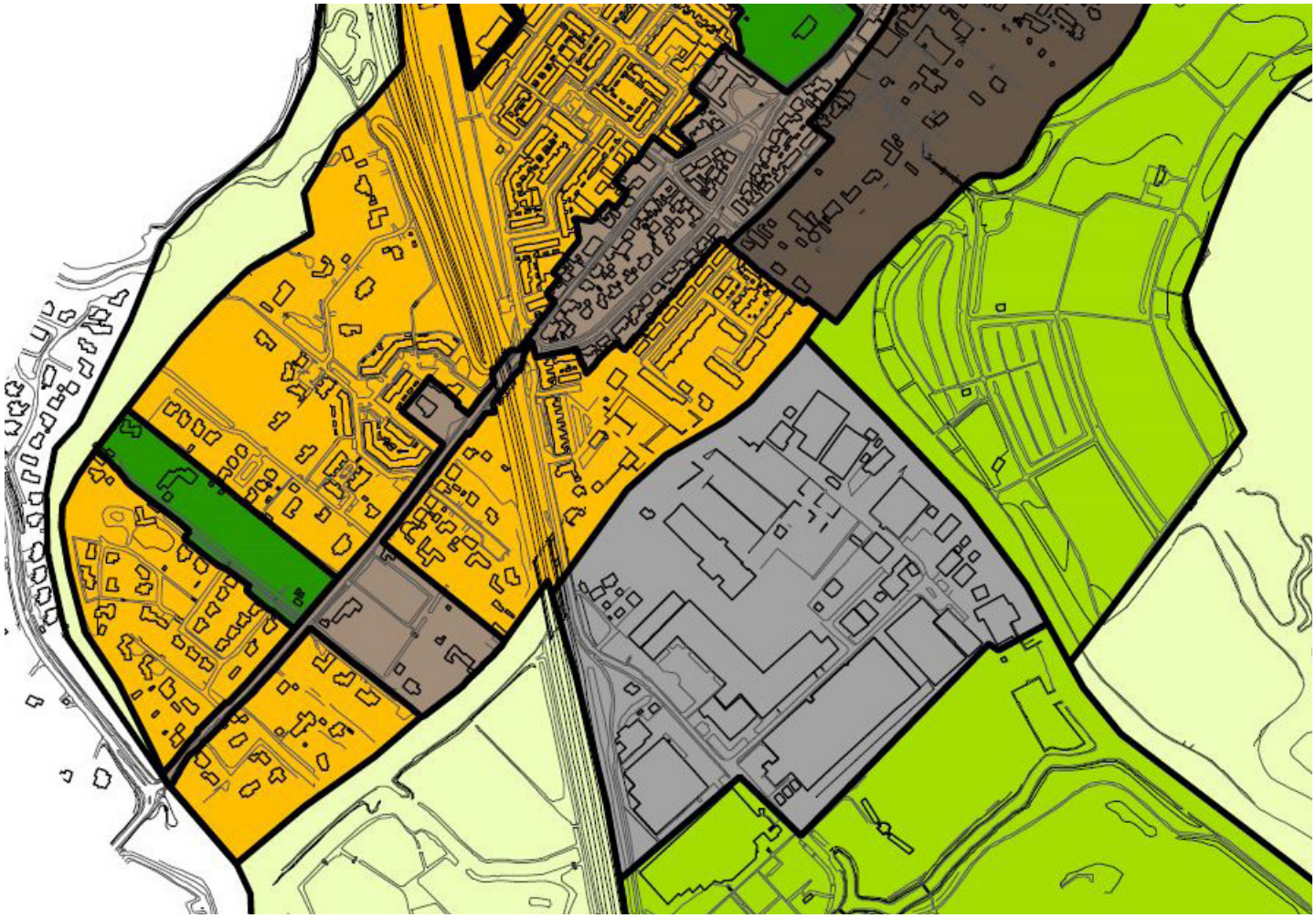
Uitgangspunt van de nota is de gedachte dat er zoveel mogelijk welstandsvrij moet zijn. Het bestuur gaat uit van de verant-woordelijkheid van de burger, die ruimte moet hebben voor eigen initiatief. Tegelijkertijd is er wel behoeft om te sturen op het uiterlijk van de gebouwen en om de publieke ruimte op orde te houden. In dorpscentra, enkele linten en landgoederen wordt welstand in gezet vanwege het belang van het aanzien van de gemeente. Dit geldt ook voor erfgoed in gebieden waar verder minimale welstandseisen gelden.

Binnen het plangebied liggen 3 verschillende welstandsgebieden, Warmond Herenweg, Landgoederen en Woongebied. Het lint van de Herenweg en de Oranje Nassaulaan is de tweede belangrijke historische route in Warmond en volgt het verloop van een strandwal. Het landgoed is gelegen ten noorden van de Oranje Nassaulaan. Van oorsprong lag de villa "Hagheweide" temidden van parken en agrarische gronden. De landschappelijke kern van het gebied wordt gevormd door een parkbos ter zijde van de oprijlaan. Het overige gebied wordt gekenmerkt als woongebied.

Teylingen - welstandsgebieden

Algemeen
- Linten
- Woongebied
- Bedrijventerrein
- Landgoederen
- Sport en recreatie
- Buitengebied
- Ontwikkelingslocaties

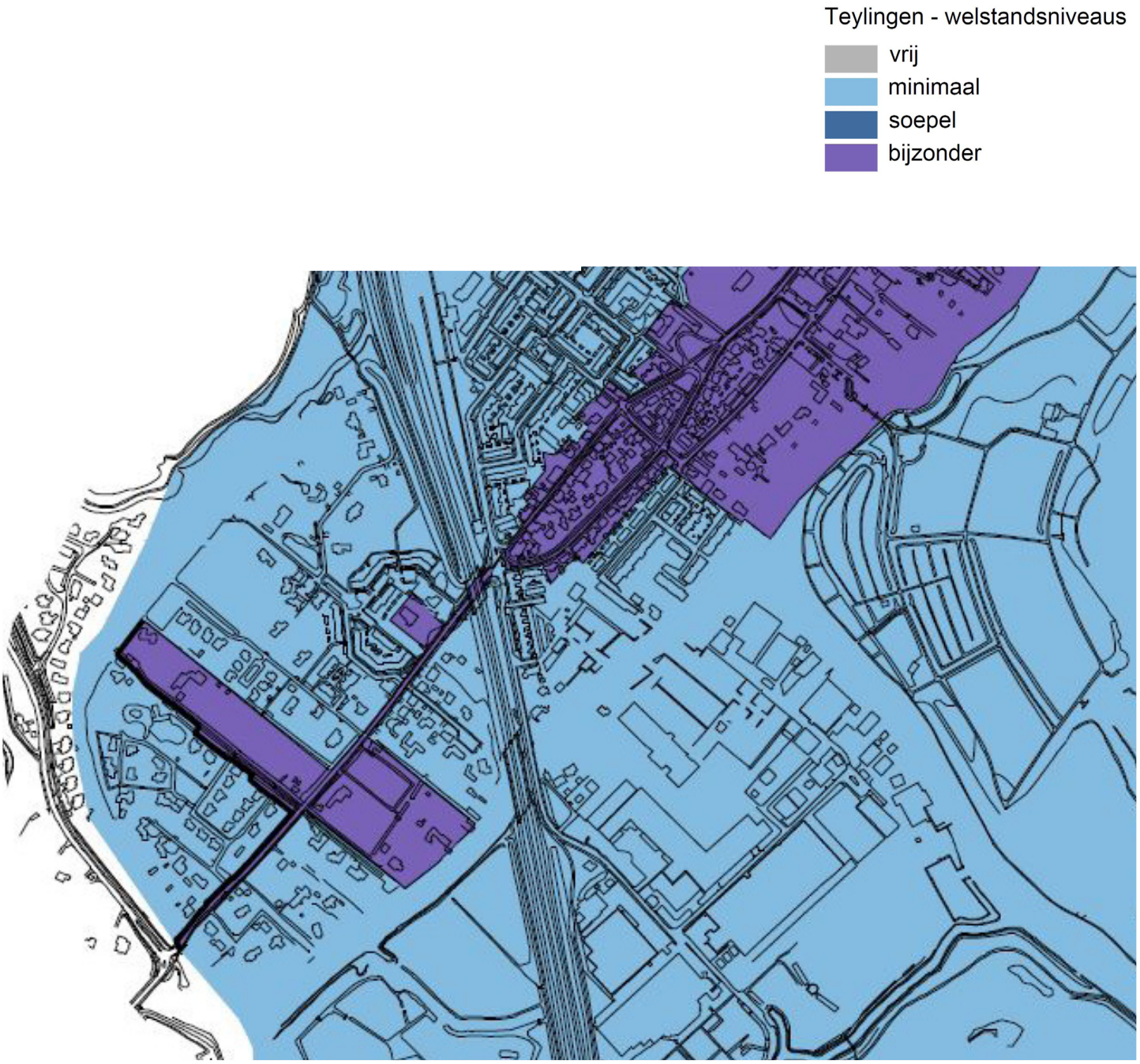
Kernen
- Centrum Sassenheim
- Centrum Voorhout
- Warmond: Dorpsstraat en omgeving
- Warmond: Herenweg



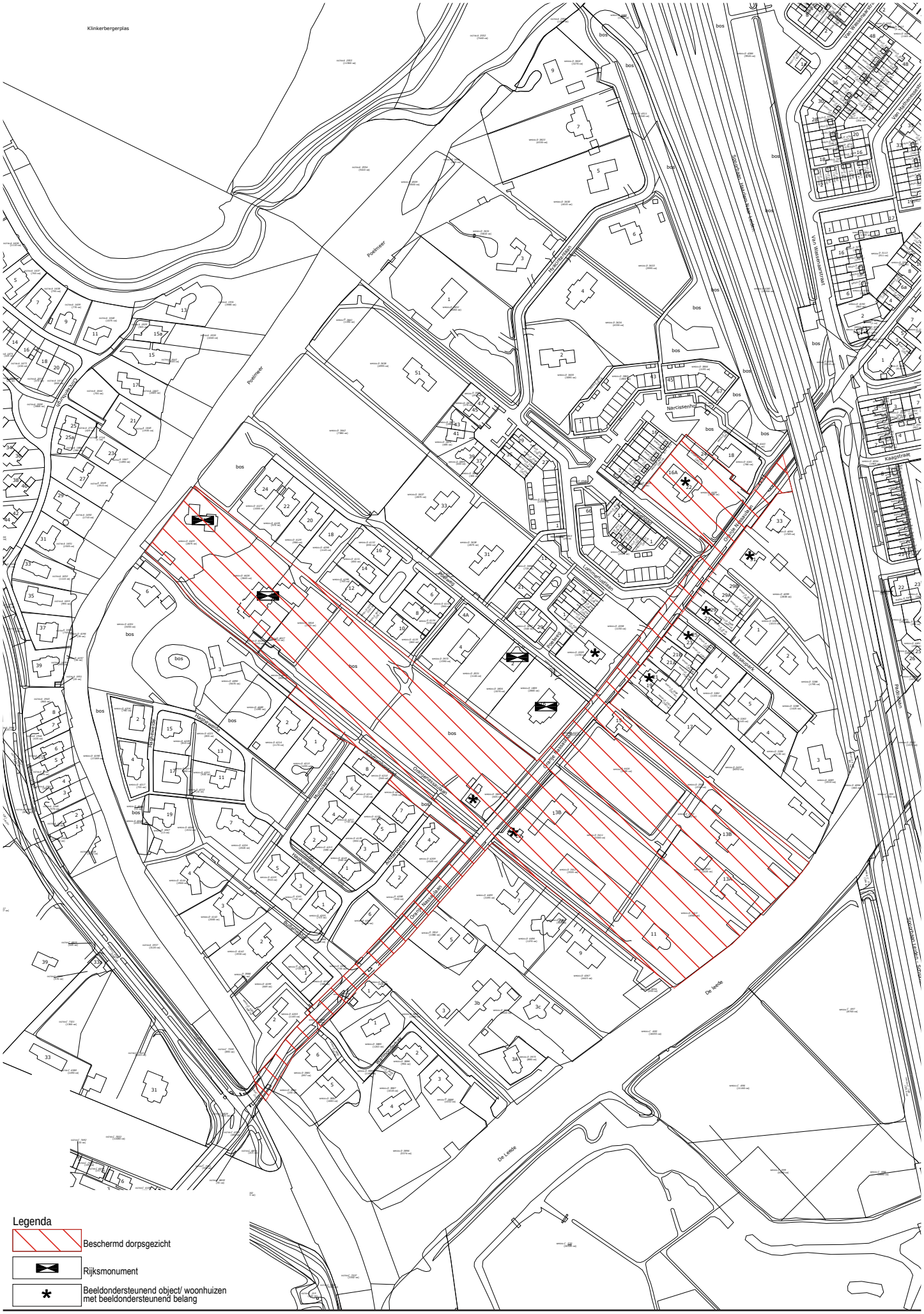
Uitsnede gebiedskaart Warmond, Welstandnota Gemeente Teylingen

Per deelgebied is in de Welstandsnota een beschrijving gegeven van de gebiedskenmerken met waardebepaling en criteria.
Het plangebied valt grotendeels onder een minimaal welstandsniveau. Dit niveau heeft betrekking op het Woongebied. De deelgebieden Warmond Herenweg en Landgoederen hebben een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud en versterking van het voorname en groene karakter met oorspronkelijk structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing.
De welstandscommissie zal bij ontwikkelingen in bijzonder welstandsgebied onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Conclusie
Voor het plangebied betekent dit dat bij het bepalen van de ruimtelijke eenheden en kwaliteit de welstandsgebieden in acht worden genomen. Bij de uitwerking van de verdichtingsmogelijkheden zal waar mogelijk worden aangesloten bij de welstandscriteria..



Uitsnede niveaukaart Warmond, Welstandnota Gemeente Teylingen



Beschermd dorpsgezicht Warmond

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Kom Warmond 2009 van de gemeente Teylingen, vastgesteld door de raad op 17 december 2009. Op het bestemmingsplan hebben twee herzieningen plaats gevonden. De 1e herziening, vastgesteld door de raad op 10 mei 2011 en de 2e herziening, vastgesteld door de raad op 31 oktober 2013.

.

Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door wegverkeer, spoorwegverkeer en/of door gezoneerde industrieterreinen het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet stelt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten in principe niet hoger mag zijn dan de voorkeurswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere waarde). De geluidskwaliteit binnenshuis wordt geregeld via het Bouwbesluit. Volgens de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer een bouwplan gelegen is binnen een geluidzone welke is aangewezen op grond van de Wet geluidhinder. Naast de aanwezigheid van verkeerswegen, is het plangebied in de directe nabijheid gelegen van de spoorlijnen Leiden - Haarlem en Leiden – Hoofddorp. Per initiatief zal moeten worden getoetst of wordt voldaan aan de voor-keursgrenswaarden.

Beschermd dorpsgezicht Warmond

Het beschermd dorpsgezicht Warmond wordt in hoofdzaak gevormd door 17e-, 18e-, 19e- en 20e-eeuwse bebouwing langs en nabij een twee-assig stelsel van zuidwest- naar noordoostgerichte wegen en een parallelle waterloop, waarvan de ontwikkeling sterk samenhangt met het natuurlijke strandwallen- en strandvlaktenlandschap. Kenmerkend voor dit landschap is de rijke, hoog opgaande beplanting die afwisselt met en overgaat in ruime, open weidegebieden, zoals de Hofpolder in het noordoosten.
Bijzonder zijn de in de late Middeleeuwen haaks op de hoofdstructuur tot stand gekomen slootjes en dammen, die mogelijk relicten zijn van vroege winning van zand uit de strandwal. De dammen en sloten verwijzen ook naar het gevarieerde agrarisch bedrijf, dat zich (vervolgens) op de smalle, hiertussen gelegen percelen ontwikkelde, terwijl deze structuur ook de basis vormde voor (kleinschalige) verdichting van de bebouwing, haaks op de dorpsas. Het door ontstaansperiode en functionele achtergrond gevarieerde bebouwingsbeeld, vertoont een opmerkelijke gaafheid en laat een, ten dele op basis van de bodem ontwikkelde, later sociaal-economisch bepaalde zonering zien. Kenmerkend hiervoor is het scherpe contrast in kavelgrootte en bebouwingsdichtheid tussen de fijnmazige oostflank van het dorp en de grootschaliger westzijde.
Voor het plangebied betekent dit dat de Oranje Nassaulaan met de villa op nummer 22, het landgoed en het gebied ten zuiden van het landgoed zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat de gemeenteraad verplicht is voor dit gebied een bestemmingplan vast te stellen waarin de waarden, bij de aanwijzing, afdoende worden beschermd. De waarden voor het plangebied hebben betrekking op het gebied Herenweg:
Van de Oranje-Nassaulaan is de structuur van belang. Voorzetten van het ruimtelijk systeem binnen de dorpskern. Een lineaire structuur met haaks daarop verkavelingsassen dient behouden te blijven.

Waardevolle groenelementen

In het bestemmingsplan zijn waardevolle groenelementen als zodanig bestemd. Aan de noordrand diverse groen- en bosplantsoenen en in de zuidwesthoek het waardevolle landschappelijk groen van het Warmonderhek. In de 2e herziening is het bosplantoen t.p.v. kavel Hagheweide nummer 6 herbestemd als tuin. De waardevolle groenstructuren dienen behouden te blijven.

bestemmingsplan Kom Warmond 2009

Dichtheid eenheden

4 Gebiedsanalyse

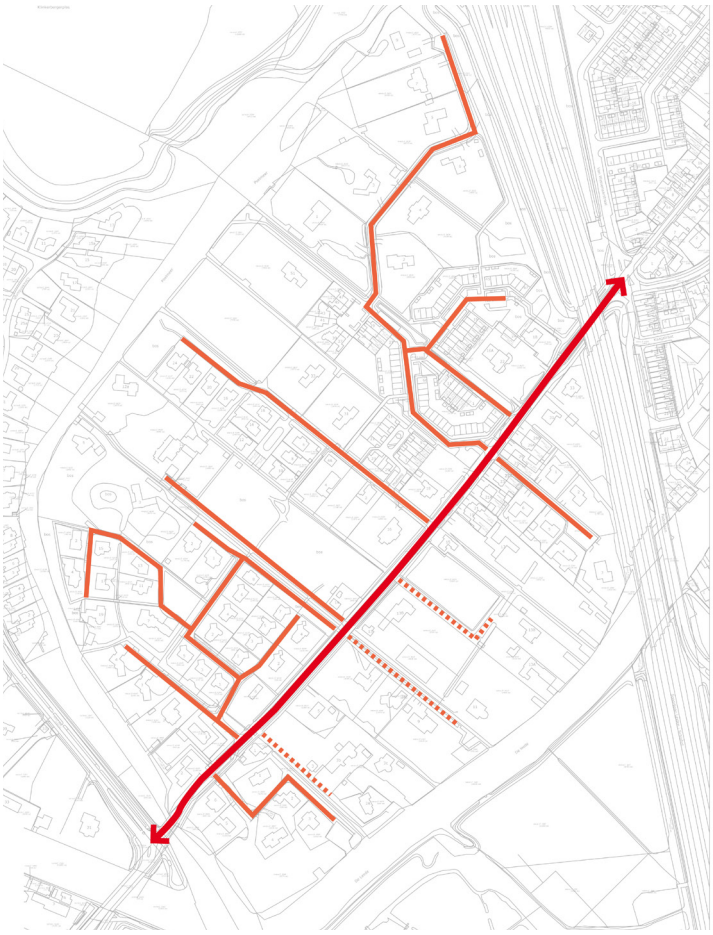
Dichtheid

In deze paragraaf is een analyse gemaakt van de huidige dichtheid van het gebied. Dit gebeurt op basis van de kavelgrootte, de Floor Space Index (FSI) en de Ground Space Index (GSI) In deze paragraaf is alleen de conclusie opgenomen. De inventarisatiekaarten voor de berekeningen van de dichtheid per kavel zijn opgenomen in bijlage 2.

Kavelgrootte en dichtheden
De kavelgrootte in het totale plangebied variërt tussen de 108 m2 en 9615 m2. De GSI ligt tussen de 0,0 en 0,6 en de FSI tussen 0,0 en 1,6. Op basis van kavelgrootte en dichtheden kan het plangebied worden ingedeeld in 3 zones:
1. Compact; omgeving Tuplenpad en Narcissenhof vormt een aparte enclave binnen het plangebied. Dit is een compact buurtje uit de jaren 70 met kavelgrootte tussen de 108 m2 en 500 m2. De GSI ligt tussen de 0,25 en 0,6. De FSI ligt tussen de 0,6 en 1,6.
2. Lommerrijk; met name de zuidwestelijke hoek van het plangebied, de enclave aan de Poelweg en het gebied ten zuiden van de Oranje Nassaulaan bij het spoor. De kavelgrootte varieert hier tussen de 500 m2 en 2000 m2. De GSI ligt tussen de 0,15 en 0,25. De FSI ligt tussen de 0,3 en 0,6.
3. Villa; De noord- en oostrand van het plangebied wordt gekenmerkt met grote vrijstaande woningen op ruime kavels. De kavels zijn hier 2000 m2 of groter. De GSIi ligt tussen de 0,0 en 0,15. De FSI ligt tussen de 0,1 en 0,3.

Voor Nederlandse woongebieden verschilt deze index tussen de 2,5 (voor bebouwing met middelhoge woonblokken) en de 0,1 (voor een villawijk). Op basis van de kavelgrootte, GSI en FSI kan het plangebied overall getypeerd worden als een villabuurt met lommerrijke kenmerken. De FSI van westelijk Warmond ligt tussen de 0,0 en 0,6 (92%) waarvan het grootste gedeelte van de GSI is gelegen tussen de 0,0 en 0,3 (60%). Uitzondering hierop vormt het jaren 70 buurtje en de daar tegenover liggende twee onder één kappers. Dit gebied past qua dichtheid niet bij de rest van het plangebied en staat in sterk contrast met het direct daaraan grenzende villabuurt. De Compacte buurt hoort dan ook niet bij de identiteit van de buurt.

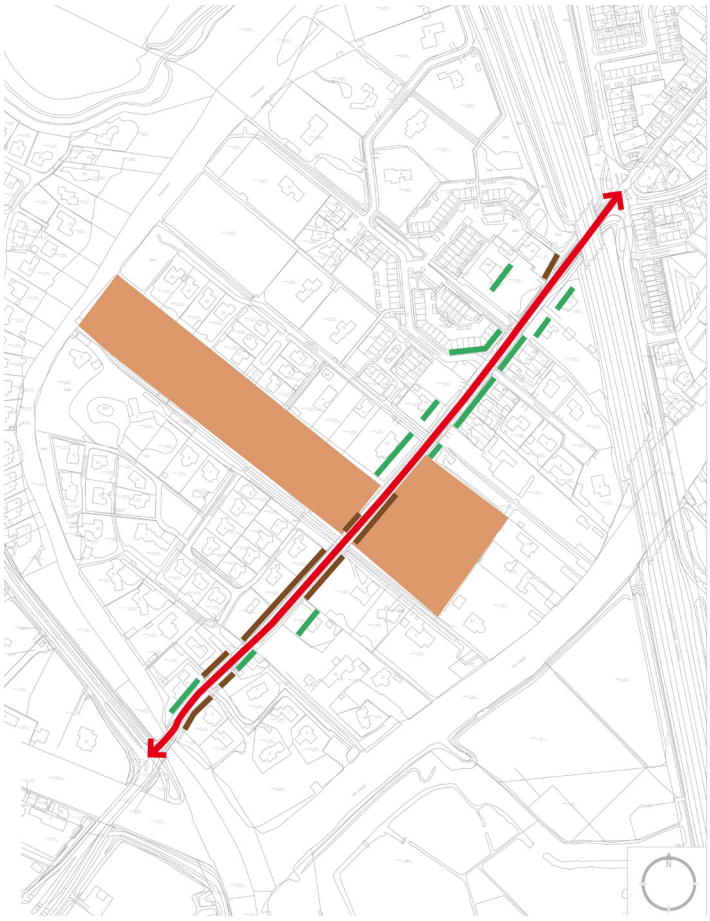
Ruimtelijke kwaliteiten



Wegen

De wegenstructuur van het plangebied wordt gekenmerkt door het lint Oranje Nassaulaan met daarop haaks de zijwegen. De meeste zijwegen zijn doodlopend. Daarnaast zijn er een aantal wegen die behoren tot het eigenterrein. De orthogonale structuur is kenmerkend voor het plangebied

- Oranje Nassaulaan
- Weg
- Eigen weg



Oranje Nassaulaan

Het lint van de Herenweg en de Oranje Nassaulaan is de tweede belangrijke historische route in Warmond en volgt het verloop van een strandwal. De bebouwing langs het lint bestaat uit landhuizen, boerderijen en burgerwoningen. De gebouwen zijn in beginsel individueel en vrijstaand, met uitzondering van de twee onder één kap woningen bij het spoor. Samen met het landgoed en bomen langs de weg geven de ruime kavels het lint een ruim en groen karakter.
Het gebied rondom de Oranje Nassaulaan is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het is een laan met statige panden met afwisselende volumes en een groen karakter. Niet overal grenst de voorkant(voortuin) van de woning aan de Oranje Nassaulaan, waardoor de woningen niet altijd op de laan georiënteerd zijn. Waar zijtuinen of achtertuinen met hoge erfafscheidingen grenzen aan de laan ontstaat een besloten groen karakter. Ook een onderdeel van het beschermd dorpsgezicht is het landgoed met bijbehorende tuinen. Door het parkbos is het landgoed zelf vanuit de Oranje Nassaulaan moeilijk te ervaren. De kwaliteit is met name de groene uitstraling van de gebieden aan weerszijden van de Oranje Nassaulaan.

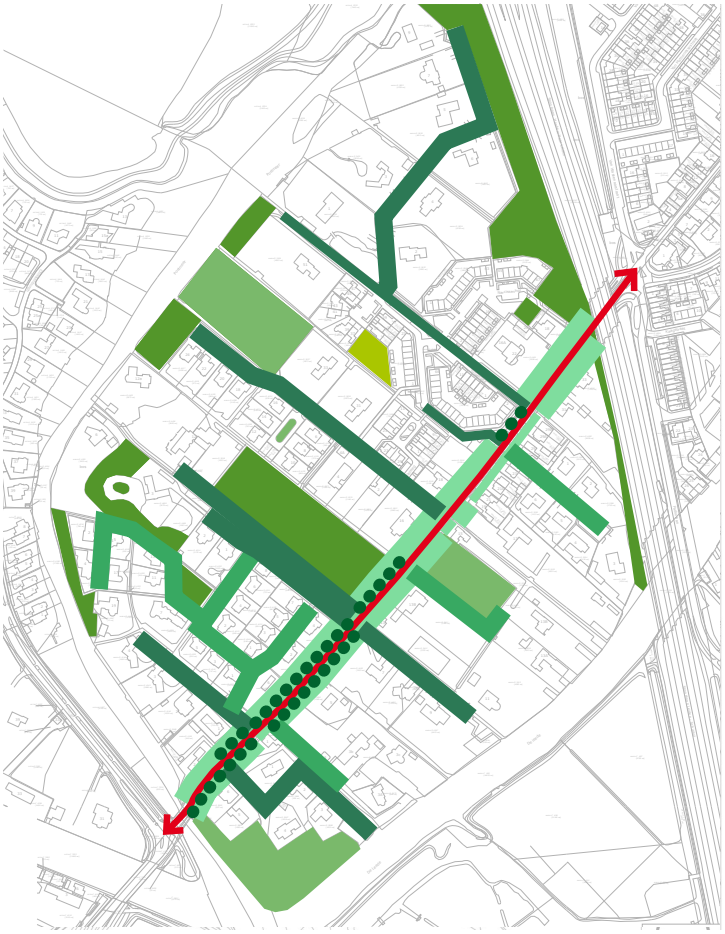
- Woning georiënteerd op Oranje Nassaulaan
- Woning niet georiënteerd op Oranje Nassaulaan
- Landgoed liggend aan Oranje Nassaulaan

Water

Het plangebied wordt ingeklemd door het Poelmeer en De Leede. Beide vaarwater, wat in verbinding staat met recreatieve vaarroutes. Haaks op deze wateren lopen sloten het plangebied in. Dit slagenlandschap wordt gekenmerkt door de structuur van de eeuwenoude kavelsloten en langgerekte kavels. Binnen het plangebied is het grootste gedeelte van de kenmerkende structuur intact gebleven. Ter plaatse van het woonbuurtje Oranjelaan is het slotenpatroon aangevuld.
De sloten zijn onbebouwde gebieden die zorgen voor openheid en het landelijk karakter van de wijk. Essentieel voor de beleving van het slagenlandschap zijn de doorzichten over de sloten naar het buitenwater (met donkerblauw aangegeven op de kaart). Oevers spelen een belangrijke rol. De oeverzones hebben nog een landelijk karakter, gekenmerkt door groene glooiende taluds met lage natuurlijke beschoeiingen. Hier en daar zijn de oevers beplant, maar ze hebben vooral een open karakter, waardoor het zicht vanuit de buurt wordt vergroot. De sloten met de landelijke oevers en doorzicht dragen bij aan de identiteit van het plangebied en dienen behouden te blijven.

- Sloot als zichtas
- Sloot
- Water aan de rand

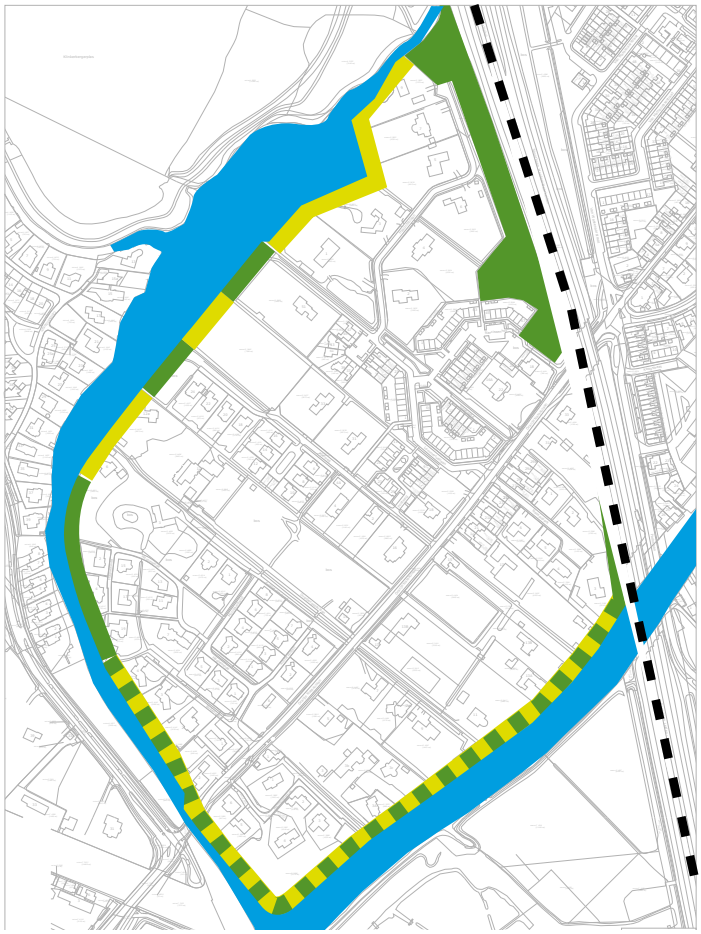
De sloten met de landelijke oevers en doorzicht



Groen

Het plangebied heeft een enorm groen karakter. Het groene karakter wordt bepaald door o.a. de groene en ruime tuinen. Daarnaast zijn op een aantal plaatsen in het plangebied kleine groengebieden aanwezig, soms met een gesloten of meer open karakter. Een voorbeeld hiervan is het 'parkbos' die hoort bij het landgoed of de waardevolle beplanting van het Warmonderhek. Het overige groen in het plangebied is een onderdeel van de wegen in de vorm van een berm eventueel met bomen of in combinatie met een watergang, zoals de Achtienhontpad en de Poelweg. Deze groenstructuren begeleiden de orthogonale structuur van het plangebied.

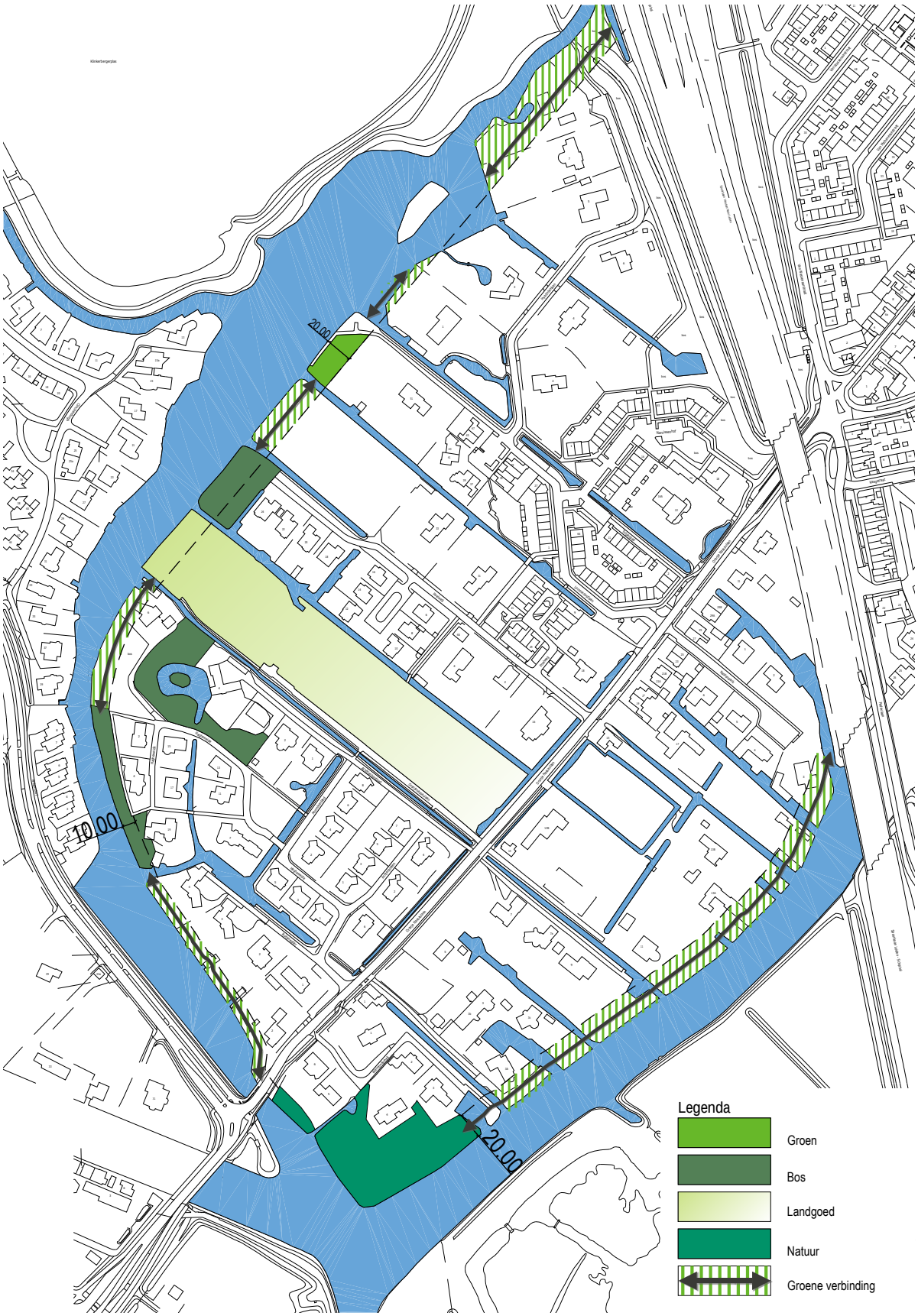
- Groen karakter Oranje Nassaulaan / bomen
- Groene laan met berm
- Groene laan door tuinen
- Groene ruimte begroeid karakter
- Groene ruimte open karakter
- Speelplek



Randen

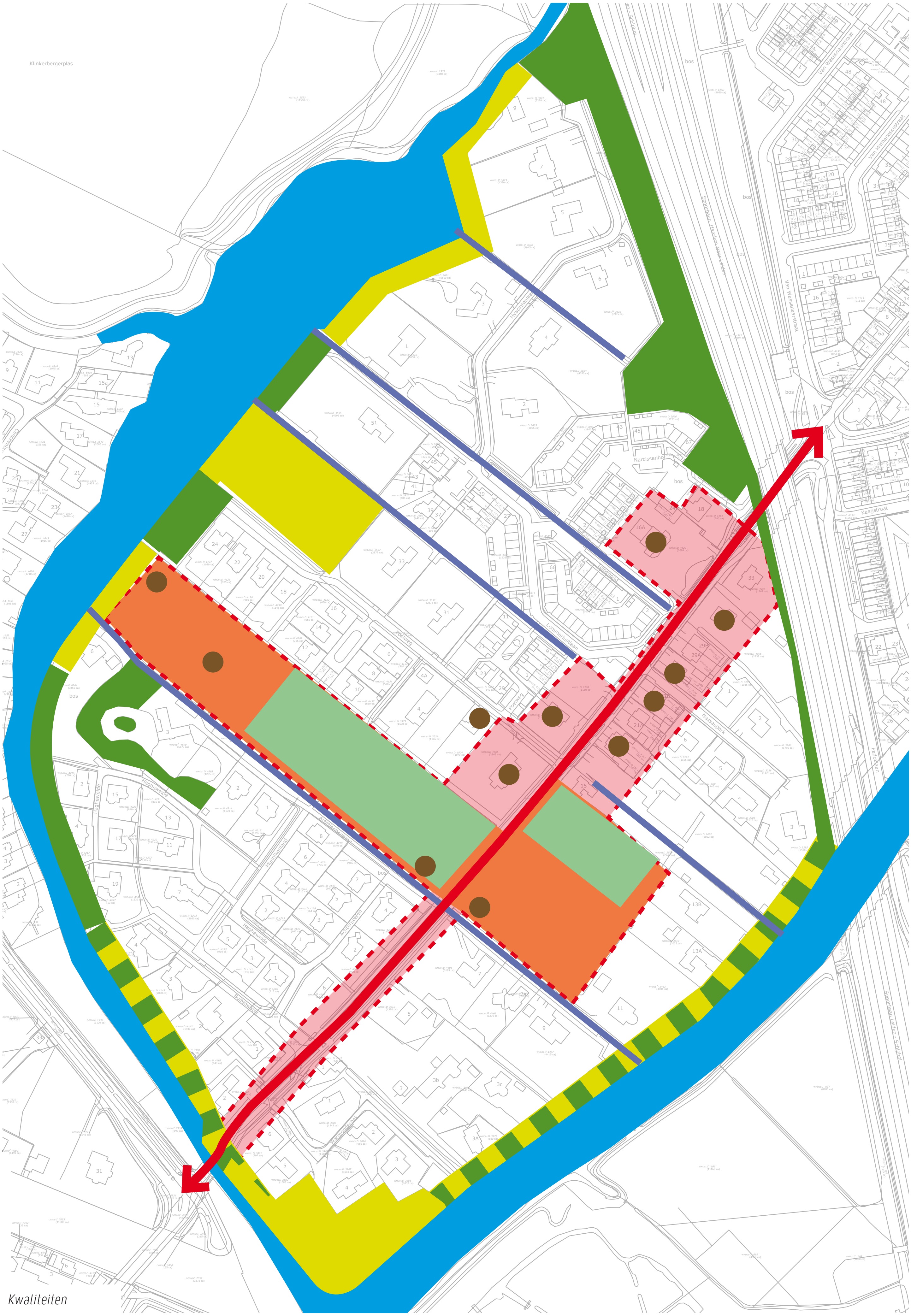
De randen van het plangebied zijn nog relatief onbebouwd en hebben een groen karakter. De randen bestaan veelal uit tuinen en soms openbaar groen. De randen zijn maar op een aantal plaatsten openbaar toegankelijk, met name aan de noordkant. Dit is aan het einde van de Poelweg en Lommerlustlaan. Vanuit deze groenplekken is er goed zicht op het aangrenzende water. De randen zijn belangrijk voor de beleving en imago van de buurt vanaf het water en het spoor. De randen hebben zowel een open als een besloten karakter, de afwisseling tussen openbaar, privé versus open en besloten is een belangrijke kwaliteit.
Het is belangrijk dat de kwaliteit van deze groene, relatief onbebouwde randen van het plangebied behouden blijft.

- Openheid aan het water
- Beslotenheid aan het water
- Water
- Begroeide aardewal
- Spoor



Randen- uitwerking

Voor de randen is een zone gedefineerd waar geen verdere verdichting kan plaatsvinden, een aaneengesloten zone langs het water van spoor tot spoor.
De noordwestrand langs het Poelmeer bestaat uit tuin, groen, bos en het landgoed. Om de kwaliteit van deze rand te behouden en voldoende afstand te creëren ten opzichte van de bestaande woningen aan de overzijde van het water, wordt hier een minimale zone aangehouden van circa 20 meter. Deze zone sluit aan op de bestaande openbare groenstrook aan het einde van Lommerlustlaan.
Voor de zuidwestrand is een zone aangehouden van minimaal 10 en 13 meter, in aansluiting op het noordelijk geleggen bosplantsoen en het ten zuiden gelegen landschappelijk waardevol groen van het Warmonderhek.
Voor de zuidoostrand is de beleving vanuit het water groot door de doorgaande vaarroute van De Leede en het aangrenzende landschap. In aansluiting op het Warmonderhek wordt hier een zone aangehouden van minimaal 20 meter.



Kwaliteiten

Oranje Nassaulaan
Oranje Nassaulaan

Zone Oranje Nassaulaan

Monument

Landgoed
Landgoed

Groen behorende bij het landgoed

Randen
Openheid aan het water

Beslotenheid aan het water

Water

Groene ruimte aan de rand

Slagen
Sloot als zichtlijn

Conclusie ruimtelijke kwaliteiten

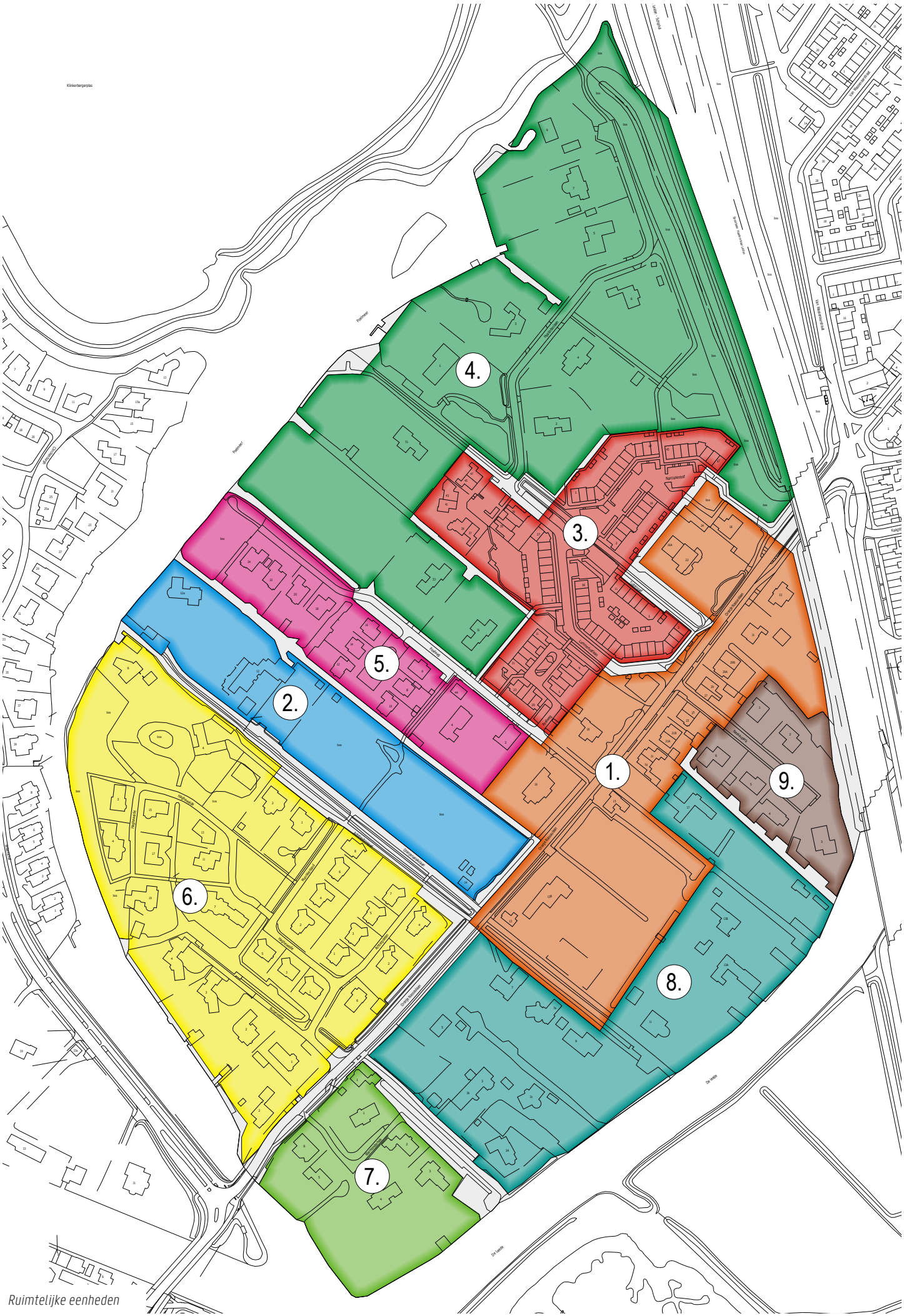
Het plangebied kan worden gekenmerkt als villabuurt met lommerrijke kenmerken, met een cultuurhistorische route en gebouwen, kwalitatief water, groen en ruime kavels. Warmond-West is een unieke wijk met een onderscheidende identiteit in de gemeente Teylingen. Het is belangrijk dat de identiteit van dit bijzondere woonmilieu behouden blijft. Verdichting van de wijk is dan ook alleen mogelijk als de kwaliteiten van de wijk niet worden aangetast. De kwaliteiten bestaan uit 4 elementen:

Oranje-Nassaulaan
Belangrijke structuurdrager van het plangebied is de Oranje-Nassaulaan. De lineaire structuur met haaks daarop verkavelingsassen, wegen en sloten moeten behouden blijven. Het karakter van de laan; kleinschalig, ruim en groen moet behouden blijven. Het is belangrijk dat de structuur van de laan in zijn geheel ervaren kan worden. Ondanks dat niet alle woningen met de voorkant op de Oranje-Nassaulaan georiënteerd zijn, is het wel belangrijk dat bij verdichting voldoende afstand wordt gehouden tot de laan, hiermee blijft het ruime en groene karakter als continue sfeer behouden.

Landgoed
Een belangrijk karakteristiek in het gebied is het landgoed met het bijbehorende parkbos en het open veld aan de overzijde van de Oranje Nassaulaan in combinatie met de waardevolle beeldbepalende bebouwing. Het is wenselijk de relatie tussen het landgoed en de overzijde van Oranje Nassaulaan te versterken.

Randen
De wijk wordt omsloten door water en is vanuit het water en vanaf het spoor goed beleefbaar. De randen van de wijk dragen daarom bij aan de identiteit van de wijk. De groene en open ruimte aan het water moeten behouden blijven.

Slagen/slotenpatroon
De lineaire structuur/slagen van watergangen moeten behouden blijven als zichtlijn van het woongebied naar het water. Daarnaast dragen de watergangen bij aan de openheid en het landelijk karakter van de wijk. De sloten met de landelijke oevers en doorzicht dragen bij aan de identiteit van het plangebied en dienen behouden te blijven.



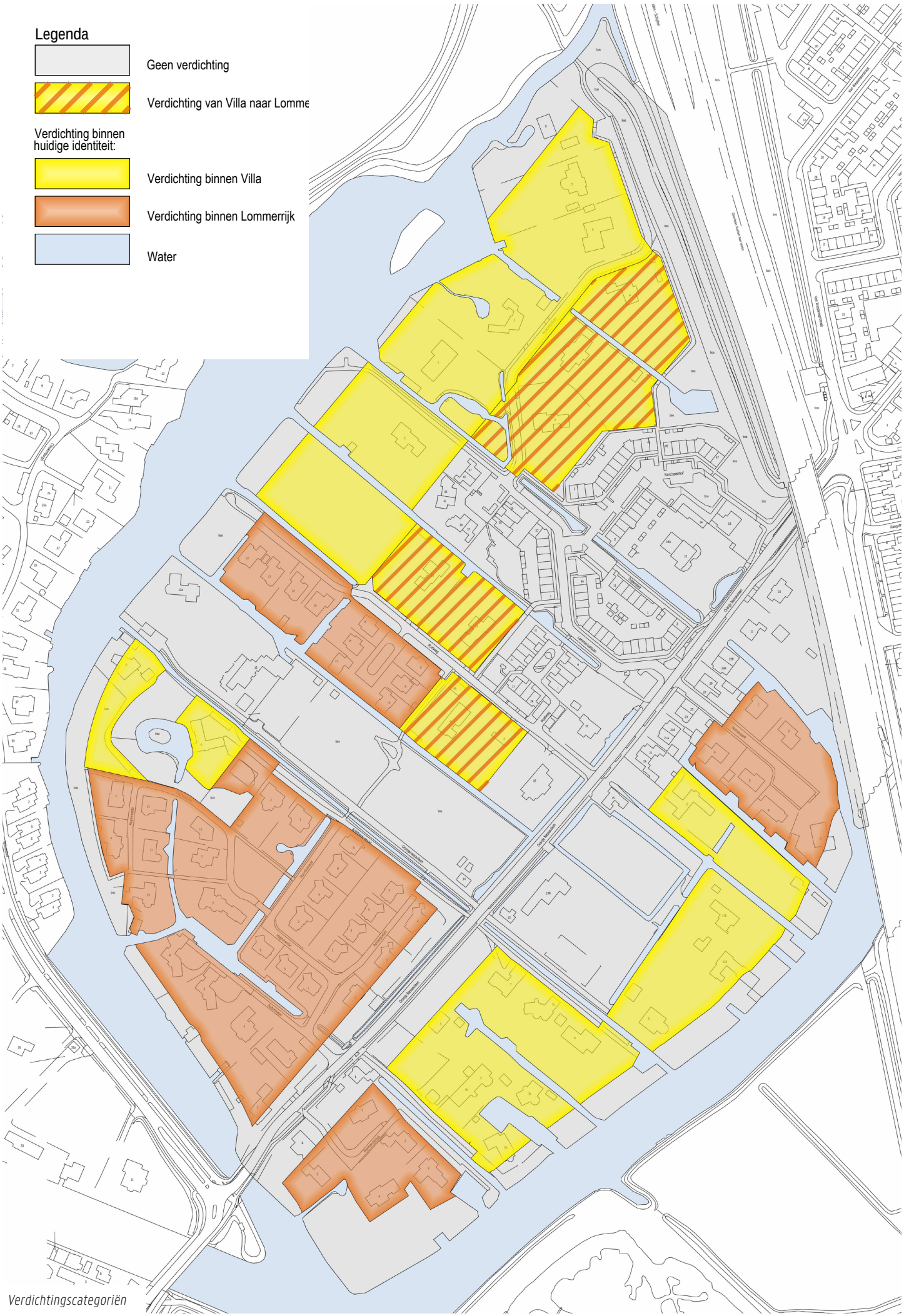
Ruimtelijke eenheden

Ruimtelijke eenheden

Op basis van de ruimtelijke analyse kan het plangebied in 9 gebieden worden verdeeld met ieder zijn eigen ruimtelijke kenmerken.

1. Lint Oranje Nassaulaan
2. Landgoed
3. Compacte woonbuurt Jaren 70
4. Villabuurt “lommerlust”
5. Lommerijk wonen “Poelweg”
6. Lommerijk wonen “Oranjelaan”
7. Lommerijk wonen “Warmonderhek”
8. Villabuurt aan De Leede
9. Lommerijk wonen Nassaupark

Een beschrijving van de gebiedskenmerken met bijbehorende foto’s is per deelgebied opgenomen in bijlage 3
De verschillende karakteristieken per deelgebied zorgen binnen de identiteit van villabuurt voor een gedifferentieerd beeld. Het is belangrijk dat bij verdichting het karakter en het onderscheid tussen de verschillende deelgebieden behouden blijft.



Verdichtingscategoriën

5 Conclusie - verdichtingscategorieën

De huidige identiteit van de wijk is Villabuurt met Lommerrijke kenmerken. Het is belangrijk dat de huidige identiteit van de wijk behouden blijft. Warmond-West is een bijzonder woonmilieu binnen de kern Warmond maar ook binnen de gemeente Teylingen. Ligging aan het water, de cultuurhistorische elementen en de ruime woonmilieus en het groen maken de wijk uniek. Door middel van verdichtingscategorieën worden de mogelijkheden voor verdichting voor het plangebied aangegeven. Er zijn drie verschillende categorieën; 1) geen verdichting, 2) verdichting binnen de huidige identiteit (Villa of Lommerijk) en 3) verdichting met mogelijkheden voor verhogen van het huidige identiteit (van Villa naar Lommerijk). Voor verdichting gelden de volgende uitgangspunten:

- Verdichting kan plaatsvinden door toevoeging van een nieuwe woning of sloop en vervangende nieuwbouw op het bestaande kavel en tevens door het samenvoegen van kavels .
- De GSI en FSI hebben betrekking op zowel het hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen.
- Voor kavels die verdicht worden is de huidige regeling Bijgebouwen niet van toepassing, maar gelden de criteria zoals beschreven in deze visie.

In de afbeelding en onderstaande tekst worden de drie categorieën nader toegelicht.

1. Geen verdichting (Grijs)

Deze categorie is op naastgelegen kaart weergegeven met een grijze kleur. Verdichting wordt niet toegestaan in gebieden:

- a) met hoge ruimtelijke kwaliteiten
- b) waar reeds een hoge dichtheid aanwezig is die niet past bij de identiteit van de wijk
- c) met wegen en water

a) Behoud ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteiten bepalen voor een belangrijk deel de identiteit van de wijk. Verdere verdichting in deze gebieden met nieuwe wooneenheden tast de aanwezige ruimtelijke kwaliteit aan. Vervangende nieuwbouw en/of beperkte uitbreiding van aan-, uitbouwen en bijgebouwen conform de bouwregels van het bestemmingsplan of vergunningsvrij bouwen zijn wel toegestaan. De ruimtelijke kwaliteiten hebben betrekking op de volgende gebieden: historisch lint Oranje Nassaulaan, landgoed en buitenranden.

b) Hoge dichtheid

Het complex uit de jaren 70 buurt heeft een hoge dichtheid en wordt op de verbeelding van de dichtheid eenheden gekenmerkt als compact. Het buurtje vormt een uitzondering in de wijk die niet past bij de identiteit van de wijk. Verdere verdichting is hier dan ook niet toegestaan.

c) Wegen en water

Deze gronden zijn gronden die niet bebouwd kunnen worden en dus ook niet verder verdicht kunnen worden. De eigen wegen zijn nodig voor de bereikbaarheid van de kavels en de sloten vormen één van de te behouden kwaliteiten van de wijk.

2. Verdichting binnen huidige Identiteit

Deze minimale verdichting heeft betrekking op de kavels die binnen in de wijk liggen en die geen bijzondere ruimtelijke kwaliteit hebben, maar wel tegen de gebieden met een hoge kwaliteit aan liggen. Verdichting binnen de huidige indentiteit Villa of Lommerrijk is mogelijk mits voldaan wordt aan de criteria van de huidige indentiteit en de gebiedskenmerken van de ruimtelijke eenheden (Zie bijlage 3 gebiedskenmerken ruimtelijke eenheden).

a) Verdichten binnen de identiteit Villa (Geel)

Deze gebieden (aangegeven met geel op de categorieënkaart) hebben de dichtheid Villa en dragen bij aan de groene en kwalitatieve beleving van de randen en het historisch lint Oranje Nassaulaan. De huidige identiteit van de buurt moet behouden blijven. Voor verdichting moet aan alle criteria worden voldaan. De criteria voor verdichting zijn hier:

- minimale kaveloppervlakte voor verdichting is 4.000 m2
  a. min. 2.000 m2 huidige kavel - min. 2.000 m2 te splitsen kavel
- toevoegen van een vrijstaande woning
- maximale GSI 0,15 per kavel
- maximale FSI is 0,3 per kavel
- afstand zijdelingse (nieuwe) perceelsgrens tot bouwvlak is minimaal 5 m

- bereikbaarheid gegarandeerd (openbaar of juridisch-privaatrechtelijk)
- goede landschappelijke inpassing, zoveel mogelijk behouden van de aanwezige groenstructuur en opgaande beplanting. De aanwezige landschappelijke kwaliteit mag bij verdichting niet verloren gaan.
- passend binnen de gebiedskenmerken van de ruimtelijke eenheden Villabuurt Lommerlust en Villabuurt aan De Leede. (zie bijlage 3 Ruimtelijke eenheden). Toetsingscriteria zijn; massa, typologie, stedenbouwkundige structuur en architectuur.

b) Verdichten binnen identiteit Lommerrijk (oranje)

Deze gebieden (aangegeven met oranje op de categorieënkaart) hebben de dichtheid Lommerijk. Dit is de maximaal toegestane dichtheid passend bij de identiteit van de wijk. Het lommerijke karakter moet behouden blijven en mag niet naar een hogere categorie worden verdicht. Voor verdichting moet aan alle criteria worden voldaan. De criteria voor verdichting zijn:

- minimale kaveloppervlakte voor verdichting is 1.500 m2
  a. min. 750 m2 huidige kavel - min. 750 m2 te splitsen kavel
- toevoegen van een vrijstaande woning
- maximale GSI 0,25
- maximale FSI 0,6
- afstand zijdelingse (nieuwe) perceelsgrens tot bouwvlak is minimaal 3 m
- bereikbaarheid gegarandeerd (openbaar of juridisch-privaatrechtelijk)
- goede landschappelijke inpassing, zoveel mogelijk behouden van de aanwezige groenstructuur en opgaande beplanting. De aanwezige landschappelijke kwaliteit mag bij verdichting niet verloren gaan.
- passend binnen de gebiedskenmerken van de ruimtelijke eenheden Lommerijk Poelweg (5) Lommerijk Oranjelaan (6), Lommerijk Warmondehek (7), en Lommerijk Nassaupark (9). (zie bijlage 3 Ruimtelijke eenheden). Toetsingscriteria zijn; massa, typologie, stedenbouwkundige structuur en architectuur.

3. Verdichting van Villa naar Lommerijk (geeloranje)

Deze categorie heeft betrekking op de kavels die binnen in de wijk liggen en voor het grootste gedeelte niet grenzen aan de gedefineerde ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied. Deze kavels grenzen direct aan het compacte buurtje uit de jaren 70. Bij verdichting mag de huidige GSI en FSI van Villa worden verhoogd naar Lommerrijk. Het contrast tussen het compacte buurtje en de villabuurt wordt hiermee genivelleerd.

- minimale kaveloppervlakte voor verdichting is 1.500 m2
  a. min. 750 m2 huidige kavel - min. 750 m2 te splitsen kavel
- toevoegen van een vrijstaande woning
- maximale GSI 0,25
- maximale FSI 0,6
- afstand zijdelingse (nieuwe) perceelsgrens tot bouwvlak is minimaal 3 m
- bereikbaarheid gegarandeerd (openbaar of juridisch-privaatrechtelijk)
- goede landschappelijke inpassing, zoveel mogelijk behouden van de aanwezige groenstructuur en opgaande beplanting. De aanwezige landschappelijke kwaliteit mag bij verdichting niet verloren gaan.
- passend binnen de gebiedskenmerken van de ruimtelijke eenheden Villabuurt Lommerlust en Lommerijk wonen Poelweg. (zie bijlage 3 Ruimtelijke eenheden). Toetsingscriteria zijn; massa, typologie, stedenbouwkundige structuur en architectuur.

Afwijkingsmogelijkheid 10%

Binnen Villa en Lommerijk is verdichting pas toegestaan vanaf een kaveloppervlakte van respectievelijk 4.000m2 en 1.500m2. Deze verdichtingscriteria is een algemene criteria die geldt voor alle percelen. Om flexibel om te kunnen gaan met maatwerk is het onder voorwaarden mogelijk te verdichten op percelen die kleiner zijn dan 4.000m2 respectievelijk 1.500m2. De perceelsgrootte moet zich bevinden binnen de bandbreedte van 10%, dus tussen de 3.600m2 -4.000m2 en tussen de 1.350m2-1.500m2. Voor verdichting van kavels die vallen binnen de bandbreedte van 10% gelden de volgende aanvullende criteria:

- verdichting vindt plaats binnen de geldende criteria van de bijbehorende verdichtingscategorie
- de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse duurzaam wordt verbeterd
- de initiatiefnemer dient een onderbouwing van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige situering, waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zoals genoemd in paragraaf Ruimtelijke kwaliteiten blz 20/21.d niet onevenredig worden aangetast.

6 Vervolgprocedure

Doelstelling – hoe nu verder?

Als de gemeenteraad deze visie heeft vastgesteld is er sprake van een beleidsdocument. Dit beleidsdocument vormt daarmee een kader voor individuele verdichtingsvraagstukken. Er is echter nog geen sprake van (directe) planologisch recht.

Voor elk individueel geval dient een separaat bestemmingsplan opgesteld te worden. Voordat de bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart, dient de aanvrager eerst een principeverzoek bij de gemeente in van het initiatief. Dit principeverzoek zal worden getoetst op basis van het beleidsdocument "Visie verdichting Warmond West.. Bij een positief besluit van het college op het principeverzoek, kan worden gestart met de bestemmingsplanprocedure. Voor de bestemmingsplanprocedure wordt uitgegaan van de fases voorontwerp, ontwerp en vaststelling. Doorlooptijd hiervan is circa 1 jaar.

Voor de bestemmingsplanprocedure gelden in ieder geval de volgende aanvullende toetsingscriteria:

- Positief besluit principeverzoek (passend in de visie, voldoet aan de gestelde voorwaarden inclusief landschappelijke inpassing)
- Bereikbaarheid en parkeren
- Beschermd dorpsgezicht of monument
- Milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid)
- Flora en fauna
- Watertoets, conform eisen Hoogheemraadschap Holland Rijnland
- Archeologie
- Brandweereisen
- Planschade risico analyse

Deze lijst met toetsingscriteria is niet per definitie volledig. Per individueel initiatief is maatwerk vereist.

Het bestemmingsplan dient in opdracht van de aanvrager opgesteld te worden, waarbij deze kosten ook voor de aanvrager zijn.

Daarnaast wordt tussen de gemeente en de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over onder meer overdraagbaarheid planschade, bijdrage aan het gemeentelijke volkshuisvestingsfonds, verrekening van ambtelijke inzet voor de wijziging van de bestemming, garanties voor aanpassingen in de openbare ruimte. (Bijdrage aan het gemeente volkshuisfonds, omdat woningen niet in de betaalbare huur- of koop sector gerealiseerd worden).

Bijlage 1

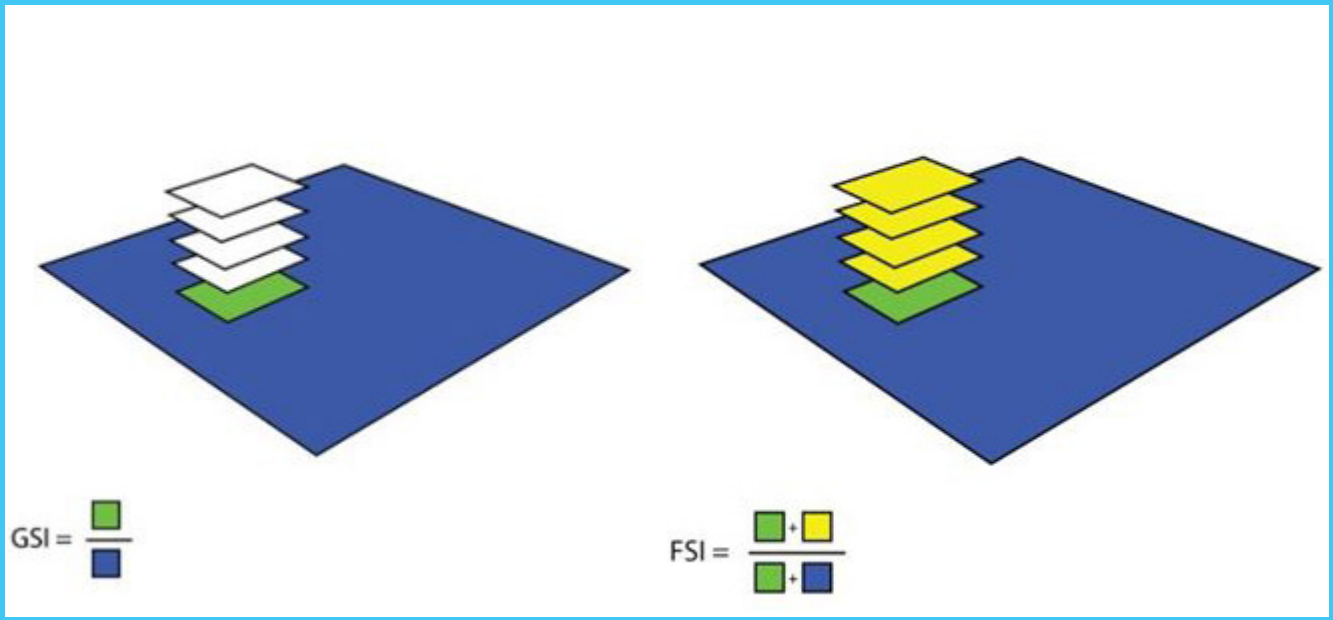
Definitie van verdichting

Definitie van verdichting

Verdichting
Binnen de bestaande bebouwde ruimte de onbebouwde delen bijkomend bebouwen of bouwen in hogere dichtheden als manier om te komen tot een beter of intensiever gebruik van de ruimte. De bebouwing heeft betrekking op het hoofdgebouw als de bijbehorende bouwwerken.

Ground Space Index (GSI)
De Ground Space Index is de maat die het bebouwde oppervlak vergelijkt met het totale oppervlak van een plangebied. Dit is eigenlijk de meest letterlijke maat voor de daadwerkelijke bebouwingsdichtheid.

Ground floor Index (FSI)
De Floor Space Index vergelijkt het totale vloeroppervlak met het totale grondoppervlak. De FSI is de maat van het totale aantal vierkante meters bebouwing, per verdieping berekend, binnen een plangebied in vergelijking met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied. Deze zelfde berekening kan ook gemaakt worden per perceel. Voor Nederlandse woongebieden verschilt deze index tussen de 2,5 (voor bebouwing met middelhoge woonblokken) en de 0,1 (vooreen villawijk)



Bijlage 2

Berekening

De kaarten en de achterliggende berekeningen hebben een peildatum van december 2014. Wanneer een initiatief op verdichting wordt getoets zal altijd naar de werkelijke situatie worden gekeken.

Een kavel is een kadastraal perceel dat kadastraal geïdentificeerd is en met kadastrale grenzen begrensd is. Bij het bepalen van de kaveloppervlakte, GSI en FSI is uitgegaan van het netto bruikbaar kavel en niet van het kadastraal eigendom. Dat wil zeggen dat eigen wegen en water/sloten niet in de berekening zijn meegenomen. Deze gronden zijn gronden die niet bebouwd kunnen worden en dus ook niet verder verdicht kunnen worden. De eigen wegen zijn nodig voor de bereikbaarheid van de kavels en de sloten vormen één van de te behouden kwaliteiten van de wijk.

Voor het bepalen van het bebouwd oppervlak per kavel is uitgegaan van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken.

Voor het berekenen van de FSI is de verdiepeingsvloer van de kaplaag voor de helft meegerekend.

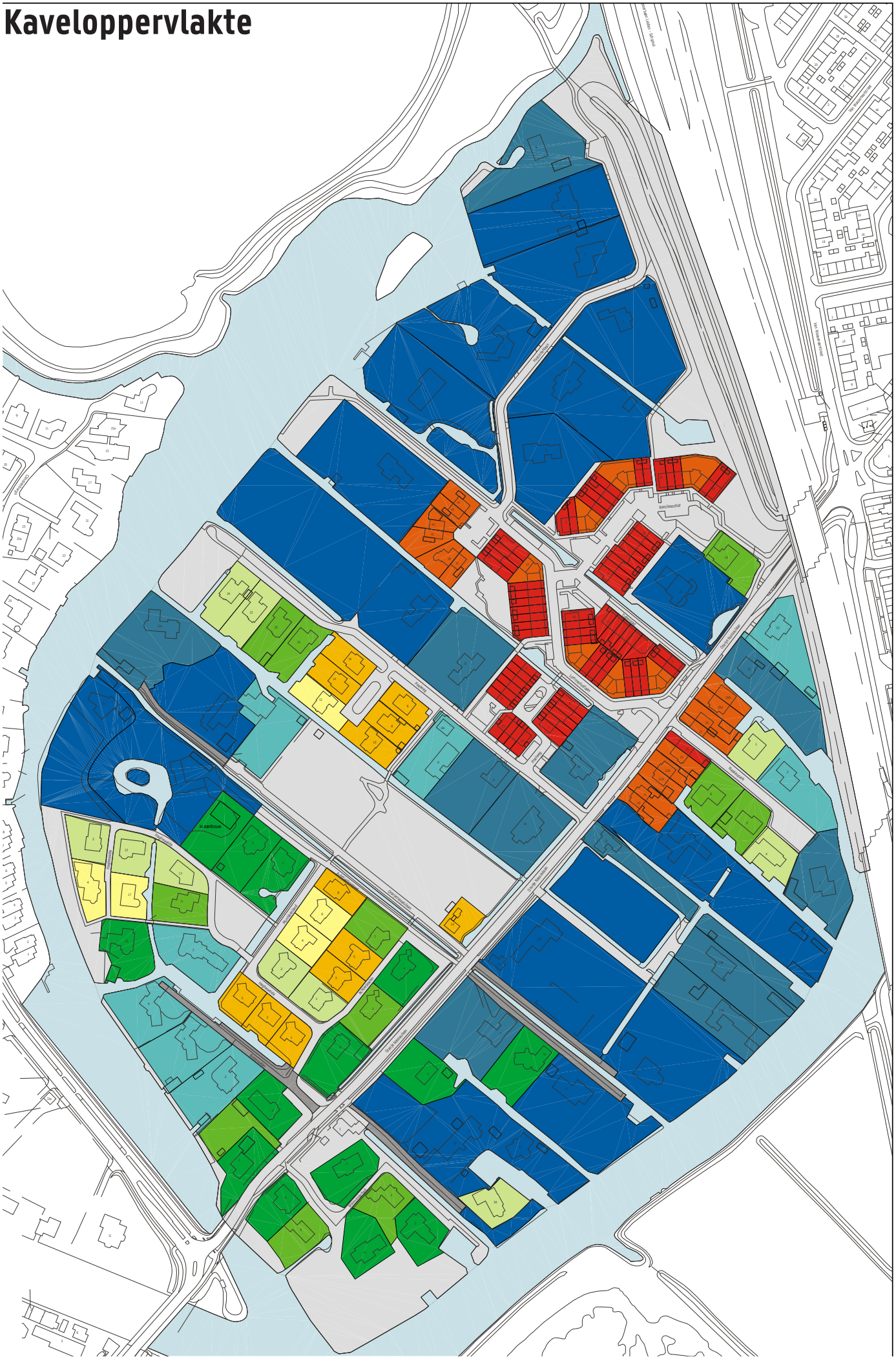
De volgende kaarten zijn onderdeel van de inventarisatie en analyse:
-Kaveloppervlakte
-Ground Space Index (GSI)
-Bouwhoogte
-Floor Space Index (FSI)
-Tabel

Kavels	tussen	m²	% opp.	id.	
	>=100	<250	5.0%	compact	
	>=250	<500	4.3%		9.3%
	>=500	<675	3.9%	lommerrik	
	>=675	<750	1.9%		
	>=750	<875	4.3%		
	>=875	<1000	5.4%		
	>=1000	<1500	8.8%		
	>=1500	<2000	7.1%		31.4%
	>=2000	<3000	15.2%	villa	
	>=3000		44.1%		59.4%

Legenda

- eigen weg
- water
- openbare ruimte

Kaveloppervlakte

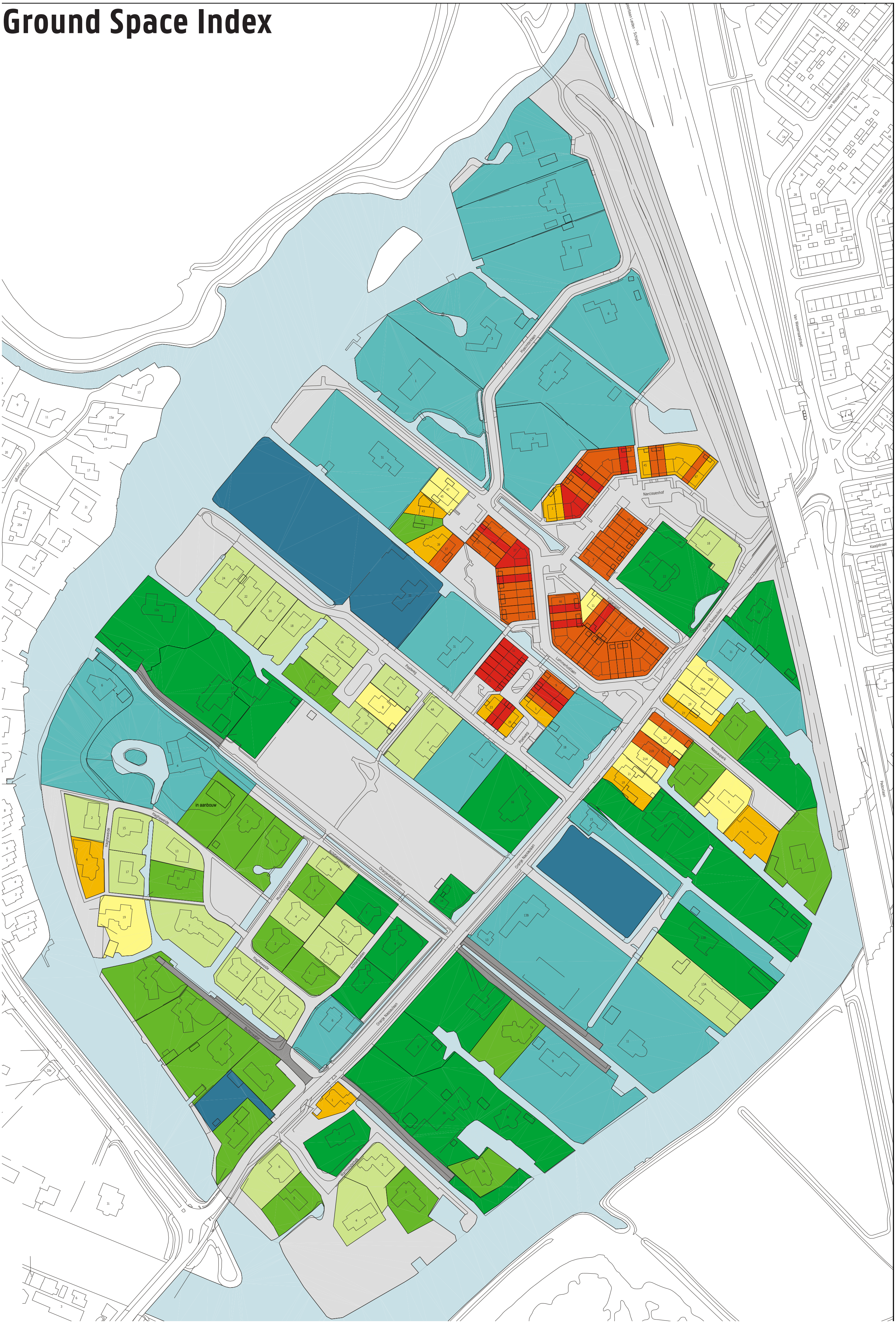


GSI	tussen		% opp.	id.
	>=0	<0,05	5,1%	villa
	>=0,05	<0,1	38,1%	
	>=0,1	<0,15	19,3%	62,5%
	>0,15	<0,2	14,1%	lommerrijk
	>=0,2	<0,25	12,0%	26,1%
	>=0,25	<0,30	3,1%	compact
	>=0,3	<0,4	3,1%	
	>=0,4	<0,5	3,5%	
	>=0,5	<0,6	1,7%	11,3%

Legenda

- eigen weg
- water
- openbare ruimte

Ground Space Index

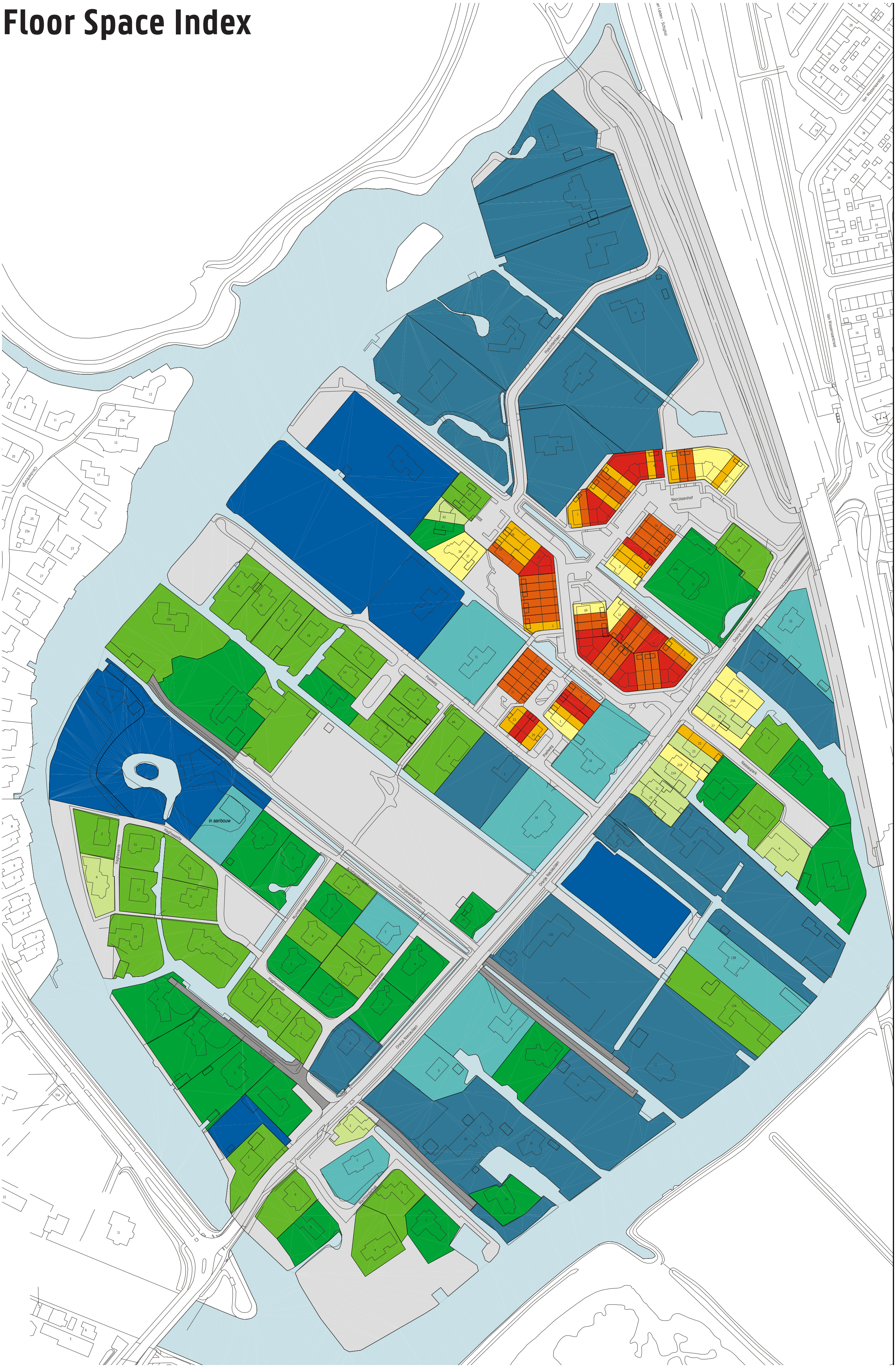


FSI	tussen		% opp.	id.
	>=0	<0,1	8,2%	villa
	>=0,1	<0,2	40,4%	
	>=0,2	<0,3	10,0%	58,6%
	>=0,3	<0,4	15,6%	lommerrijk
	>=0,4	<0,6	16,3%	31,9%
	>=0,6	<0,8	2,2%	compact
	>=0,8	<1	1,9%	
	>=1	<1,2	1,6%	
	>=1,2	<1,4	2,4%	
	>=1,4		1,5%	9,6%

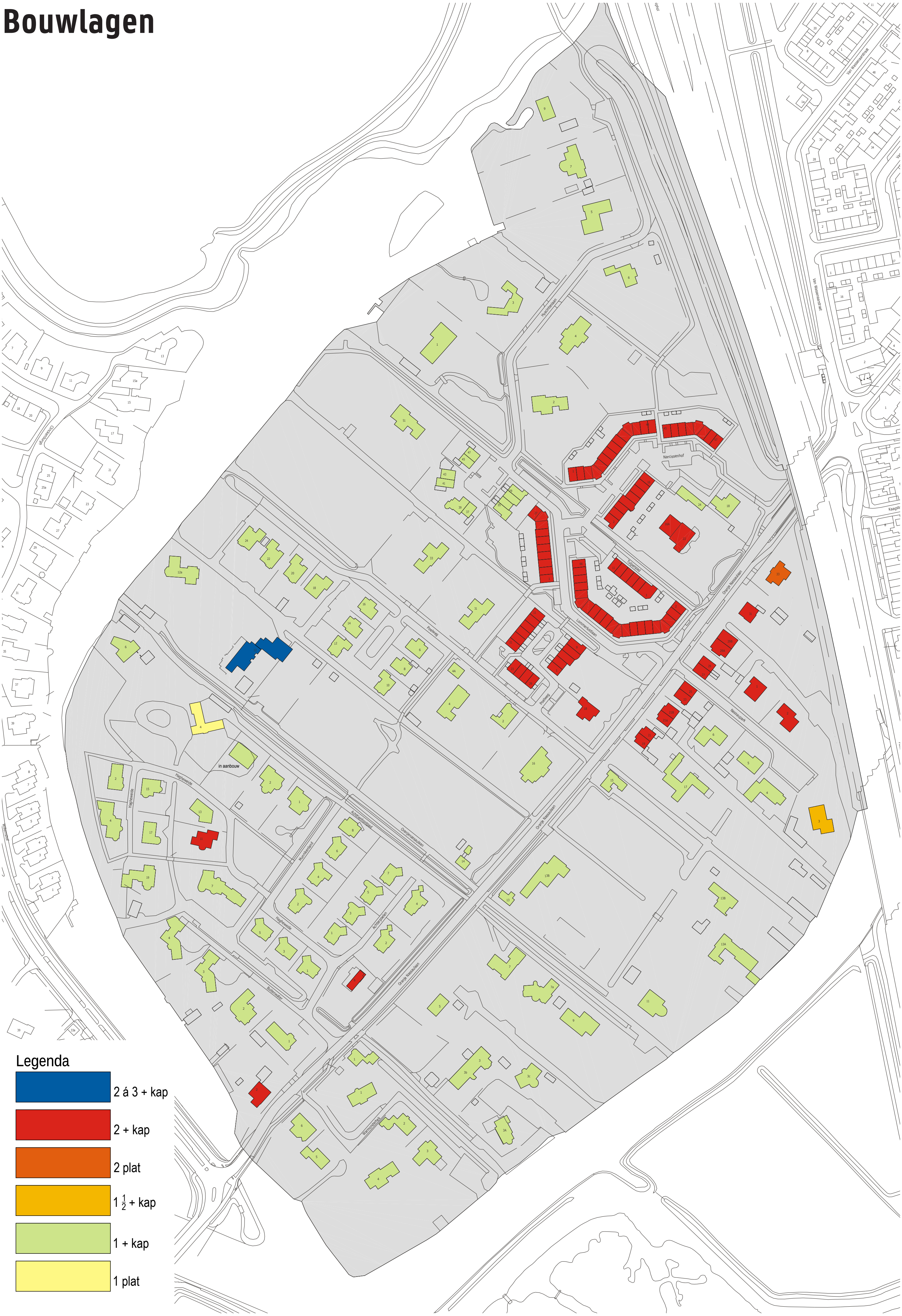
Legenda

- eigen weg
- water
- openbare ruimte

Floor Space Index



Bouwlagen



Tabel

adres straat	nummer toe.	oppervlak kavel	oppervlak hoofdgebouw	aan/bij-gebouwen	bebouwd oppervlak	GSI	omschrijving lagen	aantal lagen	vloer-oppervlak	FSI
Hyacintenlaan	1	4949	344	77	421	0,1	1+kap	2	765	0,2
	2	3081	255	0	255	0,1	1+kap	2	510	0,2
	3	4128	235	60	295	0,1	1+kap	2	530	0,1
	4	4171	312	0	312	0,1	1+kap	2	624	0,1
	5	3821	315	0	315	0,1	1+kap	2	630	0,2
	6	3868	186	32	218	0,1	1+kap	2	404	0,1
	7	3643	269	25	294	0,1	1+kap	2	563	0,2
	9	2885	144	70	214	0,1	1+kap	2	358	0,1
Lommerlustlaan	2	151	52	10	62	0,4	2+kap	3	166	1,1
	4	131	52	10	62	0,5	2+kap	3	166	1,3
	6 t/m 18	294	144	0	144	0,5	2+kap	3	432	1,5
	20	138	52	10	62	0,4	2+kap	3	166	1,2
	22	138	51	10	61	0,4	2+kap	3	163	1,2
	24	138	52	11	63	0,5	2+kap	3	167	1,2
	26 t/m 38	304	147	0	147	0,5	2+kap	3	441	1,5
	40	133	52	11	63	0,5	2+kap	3	167	1,3
	42	133	52	11	63	0,5	2+kap	3	167	1,3
	44	133	51	11	62	0,5	2+kap	3	164	1,2
	46 t/m 58	286	149	0	149	0,5	2+kap	3	447	1,6
	60	122	52	19	71	0,6	2+kap	3	175	1,4
	62	121	50	10	60	0,5	2+kap	3	160	1,3
	64	121	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,3
	66	165	51	10	61	0,4	2+kap	3	163	1,0
	1	142	53	10	63	0,4	2+kap	3	169	1,2
	3	132	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,2
	5	132	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,2
	7	133	52	10	62	0,5	2+kap	3	166	1,2
	9	133	50	9	59	0,4	2+kap	3	159	1,2
	11	133	52	17	69	0,5	2+kap	3	173	1,3
	13	133	50	11	61	0,5	2+kap	3	161	1,2
	15 t/m 27	295	148	0	148	0,5	2+kap	3	444	1,5
	29	198	74	11	85	0,4	2+kap	3	233	1,2
	31	146	64	10	74	0,5	2+kap	3	202	1,4
	33	137	50	10	60	0,4	2+kap	3	160	1,2
	35	194	79	11	90	0,5	2+kap	3	248	1,3
	37	292	61	61	122	0,4	2+kap	3	244	0,8
	39	415	116	22	138	0,3	2+kap	3	370	0,9
	41	477	71	23	94	0,2	1+kap	2	165	0,3
	43	298	67	52	119	0,4	1+kap	2	186	0,6
	45	272	58	17	75	0,3	1+kap	2	133	0,5
	47	302	61	18	79	0,3	1+kap	2	140	0,5
	51	4784	254	0	254	0,1	1+kap	2	508	0,1
Narcissenhof	2	226	61	19	80	0,4	2+kap	3	202	0,9
	4	138	51	8	59	0,4	2+kap	3	161	1,2
	6	134	50	8	58	0,4	2+kap	3	158	1,2
	8	139	66	8	74	0,5	2+kap	3	206	1,5
	10	124	51	8	59	0,5	2+kap	3	161	1,3
	12	128	53	8	61	0,5	2+kap	3	167	1,3
	14	124	51	8	59	0,5	2+kap	3	161	1,3
	16	132	55	8	63	0,5	2+kap	3	173	1,3
	18	883	189	0	189	0,2	1+kap	2	378	0,4
	1	160	54	8	62	0,4	2+kap	3	170	1,1
	3	132	52	8	60	0,5	2+kap	3	164	1,2
	5 t/m 17	287	150	0	150	0,5	2+kap	3	450	1,6
	19	136	50	8	58	0,4	2+kap	3	158	1,2
	21	136	52	9	61	0,4	2+kap	3	165	1,2
	23	136	52	19	71	0,5	2+kap	3	175	1,3
	25	137	51	8	59	0,4	2+kap	3	161	1,2
	27 t/m 39	431	148	0	148	0,3	2+kap	3	444	1,0
	41	104	52	8	60	0,6	2+kap	3	164	1,6
	43	107	52	8	60	0,6	2+kap	3	164	1,5
	45	165	53	8	61	0,4	2+kap	3	167	1,0
	47	117	49	7	56	0,5	2+kap	3	154	1,3
	49	117	50	7	57	0,5	2+kap	3	157	1,3
	51 t/m 63	473	153	0	153	0,3	2+kap	3	459	1,0
	65	139	51	7	58	0,4	2+kap	3	160	1,2
	67	179	53	8	61	0,3	2+kap	3	167	0,9

Oranje Nassaulaan	1	417	136	0	136	0,3	1+kap	2	272	0,7
	5	1320	118	29	147	0,1	1+kap	2	265	0,2
	3,3b		355		355		1+kap	2	710	
	3c		195	176	371		1+kap	2	566	
	totaal	6615	550	176	726	0,1	-	-	1276	0,2
	3a	861	170	0	170	0,2	1+kap	2	340	0,4
	7	2639	264	0	264	0,1	1+kap	2	528	0,2
	7 a	1382	242	0	242	0,2	1+kap	2	484	0,4
	9	3950	287	43	330	0,1	1+kap	2	617	0,2
	11	4562	230	85	315	0,1	1+kap	2	545	0,1
	13		70		70		1+kap	2	140	
	13 b		374	0	374		1+kap	2	748	
	totaal	5875	444	0	444	0,1	-	-	888	0,2
	13 a	2048	383	64	447	0,2	1+kap	2	830	0,4
	13 c	2160	210	119	329	0,2	1+kap	2	539	0,2
	15	2137	139	21	160	0,1	1+kap	2	299	0,1
	17	5629	365	237	602	0,1	1+kap	2	967	0,2
	19	395	67	57	124	0,3	2+kap	3	258	0,7
	21	384	66	35	101	0,3	2+kap	3	233	0,6
	21 a	374	73	38	111	0,3	2+kap	3	257	0,7
	21 b	339	75	64	139	0,4	2+kap	3	289	0,9
	23	340	75	24	99	0,3	2+kap	3	249	0,7
	25	231	72	21	93	0,4	2+kap	3	237	1,0
	27	310	74	34	108	0,3	2+kap	3	256	0,8
	29	435	68	61	129	0,3	2+kap	3	265	0,6
	29 a	374	111	0	111	0,3	2+kap	3	333	0,9
	29 b	337	100	0	100	0,3	2+kap	3	300	0,9
	31	2351	110	63	173	0,1	2+kap	3	393	0,2
	33	1730	160	72	232	0,1	2 plat	2	392	0,2
	2	1154	149	67	216	0,2	2+kap	3	514	0,4
	10	1797	242	25	267	0,1	2+kap	3	751	0,4
	12	3159	252	85	337	0,1	2 a 3 +kap	3,5	967	0,3
	12 a	2920	265	142	407	0,1	1+kap	2	672	0,2
	14	504	76	7	83	0,2	1+kap	2	159	0,3
	16	2512	311	0	311	0,1	1+kap	2	622	0,2
	18	2185	146	29	175	0,1	2+kap	3	467	0,2
	22		320		320		2+kap	3	960	
	24		126	0	126		1+kap	2	252	
	totaal	3072	446	0	446	0,1	-	-	1212	0,4
Tulpenpad	1	200	95	0	95	0,5	2+kap	3	285	1,4
	3	125	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,3
	5	123	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,3
	7	125	52	22	74	0,6	2+kap	3	178	1,4
	9	127	51	10	61	0,5	2+kap	3	163	1,3
	11	198	53	0	53	0,3	2+kap	3	159	0,8
Poelweg	1	212	53	11	64	0,3	2+kap	3	170	0,8
	3	139	51	11	62	0,4	2+kap	3	164	1,2
	5	136	65	11	76	0,6	2+kap	3	206	1,5
	7	139	67	10	77	0,6	2+kap	3	211	1,5
	9	175	75	11	86	0,5	2+kap	3	236	1,3
	11	124	53	10	63	0,5	2+kap	3	169	1,4
	13	122	52	10	62	0,5	2+kap	3	166	1,4
	15	118	50	10	60	0,5	2+kap	3	160	1,4
	17	118	50	11	61	0,5	2+kap	3	161	1,4
	19	124	52	10	62	0,5	2+kap	3	166	1,3
	21	120	52	9	61	0,5	2+kap	3	165	1,4
	23	159	54	8	62	0,4	2+kap	3	170	1,1
	25	108	51	8	59	0,5	2+kap	3	161	1,5
	27	114	54	10	64	0,6	2+kap	3	172	1,5
	29	157	53	8	61	0,4	2+kap	3	167	1,1
	31	2735	234	0	234	0,1	1+kap	2	468	0,2
	33	9615	230	0	230	0,0	1+kap	2	460	0,0
	2	2095	158	0	158	0,1	1+kap	2	316	0,2
	4		251		251		1+kap	2	502	
	4 a		70	48	118		1+kap	2	188	
	totaal	1527	321	48	369	0,2	-	-	690	0,5
	6	552	125	10	135	0,2	1+kap	2	260	0,5
	8	573	118	32	150	0,3	1+kap	2	268	0,5
	10	653	140	11	151	0,2	1+kap	2	291	0,4
	12	715	136	0	136	0,2	1+kap	2	272	0,4
	14	590	122	0	122	0,2	1+kap	2	244	0,4
	16	612	126	0	126	0,2	1+kap	2	252	0,4
	18	884	185	0	185	0,2	1+kap	2	370	0,4
	20	896	179	40	219	0,2	1+kap	2	398	0,4
	22	861	178	0	178	0,2	1+kap	2	356	0,4
	24	874	179	21	200	0,2	1+kap	2	379	0,4

Achttienhontpad	1	1092	194	0	194	0,2	1+kap	2	388	0,4
	2	1172	211	16	227	0,2	1+kap	2	438	0,4
	3	1283	192	0	192	0,1	n aanbouw1+ka	2	384	0,3
	4	4790	253	144	397	0,1	1 plat	1	397	0,1
Munnikenland	2	794	157	0	157	0,2	1+kap	2	314	0,4
	4	712	149	0	149	0,2	1+kap	2	298	0,4
	6	736	134	0	134	0,2	1+kap	2	268	0,4
	8	539	130	0	130	0,2	1+kap	2	260	0,5
Achterpoelen	1	755	133	0	133	0,2	1+kap	2	266	0,4
	3	657	139	0	139	0,2	1+kap	2	278	0,4
	5	664	147	0	147	0,2	1+kap	2	294	0,4
	7	943	133	0	133	0,1	1+kap	2	266	0,3
	2	930	147	0	147	0,2	1+kap	2	294	0,3
	4	1018	168	0	168	0,2	1+kap	2	336	0,3
	6	1369	79	0	79	0,1	2+kap	3	237	0,2
Hagheweide	1	649	143	0	143	0,2	1+kap	2	286	0,4
	3	600	132	0	132	0,2	1+kap	2	264	0,4
	5	663	134	0	134	0,2	1+kap	2	268	0,4
	7	1658	335	0	335	0,2	1+kap	2	670	0,4
	11	899	172	0	172	0,2	2+kap	3	516	0,6
	13	795	160	0	160	0,2	1+kap	2	320	0,4
	15	750	151	0	151	0,2	1+kap	2	302	0,4
	17	722	155	0	155	0,2	1+kap	2	310	0,4
	19	1286	262	73	335	0,3	1+kap	2	597	0,5
	2	779	169	0	169	0,2	1+kap	2	338	0,4
	4	735	288	0	288	0,4	1+kap	2	576	0,8
	6	3440	198	52	250	0,1	1+kap	2	449	0,1
Buitenwater	1	1075	190	0	190	0,2	1+kap	2	380	0,4
	2 b	966		74	74	0,1	1+flauwe kap	1	74	0,1
	2	1791	263	53	316	0,2	1+kap	2	579	0,3
	3	1710	250	64	314	0,2	1+kap	2	564	0,3
	4	1564	266	0	266	0,2	1+kap	2	532	0,3
Warmonderhek	1	1216	181	0	181	0,1	1+kap	2	362	0,3
	2	935	191	0	191	0,2	1+kap	2	382	0,4
	3	1033	203	0	203	0,2	1+kap	2	406	0,4
	4	1095	229	0	229	0,2	1+kap	2	458	0,4
	5	961	151	0	151	0,2	1+kap	2	302	0,3
	6	1004	204	0	204	0,2	1+kap	2	408	0,4
Nassau Park	1	856	144	0	144	0,2	2+kap	3	432	0,5
	2	1554	164	0	164	0,1	2+kap	3	492	0,3
	3	2039	232	138	370	0,2	1,5+kap	2,5	718	0,4
	4	855	273	0	273	0,3	1+kap	2	546	0,6
	5	937	148	91	239	0,3	1+kap	2	387	0,4
	6	981	194	0	194	0,2	1+kap	2	388	0,4

Bijlage 3

Gebiedskenmerken ruimtelijke eenheden

1 Lint Oranje Nassaulaan

Dichtheid
- Mix lommerijk en villa
- kavelgrootte 500 m2 en groter.
- De GSI ligt tussen de 0,0 en 0,6
- FSI tussen 0,0 en 1,6.

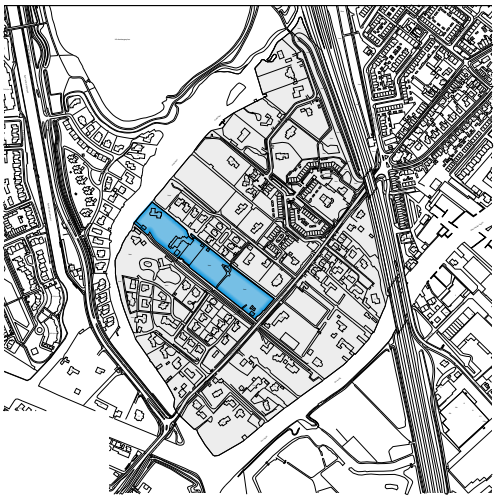
• Bouwhoogte/massa
- Mix 1 en 2 lagen met kap
- Individuele en aaneengesloten bebouwing

• Typologie
- Mix vrijstaand en 2 onder 1 kap

Stedenbouwkundige structuur
- Het lint Herenweg/Oranje Nassaulaan is een belangrijke historische route in Warmond en volgt het verloop van een strandwal.
- Het lint Herenweg/Oranje Nassaulaan is aangewezen als beschermd gezicht en bevat veel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen/monumenten
- Samen met het landgoed en bomen langs de weg geven de ruime kavels het lint een ruim en groen karakter

Welstandniveau
- Warmond Herenweg; bijzonder
- Woongebied; minimaal

2 Landgoed



Dichtheid
- kavelgrootte 1000 m2 -3000 m2
- GSI ligt tussen de 0,1 en 0,15
- FSI ligt tussen de 0,3 en 0,4

• Bouwhoogte/massa
- 1 laag met kap
- inviduele bebouwing

• Typologie
- Vrijstaand

Stedenbouwkundige structuur
- oprijlaan met laanbeplanting en poortgebouw
- het landhuis ligt aan het einde van het kavel
- landhuis is een rijksmonument
- aan de (rechter)zijde van de oprijlaan ligt het parkbos
- door het parkbos is het landgoed zelf vanuit de Oranje Nassaulaan moeilijk te ervaren.

Welstandniveau
- Landgoed; bijzonder

3 Jaren 70 Complex

Dichtheid
- kavelgrootte tussen de 100 m2en 500 m2.
- GSI ligt tussen de 0,25 en 0,6.
- FSI ligt tussen de 0,6 en 1,6.

• Bouwhoogte/massa
- 2 lagen met kap
- aaneengesloten bebouwing

• Typologie
- Rijwoningen, eengezinswoningen,
- gestapelde woningen

Stedenbouwkundige structuur
- geknikte straten en bebouwing
- besloten stenig karakter
- aparte enclave, contrast met omgeving, niet passend binnen de identiteit van een villawijk

Relatie met het water
- ligging midden in de wijk, geen relatie met het water

Welstandniveau
- Woongebied; minimaal

4 Villabuurt Lommerlust

Dichtheid
- De kavels zijn hier 2000 m2 of groter.
- GSI ligt tussen de 0,0 en 0,15
- FSI ligt tussen de 0,0 en 0,3

Bouwhoogte/massa
- 1 laag met kap
- individuele bebouwing

Typologie
- vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
- orthogonale structuur, 3 belangrijke waterlopen met groen, belangrijke karakteristiek en zichtlijnen
- geknikte straten en losse bebouwing, woningen georienteerd op de weg
- open en groen karakter

Relatie met het water
- groene en relatief onbebouwde zone aan het water,
- tuinen grenzend aan het water met open karakter met zichtrelatie naar het water
- openbaar groen aan de rand met uitzicht en wandelroute langs het Poelmeer

Welstandniveau
- Woongebied; minimaal

5 Lommerijk Poelweg

Dichtheid
• De kavelgrootte varieert tussen de 500 m2 en 2000 m2.
• GSI ligt tussen de 0,15 en 0,25
• FSI ligt tussen de 0,3 en 0,6

Bouwhoogte/massa
• 1 laag met kap
• individuele bebouwing

Typologie
• vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
• orthogonale structuur, gelegen tussen waterlopen met groen, belangrijke karakteristiek en zichtlijnen
• 3 kleine clusters,
• twee noordelijke clusters projectmatige bouw, dezelfde bouwstijl kleur en materialisering, afgerond samenhangend ensemble
• zuidelijke cluster oorspronkelijke bebouwing, individuele woning
• groen karakter

Relatie met parkbos landgoed
• woonclusters zij georiënteerd op het park, er is geen directe relatie met het water,

Welstandniveau
• Woongebied; minimaal

6 Lommerijk Oranjelaan

Dichtheid
• De kavelgrootte varieert tussen de 500 m2 en 2000 m2.
• GSI ligt tussen de 0,15 en 0,25
• FSI ligt tussen de 0,3 en 0,6

Bouwhoogte/massa
• 1 laag met kap
• individuele bebouwing

Typologie
• vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
• geknikte straten
• combinatie clusters projectmatige bouw, dezelfde bouwstijl kleur en materialisering, en individuele woning
• groen karakter

Relatie met parkbos landgoed en het water
• woonclusters zij georiënteerd op het park er is geen directe relatie met het water
• groene en relatief onbebouwde zone aan het water,
• tuinen grenzend aan het water met open karakter met zichtrelatie naar het water
• openbaar groen aan de rand met uitzicht en wandel-route langs het Poelmeer

Welstandniveau
• Woongebied; minimaal

7 Lommerijk Warmonderhek

Dichtheid
• De kavelgrootte varieert tussen de 500 m2 en 2000 m2.
• GSI ligt tussen de 0,15 en 0,25
• FSI ligt tussen de 0,3 en 0,6

Bouwhoogte/massa
• 1 laag met kap
• individuele bebouwing

Typologie
• vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
• hof met individuele woningen
• geen eenduidige rooilijn
• natuurpark en oprijlaan belangrijke karakteristieken

Relatie met natuur en het water
• tuinen grenzen aan natuurpark tuinen grenzen niet directe aan het water maar is wel beleefbaar
•

Welstandniveau
• Woongebied; minimaal

8 Villabuurt aan De Leede

Dichtheid
- De kavels zijn hier 2000 m2 of groter.
- GSI ligt tussen de 0,0 en 0,15
- FSI ligt tussen de 0,0 en 0,3

Bouwhoogte/massa
- 1 laag met kap
- individuele bebouwing

Typologie
- vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
- orthogonale structuur/watergangen
- geen eenduidige rooilijn
- Woningen zijn voornamelijk georiënteerd op De Leede

Relatie met het water
- tuinen grenzen aan het water De Leede
- kleine havens en boothuizen

Welstandniveau
- Warmond Herenweg; bijzonder
- Woongebied; minimaal

9 Lommerijk Nassaupark

Dichtheid
- De kavelgrootte varieert tussen de 500 m2 en 2000 m2.
- GSI ligt tussen de 0,15 en 0,25
- FSI ligt tussen de 0,3 en 0,6

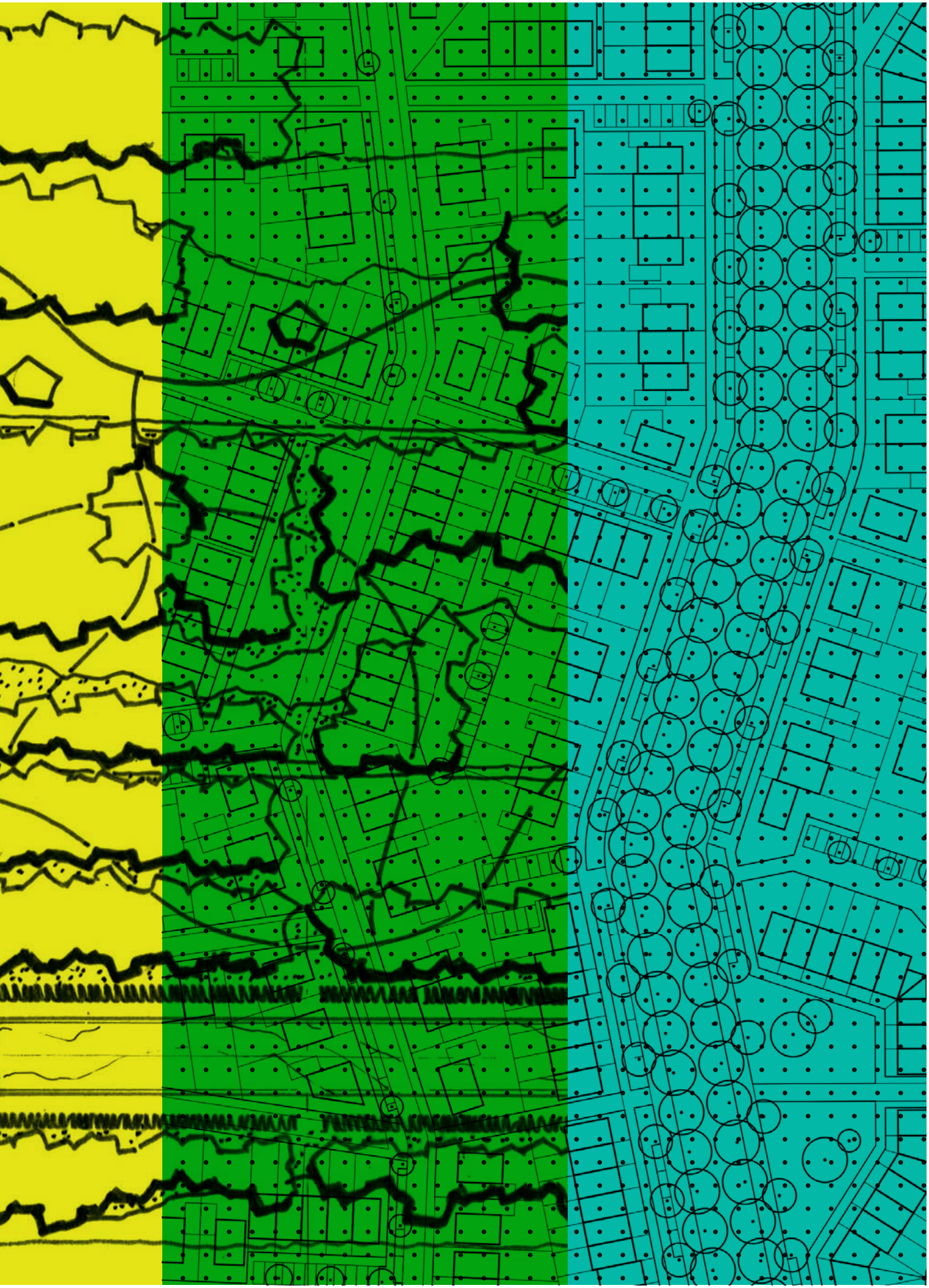
Bouwhoogte/massa
- 1 laag met kap
- individuele bebouwing

Typologie
- vrijstaande woningen, eengezinswoningen

Stedenbouwkundige structuur
- woonhof
- orthogonale structuur
- eenduidige rooilijn
- Woningen/tuinen grenzend aan de (orthogonale) watergangen

Relatie met het water
- tuinen hebben geen directe relatie aan het water De Leede, met uitzondering van tuin aan het einde van de hof)

Welstandniveau
- Woongebied; minimaal



Perceel Hyacinthenlaan 2 in het kader van Visie verdichting Warmond West.

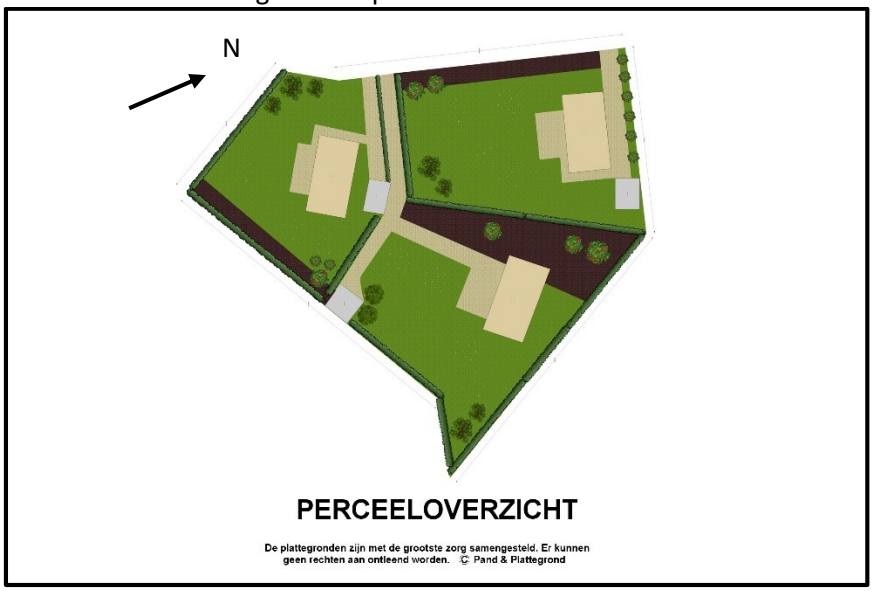
Na het overlijden van onze moeder, medio 2013, zijn de erven eigenaar van het pand hyacinthenlaan 2, een villa met grond 3100 m2.
Onze ouders lieten in de begin zeventiger jaren midden in de toenmalige hyacinten velden in Warmond, terrein van Boer van Rijn, een huis bouwen. Een uit een plan van drie identieke villa's. Toen nog verspreid over het gehele veld.
In de jaren daarna kwamen andere panden erbij. Het hoogtepunt was de tijd dat er een gehele wijk werd neergezet. Uiteraard was daar veel oppositie vanuit de groep "villa" bewoners. Diverse gesprekken tussen de toenmalige eigenaren van deze percelen en de gemeente hebben ertoe geleid dat er gebouwd kon worden. De vroege perceel eigenaren deden een behoorlijk bijdrage in de bouw kosten van de premie- en huurwoningen.

Gaande de jaren is de toegang naar de villawijk aan de hyacinthenlaan verpauperd. In de eerste jaren was er een parkeerverbod aan de stoep omdat er parkeerhavens waren gemaakt. Deze borden zijn al enig jaren geleden verdwenen; drie verkeersdrempels zijn er neergelegd, waar de auto's naar onze wijk echt onder lijden; afval wordt vroegtijdig voor de vuilnisophaal aan de straat gezet, beter kwijt dan rijk. Kortom niet de entree voor een mooie lommerrijke villawijk.

Het bovenstaande kregen wij als feedback terug van de kijkers die geïnteresseerd waren in ons pand hyacinthenlaan 2.
Sinds 2009 is het pand te koop gezet via makelaardij Graal te Leiden, de eerste jaren hebben we een handjevol geïnteresseerden mogen verwelkomen. De laatste vier jaar is het stil. Het pand is achteropgeraakt t.o.v. onderhoud. Dit gaat ver boven ons budget en wij denken dat het ander moet.

Sinds enige tijd zijn wij in gesprek met de gemeente om de 3100 m2 te mogen verkavelen naar drie kavel van 1000 m2. Dit is voor ons de oplossing om het erfgoed op een nette en correcte wijze over te dragen. Onze makelaar heeft, sinds de Visie verdichting Warmond West gemeente Teylingen op tafel ligt, gesprekken gevoerd met potentiele bouwlustigen. We zijn nu in gesprek met vier partijen.

Schematische indeling van het perceel:



Ons belang is het belang van de omgeving, omdat:

1. Er is een Economisch belang, daar het huis al sinds 2009 te koop staat en in huidige vorm en staat onverkoopbaar is gebleken. De recessie heeft geen positief effect op het onderhoud van het pand.
2. Er is een omgevingsbelang. Door het perceel op te delen ontstaat er een mooiere overgang naar de premie en huurhuizen in de wijk ernaast. Daarnaast wordt het omgevingsbeeld niet aangetast door het plaatsen van 3 mooie nieuwe huizen. Tevens zijn de partijen waar we nu mee spreken gezinnen met jongen kinderen, wat goed is voor de integratie met de wijk ernaast.
3. Er is een gemeente belang. Onze aanpak past in het gemeentelijk rapport "Visie verdichting Warmond West".

Het risico wat de familie Krijt voorziet bij het te lang uit blijven van het verkrijgen van toestemming (voor verkaveling, sloop huidige pand en bouw drie villa's), is dat de vier kooplustige partijen afhaken bij het te lang uitblijven van een definitieve "go" voor het fundament van hun plan: de aankoop van hun bouwgrond.

Uit naam van mijn familie spreek ik de verwachting uit dat we spoedig de nieuwe drie kavels kunnen verkopen.

Met vriendelijk groet,

Jeroen krijt

Inspraak namens de Familie Hilders (Lommerlustlaan 51) en de heer Hulshof (Hyacintenlaan 5).

Graag geven wij een korte toelichting op onze gezamenlijke standpunten t.a.v. de voorgenomen verdichtingsmogelijkheden in de wijk Lommerlust:

- Dank commissie Ruimte voor mogelijkheid tot inspreken.
- Eerder stadium door gemeente medewerking toegezegd tot verdichting (2 woningen) echter in overleg met gemeente gewacht op Visie.
- Deze Visie conserverend van aard.
- Op grond van de ligging en ruimtelijke ordening van de wijk aansluiting moet worden gezocht bij de verdichting van o.a. wijk Oranjelaan en Clinckenburgh (zie ook memo Rho).
- Heroverweging: Verdichtingscategorie Villa naar Lommerrijk is ruimtelijk gewenst.
- Visie geeft geen goede ruimtelijke argumenten voor het behoud van verdichting binnen Villa.
- Ruimtelijke ordening gezien vanuit de wijk: bij toegang gebied Villa door verdichting op hoek Hyacintlaan 1 (1 woning) en op nummer 2 (3 woningen) gewijzigd karakter van dit deel van de wijk reeds aansluiting vindt bij verdichtingscategorie Villa naar Lommerrijk.
- Ruimtelijke ordening gezien vanuit het water: Begrip voor gewenste kwaliteit van kavels die direct grenzen aan het water. De minimale grootte hier minder van belang, geen doorzichten of andere achtergelegen kwaliteiten.
- Visie sluit niet aan bij de huidige en toekomstige marktbehoefte, verduurzaming en woonwensen (zie brief Graal Makelaardij).
- Het eerste verdichtingsinitiatief voor kavel Hyacintenlaan 1 blijkt reeds strijdig met de Visie (zie memo Barents Krans).
- Vasstelling van het bestemmingsplan Hyacintenlaan 1 en de Visie zal gelijktijdig moeten plaatsvinden.
- Graag een bijdrage willen geven in nader onderzoek t.a.v. verdichtingsmogelijkheden.
- Voor de kavel aan de Lommerlustlaan 51 zijn additionele argumenten voor verdichting van Villa naar Lommerrijk, zie eerdere opmerkingen en memo Rho adviseurs, ruimtelijke ordening.
- Dank voor uw aandacht.

Opmerkingen t.a.v. Inspraaknota VVWW

(gemeente)

Het is wenselijk de eenheid van de Villa te behouden in de buitenste rand. Verdichting kan plaatsvinden binnen de identiteit Villa, verdere verdichting naar Lommerrijk achten wij voor deze zone en daarmee het perceel Lommerlustlaan 51 niet wenselijk.

(Hilders)

Wat zijn hiervan de ruimtelijke overwegingen

(gemeente)

Lommerlustlaan 51 valt in de buitenste rand,

(Hilders)

Openbaar groen is buitenste rand

(Gemeente)

Het perceel grenst aan de zone langs de Poelmeer waarop geen verdichting toelaatbaar is.

(Hilders)

Dus niet buitenste rand

(Gemeente)

Het eigendom (openbaar) is in deze niet relevant. Ook de wijze van erfafscheiding is hierin niet primair relevant.

(Hilders)

Landschappelijke en ruimtelijke inrichting lijkt juist van belang.

(Gemeente)

Er is echter sprake van een bestaande situatie waarop dit deel 4 woningen staan, waardoor deze vier woningen onder de identiteit Lommerrijk vallen. Dit deel is hiermee niet representatief voor Lommerlustlaan 51.

(Hilders)

Lijkt een haast identieke situatie waarbij de strook groen iets dieper is echter als zodanig niet wordt ervaren vanuit het water.

(gemeente)

ruimtelijk natuurlijke lijn, die over het plangebied wordt getrokken en de grens vormt tussen identiteit Villa en Lommerrijk.

(Hilders)

Niet consequent, eenduidig en gelijk toegepast binnen het onderhavige gebied hetgeen tot ongewenst en ongelijke behandeling zal leiden.

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van februari 2016

Besluit nummer: 2016_Raad_00009

Onderwerp:
Duurzaamheidsagenda Teylingen 2016- 2018 - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
Duurzaamheid is een speerpunt in het collegeprogramma. Om richting te geven aan beleid en uitvoering in de komende jaren is een duurzaamheidsagenda opgesteld. Bij het opstellen is veel gebruik gemaakt van lokale kennis. Daarnaast hebben we de belangrijkste duurzaamheidstrends in beeld gebracht. Het geheel aan acties is samengevoegd in de duurzaamheidsagenda 2016 -2018.

Bestemd voor:
- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Ingewonnen advies/adviezen:

Bijgevoegde bijlage(n):
- Duurzaamheidsagenda Teylingen bouwt waarde-v4
- Inspiratiedocument bij duurzaamheidsagenda

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Na de verkiezingen van 2014 is duurzaamheid als speerpunt opgenomen in het collegeprogramma. Dit speerpunt is vervolgens benadrukt met een raadsbreed aangenomen motie waarin het college opgeroepen wordt om koers te zetten naar een volledig duurzaam Teylingen in 2030. De vorige duurzaamheidsagenda liep van 2011 tot 2014. Het is nu het moment om aan de slag te gaan met een nieuwe agenda voor duurzaamheid.

Beoogd resultaat:
Met de duurzaamheidsagenda 2016-2018 zet Teylingen de volgende stappen richting volledige duurzaamheid. De duurzaamheidsagenda geeft kracht en focus aan de uitvoering. Door de acties uit de duurzaamheidsagenda uit te voeren boeken we resultaten en komt duurzaamheid nog meer 'tussen de oren' bij de organisatie en de Teylingse samenleving.

Argumentatie:

1.1 Zo geven we een duidelijke ambitie mee aan de duurzaamheidsagenda

Door een tussenwaarde op te nemen op weg naar volledige duurzaamheid in 2030 wordt de ambitie van de duurzaamheidsagenda duidelijk.

2.1 Zo maken we de realisatie van de ambitie meetbaar

Duurzaamheid is een breed begrip waardoor het risico bestaat dat de voortgang niet in de volle breedte meetbaar is. Door gebruik te maken van de Telos benchmark wordt de voortgang meetbaar op basis van een onafhanklijke methode.

3.1 Zo kunnen we met koers en kracht op weg

De inzet voor duurzaamheid wordt door de duurzaamheidsagenda krachtig en gefocust.

Alternatieven:
In de aanloop naar deze duurzaamheidsagenda is in de participatie gevraagd om een agenda die SMART is. De uiteindelijke agenda zoals die nu voorgelegd wordt is echter vooral richtinggevend. We zijn van mening dat hiermee een beter uitgangspunt gegeven wordt om duurzaamheid als 'mainstream' te zien in plaats van als marginaal onderwerp via de uitvoeringslijst van de duurzaamheidsagenda.

Kanttekening:
Over het ambitieniveau van de duurzaamheidsagenda is veel discussie gevoerd. De langetermijn ambitie van het college en de raad voor 2030 is een duidelijke en brede ambitie. Teveel focus op deelambities zoals CO2-reductie of energieneutraal verzwakt deze brede invulling van duurzaamheid. We hebben er in de duurzaamheidsagenda 2016-2018 daarom voor gekozen om qua ambitie aan te sluiten bij de benchmark van Telos. Deze meet de duurzaamheid van een gemeente op veel verschillende onderwerpen. Het streven om in 2018 minimaal een duurzaamheidsscore van 65% te bereiken is, ook volgens experts, zeker ambitieus.

Aanpak / uitvoering:
Zodra de duurzaamheidsagenda is vastgesteld wordt met alle afdelingen een meer gedetailleerd uitvoeringsplan opgesteld. Via de voortgangsrapportages , kadernota en begroting wordt de raad op de hoogte gehouden en betrokken bij de uitvoering van de duurzaamheidsagenda.

Participatie:
Bij de totstandkoming van de duurzaamheidsagenda is uitgebreid gebruik gemaakt van de kennis en gedrevenheid in de Teylingse samenleving. Met name de adviesgroep duurzaamheid heeft vanuit haar rol een structurele bijdrage geleverd.

De input op het consultatiedocument voor de duurzaamheidsagenda was helaas vrij beperkt. Reden hiervoor is waarschijnlijk dat duurzaamheid als beleidsonderwerp weinig tot de verbeelding spreekt van het brede publiek. Bij de uitvoering van de acties uit de duurzaamheidsagenda is waarschijnlijk meer animo om te participeren.

Duurzaamheid:
Dit voorstel geeft een concrete invulling aan de ambitie van het college en de raad op het gebied van duurzaamheid.

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

- Het advies is gunstig mits voorwaarden.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Het streven te omarmen om in 2018 minimaal 65% duurzaamheid te bereiken

Besluitpunt 2:
De realisatie van de ambitie te meten met de Telos duurzaamheidsbenchmark

Besluitpunt 3:
De duurzaamheidsagenda vast te stellen als inhoudelijke koers om de ambitie op het gebied van duurzaamheid te realiseren

---

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Programma's & Projecten

Financiële consequenties:
De gemeenteraad heeft 60.000,- euro per jaar beschikbaar gesteld voor duurzaamheid. Dit bedrag wordt de komende jaren vooral ingezet om duurzaamheid aan te jagen en kennis te vergroten.

Zoals ook bij uitvoering beschreven is, zal voor de uitvoering van de in deze agenda genoemde acties eventueel benodigd budget vanuit de betreffende programma’s via de reguliere planning en controlcyclus aangevraagd worden. Voor 2016 wordt op basis van een op te stellen jaarplan duurzaamheid 2016 separaat aan de raad gevraagd om geld beschikbaar te stellen voor de uitvoering en dit te dekken uit de algemene reserve. Vanaf 2017 wordt het jaarplan duurzaamheid, inclusief benodigd budget, een structureel onderdeel in de planning en controlcyclus.

Dit voorstel kadert binnen:
Collegeprogramma,

Toelichting:
Duurzaamheid is een speerpunt in het collegeprogramma. Met de duurzaamheidsagenda wordt bijgedragen aan een invulling van het speerpunt.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 4 februari 2016

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Duurzaamheidsagenda Teylingen bouwt waarde-v4
- Inspiratiedocument bij duurzaamheidsagenda

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

TEYLINGEN BOUWT WAARDE

DUURZAAMHEIDSAGENDA TEYLINGEN 2016-2018

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 4 februari 2016

nr. 2016_

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Raad_00009

Teylingen. *Moderne dorpen midden in de wereld*

gemeente TEYLINGEN

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD **4**

SAMENVATTING **6**

INLEIDING **8**
PROCES 8
LEESWIJZER 8

UITGANGSPUNTEN **10**
DUURZAME SAMENLEVING 10
DUURZAAM IN BELEID EN UITVOERING 10
DUURZAME GEMEENTE IN EEN DUURZAME REGIO 10
VOLLEDIG DUURZAAM IN 2030 11
HOE SCOORT TEYLINGEN? 11

STURENDE TRENDS **13**
CIRCULAIRE ECONOMIE 13
VAN MARGE NAAR MAINSTREAM 14
DE ENERGIEKE SAMENLEVING 14
STUREN OP CONDITIES 15

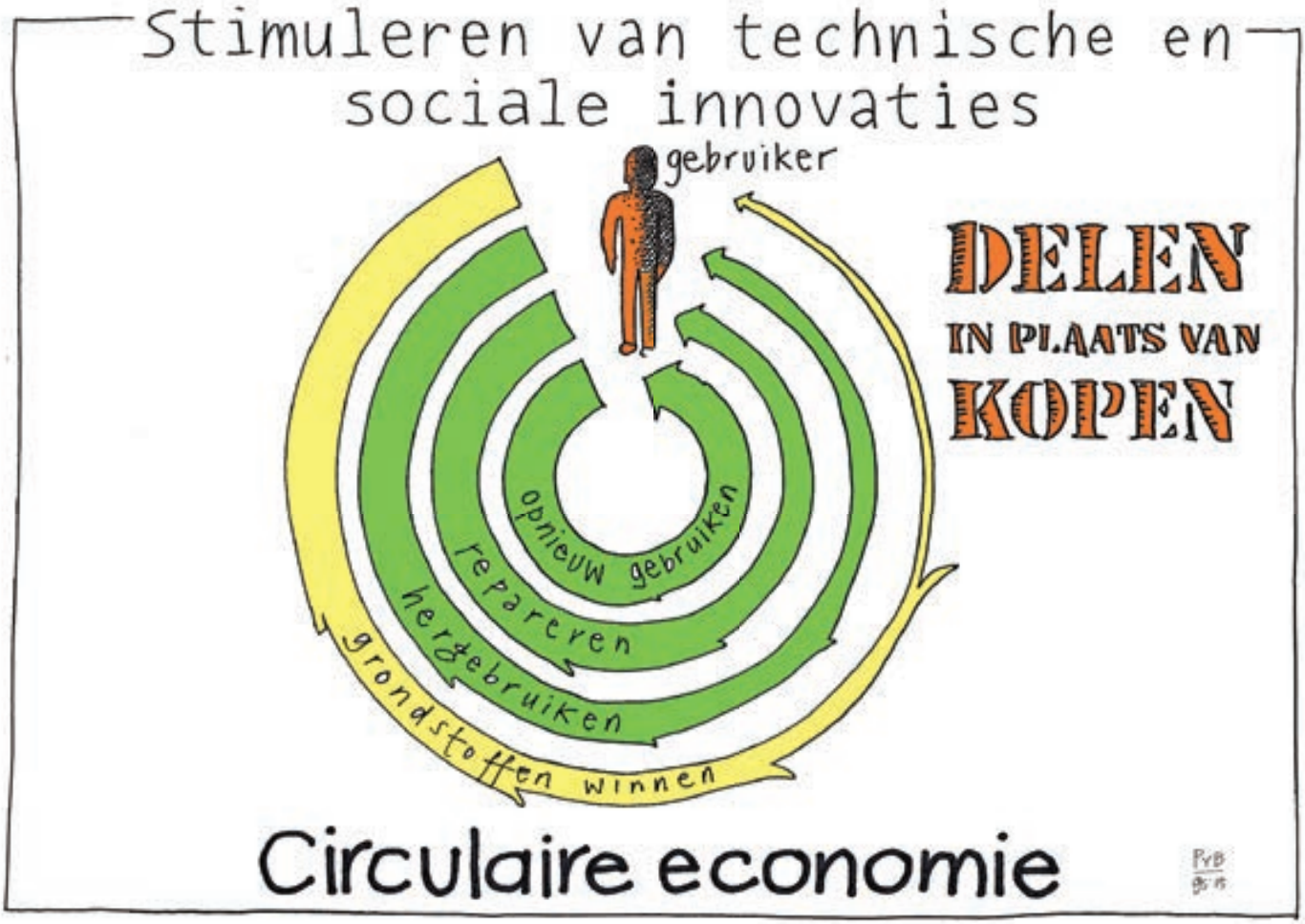
WAT GAAN WE DOEN? **17**
BEDRIJFSVOERING, INKOOP EN BELEID 18
WONEN, LEEFOMGEVING EN MOBILITEIT 18
SOCIAAL 20

HOE GAAN WE HET DOEN EN WAT KOST HET ? **23**

BIJLAGE 1 VERGELIJKING DUURZAAMHEIDSCORES **24**

BIJLAGE 2 SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS **28**

BIJLAGE 3 UITVOERINGSPROGRAMMA **29**


Stimuleren van technische en sociale innovaties
gebruiker
DELEN
IN PLAATS VAN
KOPEN
opnieuw gebruiken
repareren
hergebruiken
grondstoffen winnen
Circulaire economie

VOORWOORD

Teylingen ligt in het hart van de Randstad en vormt een groen hart met levendige, moderne, dorpen. Op wereldschaal spelen er grote vraagstukken rond het klimaat. Ten tijde van het opstellen van deze duurzaamheidsagenda vond de Klimaattop in Parijs plaats. Met het opstellen en uitvoeren van deze agenda spelen we op lokaal niveau direct in op de afspraken, die daar zijn gemaakt.

Behoud van natuur, beschikbaarheid van grondstoffen, energie, gezondheid en kwaliteit van het bestaan van vele mensen zijn andere mondiale vraagstukken. Wij zien dat en willen onze verantwoordelijkheid nemen. In dit geval: "wij", in de zin van iedereen in de gemeente Teylingen.

Dat vraagt aandacht en actie gericht op duurzame ontwikkeling in brede zin: beheer, behoud en ontwikkeling van ecologische, economische en sociale waarden. Primair door bescherming en daar hebben we niet alleen de wettelijke kaders voor maar ook de controle en handhaving die daarbij hoort.

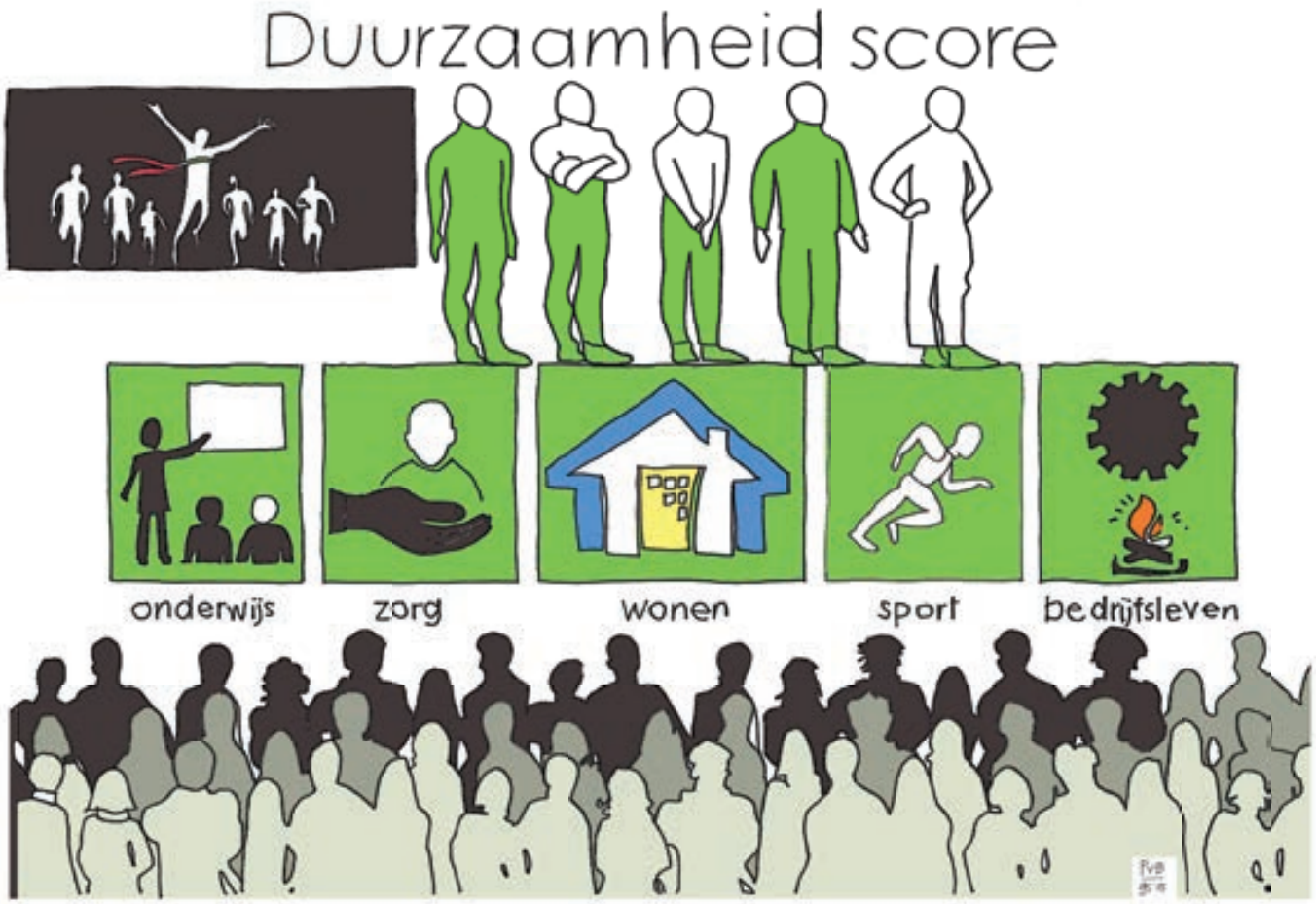
Een belangrijke ontwikkeling waar wij op aansluiten is de circulaire economie. Landelijk en internationaal staat dat al bij veel overheden en bedrijven op de agenda. De kern is dat door minder uit te gaan van eigendom, maar meer van gebruik de verantwoordelijkheid voor het gebruik en het hergebruik van producten en materialen veel meer bij de producent blijft liggen. Teylingen sluit zich daar bij aan. Dat gaan we vooral doen door in onze eigen inkoop te kijken waar die nieuwe economische modellen een plek kunnen krijgen. Tegelijkertijd zetten we in op informatieoverdracht aan Teylingse ondernemers. Zij kunnen vervolgens zelf zien op welke wijze het invloed kan hebben op hun bedrijfsmodel.

Ook wil de gemeente verder gaan met de invoering van duurzaamheid als een belangrijke drager van beleid en uitvoering. Deze coalitieperiode is de 'duurzaamheidsparagraaf' al in College- en Raadsvoorstellen toegevoegd. Alle afdelingen nemen daardoor eigen verantwoordelijkheid op het gebied van duurzaamheid en we gaan dat ook laten zien door jaarlijks een verslag te maken van alle inspanningen: van inkoop tot aanleg van wegen, van de eigen gemeentelijke gebouwen en de afspraken die we maken met partijen in de gemeente zoals onderwijs, wonen, zorg, bedrijfsleven, sport en anderen.

Teylingen scoort goed in de nationale duurzaamheidsvergelijkingen van gemeenten. Dat is mooi, maar voor ons geen reden voor een status quo. Hoe kunnen we nog beter gaan scoren en doorgroeien tot een werkelijk duurzame gemeente? De gemeenteraad heeft in juni 2014 uitgesproken dat Teylingen in 2030 100% duurzaam moet zijn. Dit programma geeft aan hoe wij daar aan gaan werken: de gemeente zelf en met alle burgers en partijen in de gemeente!

Wij pakken deze uitdaging op, doet u mee?

Arno van Kempen
wethouder duurzaamheid


Duurzaamheid score
onderwijs
zorg
wonen
sport
bedrijfsleven

SAMENVATTING

Duurzaamheid is lang een begrip geweest voor wereldverbeteraars en hobbyisten. Dit is gelukkig in een razend tempo aan het veranderen. Steeds meer mensen zien de noodzaak èn de kansen voor veranderingen. We willen voedsel, energie en andere producten die gemaakt zijn zonder schade aan het milieu of uitbuiting van werknemers. De zoektocht naar duurzame ontwikkeling is zeker niet nieuw maar komt wel steeds meer in een stroomversnelling. Actuele voorbeelden hiervan zijn de klimaatafspraken in Parijs en de nieuwe landelijke subsidie voor duurzame energie in huis. Dichterbij zien we steeds meer zonnepanelen op de Teylingse huizen, lantaarnpalen met LED verlichting en elektrische auto's.

De gemeenteraad en het college van Teylingen hebben besloten dat ze duurzame ontwikkeling zo belangrijk vinden dat het een speerpunt is bij alles wat de gemeente doet. Hierbij heeft Teylingen de ambitie om in 2030 volledig duurzaam te zijn.

Volledig duurzaam in 2030 is een heldere ambitie. In de praktische uitwerking van deze ambitie komen echter allerlei vragen naar boven waarvoor geen eenduidige antwoorden zijn. Ook in deze duurzaamheidsagenda voor 2016 tot en met 2018 geven we niet de antwoorden. Wat we wel doen is de inhoudelijke invulling schetsen waarmee de gemeente vanuit de ambitie voor 2030 in het hier en nu in de volle breedte aan de slag gaat.

We hebben samen met specialisten, bewoners en bedrijven gekeken welke trends duurzame ontwikkeling verder brengen. We zien voor duurzaamheid vier belangrijke trends:

1. **Circulaire economie**; deze trend vormt een steeds sterkere ontwikkeling naar een economisch systeem waarin producten en grondstoffen steeds weer hergebruikt worden. De ontwikkeling richt zich op een combinatie van technologische verandering en een andere rolverdeling tussen consument en producent.
2. **Marge naar mainstream**; duurzaamheid is veranderd van bijzaak naar hoofdzaak. Deze trend is bij organisaties een grote drager voor de versnelling van duurzame ontwikkeling.
3. **Energieke samenleving**; mensen nemen steeds meer het heft in eigen handen, wachten niet op de overheid en bedrijven maar gaan zelf op zoek naar duurzame kansen.
4. **Sturen op condities**; De rol van de overheid is veranderd. In plaats van hard sturen met wetten en regels krijgt de overheid steeds meer een rol bij het creëren van condities waarmee duurzame ontwikkeling aangejaagd wordt.

Op basis van de vier trends en ambitie zijn acties beschreven waarmee Teylingen invulling geeft aan duurzame ontwikkeling. De acties geven een concreet beeld van het grote belang dat we aan een brede invulling van de ambitie geven.

In deze duurzaamheidsagenda gebruiken we de trends om met nog meer koers en kracht op weg te gaan naar volledig duurzaam in 2030. Volledig duurzaam betekent dat duurzaamheid bij alles wat de gemeente doet belangrijk is. Juist daarom kiezen we in de verdere detailuitvoering voor het standaard werkproces van de gemeente met begrotingen en voortgangsrapportage. Zo schuift duurzaamheid ook in Teylingen van marge naar mainstream.

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 4 februari 2016

nr. 2016_ Raad _ 00009

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

INLEIDING

PROCES

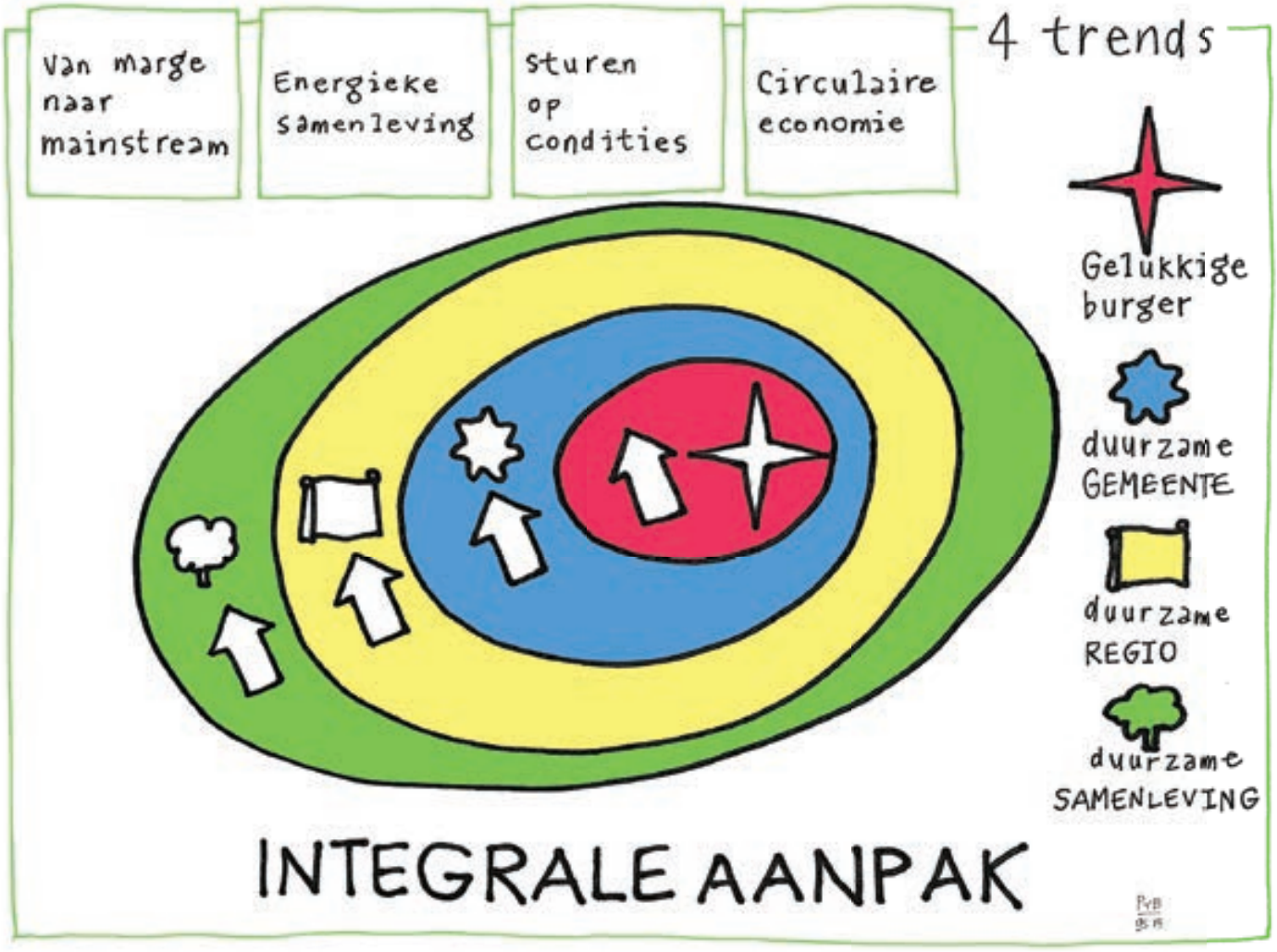
De gemeente Teylingen ziet duurzame ontwikkeling als een brede maatschappelijke opgave. Burgers, instellingen zoals in de zorg, onderwijs en wonen, bedrijven, gemeente en anderen hebben hierbij een gedeelde verantwoordelijkheid. Daarom is in de aanloop tot deze "Agenda Duurzaam Teylingen: Bouwen van waarde 2016-2018" een reeks ronde tafelgesprekken gehouden en is een consultatiedocument met een inspiratiedocument gemaakt om individuen en organisaties uit te dagen om een bijdrage te leveren.

In voorbereidende gesprekken tijdens de consultatie (intern en extern), is nadrukkelijk naar voren gekomen dat er een sterke wil is om in Teylingen tot een kwalitatief hoogwaardige duurzame ontwikkeling te komen. In bestuur, beleid en uitvoering maar ook bij bewoners, instellingen en bedrijven.

Al eerder maakte de gemeente Teylingen de Duurzaamheidsagenda 2011-2014. De acties uit dat programma zijn deels gerealiseerd in de afgelopen jaren en deels zijn het doorlopende acties. Laatstgenoemde zijn opnieuw opgenomen, soms in dezelfde bewoordingen en soms aangepast om een extra impuls, waar nodig, mogelijk te maken. Consistentie in beleid en uitvoering vindt gemeente Teylingen een belangrijke onderliggende waarde.
De "Agenda Duurzaam Teylingen: Bouwen aan Waarde 2016-2018" is opgebouwd aan de hand van een viertal maatschappelijke trends die waarneembaar zijn in het denken en de praktijk van duurzame ontwikkeling.

LEESWIJZER

In de "Agenda Duurzaam Teylingen: Bouwen van waarde 2016-2018" beschrijven we waar wij ons graag voor inzetten. Eerst geven we aan welke uitgangspunten we hanteren op basis van het collegeprogramma. Dit vullen we aan met de beschrijving van vier sturende trends. Daarna geven we thematisch aan welke plannen gemeente Teylingen heeft voor de periode 2016-2018.
Tot slot delen we in een aparte bijlage een aantal inspirerende cases, zowel uit Teylingen als uit andere regio's, die mogelijk ook een belangrijke rol kunnen spelen op weg naar een duurzaam Teylingen. Dit 'Inspiratie document' bieden wij inwoners en organisaties graag aan als een extra informatiebron.


Van marge naar mainstream
Energieke samenleving
Sturen op condities
Circulaire economie
4 trends
Gelukkige burger
duurzame GEMEENTE
duurzame REGIO
duurzame SAMENLEVING
INTEGRALE AANPAK

UITGANGSPUNTEN

In het coalitieakkoord 2014-2018 is samen werken aan een duurzaam Teylingen één van de drie speerpunten.

Samen werken aan een duurzaam Teylingen is een prioriteit voor de gemeente Teylingen: "In dit akkoord is gekozen voor het uitgangspunt van 'duurzame ontwikkeling' waaronder wordt verstaan de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien, in gevaar te brengen. Dit uitgangspunt geldt als integraal toetsingscriterium bij alle maatregelen (zowel op lange als korte termijn en zowel bij de beleidsformulering als bij beleidsuitvoering) die ter uitvoering van dit coalitieakkoord door het college zullen worden genomen."
(citaat uit Coalitie Akkoord 2014-2018).

DUURZAME SAMENLEVING

Duurzaamheid draait in het collegeprogramma om méér dan nieuwe manieren van produceren, alternatieve energiebronnen en luchtkwaliteit. Het gaat ook om investeren in de "samenredzaamheid" van inwoners en hun netwerken. De "Agenda Duurzaam Teylingen: Bouwen van waarde 2016-2018" kent daarmee niet alleen een ruimtelijke en een beheercomponent maar ook een sociale. Het uitgangspunt van duurzame ontwikkeling wordt daarom meegenomen in alle gemeentelijke programma's.

Een belangrijke uitdaging in deze collegeperiode is het vormgeven aan duurzaamheid in de betekenis van (vol)houdbaarheid. Hieronder verstaan wij dat wij zowel in beleidsprocessen als bij uitvoering van werkzaamheden aan willen sluiten op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

DUURZAAM IN BELEID EN UITVOERING

Het collegeprogramma geeft een duidelijke koers aan voor duurzaamheid als speerpunt. Bij alle maatregelen die we als gemeente nemen, geldt duurzaamheid als een integraal toetsingscriterium. Zowel bij beleidsvorming als -uitvoering. Dat geldt ook voor de afspraken die in de samenwerking met de regiopartners worden gemaakt.
Voor de gerealiseerde activiteiten van de duurzaamheidsagenda 2011-2014 verwijzen we hier naar de uitgevoerde evaluatie die in januari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De evaluatie van de Duurzaamheidsagenda Teylingen 2010-2014 zegt onder meer: *"We willen weliswaar tot de koplopers op het gebied van duurzaamheid behoren, maar op de schaal van een betrekkelijk kleine gemeente kunnen we dat niet in alle opzichten realiseren. We moeten daarom keuzes maken en maximaal gebruik maken van de kansen die we zien. Eventueel moeten we daarin opportunistisch handelen. Dat hebben we in de afgelopen raadsperiode gedaan met bij voorbeeld het project 'Verduurzamen bestaande woningen' en dat zullen we blijven doen bij het ondersteunen en stimuleren van initiatieven van bedrijven en burgers."*
Tegelijkertijd is daarbij geconstateerd dat er sprake was van incidentele successen en dat structureel aandacht nodig is.

We willen dus bij de koplopers horen en dat vraagt een ambitieuze Duurzaamheidsagenda 2016-2018. Dit geeft invulling aan de motie 'Teylingen volledig duurzaam in 2030', die raadsbreed is onderschreven (Raadsvergadering 26 juni 2014).

Verder hebben we ons beleid getoetst aan de door de VN in oktober 2015 vastgestelde Sustainable Development Goals 2030. Bijlage 2 geeft die Doelen weer. Alle SDG's (Sustainable Development Goals) lijken geadresseerd in bestaand gemeente-, provincie- en nationaal beleid of in het collegeprogramma en deze duurzaamheidsagenda.

DUURZAME GEMEENTE IN EEN DUURZAME REGIO

Teylingen wil een duurzame gemeente in een duurzame regio zijn. De Bollenstreek doet het goed op het gebied van duurzaamheid. We staan op dit moment tweede op de ranglijst van meest duurzame regio. Maar we leggen de lat hoog, we kijken omhoog. Uitgangspunt bij samenwerking zijn de 36 samenwerkingsafspraken over de vijf domeinen uit het Valentijnsakkoord (Veiligheid en Openbare Orde, Sociaal Domein, Economische Zaken, Ruimtelijke Ordening en Infrastructuur). Daarbij stellen wij ons pragmatisch op: de inhoud staat centraal en niet de samenwerkingsvorm. Wij willen duurzaamheid in alle vijf de domeinen borgen.

VOLLEDIG DUURZAAM IN 2030

In de zomer van 2014 heeft de gemeenteraad van Teylingen unaniem een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om het gedachtengoed achter volledig duurzaam in 2030 verder uit te werken voor Teylingen. Bij de uitwerking naar deze duurzaamheidsagenda is het streven naar volledig of 100% duurzaam een extra stimulans om duurzaamheid overal bij te betrekken. Tegelijk realiseren we ons dat Teylingen breder is dan de directe invloedsfeer van de gemeente als organisatie. Veel zal afhangen van de inzet van de gemeente zelf maar evenzeer van maatschappelijke partners zoals bewoners, ondernemers en instellingen als zorg en onderwijs. We vertalen dit in deze agenda in ondersteuningsactiviteiten. Niet alles hoeft in de periode 2016-2018 uitgevoerd te worden. Sommige projecten vergen eerst nadere studie. Technologische ontwikkeling kan een nu niet haalbaar project over 4 of 8 jaar wel mogelijk of rendabel maken.

MOTIE TEYLINGEN VOLLEDIG DUURZAAM IN 2030:

De gemeenteraad, overwegende, dat

> Het college hecht aan duurzaamheid;
> Het college manieren zoekt om de economische ontwikkeling in Teylingen te ondersteunen;
> Economische groei meer arbeidsplaatsen betekent en dus meer mensen aan het werk;
> De Raad het belangrijk vindt dat iedereen mee kan doen in deze gemeenschap;
> Duurzaamheid het vliegwiel is om deze groei te stimuleren;
> Het zorgt voor werkgelegenheid in de streek en hierbij bouwen onze ondernemers kennis en ervaring op op dit vlak waardoor zij hun marktwaarde kunnen vergroten;

roept het college op deze doelstelling te onderschrijven en verzoekt het college deze visie in een stappenplan verder uit te werken en gaat over tot de orde van de dag.

Dit nodigt iedereen uit om een eigen specifieke invulling te geven aan 100% duurzaam en daar input voor te geven. Zo werken gemeente, bewoners, ondernemers en instellingen samen om continu 'waarde te bouwen'.

HOE SCOORT TEYLINGEN?

Hoe scoort Teylingen volgens metingen op duurzaamheid? Daarvoor zijn twee landelijke meetlatten beschikbaar: de GDI (Gemeentelijke Duurzaamheids Index) en de Telos-Duurzaamheidsindicator. Beide methoden meten duurzaamheid in brede zin: scores voor *natuur/ecologie/milieu/grondstoffen*, scores voor *economie* en scores voor *sociaal-cultureel/mens/maatschappij*.

In bijlage 1 worden de methodes uitgelegd en de scores voor zover mogelijk naast elkaar gezet. Hier worden alleen de resultaten vermeld.

Globaal gezien komen de scores overeen en geven een positief beeld. Teylingen scoort in de middenmoot als het om ecologie gaat, goede scores als het om sociaal-culturele variabelen gaat, en een zeer hoge plaats voor economie.

Volgens Telos scoort Teylingen op bijna geen enkel punt onder het landelijk gemiddelde en kan dus met recht nu al één van de meest duurzame gemeenten genoemd worden. Teylingen blijft wat achter bij energie en klimaat, hetgeen al eerder zijn weerslag heeft gevonden in de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 en ook in deze agenda wordt dit, zoals eerder opgemerkt, als speerpunt meegenomen: energiebesparingen en hernieuwbare energie.

Een nieuw afvalbeleidsplan moet de score voor afvalscheiding doen verbeteren in de komende jaren. Daarnaast zijn er op gebied van afval en biodiversiteit met meer inspanning betere resultaten te verkrijgen. Bij de uitwerking van actiepunten is gekeken naar deze verbeterpunten. We zullen in 2018 de scores opnieuw bekijken en vergelijken met de huidige (2014) stand. Teylingen neemt daarbij de Telos score als uitgangspunt, gezien de kwaliteit van de onderliggende data.

Opschalen & versnellen!
PAK JE KANS
Duurzaamheidstoets voor alle gemeentelijke plannen
Van marge naar mainstream

STURENDE TRENDS

Voor de "Duurzaamheidsagenda Teylingen 2016-2018" zien we vier belangrijke trends op het gebied van duurzame ontwikkeling als sturende inspiratie. De vier trends zijn:

1. circulaire economie;
2. van marge naar mainstream;
3. de energieke samenleving;
4. sturen op condities.

CIRCULAIRE ECONOMIE

Circulaire economie gaat vooral over de omslag van verbruik naar gebruik. In de circulaire economie worden kringlopen gesloten, waardoor het concept van afval naar grondstof wordt gerealiseerd. Eigendom wordt gebruik. Zo betaalt de gebruiker voor de prestatie in plaats van voor het bezit van een product. Ook de deeleconomie, die zich sterk ontwikkelt, is deel van dit principe.

Door de nadruk te leggen op de gewenste prestatie en dienst, is het betalen voor die prestatie aan de orde en blijkt eigendom minder noodzakelijk te zijn. Het gaat om gebruik. Voordeel is dat de leverancier van de prestatie verantwoordelijk blijft voor de 'installatie' of techniek (dienst). Ook aan het eind van de gebruiks- of levensduur van het betreffende apparaat. Energiegebruik, betrouwbaarheid en recycling mogelijkheden van de machine worden zo verbeterd.

Dit sluit aan op het ingezette beleid van de gemeente Teylingen waarbij realisatie sterker wordt aangezet vanuit het economisch perspectief. Slimmer de markt bevragen krijgt zo invulling, zoals bijvoorbeeld al ingezet is rond de aanpak 'deelauto's'.
In praktijk gaat het vooral over ondernemerschap in bedrijven, overheden en instellingen, slim sluiten van kringlopen, benutten van de kracht van mensen en het faciliteren van en door overheden.

Regionaal kunnen er grote, circulaire doorbraken ontstaan door ondernemerschap en door sociale en technische innovaties te stimuleren. De gemeente neemt circulaire economie als inspiratiebron mee bij beleidsvorming en -uitvoering. Ze zal bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties uitnodigen en stimuleren om gezamenlijke initiatieven te ontwikkelen voor de circulaire economie.

Betekenis voor Teylingen

Burgers worden zo steeds meer producent in plaats van consument, want de burger levert energie en grondstoffen (nu nog afval). Burgerinitiatieven en -coöperaties op het gebied van energie- en voedselproductie zijn koplopers in de overgang van eigendom naar gebruik en van product naar dienst.
De gemeente Teylingen wil een grote rol spelen in de transitie naar circulaire regio's. In de 'Economische Agenda Duin- en Bollenstreek' wil Teylingen dit realiseren door het voortouw te nemen. Wij zullen hiertoe het initiatief nemen om te komen tot een 'kansenscan circulaire kracht' voor de Economische agenda Duin- en Bollenstreek. Deze scan zal inzicht geven in de vraag op welke wijze een circulaire economie niet alleen een duurzame samenleving bevordert, maar ook economische kansen kan opleveren. Samenwerking met buurgemeenten als Haarlemmermeer, die zich profileert als koploper in de circulaire economie, ligt hierbij voor de hand.

actie 1, circulaire economie:

A. *Circulair inkopen/aanbesteden stapsgewijs invoeren;*
B. *Introductie bij bedrijven en instellingen door kennis- en informatie beschikbaar te stellen en organisatie van masterclasses;*
C. *Kennis opbouwen binnen de gemeentelijke organisatie met aandacht voor implementatie door masterclasses en inhoudelijke ondersteuning. Gestart wordt met kennisopbouw rond circulair inkopen;*
D. *Teylingen brengt in het regionale economisch overleg het initiatief in om samen een 'kansenscan circulaire kracht' voor de Duin- en Bollenstreek op te stellen. Hiermee geven we een eerste uitwerking aan circulaire economie in gezamenlijk economisch beleid;*
E. *Partnerschap aangaan met de gemeente Haarlemmermeer op Circulaire Economie, te beginnen met een verkenning van mogelijkheden en kansen.*

VAN MARGE NAAR MAINSTREAM

Decennialang vonden duurzame ontwikkelingen vooral in de marge plaats en hadden daarmee een positie als bijzaak. Het tij is gekeerd en duurzame ontwikkeling is op vele terreinen gemeengoed en leidend. Bedrijven adopteren duurzame bedrijfsmodellen en overheden nemen duurzame ontwikkeling mee in relevante beleidsterreinen en uitvoering als economie, ruimtelijke ontwikkeling, mobiliteit en sociaal beleid.

Voor de gemeente Teylingen is dit een van de redenen geweest om een duurzaamheidstoets in te voeren bij alle gemeentelijke plannen. Van marge naar mainstream betekent dat de verantwoordelijkheid voor duurzame kwaliteit ligt bij alle gemeentelijke programma's. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat ook de maatschappelijke instellingen in Teylingen, die rechtstreeks zijn betrokken bij de uitvoering van ons beleid, duurzaamheid als een rode draad in hun activiteiten (blijven) opnemen. Daartoe zullen we met hen ook afspraken gaan maken.

Betekenis voor Teylingen

In deze coalitieperiode is de 'duurzaamheidsparagraaf' in College- en Raadsvoorstellen al ingevoerd. Hierdoor wordt bij elk voorstel expliciet stilgestaan bij de vraag wat het voorstel impliceert in termen van duurzaamheid. In de komende periode zal er bij de verschillende beleidsterreinen (inclusief de uitvoering daarvan) bovendien worden stilgestaan bij de vraag welke duurzaamheidskansen er voor dat terrein liggen. De ideeën en mogelijkheden daartoe zullen worden opgenomen in de P&C-cyclus.

De coördinerend wethouder zal namens het college aan alle afdelingen een bijdrage vragen aan de jaarlijkse Duurzaamheidsrapportage waarin zij de voortgang aangeven in beleid en uitvoering. Bij de jaarplanning van de afdelingen wordt nog beter gekeken waar de kansen voor duurzaamheid liggen. Deze kansen worden vastgelegd in de afdelingsplannen, begrotingscyclus en opgenomen in de vooruitblik van de Duurzaamheidsrapportage. De gemeente wil zich inzetten om initiatieven van bedrijven en bewoners te versterken en bij te dragen aan opschaling van activiteiten die in de marge (klein) beginnen.

Teylingen beweegt naar werkelijke impact. Het wiel is vaak al uitgevonden. Juist opschaling en versnelling vormen het speerpunt van de Duurzaamheidsagenda van Teylingen. Dit betekent dat de gemeente kijkt naar wat elders goed werkt en dat elke bewezen aanpak, waar mogelijk, overgenomen wordt. Om te voorkomen dat dit éénrichtingsverkeer wordt, deelt de gemeente ook goede voorbeelden uit eigen regio, zoals de Andreasschool in Voorhout, de eerste nul op de meter school in Nederland.

actie 2, van marge naar mainstream:

A. Vaststellen duurzaamheidskansen bij (alle onderdelen van) beleid en uitvoering;
B. Duurzaamheid als facet van elk programma opnemen in de Planning en control cyclus;
C. Opstellen jaarlijks Duurzaamheidsverslag met input van alle afdelingen;
D. Duurzaamheidsafspraken maken met instellingen (wonen, onderwijs en zorg).

DE ENERGIEKE SAMENLEVING

Duurzame ontwikkeling komt de laatste jaren steeds meer van burgers en bedrijven. Dit staat bekend als de opkomst van de energieke samenleving, een samenleving van burgers en bedrijven die zelf ondernemend aan de slag gaan. De creativiteit en uitvoeringskracht van burgers en bedrijven biedt kansen om duurzame ontwikkeling te realiseren, groene groei te bewerkstelligen en een betere leefomgeving te creëren. In de energieke samenleving wachten burgers niet af, maar pakken zij nieuwe rollen. Ze nemen het heft in handen, door oprichting van energie-, zorg-, voedsel- en andere coöperaties. Het oprichten van een eigen coöperatie maakt het mogelijk om op ondernemende wijze te werken aan het realiseren van beoogde maatschappelijke doelen als 'zorg op maat', 'duurzame energie' en 'gezond en lokaal voedsel' als herkenbare voorbeelden. De burger wordt hiermee ondernemer en producent.
De nadruk van duurzame ontwikkeling komt hiermee, naast de technologie, meer op sociale initiatieven te liggen.

Betekenis voor Teylingen

De gemeente stimuleert duurzaam ondernemerschap bij bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers en binnen de gemeente zelf. De gemeente biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om met de coördinator duurzaamheid samen te werken aan de realisatie van initiatieven en zal burgers verbinden met andere maatschappelijke partners en financiers om samenwerkingsverbanden op te zetten. Om dit voor elkaar te krijgen, is een nauwe samenwerking gewenst tussen de gemeente en bewoners en wil de gemeente het speelveld van bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgerinitiatieven kennen. De gemeente Teylingen stelt zich hierbij open en enthousiast op: er wordt actief ingespeeld op initiatieven uit de samenleving.. Voor bewoners en bedrijven liggen er kansen in de 'energieke samenleving' om tot delen van voorzieningen en producten te komen. Soms zelfs met een eigen verdienmogelijkheid.

actie 3, de energieke samenleving:

A. Uitdagen van bewoners om tot energie-, zorg- of buurtcoöperaties te komen;
B. Actief ontwikkeling van duurzame initiatieven volgen en kijken hoe deze ook in Teylingen toegepast kunnen worden;
C. Duurzame initiatieven ondersteunen om de stap van marge naar mainstream te maken;
D. Stimuleren van de deeleconomie in Teylingen door kennisoverdracht en zo nodig extra communicatie in te zetten.

STUREN OP CONDITIES

Om tot waardeontwikkeling te komen is de overheid aan zet om de condities te bieden voor evenwichtige ontwikkeling: geen afvallers, geen stilstand maar voortgang met toenemende kwaliteit. De sturing door de overheid wordt hierbij minder gebaseerd op regulering en meer op versterking.

Sturen op condities is een benadering die is gebaseerd op het functioneren van 'levende systemen'. De groeiomstandigheden, condities, bepalen in hoge mate de kwaliteit van het levende systeem dat zich ontwikkelt.

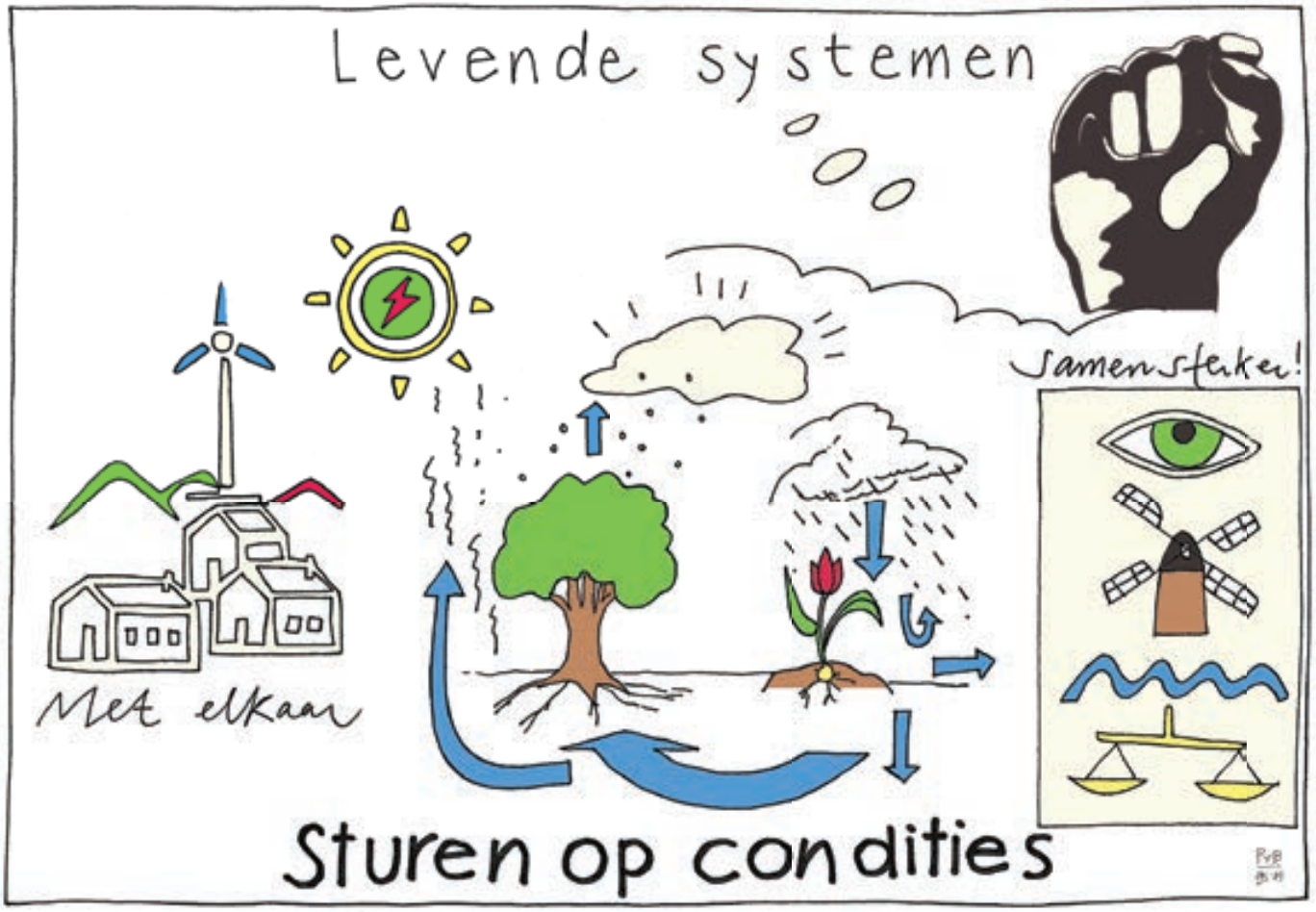
De sturing door de overheid wordt hierbij minder gebaseerd op regulering en meer op 'versterking'. Uiteraard handhaaft de gemeente wel de veilige basis van de samenleving, door vergunningverlening, toezicht en handhaving.

Betekenis voor Teylingen

De gemeente Teylingen neemt op zich om continu te kijken op welke wijze de ontwikkelingen naar duurzame(re) oplossingen en circulaire economie kunnen worden versterkt. Primair door een heldere richting aan te geven voor de ontwikkeling naar Teylingen volledig duurzaam in 2030. Deze richting kan worden gezien als het krachtig bouwen van nieuwe waarden zowel in economisch als sociaal en ecologisch opzicht. Beleid en uitvoering wordt getoetst aan de vraag: welke houdbare waarde wordt hiermee opgebouwd ook op langere termijn? Dat krijgt een praktische betekenis door een economie na te streven die zorgt voor werkgelegenheid, behoud van materialen en grondstoffen en een eigen, schone energievoorziening. In sociaal opzicht betekent het dat levensgeluk en houdbaarheid van oplossingen in de zorg én culturele identiteit versterkt worden. In ecologische termen gaat het over versterking van de biodiversiteit, veerkracht/ontwikkeling van natuur en landschap.
Ook gaat Teylingen onderzoeken of gemeentelijke heffingen, zoals de OZB en gemeentelijke leges, kunnen worden vergroend. Randvoorwaarden zijn budgetneutraliteit en geen versterking van sociale ongelijkheid. De OZB is een bijzonder thema, nog niet eerder heeft een Nederlandse gemeente dit nagegaan of ingevoerd. Ten slotte zullen we bezien in hoeverre via ons inkoopbeleid lokale ondernemers extra kunnen worden gestimuleerd om duurzame initiatieven te ondernemen.

actie 4, sturen op condities:

A. Vergroenen van het gemeentelijk belastingstelsel. De gemeente Teylingen gaat voor zover bekend als eerste gemeente in Nederland verkennen wat de mogelijkheden van 'vergroening' van de OZB zijn en hoe experimenteerruimte verkregen kan worden;
B. Vergroenen van gemeentelijke leges bij vergunningverlening voor projecten die bijdragen aan de duurzame doelen van de gemeente Teylingen;
C. Lokale ondernemers met goede initiatieven op het gebied van duurzaamheid, binnen de wettelijke kaders, waar mogelijk belonen door als gemeente eerder bij hen in te kopen.


Levende systemen
Samensteken!
Met elkaar
Sturen op condities

WAT GAAN WE DOEN?

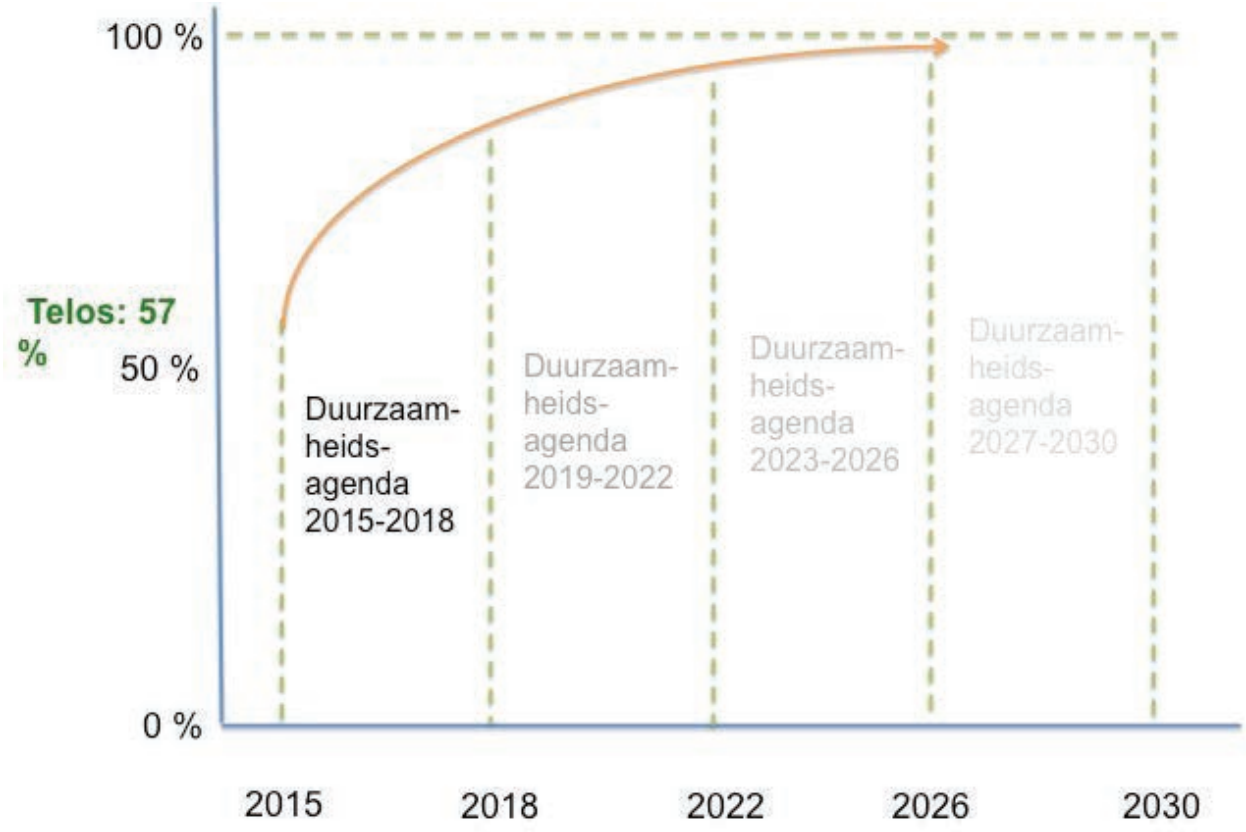
1) duurzame bedrijfsvoering, inkoop en beleid,
2) wonen, leefomgeving en mobiliteit
3) sociaal

Aan de hand van de hierboven genoemde drie thema's wordt aangegeven wat de impact zal zijn van de sturende trends. Daarbij geeft deze agenda de hoofdlijn van ontwikkeling aan. Veel zal afhangen van de inzet van de gemeente zelf maar evenzeer van maatschappelijke partners, burgers, ondernemers en instellingen als zorg en onderwijs. Deze agenda is richtinggevend en waar mogelijk, praktisch voor wat de activiteiten van de gemeente zelf betreft.

Sommige projecten vergen eerst nadere studie. Technologische ontwikkeling kan eenzelfde project over 4 of 8 jaar veel 'slimmer' maken. En er kunnen subsidieregelingen zijn waarvan NU gebruik gemaakt moet worden.

Uit de Telos duurzaamheidsmeting blijkt dat Teylingen momenteel op 57% van de duurzaamheidsscore zit (gemiddelde van 58% economie, 58% sociaal cultureel, en 54% ecologie). Streven is 100% duurzaam in 2030. Voor het eind van 2018 streven we naar een score tussen de 65 en 70% op alle drie de thema's. Het voorliggende plan draagt daaraan bij, maar bereiken van die doelen is niet meer een taak van alleen de gemeente en vergt leren door te ervaren. De gemeente kan hierbij als voorbeeld of als launching customer van duurzame producten en diensten een rol spelen. In 2016 voeren we een doorrekening uit van de te verwachten resultaten van deze duurzaamheidsagenda op de score in de Telos-benchmark.

De gemeente ziet het pad dat in onderstaand model is weergegeven als leidend. Veel kan gedaan worden en in gang gezet in deze duurzaamheidsagenda, in komende planperiodes zal hierop doorgegaan worden.



BEDRIJFSVOERING, INKOOP EN BELEID

Dit thema gaat over onderwerpen in de directe invloedsfeer van de gemeente. De slagzin 'een betere wereld begint bij jezelf' is nog altijd actueel en geldt zeker ook voor de gemeente. Bij inkopen geven we houdbaarheid een praktische betekenis door met onze inkoopkracht een economie na te streven die zorgt voor werkgelegenheid, behoud van materialen en grondstoffen en een eigen, schone energievoorziening.
De gemeente gaat in haar eigen bedrijfsvoering steeds op zoek naar een duurzame aanpak. Hiermee geeft zij een voorbeeld en stimuleert haar leveranciers om duurzame producten, diensten en werken aan te bieden.

Teylingen blijft Fairtrade gemeente en kijkt bij inkoop naar onderwerpen zoals het tegengaan van kinderarbeid, minder materialen uit conflictgebieden, en het voorkomen van uitbuiting.

Daar waar het niet strikt nodig is om als gemeente eigenaar te worden van producten, met name apparaten, bekijken we of we kunnen overgaan tot gebruiksovereenkomsten. Op verschillende gebieden gaat de gemeente geleidelijk bekijken of eigenaarschap van gebouwen, materieel en spullen wel echt nodig is, en of het niet slimmer kan door de functies daarvan in te huren of te leasen en de zorg voor onderhoud en recycling neer te leggen bij bedrijven die gespecialiseerd zijn en eigen economisch belang hebben om het gebruik en levensduur optimaal te laten zijn.
De aanbesteding van verschillende zaken kan kantelen van 'hebben' naar 'gebruiken'. Bedrijven worden in staat gesteld in een vroeg stadium mee te denken over slimme formulering van de aanbesteding, waaronder natuurlijk ondernemers in Teylingen zelf.
Zo'n transitie gaat niet van vandaag op morgen en zal vergezeld gaan van opleiding en training van medewerkers van de gemeente.

Gebruik is een concept dat in veel publieke dienstverlening al aanwezig is. De bibliotheek is een goed voorbeeld. De bibliotheek is een voornamelijk door de gemeente betaalde dienstverlening voor de gemeenschap om kennis te verwerven. Het oude model van informatievertrekking en boeken uitleen kan in deze tijd niet alleen maar de drager zijn van de bibliotheekfunctie. Verbreding en vernieuwing hoort er ook bij.

In 2017 voegen Hillegom, Lisse en Teylingen de ambtelijke organisaties samen. Ook in de voorbereiding en uitvoering van deze nieuwe organisatie zullen we duurzaamheid als integraal toetsingscriterium blijven betrekken. De samenwerking van de ambtelijke organisaties wordt gezien als een kans om tot een meer duurzame en houdbare bedrijfsvoering te komen zonder de ambities uit de collegeprogramma's los te laten.

Zoals aangegeven is duurzaamheid bij alle maatregelen een integraal toetsingscriterium. Hiermee geeft de gemeente Teylingen een krachtig signaal. Het is aan de organisatie, het college en de raad om samen scherp te blijven op de passende invulling van duurzaamheid bij de verschillende activiteiten en besluiten van de gemeente.

WONEN, LEEFOMGEVING EN MOBILITEIT

Wonen

Om vaart te maken met de energietransitie in Teylingen is het een uitdaging voor alle betrokkenen concrete resultaten te boeken. De komende jaren wil de gemeente inzetten op reductie van de energievraag, ontwikkeling van duurzame energiebronnen en reductie van broeikasgasemissies. De gemeente onderzoekt hoe de elektriciteit die de gemeente gebruikt waar mogelijk duurzaam in Teylingen of de regio opgewekt kan worden, bijvoorbeeld door aanleg van zonneweides, diepe geothermie of kleinschalige windenergie. Ook zal de gemeente een inventarisatie maken van klimaatrisico's en bijbehorende mitigatie- en adaptatiemaatregelen voor Teylingen.

De meest kansrijke sector om op de korte termijn resultaten te boeken is de gebouwde omgeving. Om de energieprestatie van zowel bestaande bouw als nieuwbouw te verbeteren, wil de gemeente met maatschappelijke partijen samenwerken aan een effectieve aanpak voor **energiebesparing en duurzame energieopwekking**. Met scholen, zorginstellingen en woningcorporaties worden afspraken gemaakt in 2016. Voor en met bedrijventerreinen, MKB-bedrijven en bewoners worden actieplannen voor energiebesparing en duurzame energie-opwekking opgesteld.

ICOONPROJECT: ANDREASSSCHOOL IN VOORHOUT, EERSTE NUL-OP-DE-METER SCHOOL VAN NEDERLAND
De nieuwe Andreasschool in Voorhout is de eerste school die voldoet aan de bepalingen van 'nul-op-de-meter'. De school telt twee bouwlagen. Op het dak staat een kas die de retourlucht verwarmt die uit het ventilatiesysteem van de school komt. De retourlucht passeert een warmtewisselaar die de teruggewonnen energie in de bodem opslaat. Dat gebeurt door middel van horizontale lussen. Dezelfde lussen helpen de ventilatielucht in de zomer te koelen. De installaties zijn zo ontworpen dat de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft tot een minimum beperkt blijft. Verder zijn er zonnepanelen en twee warmtepompen aangelegd en is gewerkt met ledverlichting.

Burgers en bedrijven worden van consument steeds meer **producent** van energie. De transitie naar hernieuwbare en duurzame energie gaat gepaard met de transformatie van gemeenschappen en buurten en de oprichting van lokale energie-coöperaties. De gemeente biedt bewoners en ondernemers graag ondersteuning om energiezuiniger te worden. Door gebruik te maken van de **kennis** die voorhanden is bij allerlei voorlopers in de regio, kunnen projecten sneller uitgevoerd worden. Een mooi voorbeeld hiervan zijn de **Energie Ambassadeurs** zoals die bijvoorbeeld door de gemeente Utrecht ondersteund worden. Bewoners die interesse hebben in energie besparen en duurzame energieopwekking gaan samen met hun buren aan de slag. Ze geven op vrijwillige basis advies aan iedereen die energiezuiniger wil worden. Een dergelijk netwerk van betrokken ervaringsdeskundigen zou ook voor de gemeente Teylingen van toegevoegde waarde zijn. Ook het **Duurzaam Bouwloket** dient als bron van betrouwbare, onafhankelijke informatie voor bewoners. Ondernemers kunnen zichzelf op dit platform presenteren en aangeven welke energiemaatregelen of -pakketten zij aanbieden. Jaarlijkse **evenementen** als de Duurzame Huizenroute en Dag van de Duurzaamheid zullen extra benut worden om energiebesparing aan te jagen.
De gemeente stimuleert de verbouwing van bestaande woningen naar energieneutrale woningen volgens de aanpak van Urgenda in samenwerking met ondernemers en woningeigenaren. Bij nieuwe bouwplannen past de gemeente het instrument GPR-gebouw toe om de duurzaamheidsprestatie te meten. Hierbij dient voor alle thema's een score van 7 behaald te worden en voor het thema energie een score van 7,5.

De gemeente biedt ook **financiële ondersteuning** aan. Bewoners kunnen met de duurzaamheidslening voor maximaal 25.000 euro hun huis energiezuiniger maken. De gemeente verleent gemeentegarantie op kredieten voor schoolbesturen die willen investeren in zonnepanelen op hun schoolgebouw. Er wordt verkend of dit ook voor andere organisaties zoals sportverenigingen mogelijk is. Ook gebruikt de gemeente de kracht van haar **inkoopbeleid** door op te treden als 'versterkend inkoper' voor duurzame, regionale lokale energie-initiatieven of interessante duurzame energiebronnen van buiten de regio.

Leefomgeving

Teylingen ligt op de overgang van de duin- en bollenstreek naar het veenweidegebied in het Groene Hart. Het landschap is karakteristiek door haar openheid en bebouwing. De dorpen hebben karakter, zijn groen en zeer leefbaar. Dat willen we zo houden en verbeteren. De biodiversiteit in het buitengebied en in de dorpskernen willen we beschermen en ondersteunen. Het groen in de openbare ruimte vormt de verbindende factor. Aansluiting met groene ruimtes van particuliere partijen wordt gezocht.

Teylingen streeft hoge ambities na op het gebied van **afval** en wil ten minste voldoen aan de landelijke ambities. Doelstelling voor 2020 is een afvalscheiding van huisvuil van 75% en maximaal 100 kg per persoon per jaar. In 2025 moet dat maximaal 30 kg per persoon per jaar worden. het (her)bruikbare afval moet zo veel mogelijk gescheiden worden en verwerkt worden tot **nieuwe grondstoffen**. Dit zal nader worden uitgewerkt in een nieuw afvalbeleidsplan in 2016.

Ook de **afvalwaterketen** wordt ambitieus opgepakt. Rioolvervanging en afvalwaterverwerking zullen de komende jaren fors stijgen in kosten. Landelijk hebben gemeenten en hoogheemraadschappen de opdracht gekregen voor een lagere kostenstijging. Teylingen werkt binnen het afvalwatergebied bollenstreek met 6 gemeenten en het hoogheemraadschap Rijnland samen om deze ambitie in te vullen. Een samenwerking waarin ook kansen zijn voor circulaire economie, minder investeringen en het terugdringen van de hoeveelheid afvalwater.

Bij de ontwikkeling van **gebiedsvisies en bestemmingsplannen** zal de gemeente de **natuurfunctie** van het buitengebied blijven benadrukken. Voor het veenweidegebied en de Kagerplassen zal de gemeente de natuurwaarde ook sterker als kernwaarde

uitdragen bij de regionale positionering. De gemeente gaat uit van integraal beheer en neemt op biodiversiteit gericht beheer nog nadrukkelijker in de planfase mee. Bij planvorming en uitvoering van onderhoud en beheer van openbare ruimte en buitengebieden wordt, waar mogelijk, **circulair ingekocht**.

Er wordt een **groenbeleidsplan** opgesteld dat uitgaat van biodiversiteit, duurzaam beheer, non-toxische onkruidbestrijding, maaibeheer, participatie, functionele gebieden, duurzame oevers en renovatie, groen-blauwe verbindingen, groene daken en muren, waterretentie, etc. Het groenbeheer zal nadrukkelijk gericht zijn op ontwikkeling van biodiversiteit en ecologische waarde, hiervoor wordt een kansenkaart biodiversiteit opgesteld.

Beheer en ontwikkeling van de **openbare ruimte** zijn ook voor burgers zeer interessante thema's. De burger wordt steeds meer planner, eigenaar en beheerder van de groene ruimte. Burgers worden betrokken gedurende het hele proces van planning, (her) inrichting, beheer van de omgeving. Niet alleen natuur, maar ook **veiligheid** is een belangrijk thema in het beheer van de openbare ruimte. Veiligheid van de openbare ruimte en sociale cohesie in wijken kan verhoogd worden door groenontwikkeling in de openbare ruimte. Een mooi voorbeeld hiervan zijn op groenbeheer gerichte **wijkinitiatieven** zoals die de afgelopen jaren gestart zijn. De gemeente staat zeer open voor initiatieven van burgers en ondernemers en de wijkregisseur ondersteunt burgers bij hun initiatieven.

CASE: PARK RUSTHOFF, HET VONDELPARK VAN TEYLINGEN

Park Rusthoff is een bruisend en actief middelpunt van Sassenheim. Sinds de revitalisatie doen vrijwilligers een groot deel van het beheer. Daarvoor is een overeenkomst gesloten met de gemeente Teylingen. Er is een heemtuin ingericht met inheemse soorten. De kinderboerderij trekt elke dag weer vele bezoekers. In de schooltuin zijn kinderen van 4 basisscholen aan de slag om volgens het keurmerk Natuurlijk Tuinieren groenten te kweken. Het paviljoen fungeert als multifunctionele ontmoetingsplek. Het hele jaar door worden aansprekende evenementen georganiseerd in het park.

Bewoners worden actief uitgenodigd om ook in hun eigen leefomgeving bij te dragen aan een groener Teylingen. Tuinen hebben als 'groene habitats' een groot potentieel om bij te dragen aan groene infrastructuur. Bewoners worden gestimuleerd om zelf te werken aan **natuurvriendelijke tuinen**. De gemeente stimuleert dit door middel van educatie over biodiversiteit in de eigen achtertuin. Ook zal de gemeente zich aansluiten bij de **Operatie Steenbreek** waar al diverse gemeenten zich bij hebben aangesloten. Ìn deze operatie worden geplaveide oppervlakten omgezet in groen. Ondernemers in de regio, zoals groencentra en hoveniers, worden gestimuleerd om hierop in te springen en maatregelen aan te bieden voor natuurvriendelijke tuinen.

Mobiliteit

Het beleid voor **elektrisch rijden** wordt aangepast met als doel om meer elektrische laadpalen in Teylingen te realiseren en zo bewoners te verleiden om elektrisch te rijden.
De **mobiliteit van de ambtelijke organisatie** wordt versterkt door het **wagenpark** van de gemeente bij vervangingen zoveel mogelijk elektrisch te maken. Voor gemeentelijk verkeer tussen (semi-)gemeentegebouwen kan de (elektrische) fiets of scooter een alternatief vormen.
Op het gebied van mobiliteit biedt ook de **deeleconomie** grote kansen, zowel zakelijk als particulier. Door gedeeld gebruik van auto's kan het aantal voertuigen in de gemeente langzaam verminderen. Zeker als hier ook elektrische voertuigen worden gebruikt, zal de kwaliteit van de leefomgeving een positieve impuls krijgen. De gemeente zal met de **aanbieders** bezien of een hogere dekkingsgraad haalbaar is. Voor **particulieren** zal de gemeente een campagne opzetten om het gebruik van deelauto's in de particuliere sfeer te versterken. Ook zal de gemeente **vervoerscollectieven** van zelfstandig opererende burgers ondersteunen en waar nodig faciliteren. Dit betekent in de praktijk vooral meedenken en beschikbaar stellen, bijvoorbeeld door voor deelauto's vaste parkeerplekken, voor zorginitiatieven de juiste halteplekken en voor elektronische voertuigen e-laadpalen zo veel mogelijk aan de openbare weg te realiseren. De gemeente zet in op een jaarlijkse verdubbeling van het aantal deelauto's.
De gemeente verkent verder de aanleg van een **energieleverend fietspad**, bijvoorbeeld voor het Rondje Kaag en Roodemolenpolder. Bij voorkeur door circulair aan te besteden, inclusief de energie en biodiversiteits-opbrengsten.

SOCIAAL

In het sociale domein zijn ingrijpende veranderingen doorgevoerd. De stelselwijzigingen voor welzijn&zorg, jeugdzorg en de (sociale) werkvoorziening vormen een uitdaging voor de hele gemeenschap en zijn daarom een speerpunt van het college. Duurzaamheid in de zin van een houdbare samenleving is nauw verbonden met het sociale domein.
De gemeente hecht aan houdbare, duurzame ontwikkelingen die het leven van mensen verrijken en zet zich ook in voor sociale duurzaamheid. Sociale duurzaamheid gaat uit van:

> interactie(s) binnen de gemeenschap;
> een gedeelde identiteit die blijft en doorontwikkelt;
> het zelf-organiserend vermogen van de gemeenschap;
> bewustwording van het effect van het eigen handelen op de (leef)omgeving en
> het delen van kennis en talenten.

Dat vraagt in de ogen van gemeente Teylingen om:

> Flexibiliteit: beoogde resultaten groeien mee met veranderende wensen en behoeften in een gemeenschap.
> Openheid: een laagdrempelig proces waaraan iedereen deel kan nemen en zelf kan bepalen in welke mate men participeert.
> Continuïteit: beoogde resultaten en effecten houden zich in stand.

Dit beschouwt gemeente Teylingen als toets voor de houdbaarheid van sociale initiatieven en ontwikkelingen. De goede score op het gebied van sociale duurzaamheid weerspiegelt dat Teylingen al een gemeente is die uit veel meer bestaat dan een verzameling individuen die louter hun eigenbelang nastreven.

Uitvoering van de afspraken in het Zorgpact en zo nodig bijstellen daarvan heeft eerste prioriteit en zal veel aandacht vergen. Het Zorgpact is bij uitstek een voorbeeld van sturen op condities en uiting van de energieke samenleving. De vijf hoofdonderdelen zijn kwetsbare ouderen in beeld, veilig en comfortabel wonen, zorg en welzijnsdiensten thuis, de zorgserre en een dementievriendelijk Teylingen. Uitvoering ervan zal de nodige leerpunten opleveren, de gemeente zal duidelijk communiceren hoe zij voor verschillende situaties de zorg in brede zin voor zich ziet en hoe zij haar regie-functie wenst te vervullen.
Te verwachten is dat het grotere beroep op de omgeving, kennissen en familie voor allerhande types van zorg die niet meer door professionele zorg geleverd wordt, zal leiden tot 'te veel doen voor anderen' met stress en wellicht burnout tot gevolg. De noodzaak voor aandacht voor mantelzorgers en een goed vangnet achter de hand hebben in de vorm van respijtzorg lijkt zich nu al af te tekenen. Er zijn geen pasklare antwoorden, maar zorgen voor goede ogen en oren in de buurten en een aanspreekpunt of ontmoetingsplek om ervaringen en tips uit te wisselen voor niet-professionele zorgverleners lijken noodzakelijk.
Voor mensen met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt kan gekeken worden naar de ervaringen in Katwijk: het bieden van mogelijkheid om op tijdelijke basis werkervaring op te doen. Daarnaast wordt binnen de gemeentelijke organisatie Social return on investment, waar opportuun, toegepast, ook in het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Maar ook bedrijven en maatschappelijke instellingen zullen gevraagd worden dit in hun beleid op te nemen. Daarnaast kunnen sportverenigingen, muziekverenigingen, voedselbank, kledingbank, repaircafé's, buurtmoestuinen uitgedaagd worden om nog eens creatief na te denken over bijdrage aan dagbesteding van mensen die geestelijk, sociaal of lichamelijk minder 'mobiel' zijn en voor wie muziek horen, lichamelijk bezig zijn, helpen bomen snoeien etc een grote bijdrage is aan hun leven.

Tot slot worden ook in de zorg de nodige voorzieningen gebruikt en aangeschaft, ook hier zal gekeken worden of er meer circulair, op functionaliteit gericht, kan worden aanbesteed.

T
Like
IDEE
Energieke samenleving

HOE GAAN WE HET DOEN EN WAT KOST HET ?

Uitvoering

De realisatie van deze duurzaamheidsagenda is een actie die de gemeente als gehele organisatie zal oppakken. Waar nodig en mogelijk doen we dit samen met de betrokkenen in de Teylingse samenleving en daarbuiten. In deze agenda zijn de inhoudelijke kaders gegeven en is kernachtig benoemd wat we gaan doen. De details zullen de komende jaren steeds verder ingevuld worden. Dit geldt voor bijvoorbeeld ambtelijke inzet, financiële consequenties en participatie. Waar nodig zullen voorstellen voorgelegd worden aan het college en de raad om besluitvorming te vragen voor de verdere uitwerking en uitvoering van onderwerpen uit deze duurzaamheidsagenda.

In de uitvoeringsjaren houden we de raad en de gemeenschap via het duurzaamheidsjaarverslag en de planning en control cyclus op de hoogte van de vorderingen op het gebied van duurzaamheid en specifiek de uitvoering van deze duurzaamheidsagenda.

Financieel

De gemeenteraad heeft 60.000,- euro per jaar beschikbaar gesteld voor duurzaamheid. Dit bedrag wordt de komende jaren vooral ingezet om duurzaamheid aan te jagen en kennis te vergroten.

Zoals ook bij uitvoering beschreven is, zal voor de uitvoering van de in deze agenda genoemde acties eventueel benodigd budget vanuit de betreffende programma's via de reguliere planning en controlcyclus aangevraagd worden. Voor 2016 wordt op basis van een op te stellen jaarplan duurzaamheid 2016 separaat aan de raad gevraagd om geld beschikbaar te stellen voor de uitvoering en dit te dekken uit de algemene reserve. Vanaf 2017 wordt het jaarplan duurzaamheid, inclusief benodigd budget, een structureel onderdeel in de planning en controlcyclus.

BIJLAGE 1 VERGELIJKING DUURZAAMHEIDSCORES

De GDI (Gemeentelijke Duurzaamheid Index) en de Telos-Duurzaamheidsindicator meten duurzaamheid van gemeenten. Voor Teylingen geven beide scores overwegend een positief beeld. Volgens Telos scoort Teylingen op bijna geen enkel punt onder het landelijk gemiddelde en kan dus met recht een duurzame gemeente genoemd worden. Die score wordt volgens beide meetlatten vooral verdiend door de goede scores op economie en sociaal-cultureel vlak; volgens de GDI bezet Teylingen in 2014 zelfs de tiende plaats van alle ruim 400 gemeenten op het gebied van economische duurzaamheid.

De meetlatten

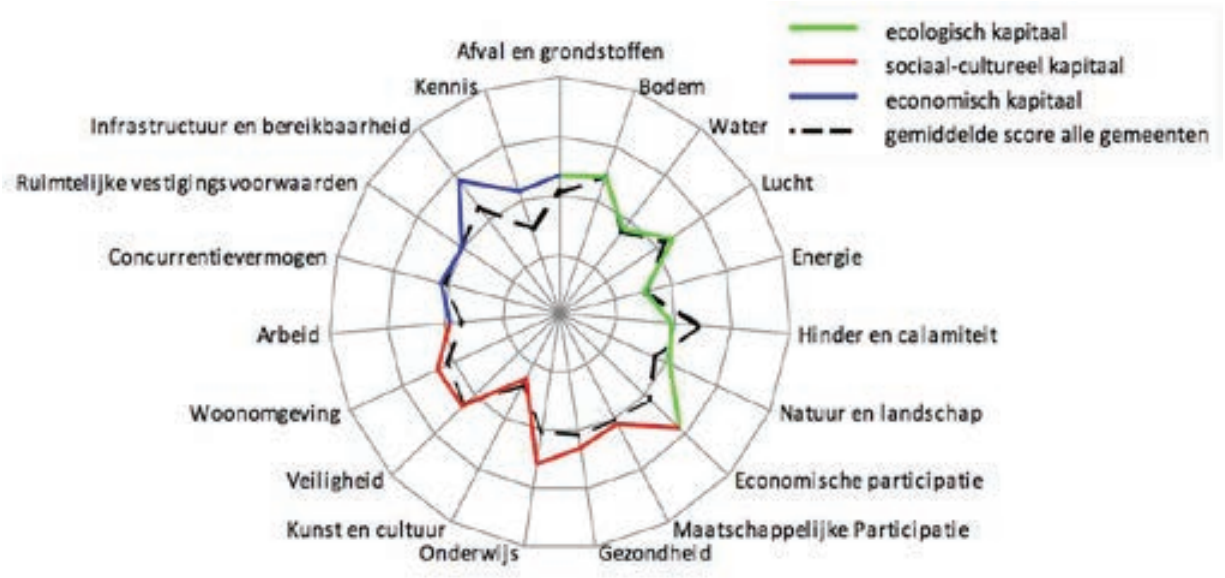
We hebben twee meetlatten voor Teylingen bekeken, de GDI (Gemeentelijke Duurzaamheids Index) en de Telos-Duurzaamheidsindicator. Beide methoden meten duurzaamheid in brede zin: scores voor natuur/ecologie/milieu/grondstoffen, scores voor economie en scores voor sociaal-cultureel / mens en maatschappij.

Telos legt de nadruk op wetenschappelijk oogpunt; het ziet duurzaamheid als het in standhouden en vergroten van voorraden en geeft die voorraadscores weer. Elke voorraad is opgebouwd uit een groot aantal variabelen. De voorraden kennen zoveel mogelijk geobjectiveerde lange termijndoelen, afkomstig uit beleidsnota's.

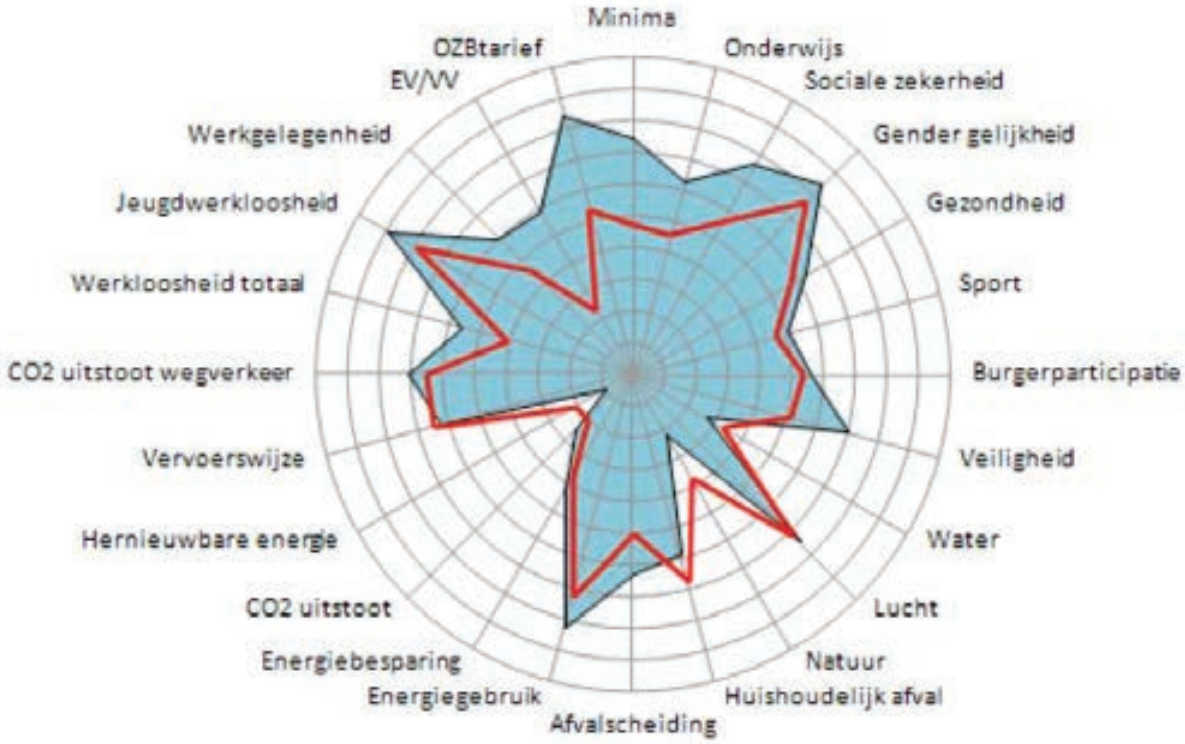
De GDI telt 24 indicatoren, de vergelijkende tabel geeft die alle weer. Doelstelling van GDI ligt vooral in het op gang brengen van discussies binnen gemeenten. De gehanteerde variabelen worden geacht 'karakteristiek' te zijn voor meerdere variabelen. Bij het omrekenen van data per variabele naar een rapportcijfer gelden met name de landelijke uiterste scores als norm.

Versimpeld gezegd wordt bij GDI de hoogst mogelijke score (buitenkant van de amoebe) bepaald door de best scorende gemeente, bij Telos door lange termijn doelen die op internationaal, nationaal, provinciaal gebied en waterschappen als norm gelden.

Beide methodes perfectioneren hun methodologie permanent zodat de scores soms door de methodologie (andere manier van meten, andere meetmethodes, andere gegevens) zelf iets veranderen. GDI gebruikt de nieuwste CO2-uitstoot gegevens uit de klimaatmonitor. Bij Telos ligt de lat in 2015 voor scores met name voor ecologie hoger.
Beide methodes kunnen middels een 'amoebe-grafiek' de scores weergeven van een gemeente versus het gemiddelde van alle gemeenten. De amoebes zijn lastig zonder meer vergelijkbaar, daarom is een tabel gemaakt met de overeenkomstige variabelen bij elkaar gerangschikt.



GRAFIEK 1: TELOS-AMOEBE VOOR TEYLINGEN 2015



GRAFIEK 2: GDI-AMOEBE VOOR TEYLINGEN 2015, DE RODE LIJN GEEFT HET LANDELIJK GEMIDDELDE WEER, HET BLAUWE OPPERVLAK DE SCORE VOOR TEYLINGEN

TABEL 1: OVERZICHT DUURZAAMHEIDSSCORES TEYLINGEN 2014 EN 2015 VOLGENS TELOS EN GDI

TELOS			GDI		
Totaal 2015	57%	30e plaats	Totaal 2015	54%	23e plaats
	2014	2015		2014	2015
ECOLOGISCH KAPITAAL		166e PLAATS	MILIEU, NATUUR EN GRONDSTOFFEN		197e PLAATS
Afval en grondstoffen	+	+	Water	-	-
Bodem	+	0	Lucht	-	0
Water	0	0	Natuur	--	--
Lucht	0	0	Huishoudelijk afval	-	-
Energie	-	0	Afvalscheiding	-	-
Hinder en calamiteit	0	-	Energiegebruik	+	+
Natuur en landschap	+	0	Energiebesparing	0	0
			CO_2 uitstoot	--	--
			Hernieuwbare energie	---	---
			Vervoerswijze	0	0
			CO_2 uitstoot wegverkeer	+	+
ECONOMISCH KAPITAAL		27e PLAATS	ECONOMIE		12e PLAATS
Arbeid			Werkloosheid totaal	++	+
Concurrentievermogen			Jeugdwerkloosheid	+	+
Ruimtelijke vestigingsvoorwaarden	0	0	Werkgelegenheid	+	+
Infrastructuur en bereikbaarheid	++	++	EV/VV (Solvabiliteitsratio)	++	++
Kennis	+	++	OZB tarief	++	++
SOCIAAL CULTUREEL KAPITAAL		64e PLAATS	MENS, MAATSCHAPPIJ		73e PLAATS
Economische participatie	+	+	Minima	++	++
Maatschappelijke participatie	+	0	Onderwijs	++	++
Gezondheid	0	+	Sociale Zekerheid	++	++
Onderwijs	+	++	Gender gelijkheid	+	+
Kunst en Cultuur	+	0	Gezondheid	+	+
Veiligheid			Sport	+	+
Woonomgeving	+	+	Burgerparticipatie	0	0
			Veiligheid	++	++

De uitkomsten

De tabel vergelijkt, met inachtneming van eerder genoemde methodiek-verschillen, de scores volgens de Telos methodiek en die volgens de GDI-methodiek. Beide methodes hanteren de People-Planet-Profit-indeling: ecologie, economie, en sociaal-cultureel. In de Telos-kolom worden aggregaties weergegeven, de stand van de verschillende voorraden die worden onderscheiden, daarachter gaat weer een groter aantal variabelen schuil (totaal 106). De nullen, plusjes en minnetjes geven de score op die variabele weer ten opzichte van het landelijk gemiddelde voor 2014 en 2015.

Globaal komen de scores overeen: overwegend een behoorlijk positief beeld.
Beide methodes plaatsen Teylingen in de middenmoot als het om ecologie gaat en meten in Teylingen goede scores als het om sociaal-culturele variabelen gaat. Ook heeft Teylingen een zeer hoge plaats voor economie.

Volgens Telos scoort Teylingen op *bijna geen enkel punt* onder het landelijk gemiddelde en kan dus met recht nu al één van de meest duurzame gemeenten genoemd worden.

Ecologie
Bij de GDI blijft Teylingen achter bij het landelijk gemiddelde op de ecologische onderdelen water, natuur, huishoudelijk afval en hernieuwbare energie. Ook volgens Telos blijft Teylingen licht achter bij energie. Nieuw afvalbeleid moet de komende jaren nog in de monitoring tot uiting komen. Daarnaast zijn er op het gebied van afval en biodiversiteit (onderdeel van natuur bij Telos) met meer inspanning betere resultaten te verkrijgen. Het hele onderdeel 'water' lijkt voor verbetering vatbaar.

De lage score op natuur bij GDI zien we niet terug bij Telos, en lijkt terug te voeren te zijn op wat 'natuur' inhoudt: als het om hectares beschermd natuurgebied gaat, scoort Teylingen laag. De landschappelijke kwaliteit van Teylingen biedt dat juist wel.

Sociaal cultureel
Het begrip veiligheid (GDI) in sociale zin scoort uitstekend, maar het onderdeel hinder en calamiteiten (Telos) niet geweldig, het gaat het vooral om mogelijke calamiteiten als gevolg van wateroverlast.

BIJLAGE 2 SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS 2030

SDG 1
Eind aan alle vormen van (extreme) armoede, overal.

SDG 2
Eind aan honger, zorgdragen voor voedselzekerheid, betere voeding en duurzame landbouw.

SDG 3
Zorgdragen voor een gezond leven en het welzijn voor alle leeftijden bevorderen.

SDG 4
Inclusief, gelijkwaardig, kwalitatief onderwijs en kansen voor levenslang leren voor iedereen.

SDG 5
Gender gelijkheid en empowerment van vrouwen en meisjes.

SDG 6
Het beschikbaar zijn en een duurzaam beheer van water en sanitaire voorzieningen voor iedereen.

SDG 7
Toegang tot betaalbare, betrouwbare, duurzame, moderne energie voor iedereen.

SDG 8
Langdurige, inclusieve, duurzame economische groei, volledige en productieve werkgelegenheid en fatsoenlijk werk voor iedereen.

SDG 9
Veerkrachtige infrastructuur bouwen en inclusieve en duurzame industrialisatie en innovatie bevorderen.

SDG 10
Vermindering van de ongelijkheid binnen en tussen landen.

SDG 11
Steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam maken.

Doelen

- Huisvesting en basisvoorzieningen
- Transport
- Ruimtelijke planning (ordening)
- Behoud van cultureel en natuurlijk erfgoed
- Rampenplannen
- Milieubeheer (lucht-kwaliteit, afval-management)
- Inrichting groene, publieke ruimten

Acties

- Nationale en regionale ontwikkelingsplanning (verticale coherentie)
- Aannemen en implementeren van geïntegreerde beleidsplannen (horizontale coherentie)
- Ondersteuning voor duurzame, veerkrachtige gebouwen

SDG 12
Zorgen voor duurzame consumptie- en productiepatronen.

SDG 13
Dringende maatregelen nemen om de klimaatverandering en de gevolgen ervan te bestrijden.

SDG 14
Bescherming en duurzaam gebruik van de oceanen, zeeën en mariene hulpbronnen voor duurzame ontwikkeling.

SDG 15
Bescherming, herstel en duurzaam gebruik van terrestrische ecosystemen bevorderen, bossen duurzaam beheren, woestijnvorming bestrijden, en landdegradatie en verlies aan biodiversiteit stoppen en keren.

SDG 16
Het bouwen van een inclusieve samenleving voor duurzame ontwikkeling opbouwen, toegang tot rechtspraak en effectieve, verantwoordelijke en inclusieve instellingen op alle niveaus.

SDG 17
De middelen voor uitvoering versterken en de wereldwijd partnerschap voor duurzame ontwikkeling revitaliseren.

Finance – Technology - Capacity building – Trade - Systemic issues

Oranje accent op sociaal kapitaal
Blauw accent op economisch kapitaal
Groen accent op natuurlijk kapitaal
Paars accent op institutionele ontwikkeling

BIJLAGE 3 UITVOERINGSPROGRAMMA

Het uitvoeringsprogramma bevat de acties zoals ze in de hoofdtekst zijn opgenomen. Het uitvoeringsprogramma geeft de inhoudelijke kaders van de duurzaamheidsagenda weer.
De details zullen de komende jaren steeds verder ingevuld worden.

	ACTIE	CIRCULAIRE ECONOMIE	MARGE NAAR MAINSTREAM	ENERGIEKE SAMENLEVING	STUREN OP CONDITIES
	Trend 1, Circulaire economie				
1	Circulair inkopen/aanbesteden stapsgewijs invoeren	X			
2	Introductie bij bedrijven en instellingen door kennis- en informatie beschikbaar te stellen en organisatie van masterclasses	X			
3	Kennis opbouwen binnen de gemeentelijke organisatie met aandacht voor implementatie door masterclasses en inhoudelijke ondersteuning. Gestart wordt met kennisopbouw rond circulair inkopen.	X			
4	Teylingen brengt in het regionale economisch overleg het initiatief in om samen een 'kansenscan circulaire kracht' voor de Duin- en Bollenstreek op te stellen. Hiermee geven we een eerste uitwerking aan circulaire economie in gezamenlijk economisch beleid.	X			
5	Partnerschap aangaan met de gemeente Haarlemmermeer op Circulaire Economie, te beginnen met een verkenning van mogelijkheden en kansen.	X			
	Trend 2, Marge naar mainstream				
6	Vaststellen duurzaamheidskansen bij (alle onderdelen van) beleid en uitvoering.		X		
7	Duurzaamheid als facet van elk programma opnemen in de Planning en control cyclus.		X		
8	Opstellen jaarlijks Duurzaamheidsverslag met input van alle afdelingen.		X		
9	Duurzaamheidsafspraken maken met instellingen (wonen, onderwijs en zorg).		X		
	Trend 3, Energieke samenleving				
10	Uitdagen van bewoners om tot energie-, zorg- of buurtcoöperaties te komen.			X	
11	Actief ontwikkeling van duurzame initiatieven volgen en kijken hoe deze ook in Teylingen toegepast kunnen worden.			X	
12	Duurzame initiatieven ondersteunen om de stap van marge naar mainstream te maken.			X	
13	Stimuleren van de deeleconomie in Teylingen door kennisoverdracht en zo nodig extra communicatie in te zetten.			X	
	Trend 4, Sturen op condities				
14	Vergroenen van het gemeentelijk belastingstelsel. De gemeente Teylingen gaat voor zover bekend als eerste gemeente in Nederland verkennen wat de mogelijkheden van 'vergroening' van de OZB zijn en hoe experimenteerruimte verkregen kan worden.				X
15	Vergroenen van gemeentelijke leges bij vergunningverlening voor projecten die bijdragen aan de duurzame doelen van de gemeente Teylingen.				X
16	Lokale ondernemers met goede initiatieven op het gebied van duurzaamheid, binnen de wettelijke kaders, waar mogelijk belonen door als gemeente eerder bij hen in te kopen.				X

	ACTIE	CIRCULAIRE ECONOMIE	MARGE NAAR MAINSTREAM	ENERGIEKE SAMENLEVING	STUREN OP CONDITIES
	Algemene actie				
17	In 2016 voeren we een doorrekening uit van de te verwachten resultaten van deze duurzaamheidsagenda op de score in de Telos-benchmark.		X		
	Thema 1, Bedrijfsvoering, inkoop en beleid				
18	Duurzaamheid is een integraal toetsingscriterium voor al het handelen van de gemeente.		X		
19	Teylingen blijft Fairtrade Gemeente.		X	X	X
20	Bij inkopen betrekken we onderwerpen zoals het tegengaan van kinderarbeid, minder materialen uit conflictgebieden en het voorkomen van uitbuiting.		X		
21	In de bedrijfsvoering blijven we op zoek naar de duurzame aanpak. Zo stimuleren we onze leveranciers.	X	X	X	X
22	We beoordelen bij onze aankopen waar we nog eigenaar willen zijn en waar een rol als gebruiker duurzamer is.	X	X		
23	In voorbereiding en uitvoering van de ambtelijke fusie betrekken we duurzaamheid als integraal toetsingscriterium. We benutten kansen van de ambtelijke fusie om tot een meer duurzame en houdbare bedrijfsvoering te komen.		X		
	Thema 2, Wonen, leefomgeving en mobiliteit				
	Wonen				
24	Onderzoek naar mogelijkheden om het elektriciteitsgebruik van de gemeente duurzaam in Teylingen of de regio op te wekken. Bijvoorbeeld door aanleg van zonneweides, diepe geothermie of kleinschalige windenergie.		X		
25	Klimaatrisico's en bijbehorende mitigatie en adaptatiemaatregelen inventariseren.				
26	Voor energiebesparing en duurzame energieopwekking plannen en afspraken maken met scholen, zorginstellingen, woningcorporaties, bedrijventerreinen, MKB-bedrijven en bewoners. Waar mogelijk en passend bieden we financiële ondersteuning in de vorm van leningen en kredieten zoals de duurzaamheidslening en garantstelling voor scholen.			X	X
27	Bewoners en ondernemers met kennis ondersteunen om energie te besparen. Utrechtse Energie Ambassadeurs als inspiratie.			X	X
28	Aansluiten bij Duurzame Huizenroute en Dag van de Duurzaamheid om energiebesparing aan te jagen.			X	X
29	Huiseigenaren stimuleren om de woning om te bouwen naar een energie neutrale woning.			X	X
30	Bij nieuwe initiatieven voor bouwplannen (vanaf 1 woning) GPR 7 verplicht stellen voor alle thema's met uitzondering van het thema energie, hiervoor wordt een 7,5 verplicht gesteld.		X		
31	Optreden als versterkende inkoper voor duurzame regionale en lokale energie-initiatiev- en of interessante duurzame energiebronnen van buiten de regio.			X	

	ACTIE	CIRCULAIRE ECONOMIE	MARGE NAAR MAINSTREAM	ENERGIEKE SAMENLEVING	STUREN OP CONDITIES
	Leefomgeving				
32	In 2020 scheiden we 75% van ons afval. De hoeveelheid restafval per inwoner gaat daarmee omlaag naar maximaal 100 kilo per jaar.		X	X	
33	Samen met het hoogheemraadschap en de regio werken we aan een duurzame afval-waterketen.	X	X		
34	Biodiversiteit in het buitengebied en in de dorpskernen beschermen en ondersteunen. Bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken tussen openbaar en particulier groen.			X	
35	Natuurfunctie van het buitengebied blijvend benadrukken bij ontwikkeling van gebieds-visies en bestemmingsplannen.		X		
36	Natuurwaarde van het veenweidegebied krachtig uitdragen bij regionale positionering.		X		
37	Op biodiversiteit gericht beheer nog nadrukkelijker meenemen in de planfase.	X	X		X
38	Opstellen van een nieuw groenbeleidsplan, het beheer zal nadrukkelijk gericht zijn op ontwikkeling van biodiversiteit en ecologisch waarde, hiervoor wordt een kansenkaart biodiversiteit opgesteld.		X		
39	Bewoners ondersteunen bij wijkinitiatieven en hen actief uitnodigen om initiatief te nemen.			X	
40	Aansluiten bij operatie Steenbreek om bewoners te verleiden tot het vergroenen van de eigen tuin.			X	X
41	Mogelijkheden onderzoeken voor circulair inkopen bij planvorming, onderhoud en beheer van openbare ruimte en buitengebieden.	X			
	Mobiliteit				
42	Nieuw beleid voor elektrisch rijden met als doel het realiseren van meer laadpalen.	X	X	X	X
43	Wagenpark van de gemeente zoveel mogelijk vervangen voor elektrische voertuigen.	X	X		
44	Onderzoeken hoe een hogere dekkingsgraad van deelauto's gehaald kan worden met als doel een verdubbeling van het aantal deelauto's per jaar.	X		X	
45	Campagne opzetten om het gebruik van deelauto's te stimuleren.	X		X	
46	Aanleg van een energieleverend fietspad onderzoeken.	X	X		
	Thema 3, Sociaal				
47	Uitvoering van de afspraken uit het Zorgpact.			X	X
48	Social return, waar opportuun, toepassen.			X	X
49	Organisaties uitdagen om een bijdrage te leveren aan dagbesteding van mensen die geestelijk, sociaal of lichamelijk minder mobiel zijn.			X	
50	Voorzieningen meer circulair aanbesteden	X			

TEYLINGEN BOUWT WAARDE

Inspiratiedocument bij de Duurzaamheidsagenda Teylingen 2016-2018

Inhoudsopgave

Inleiding....4
Inspiratie....5
Zaanse formule winstgevend duurzaam inkopen....5
Nederlandse Klimaatcoalitie stimuleert klimaatneutrale bedrijfsvoering....6
34 jaloersmakende circulaire praktijken....6
Green Quest....7
Hengelo: Omgekeerde afvalinzameling en beloning....8
Fairphone....9
Leiderdorps ziekenhuis maakt compost uit etensresten....9
Utrecht eerste 'Kraanwatergemeente'....10
Pay per lux-verlichting....11
Neem jij mooie of lelijke zonnepanelen?....12
PV-paneel zonneweide Breda te koop....14
Ekoplaza biedt tegoedbon voor zonnepanelen....14
Stroomuitval? Tesla werkt aan thuisaccu en bedrijfsaccu....15
Zorghuizen besparen tonnen op energie....16
Coating scheepsromp levert CO_2-krediet op....17
Bied als energiereus services aan coöperaties....18
Gedragscode voor Energy Service Companies....19
Maak woning energieneutraal voor 35.000 euro....20
In 35 jaar 800.000 Brabantse woningen naar energie neutraal....21
Gemeentes stimuleren delen van vervoersmiddelen....21
Zonnepanelen in kruisvorm op kerkdaken....22
Slimme bushokjes koelen heet Turkije....22
greenSand: CO2-compenseren met tuinzand....23
Nieuwe kleine windmolen van The Archimedes....24
Fietspad met zonnecellen levert meer stroom dan verwacht....25
Gemeentehuis Brummen....26
Een vogel- en buurvrouwvriendelijke schutting....26
Hemelwateroverlast: hogere rioolbelasting of regenton?....27
Bijen verdienen 3000 dollar per hectare....29

Ecologische oevers in Amsterdamse haven 30
Tuinman in de wijk 31
Voetbalclub verdient aan afval 31
Keurmerk 'Sociale firma' op komst 32
MPS: Tomatenpapier voor tomatentelers 33
Duurzame kapper: Meeste klanten hebben lang haar 34
Waar Nederland eerlijke bloemen verkoopt 35
Subcoal 35
Een flat vol sla 36
Tapijt van afgedankte visnetten 37
Forbo heeft het duurzaamste magazijn van Nederland 38
Verpakking waar je de hamburger bij op eet 39
10 doelen voor een Nederlands voedselbeleid 40
Kennisplatform duurzaam geproduceerd 42
Duurzame projecten winnaars bij crowdfunding 43
15 vooroordelen over circulaire economie 44
MVO Nederland lanceert Trendrapport 2015 45
Hilversum heeft het ook door, duurzaam is niet saai 46

Inleiding

Dit inspiratiedocument bij de nieuwe duurzaamheidsagenda is samengesteld op basis van voorbeelden van andere gemeentes en bedrijven. De meeste voorbeelden komen van de site van P+, MVO-Nederland en Duurzaam Geproduceerd.

Gemeente Teylingen wil graag een breed draagvlak voor de aanpak van duurzaamheid in de komende periode. Als helpende hand hebben we daarvoor naast een consultatiedocument ook dit inspiratiedocument opgesteld.

Mogelijk kunnen deze voorbeelden inspireren op weg naar een duurzaam Teylingen.

Inspiratie

Zaanse formule winstgevend duurzaam inkopen

Zaanstad heeft een bijzondere formule bedacht voor duurzaam inkopen. Vanaf nu is het verplicht om duurzame gemeentelijke investeringen te doen als deze zichzelf terugverdienen binnen maximaal vijftien jaar.

Het idee is zo goed, dat we vanaf nu over de 'Zaanstad formule' spreken.

Deze formule dwingt de overheid namelijk rare eigen regelgeving op te ruimen, om winst te kunnen maken op duurzaam bezit. En zoals elke eigenaar van zonnepanelen weet: zo'n investering heb je er binnen zeven tot acht jaar uit. Dat erkent nu ook het college van B&W van Zaanstad. Daarom worden er maar liefst 2.700 zonnepanelen aangelegd op gemeentelijk vastgoed, zo is het plan.

De gemeente onderzoekt de komende maanden waar het haalbaar is om zonnepanelen aan te brengen, zonder dat dit leidt tot hogere kosten. In totaal gaat het om een investering van ongeveer 1 miljoen euro. De uitkomsten van het onderzoek zijn naar verwachting eind dit jaar bekend. Bij een op termijn positief resultaat, kan in 2016 tot plaatsing worden overgegaan.

De Zaanse formule is begonnen met een erkenning. Er zit verschil zit tussen duurzame doelen op papier opschrijven en duurzame doelen bereiken. Het is net als de beroemde regel van de schrijver Elschot: 'Tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren'. In het geval van Zaanstad kwamen energiezuinige én voordelige investeringen niet van de grond als gevolg van bestaande investeringsregels en verrekenafspraken.

Zo kan het gebeuren dat financiële voordelen van duurzame investeringen niet aan de gemeenschap ten goede komen. In Zaandam speelde het geval van het aanbrengen van een energiezuinige ketel bij een zwembad, waar het beheer bij het zwembad zelf is ondergebracht. De gemeente moest een extra investering doen, maar het zwembad profiteert van de lagere energiekosten. "Dat compliceert de besluitvorming over dergelijke investeringen", stelt de gemeente.

Wethouder Duurzaamheid Dick Emmer wil toch van de droom een daad maken: "De gemeente Zaanstad heeft de ambitie om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Deze doelstelling wordt alleen gehaald als de gemeente zelf het goede voorbeeld geeft en investeert in duurzaamheidsmaatregelen. Onze ervaringen zijn ongetwijfeld ook interessant voor andere organisaties en bedrijven."

Wethouder Emmer: "Wij ondersteunen regelmatig collectieve acties die bewoners stimuleren om zonnepanelen aan te schaffen. Deze acties zijn altijd een groot succes in Zaanstad. Ook bedrijven konden vorig jaar subsidie krijgen voor de aanleg van zonnepanelen. Ik hoop op een positieve uitkomst van het onderzoek, zodat we spoedig tot plaatsing kunnen overgaan."

Eerder experimenteerde Zaanstad al met inkopen van duurzame energie. Toen stonden er tegenover de inkoop maatregelen die tot een besparing op gebruik moesten leiden. Nieuwe wethouder, nieuw beleid. Inmiddels wil de gemeente dus zelf energie gaan opwekken.

Meer over eerdere maatregelen Zaandam

Nederlandse Klimaatcoalitie stimuleert klimaatneutrale bedrijfsvoering

De Nederlandse Klimaatcoalitie

De Nederlandse Klimaatcoalitie is een initiatief van MVO Nederland, Natuur en Milieu, Het Nederlandse Klimaatverbond en het ministerie van IenM. Organisaties, instellingen, overheden, NGO's en bedrijven die uiterlijk voor 2050 een klimaatneutrale bedrijfsvoering willen realiseren kunnen zich daarvoor aansluiten bij de Nederlandse Klimaatcoalitie. Leden van de Nederlandse Klimaatcoalitie beloven uiterlijk 2050 klimaatneutraal te ondernemen en ondertekenen hiervoor een Code of Conduct. De deelnemers aan de Nederlandse Klimaatcoalitie berekenen hun huidige CO2-footprint voor de nulmeting, die inzicht biedt om de juiste keuzes te maken richting klimaatneutrale bedrijfsvoering. Regelmatig delen we de inzichten in de vorm van een Klimaatbarometer met de klimaatcoalitie community. Samen bouwen we aan een sterke coalitie die laat zien dat klimaatneutraal ondernemen niet alleen goed haalbaar is, maar ook heel rendabel.

Voor voorbeelden, zie: www.klimaatcoalitie.nl/casussen

34 jaloersmakende circulaire praktijken

14 februari 2015

De 34 jaloersmakende maatregelen van overheden om de circulaire economie te bevorderen. Verzameld en gepresenteerd door duurzame ondernemersvereniging De Groene Zaak.

Wat overheden elders op de wereld kunnen, moeten wij ook kunnen. Zo wordt Nederland de hotspot van de circulaire economie. Met die gedachte startte Marga Hoek van De Groene Zaak een wereldwijd onderzoek naar Best Practices en vond onder andere mooie voorbeelden in de VS, Japan, Zuid-Afrika en Brazilië. Het zijn geen maatregelen die zo revolutionair zijn dat Nederland ze niet meer kan kopiëren. Dat is het geruststellende. Maar het is wel een teken aan de wand dat wanneer wij als belangrijke doorvoerhaven van Europa een 'grondstoffenrotonde' willen realiseren, de regering het zich niet kan permitteren lui achterover te hangen.

De 'best circular practices' door overheden overal ter wereld staan verzameld op een nieuwe website: www.govsgocircular.com. De website is het resultaat van een 'global scan' die De Groene Zaak afgelopen half jaar heeft uitgevoerd in samenwerking met haar partners Accenture, EY, IMSA en Royal HaskoningDHV.

Uit het onderzoek blijkt Japan zeer ver te zijn met het herwinnen van grondstoffen in de industrie, heeft Seoul een zeer ambitieus 'sharing platform' gelanceerd en laat de regio Vlaanderen zien dat met de juiste combinatie van wetgeving en marktwerking een groot deel van de waardevolle grondstoffen in bouwpuin kan worden teruggewonnen. Een door de Zuid-Afrikaanse overheid gesteund programma voor bandenrecycling toont bovendien aan dat ook opkomende economieën circulaire modellen omarmen.

In een parallel uitgebrachte publicatie worden bovendien een aantal conclusies getrokken op basis van de cases. Zo zijn landen die zelf over weinig grondstoffen beschikken (Japan) of waar sprake is van ernstige milieudruk (China) veelal verder met het bevorderen van circulariteit dan andere landen. Ook blijken veel overheden vooral actief op het terrein van resource efficiency en afvalreductie; de ontwikkeling van deelconcepten en circulair inkopen daarentegen staan wereldwijd nog in de kinderschoenen. Over het geheel genomen is zijn Noord-Europese en Aziatische overheden verder dan overheden elders in de wereld.

Volgens De Groene Zaak-directeur Marga Hoek komt de lancering van de website op precies het goede moment. Binnen de Europese Commissie wordt nu immers hard gewerkt aan een nieuw pakket maatregelen om de zogenoemde circulaire economie te promoten, onder andere door beter afvalbeleid en het ontwikkelen van slimmere en efficiëntere producten die langer meegaan, minder energie verbruiken en bovendien makkelijker te repareren zijn.

Hoek: "Europa onderkent de kansen die de circulaire economie biedt. Individuele overheden weten vaak echter niet goed wat er mogelijk is en hoe ze de eerste stappen moeten zetten. Deze nieuwe website biedt hen inspiratie en inzicht in de stand van zaken elders in de wereld. We hopen dan ook de site het startpunt gaat vormen van internationale uitwisseling en samenwerking tussen overheden."

Website Govsgocircular.com

Green Quest

The Green Quest is een zoektocht naar oplossingen om duurzamer te ondernemen. Na het St. Elisabeth ziekenhuis in Tilburg, vervoersbedrijf Arriva, het Concertgebouw in Amsterdam, FrieslandCampina en ABN AMRO vervolgt het Green Team ook volgend jaar haar missie om bedrijven te helpen meer profijt uit duurzaamheid te halen.

Bron: http://fd.nl/events/the-green-quest

Hengelo: Omgekeerde afvalinzameling en beloning

2 juli 2015

Hengeloërs gaan vanaf 1 januari 2018 omgekeerd inzamelen. De gemeenteraad heeft dat gisteravond besloten. Dat betekent dat grondstoffen zoals plastic, papier en blik gratis aan huis worden opgehaald en dat Hengeloërs hun restafval zelf moeten wegbrengen naar ondergrondse containers. Per januari 2016 kunnen bewoners van laagbouw voor een verpakkingencontainer kiezen.

50 kilo in 2030 Alle Twentse gemeenten hebben de ambitie om in 2030 nog maar 50 kilo restafval per persoon per jaar weg te gooien. Hengelo is al goed op weg. Sinds de invoering van Diftar in 2012 is de hoeveelheid sterk gedaald van 240 naar 158 kilo per persoon per jaar. Om de hoeveelheid afval nog verder naar beneden te brengen, is omgekeerd inzamelen broodnodig, is de mening van de gemeenteraad.

Verpakkingencontainer Per 1 januari 2016 krijgen alle laagbouwwoningen op vrijwillige basis een gratis verpakkingencontainer. Dat is een container van 240 liter met een oranje klep waar de grondstoffen zoals plastic, drankenkartons én blik in kunnen. Deze container komt in plaats van de doorzichtige plastic zak. Die haalt de gemeente vanaf dat moment niet meer op. De grijze en groene (gft) containers blijven voorlopig nog wel bij de laagbouwwoningen in gebruik. De verpakkingencontainer wordt één keer in de vier weken gratis geleegd door Twente Milieu. Bewoners van laagbouwwoningen mogen de container weigeren als ze hem niet willen. Zij kunnen dan hun verpakkingsafval zelf wegbrengen naar de verpakkingencontainers bij de supermarkten. Voor de bewoners van hoogbouw worden zestig kleine milieupleinen ingericht voor verpakkingsmateriaal en papier. De verpakkingencontainer gaat naar verwachting ook een groot deel van illegale afvaldump tegen bij milieupleinen. Ook verminderen de containers de hoeveelheid zwerfafval.

Omgekeerd inzamelen Hengeloërs gaan in 2018 omgekeerd inzamelen. Dat betekent dat de inwoners zo weinig restafval hebben, dat ze het eenvoudig zelf weg kunnen brengen naar een ondergrondse container dicht bij hen in de buurt. De gemeente start in 2016 met de voorbereidingen voor omgekeerd inzamelen. Dat gebeurt wijk voor wijk. Vanaf medio 2016 wordt ook begonnen met de aanleg van ondergrondse afvalcontainers. Uiterlijk 1 januari 2018 zijn alle inwoners van Hengelo aangesloten op een ondergrondse container en verdwijnt de grijze container definitief uit het straatbeeld. Waar die ondergrondse containers moeten komen, wordt overlegd met bewonersorganisaties. De komende 2,5 jaar gaat de gemeente hard aan de slag met onder meer de aanleg van nieuwe milieupleinen en het instellen van afvalcoaches. Maar ook met projecten rond het voorkomen van afval, zoals een recycle- en hersteldienst op het Milieupark. Communicatie is een belangrijk onderdeel van deze veranderingen, onderstreept de gemeenteraad.

Restafval Veel afval dat inwoners weggooien is geen restafval, maar grondstof. Er zit bijvoorbeeld gemiddeld nog 40 kilo aan etensresten in het restafval. Ook zit er veel papier in. Al met al zit ongeveer 130 kilo per inwoner per jaar in het restafval dat er niet hoort. Restafval wordt verbrand. Dat is slecht voor het milieu, want op deze manier gaan waardevolle grondstoffen verloren. Slecht voor de portemonnee ook, want restafval verbranden is duur. Afval is grondstof.

Bron: http://www.diftarhengelo.nl/nl/nieuws/hengelo-gaat-omgekeerd-inzamelen/

Fairphone

FairPhone wil 's werelds eerste eerlijke mobieltje maken. Een mobiele telefoon die wordt geproduceerd en gebruikt zonder mens en milieu schade te berokkenen. Iedereen kan meedoen. FairPhone richt zich niet alleen op het grafisch en technisch ontwikkelen van een eerlijke telefoon maar ook op het vergroten van de marktvraag naar een eerlijke telefoon. Net als het onderzoeken, belichten en omzeilen van situaties die een eerlijke productie en eerlijk gebruik van mobieltjes in de weg staan.

Uitvoering van de Fairphone FairPhone is anders dan andere telefoonontwikkelaars. Kunstenaars, ontwerpers, technici en gebruikers worden uitgedaagd via challenges hun design- en campagne-ideeën te delen, om zo op de komst van eerlijke grondstoffen en halffabricaten vooruit te lopen en het maakproces van de eerste FairPhone te versnellen.

https://www.fairphone.com/

https://mobiel.kpn.com/fairphone/

http://www.nu.nl/nuzakelijk-overig/3492892/initiatiefnemers-fairphone-starten-productie.html

Leiderdorps ziekenhuis maakt compost uit etensresten

15 oktober 2015

Het Alrijne Ziekenhuis in Leiderdorp verwerkt biologisch afbreekbaar afval als etensresten tot compost. Alrijne zegt het eerste ziekenhuis in Nederland te zijn met een composteermachine.

Met de composteermachine wil het ziekenhuis afval verminderen en een kostenbesparing opleveren. Zo produceert het ziekenhuis compost uit etensresten afkomstig van de verpleegafdelingen en het ziekenhuisrestaurant.

Het compost wordt vooralsnog afgevoerd door de afvalverwerker. Het Alrijne Ziekenhuis kijkt echter naar mogelijkheden om het compost voor eigen gebruik af te wenden of te leveren aan instanties binnen de gemeente Leiderdorp en omgeving.

Het ziekenhuis zegt verschillende maatregelen op het gebied van milieu en duurzaamheid te treffen. Hiervan is de aanschaf van de composteermachine een concreet voorbeeld.

Daarnaast zijn de gebouwen van Alrijne Zorggroep voorzien van Ledverlichting, goede isolatie en energiezuinige ventilatietechnieken.

Kwalitatief hoogwaardige compost De composteermachine onttrekt in 24 uur het vocht aan de etensresten, waardoor er kwalitatief hoogwaardige compost overblijft. Door het onttrekkingsproces verminderen het gewicht en het volume van het afval met 80 procent.

Utrecht eerste 'Kraanwatergemeente'

27 januari 2014

Een reminder aan wat al gebeurt, Teylingen is ook 'Kraanwatergemeente'

"Kraanwater is gezond, kost niks en is veel beter voor het milieu dan water in flesjes. Die flesjes worden vaak honderden kilometers vervoerd in vrachtwagens en het is een berg afval", zegt wethouder duurzaamheid en milieu Mirjam de Rijk. De wethouder roept ook de horeca op om kraanwater aan te bieden. "Gelukkig doen al steeds meer cafés en restaurants dat, en durven mensen er om te vragen."

De Gemeente Utrecht telt inmiddels al 19 openbare drinkwatertappunten en binnenkort worden er nog twee geplaatst. Wethouder de Rijk heeft ook ProRail en de NS opgeroepen om op Utrecht Centraal, het grootste station van Nederland, op ieder perron

kraanwaterpunten te plaatsen. ProRail en de NS hebben beloofd dit te onderzoeken zodra de verbouwing van het station klaar is.

Met de actie Stem voor Kraanwater wil drinkwaterbedrijf Vitens gemeenten overtuigen kraanwater te schenken en voor kraanwater te kiezen. Immers, kraanwater is duurzaam, lekker en gezond. De milieubelasting van kraanwater is 400 keer minder dan dat van flessenwater en het bevat 0 calorieën.

Pay per lux-verlichting

7 februari 2011

Philips en architect Thomas Rau hebben samen een 'Pay per lux' proef opgestart, waarbij de gebruiker alleen voor de werkelijk verbruikte hoeveelheid licht betaalt en geen eigenaar van de verlichtingsinstallatie zelf is.

Het kantoor van architectenbureau RAU in Amsterdam wordt op basis van dit nieuwe dienstverleningsconcept verlicht. In dit concept is Philips de hoofdaannemer, wat betekent dat zowel de installatie van de verlichting als de energienota voor rekening van Philips komen en dat Philips eigenaar blijft van de producten. Dit laatste om de innovatiesnelheid van het energieverbruik van verlichting te stimuleren. Na afloop van de contractperiode zal Philips de verlichtingsproducten weer terug in het productieproces nemen en de grondstoffen weer hergebruiken. Zo wordt geen onnodig afval geproduceerd en wordt recycling geoptimaliseerd.

Lux in plaats van producten

'Pay per lux' past in de visie van Thomas Rau om niet onnodig producten te bezitten. Vanuit dit gedachtegoed komt het idee van 'performance based consumption'. Architectenbureau RAU gebruikt alleen de 'performance', oftewel prestatie, van producten. Dit is de werkelijk gebruikte hoeveelheid lux; het aantal lichteenheden. De producten blijven in het bezit van Philips.

Bronnen:
www.ellenmacarthurfoundation.org/case_studies/philips-and-turntoo,
www.newscenter.philips.com/nl_nl/standard/about/news/press/20110207_verlichtingsconcept_pay_per_lux.wpd#.VjH2rKRQ7QI

Neem jij mooie of lelijke zonnepanelen?

6 januari 2015

Ze zijn diepzwart met een zwarte lijst. Ietsje duurder, maar de opbrengst is hoger, zeker op dagen zonder zon. Ineens doemt de vraag op: neem jij mooie of lelijke zonnepanelen op je dak?

Sungevity biedt de nieuwe generatie esthetisch fraai ogende panelen aan. Ikea heeft twee speciale pakketten, een voor kleine en een voor grote daken. Een prijsvechter als Twentezon biedt wel tien verschillende pakketten, van 12 tot 48 panelen, dus altijd wel passend.

Ze heten dunne film-zonnepanelen en ze beloven de inmiddels overbekende kristallijn panelen stevige concurrentie aan te gaan doen. Vooral omdat ze iets kleiner van formaat zijn, is het makkelijker om een passend en vooral aaneengesloten vorm op het dak te leggen. Ze zijn net als de traditionele vorm een meter breed, maar een bijna halve meter korter: 1.25 meter.

Er zijn zelfs al voorbeelden van panden zonder pijpen en ramen waar ze een dak zo volledig bedekken, dat het uit de verte lijkt alsof er zwart monochroom pannendak ligt. Ziet er heel strak uit, daar waar de 'blauwe' zonnepanelen met aluminium lijsten een woonwijk al snel een rommelige aanblik geven. Zeker als elke buurman weer voor een ander legpatroon kiest. De standaardmaten van 1 meter bij 1,65 meter bieden minder flexibiliteit.

Dat Ikea voor de zwarte filmpanelen kiest, mag een doorbraak heten. Sinds eind vorig jaar kunnen klanten zich laten informeren in de vestigingen in Haarlem en Utrecht.

Ikea werkt samen met Hanergysolar, die slechts twee pakketten aanbiedt, van een Chinese producent die zich in deze technologie specialiseert. Je moet echt naar de Ikea toe om goede informatie te krijgen, want de website vertelt niet veel meer dan dat je bijvoorbeeld 385 tot 485 euro per jaar op het kleine pakket bespaart. Dat kleine pakket kost dan 3.200 euro en levert een vermogen van geschat 1500 kWh per jaar. De BTW is in deze prijs nog niet inbegrepen, maar ook particulieren kunnen deze belasting bij de fiscus terugvragen. Het grotere systeem kost 4.400 euro en levert 2.500 kWh. Voor de benodigde dakruimte noemt IKEA desgevraagd een oppervlak van 18 vierkante meter voor het systeem van 1.500 kWh en 26,5 vierkante meter voor het systeem van 2.500 kWh.

Om hoeveel panelen het gaat, is dan nog steeds niet duidelijk. Zijn het er bij het kleine systeem 9 stuks? Rekenaars op het internet stellen ook dat de prijs van IKEA zeker niet zo interessant is als het verschil tussen een gewone boekenkast en een Billy. Ikea zou zelfs wel eens duurder kunnen uitpakken. Zon & Co is bijvoorbeeld een aanbieder die beweert goedkoper te zijn, maar dan neemt dit bedrijf wel de 'blauwe' panelen als uitgangspunt. Ook is de korting niet inbegrepen die Ikea aan trouwe klanten biedt, de zogenaamde 'Family' leden.

Wie gaat voor een fraai zwart dak met een aaneengesloten lijn, kan de puzzelstukjes zelf beter bij elkaar zoeken bij Twente Zon, die alle informatie geeft die je maar wenst.

De maker van de daar aangeboden zonnepanelen blijkt de Japanse firma Solar Frontier te zijn, zelfs goed getest door het kritische Fraunhofer Institut in Kassel, Duitsland. Solar Frontier is zelfs een verre dochter van Shell, die dus niet alleen in fossiele brandstof actief is. Te Kassel is het weer redelijk vergelijkbaar met dat van ons. De Duitsers kwamen uit op een extra rendement ten opzichte van de mono-kristallijn panelen van 9,2 procent. Dat komt vooral omdat de dunne filmpanelen een hogere opbrengst hebben op zonloze dagen. De producent Solar Frontier meldde begin 2014 zelfs alweer een hogere efficiency van de panelen, een stijging van 19,7 procent naar 20,9 procent. De techniek van de dunne filmpanelen is dus nog steeds in ontwikkeling en levert steeds betere resultaten.

De nuchtere aanbieder Twente Zon uit Deventer biedt van deze panelen dus een heel ruim assortiment aan pakketten aan, die beginnen bij 12 panelen en oplopen tot 48 stuks, waar je toch al snel een boerenschuur of bedrijfspand voor nodig hebt. Adviesprijs bij 12 panelen begint bij 3.314 euro, inclusief installatie. De BTW teruggave is dan al verrekend, maar moet je wel zelf doen. En er zit een Qbox van Qurrent bij, voor de monitoring, plus natuurlijk een omvormer en installatie.

Oprichter Roebyem Anders van Sungevity denkt ook dat de esthetische discussie een steeds belangrijkere rol gaat spelen in de beslissing van consumenten of bedrijven, die panelen 'op het zicht' plaatsen. Anders: "Om die reden verkopen wij die echte blauwe panelen met aluminium rand niet. Dat zag er niet uit. Onze kristallijn panelen zijn ook donker, met zwarte lijst . En we hebben ook de dunne filmpanelen voor klanten die dat willen, maar ze zijn wel duurder en de opbrengst is toch minder hoog dan onze donkere kristallijn."

Sungevity werkt niet met pakketten, maar berekent met behulp van satellietbeelden exact uit hoeveel zonnepanelen er nodig zijn, om tot een zo fraai en efficiënt mogelijk resultaat te komen. Gijs Stevers, verantwoordelijk voor het installatieproces, herkent de opkomst van de zwarte panelen van dunne film. "Het is opvallend dat we daarvoor heel veel aanvragen uit Noord-Nederland krijgen. Wij bieden deze panelen wat minder actief aan, omdat de resultaten over de lange termijn minder goed in te schatten zijn. Voor de mono- en kristalllijn kan dat wel. Daar geven wij dus voor 20 jaar een garantie op de opbrengst voor. Is het rendement lager, dan leggen wij bij. Omdat de dunne film-panelen nog zo sterk in ontwikkeling zijn, kunnen wij deze garantie hiervoor niet voor geven. Maar wie ze wil hebben, we leveren ze wel."

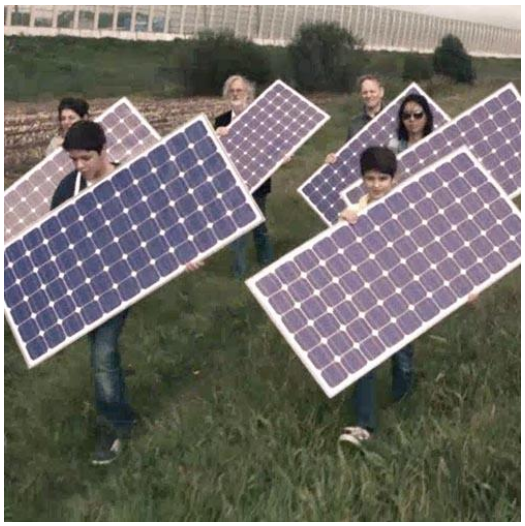
Ook Sungevity heeft dus de Solar Frontier-panelen al in het pakket zitten. Volgens Stevers komt de prijs overeen met het aanbod van Twente Zon. In het voordeel van Sungevity is dan weer het professionele team van installateurs, daar waar Twente Zon buiten de eigen regio op zoek is naar installatiebedrijven. Stevers: "Klanten moeten er bij ons wel even om vragen, als ze op de website van Sungevity een iQuote aanvragen. Dan rekenen we apart uit hoeveel van deze kleine panelen op een dak passen en kun je de kosten en opbrengsten met ons aanbod op basis van de iQuote vergelijken."

Interessant bij Sungevity is ook dat een gratis accountant aangeboden wordt om de BTW terug te vragen, die toch al gauw over de 400 euro heen schiet.

PV-paneel zonneweide Breda te koop

8 november 2014

Kwart zonnepaneeltje kopen? Het kan in Breda, waar volgend jaar Eerste publieke zonnepark van Nederland opent.



Het terrein is drie voetbalvelden groot en nu nog braakliggend. Het ligt tussen de wijk Princenhage en de snelweg. Op deze strook komen bijna 7000 zonnecollectoren te staan.

Het zonnepark - dat de naam ZonneWIJde krijgt - is bedacht door Breda DuurSaam en is bedoeld voor inwoners van Breda die geen geschikt dak hebben, maar toch duurzaam stroom willen opwekken.

Inwoners die mee willen doen, kunnen een volledig paneel kopen voor 450 euro of een deel van een paneel vanaf 25 euro. De hoeveelheid energie die de panelen produceren, moet de deelnemers een rendement opleveren van gemiddeld 4 tot 6 procent. De gemeente Breda ondersteunt het initiatief door de grond beschikbaar te stellen.Volgens wethouder Selçuk Akinci draagt het bij aan het halen van de klimaatdoelstellingen die Breda zichzelf gesteld heeft.

Omroep Brabant maakte er een filmpje van.

Ekoplaza biedt tegoedbon voor zonnepanelen

9 mei 2015

Klanten van EkoPlaza krijgen voor 150 euro tegoedbonnen, als ze zonnepanelen bij Sungevity bestellen. De ecologische supermarktketen is daarmee de eerste nationale supermarkt die zonne-energie verkoopt.

Ikea startte vorig jaar met Hanergy, die een Chinese zonnepanelen aanbiedt. EkoPlaza stapt in het huwelijksbootje met Sungevity, die veel meer keuze biedt. Ook de zwarte panelen die Ikea heeft, maar dan Japanse makelij, Solar Frontier. Doen het goed kunnen wij uit eigen ervaring zeggen.

"Het moest er ooit van komen", meldt Sungevity deze bijzondere samenwerking. Het bedrijf ging eerder partnerschappen aan met Vandebron en E.ON. Via de website van EkoPlaza kunnen consumenten voortaan overstappen op zonnestroom van Sungevity. De bedrijven slaan de handen ineen om naast biologische voeding voor klanten zelf, ook hun omgeving duurzaam van energie te voorzien.

Volgens EkoPlaza zijn zonnepanelen steeds interessanter voor consumenten, dankzij de dalende prijzen en stijgende energiekosten. Toch blijft Nederland achter in het gebruik ervan. Hans van Mierlo, marketing manager van Ekoplaza "De meest recente cijfers schatten het totale zonne-energie vermogen in Nederland tussen de 800 megawatt tot 1.1 gigawatt. Daarmee staat Nederland niet eens in de top 10 van Europa."

Sungevity over EkoPlaza

Stroomuitval? Tesla werkt aan thuisaccu en bedrijfsaccu

Bij stroomuitval leveren zonnepanelen ineens helemaal niets meer op. Elon Musk van Tesla werkt aan een thuisaccu die huiseigenaren ook in die situatie van eigen stroom voorziet.

Altijd gedacht: als de boel hier over een poosje onder water staat en de stroom valt uit, dan hebben wij lekker onze eigen zonnepanelen nog. Maar dat is dus niet waar, zo bleek eind maart, toen in Noord-Holland de stroom uitviel. Ook onze omvormer leverde ineens anderhalf uur geen energie meer. Er brandde slechts een rood lampje. Onze woning had net zoveel stroom als alle buren die geen zonnepanelen hadden. Inmiddels weten we hoe het zit. De omvormer waarmee wij onze overbodige zonne-energie leveren, synchroniseert met het elektriciteitsnet. De omvormer past zich aan de spanningshoogte en -frequentie van het elektriciteitsnet aan. Deze synchronisatie gaat zo ver dat, bij uitval van de elektriciteit uit het net, de omvormer geen energie meer levert. De gelijkstroom van de panelen wordt dan niet meer door de omvormer omgezet naar wisselstroom; de stroom blijft rondlopen in een lus. Hier zit ook iets anders achter, leren wij van de website omvormer-advies: "Stel dat er bij u in de straat gegraven moet worden door de netbeheerder. Dan zouden ze alsnog geëlektrocuteerd kunnen worden door uw zonnepanelen." De knutselaars onder ons zijn met dit akkefietje inmiddels zelf aan het experimenteren gegaan. Je kunt een paar dingen doen. Een accu met laadregelaar klaar zetten, met daarop een autonome 12 naar 230 volt omvormer. Maar dan moet je wel weten waar je aan begint, want je moet de verbindingen naar de echte omvormer losmaken. Voor je het weet zie ze zelf zo zwart als een afgebrande lucifer. Tricky business, dus.

Laat nu de CEO van Tesla precies een week na de stroomstoring zijn plan bekend maken om een batterij in de markt te zetten? Nog wel een flinke gereedschapskist waarmee je volledig 'off grid' kunt gaan? Dus helemaal niet meer afhankelijk van energieleveranciers en netbeheerders, als de capaciteit van de panelen voldoende is om aan de stroombehoefte te voldoen? Stroom van het net wordt dan een backup, in plaats van de omgekeerde situatie van nu, waarbij de eigen PV-stroom een 'extraatje' is.

Elon Musk wil over zes maanden aan de productie van 'Tesla home battery' gaan beginnen. De ontwerpfase is inmiddels succesvol afgesloten, liet hij financieel persbureau Bloomberg weten. Het pakket is ook bruikbaar voor zakelijke doeleinden, zoals kantoren. Musk verwacht een 'enorme vraag'. "Wij hebben ons afgevraagd wat een cool 'stationary battery pack is", zei Musk tegen Forbes. Sommigen zullen lijken op ons Tesla Model S, plat, tegen de muur vastgezet, met een prachtig deksel. Plug and Play."

Zal er in Nederland belangstelling bestaan voor deze Tesla huisbatterijen? Michiel Groen van Sungevity zegt: "Ik verwacht dat de markt hiervoor in eerste instantie in Duitsland zal liggen, aangezien (vraag- en aanbodafhankelijke) fluctuerende

terugleververergoedingen het daar interessant kunnen gaan maken zonnestroom op te slaan als de vergoeding laag is en in te voeden op het net als de vergoeding hoog is. Bij ons zal het op niet al te lange termijn waarschijnlijk ook wel die kant op gaan."

Elon Musk over zijn thuisaccu's

14 oktober 2015: Het Amerikaanse vastgoedbedrijf The Irvine Company laat bij 24 van zijn panden in totaal 10 megawatt aan Tesla Powerpack-energieopslag installeren.

De accusystemen kosten de kantoren vijf parkeerplaatsen, maar betalen zich terug door besparingen op piektarieven voor elektriciteitsgebruik. De Tesla-accu's laden op als de stroom goedkoop is en springen bij als de tarieven stijgen.

Daarbovenop verlagen de batterijen de maximum stroomvraag van de gebouwen van The Irvine Company, goed voor een extra reductie in de jaarlijkse energiekosten.

"Als eigenaar voor de lange termijn investeren we veel in gebouwontwerp, duurzaamheid en energie-efficiëntie", zegt Rich Bluth, vicepresident Energy Management bij Irvine. "Energieopslag is een echte game-changer. Zonder dat de gebruikers van de gebouwen er iets van merken dragen ze bij aan kostenverlagingen en een stabieler stroomnet."

In totaal verwacht Irvine voor zijn huurders met de accu's 10 procent goedkoper uit te zijn.

Accu's niet alleen voor wind en zon Tesla-topman Elon Musk benadrukte eerder dat de accu's van zijn bedrijf, ook in energiemarkten zonder een groot aandeel duurzaam opgewekte elektriciteit, de energie- en kostenefficiëntie van bedrijven verhogen. Het minimale aantal elektriciteitscentrales, fossiel of duurzaam, in een gebied is nu afgestemd op de piekvraag. Met accu's kunnen energiebedrijven in plaats daarvan het aantal centrales afstemmen op de veel lagere, gemiddelde vraag naar elektriciteit. Dat scheelt kosten en steenkolen.

De start-up Advanced Microgrid Solutions (AMS) installeert de accupakketten voor Irvine in Californië. AMS werkt ook al samen met Shell en het Amerikaanse duurzame energiebedrijf SunEdison.

Zorghuizen besparen tonnen op energie

20 maart 2015

200.000 euro met hele simpele maatregelen. Zoveel bespaarden 38 zorgtehuizen in drie maanden tijd aan energie.

De verwarming 1 graadje lager zetten. Tijdschakelaars op de verlichting plaatsen. Technische installaties opnieuw inregelen. Het zijn de simpelste dingen, maar ze leveren meteen honderden tot vele duizenden euro's aan besparingen op de energierekening op, afhankelijk van hoe je telt: per zorginstelling per maand, of alle zorginstellingen van het land.

38 Zorghuizen door heel Nederland deden deze test tijdens de Energiestrijd Zorghuizen, op initiatief van Meneer de Leeuw, Urgenda, Habion en partners. Ze bereikten een besparing op het energieverbruik van gemiddeld 16 procent, met behoud van comfort en zonder voorinvestering.

Zorghuis Sint Petrus uit Boekel werd uitgeroepen tot winnaar met een besparing van zelfs 55 procent: omgerekend 20.000 euro. Met 70 bewoners is dat gemiddeld 286 euro per bewoner.
Met een besparing van 48 procent en 34.000 euro werd zorghuis Mariahoeve uit Den Haag beloond met de tweede plaats. Odendael uit Sint-Oedenrode werd derde met een besparing van 44 procent en 27.000 euro De prijs voor het meest fanatieke huis was voor Hoge Hop uit Hoorn.

Wanneer deze resultaten zouden worden omgerekend naar alle 1900 zorghuizen in Nederland, dan zou dit resulteren in een besparing van 10.554.500 euro.

De initiatiefnemers laten weten: "In een tijd dat door veranderende wet- en regelgeving de zorguitgaven steeds verder onder druk komen te staan, is dit een belangrijke besparingspost. Energiebesparing levert zo een duurzame bijdrage aan betaalbare zorg. Ook kunnen deze besparingen gebruikt worden voor doorinvesteringen, verduurzamen en het energieneutraal maken van het zorghuis."

Met andere woorden: wat je direct overhoudt, kun je gebruiken om zonnepanelen op het dak te zetten. Daar wordt de energierekening alleen maar nog lager van.

Website Energiestrijd Zorghuizen

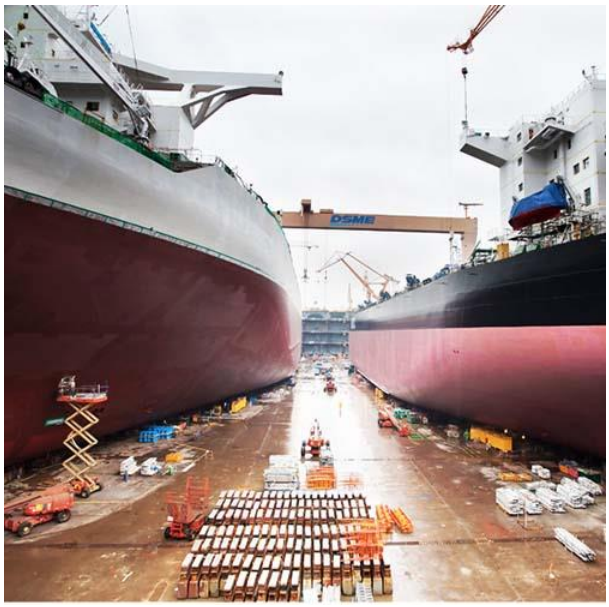
Coating scheepsromp levert CO_2-krediet op

30 april 2014

Schepen die minder brandstof gebruiken, kunnen van AkzoNobel en The Gold Standard Foundation een koolstofkrediet voor verminderde CO_2-uitstoot verdienen. Dat kan door de romp van hun schepen anders te schilderen.

De certificering kan behaald worden wanneer eigenaren en exploitanten de biocide antifouling op bestaande schepen vervangen door de exclusieve, biocidevrije rompcoating Intersleek.

Hoe werkt het? Voordat coating vervangen wordt door Intersleek wordt een basisemissieniveau bepaald voor het schip. Nadat de biocidevrije rompcoating is aangebracht wordt op dezelfde wijze een tweede toetsing gedaan om de emissiebesparing na de toepassing van Intersleek te bepalen. De verminderde uitstoot als gevolg van een lager brandstofverbruik wordt dan omgezet in de koolstofkredieten.



De aanbieders van dit krediet zijn Marine Coatings van AkzoNobel, leverancier van International geavanceerde rompcoatings, en The Gold Standard Foundation. The Gold Standard certificering is een unieke methode waardoor schepen beloond worden met koolstofkredieten voor verminderde CO_2-uitstoot.

"Dankzij deze baanbrekende methodiek profiteren eigenaren en exploitanten van schepen tweemaal als ze investeren in Intersleek-technologie. Ten eerste verbeteren ze hun efficiëntie op het gebied van exploitatie, milieu en energie, met als gevolg dalende brandstofkosten en emissies en vervolgens plukken ze de extra financiële voordelen van koolstofkredieten, die we met hen delen", aldus Trevor Solomon van Intersleek.

AkzoNobel werkte meer dan twee jaar aan de ontwikkeling van de methodiek voor koolstofkredieten als onderdeel van haar onderzoek naar het toegankelijker maken van eco-efficiënte technologieën voor een groter deel van de scheepvaartsector. De onderneming koos voor een samenwerking met The Gold Standard Foundation omdat deze kwalitatief de hoogwaardigste en meest betrouwbare norm voor CO_2-certificering hanteert met strenge duurzaamheidscriteria binnen drie categorieën: milieutechnisch, sociaaleconomisch en technologisch.

Website van International, speciale verf voor scheepsrompen

Bied als energiereus services aan coöperaties

31 december 2014

Het moet er toch een keer van komen, anders wordt het openbare energienet onbeheersbaar. In 2015 moeten daarom samenwerkingsovereenkomsten tussen groepen consumenten en energiemaatschappijen van de grond komen.

Waar zijn de vele nieuwe coöperaties goed in, die burgers bundelen om gezamenlijk zonnepanelen in te kopen en op hun daken te leggen? Het verbinden van consumenten. Daar zijn geen dure advertentiecampagnes voor nodig. Aan een printer en een zaaltje hebben mensen genoeg om hun enthousiasme te bundelen.

Daarna ontstaat echter wel een probleem. Er is professionaliteit voor nodig om later de opbrengst te verdelen. Rekeningen te versturen. Administratie te voeren. Laat dat nu net de core business zijn van de grote energiemaatschappijen. Die er alle belang bij hebben om aan te sluiten op deze omslag naar een duurzame energiehuishouding van Nederland.

Er wacht straks namelijk nog een enorme opgave, om al die kleine initiatieven in te passen in de infrastructuur van de energiehuishouding van Nederland.

P+ columniste Marga Edens van RWE schreef daar al over, dit jaar in P+. In Duitsland, waar de duurzame energieopwekking in 2014 recordcijfers opleverde, wordt al

druk getekend aan schema's om de opwekking van groene stroom door particulier initiatieven en die van de energiereuzen in elkaar te schuiven. "How do we link up all of those solar panels and micro –CHP units? How do we integrate all of these small, private systems to facilitate a large supply of power that is available 24/7? We achieve this by organising the energy supply differently."

Bundeling van krachten kan particulieren extra voordelen opleveren, voorspelt Edens.

Gedragscode voor Energy Service Companies

13 december 2014

Ze nemen taken van gemeenten over, zoals het zuinige beheer van zwembaden. En deze Energy Service Companies (ESCo's) hebben nu ook een Europese gedragscode.

Op 10 december 2014 is de Nederlandse versie van de Europese gedragscode voor Energie Prestatie Contracten (EPC) officieel gelanceerd. Tijdens de ESCo Praktijkdag 2014 overhandigde Marijke Menkveld, consultant bij ECN, de gedragscode aan Jacqueline Cramer, voorzitter van ESCoNetwerk.

ESCo staat voor Energy Service Company. Hierbij besteedt een eigenaar/gebruiker van een gebouw de energievoorziening en het management daarvan uit aan een externe partij met als doel substantieel op energiekosten te besparen, meer kwaliteit te realiseren, minder vermogensbeslag te hebben in bijvoorbeeld installaties en de eigen organisatie te ontlasten.

Direct na de overhandiging werd de gedragscode ondertekend door twee ESCo-partijen, waaronder technisch dienstverlener Unica. De EPC-gedragscode omvat richtlijnen voor ESCo´s om een kwaliteitseis voor energieprestatiecontracten neer te zetten, die leidt tot een hoge kwaliteit van energiediensten en transparantie.

ESCo's die de gedragscode onderschrijven, zoals Unica, zullen hun energieprestatiecontracten opstellen conform de EPC-gedragscode.

Jan-Maarten Elias, directeur Unica Ecopower, is blij met de gedragscode: "Unica steunt de EPC-gedragscode voor de ESCo-branche van harte, omdat alleen een effectieve, professionele en transparante werkwijze kan leiden tot het halen van maximale energie-efficiëntie binnen de gebouwde omgeving. De gedragscode is tevens een basis voor het creëren van vertrouwen tussen opdrachtgever en opdrachtnemer."

Elias stelt ook: "De gebouwde omgeving consumeert 40 procent van de energie in Nederland. Met de energiediensten van ESCo's kan een grote stap richting de 30 procent CO2-besparing in 2020 gezet worden en verminderen de energiekosten voor de gebruikers aanzienlijk."

De gedragscode voor energieprestatiecontracten, ontwikkeld door experts binnen het Europese Transparense project, is een geharmoniseerde Europese kwaliteitsstandaard voor EPC-projecten. Voor EPC-aanbieders ofwel ESCo's biedt de gedragscode richtlijnen voor een professionele en transparante implementatie van EPC-projecten. Voor opdrachtgevers is de code een kwaliteitsindicator voor wat zij mogen verwachten van een ESCo en welke richtlijnen zij zelf moeten volgen om de verwachte energiebesparing te bereiken.

De EPC-gedragscode is vrijwillig en niet juridisch bindend. Ondertekenaars van de gedragscode worden door ESCoNetwerk in een register bijgehouden, zodat voor opdrachtgevers inzichtelijk is wie deze werkwijze omarmen. ESCo's die de gedragscode hebben onderschreven, zijn herkenbaar aan het EPC-logo.

De website van het ESCoNetwerk.nl

Maak woning energieneutraal voor 35.000 euro

23 december 2014

Wat voor huis je ook hebt, voor maximaal 35.000 euro is het mogelijk energieneutraal te worden. Los van het gas en met eigen elektriciteit. Urgenda testte het in praktijk uit.

"We spreken van een energieneutraal huis wanneer je alle energie die je nodig hebt in een jaar, zelf op je eigen perceel duurzaam opwekt", legt Marjan Minnesma uit, directeur van Urgenda.

Tal van bewoners van Texel en Vlieland gingen de uitdaging aan. Wat moeten we doen om de gasaansluiting vaarwel te zeggen en het toch warm te hebben? De actie-organisatie Urgenda van Minnesma hielp mee zoeken en hield het huishoudboekje bij. Alle kosten werden opgeteld. Na vergelijking van diverse huizen, van verschillende leeftijd, kwam er een vuistregel uit. Voor 35.000 euro moet het kunnen. Dat is ook het bedrag wat een gemiddeld Nederlands gezin in 15 jaar kwijt is aan energiekosten.

De woningen variëren van kleine rijtjeshuizen tot vrijstaande stolpen en van monumenten tot twee-onder-een-kap-woningen. Voor elk huis is een oplossing bedacht die is toegesneden op het huis en zijn bewoners.

Voor sommigen was het loskoppelen van het aardgasnet even wennen, meldt Urgenda. "Maar koken via inductie blijkt veel makkelijker dan men denkt. En de gasaansluiting alleen houden voor het fornuis maakt het koken wel erg duur: naast circa 50 euro voor het gas, betaal je namelijk ook de vaste netwerkkosten à 325 euro."

In een brochure staan alle investeringsvoorbeelden en de genomen maatregelen. De bewoners worden met naam en toenaam genoemd. Zo namen Erik en Mieke van der Spek-Druif 22 zonnepanelen, voor 12.850 euro. Bijzondere aanschaf waren de infraroodpanelen voor 8.250 euro.

Hun commentaar: "Dankzij de infraroodpanelen, die directere warmte leveren, hebben we dit nu opgelost. We gaan er nu zelfs ons hele huis mee verwarmen. Het is een innovatief product en we vinden het leuk en belangrijk mee te werken aan het testen van dit soort producten. Anders kom je er nooit achter hoe goed iets werkt. We hopen op een 'Elfstedenwinter' dit jaar, zodat alles extra goed getest kan worden. Met technische begeleiding en aanpassingen erbij waren ze voor 30.300 euro klaar. Andere deelnemers kozen voor een warmtepomp, een ecoboiler, een houtkachel of zelfs een speksteenkachel van 4.500 euro.

Urgenda gaat, in samenwerking met ASN Bank, verder met het energieneutraal maken van huizen op onder andere Texel. Uiteraard zijn belangstellenden uit heel Nederland welkom. Lees de brochure eens door en maak een eigen investeringsplan.

Nederlanders zijn voorlopig nog wel even op zichzelf aangewezen. Urgenda meldt: "Er zijn wel mogelijkheden voor extra leningen en het ophogen van hypotheken, maar op dit moment gaat dit niet tot 35.000 euro. Ook is dit door de strenge regelgeving niet voor iedereen weggelegd. Het zou geweldig zijn als pensioenfondsen en de Staat daar een rol in gingen spelen. Samen zouden zij de voorwaarden kunnen scheppen voor een betaal-bare financieringsfaciliteit, bijvoorbeeld via een Energy Service Company, die het voor bijna iedereen mogelijk maakt om een energieneutraal huis te realiseren."

Zie hier de brochure van Urgenda en de ASN Bank over de eerste energieneutrale 'gewone' huizen. Kijk voor meer informatie over deze actie van Urgenda.

In 35 jaar 800.000 Brabantse woningen naar energie neutraal

9 juli 2015

Een enorme operatie omdat, om dit te halen, op zeker moment er elke dag meer dan 100 woningen onder handen genomen gaan worden. Het is aan alle partijen om uiteindelijk met een aanbod te komen dat technisch vergaand is en financieel zo aantrekkelijk is om deze klus te klaren.

De afgelopen drie maanden hebben we de basis gelegd voor een Brabantse Nul Op de Meter-deal. Een deal waarbij gemeenten, bouwpartijen, energiecoöperaties, financieringsinstellingen, woningcorporaties en verzekeraars zich aan kunnen sluiten.

De focus ligt op het realiseren van 1000 Nul Op de Meter woningen vóór 2018.

Dit wordt een livinglab van methodes uitproberen, bijstellen en steeds beter maken. Uiteindelijk is de ambitie dat de 1001e woning een marktconforme renovatie krijgt. En dan ligt de weg open om de resterende 789.999 huizen in Brabant energieneutraal te maken. Dit gaat vervolgens gebeuren met een totaalconcept waarvoor straks iedereen in de rij staat.

Bron: http://www.event9juli.svbrabant.nl/

Gemeentes stimuleren delen van vervoersmiddelen

Amsterdam: Commercieel autodelen gemeente Amsterdam heeft een stedelijk deelprogramma voor elektrische voertuigen opgezet. De gemeente heeft 700 gemeentebrede vergunningen verstrekt om elektrisch autodelen te stimuleren. Autodeelorganisaties kunnen vergunningen aanvragen en betalen een jaarlijkse fee per vergunning. De gemeente heeft ook voorbereidend onderzoek uitgevoerd, een oplaadinfrastructuur aangelegd en regels opgelegd zodat andere gebruikers geen gebruik maken van parkeerplaatsen bij oplaadpunten (DGZ, 2015).

Utrecht: Buurtmobiliteit In het project Buurtmobiliteit organiseren bewoners met elkaar hun vervoer, door gezamenlijk gebruik te maken van bijvoorbeeld elkaars auto's, bakfietsen en e-bikes. Via deze groepen wordt het buurtbewoners zo makkelijk mogelijk gemaakt de auto van de buren te gebruiken, of juist de auto te laten staan en een keer met de elektrische bakfiets op stap te gaan. Zij doen dat in een lokale community,

via een vaak al bestaand deelplatform. Delen levert individuele voordelen (kostenbesparing, meer keuzevrijheid en de persoonlijke beschikking over een uitgebreid vervoersaanbod) en collectieve voordelen (meer ruimte voor groen en spelen in de buurt). Samen delen is slimmer, makkelijk en goedkoper.

Bron: http://www.nmu.nl/wat-we-doen-2/duurzame-mobiliteit/buurtmobiliteit/

Zonnepanelen in kruisvorm op kerkdaken

19 januari 2014

De RK-kerk Johannes de Doper in Hoofddorp krijgt een dak van zonnepanelen in de vorm van een kruis. De kerk sluit aan op een wereldwijde trend.

In Oakland in Californië startte vorig jaar een campagne met bijzondere aandacht voor zonne-energie op Godshuizen. Centraal stond een niet verder bij naam genoemde kerk met een enorm kruis er op. Het is duidelijk zichtbaar dat de vorm is opgebouwd uit losse zonnepanelen. Mosaic, de maker, bedacht er een fraaie slogan bij: 'Believe in Solar'. Op Facebook volgden de nodige varianten, waaronder deze: 'Jesus Christ Supercharge'.

Ook ons eigen twitteraccount @PPLUStweet ontplofte, toen we -uiteraard op zondag- begonnen over het beleggen van kerkdaken met zonnepanelen. "De nieuwe kerken", vatte hoogleraar Jan Rotmans de trend kort en bondig samen. "Zoon, vader en het heilige licht", bedacht Koos Tervooren. "Zon zoekt kerk", kwam van de D66-afdeling Kempen. Veel Groenlinks-reacties ook, zelfs van de religieuze werkgroep De Linkerwang met als commentaar: "Ontvangen en delen".

In religieus Nederland is het zonnedak in kruisvorm aangeslagen. Bijzonder is dat bij kerk in Hoofddorp gekozen is voor een kruis in een afwijkende kleur zonnepanelen, zodat de volledige oppervlakte van het dak benut kan worden. In het Overijsselse Den Ham koos het kerkbestuur wel voor een enkele kruisvorm, voor de Gereformeerde kerk. Toch nog steeds goed voor de energie die 52 zonnepanelen met elkaar kunnen opwekken.

Het is natuurlijk niets in vergelijking met de enorme hoeveelheid zonnepanelen die inmiddels op het dak van het Vaticaan liggen. Met 2.400 zonnepanelen generen deze voldoende energie voor de verwarming, koeling en elektriciteit voor het de ontvangsthal van de Paulus IV-ontvangsthal, die 6300 mensen onderdak kan bieden.

Slimme bushokjes koelen heet Turkije

30 april 2014

In een land waar de temperaturen kunnen oplopen tot boven de 40 graden, is zonne-energie goud waard. Dat besef is ook in Turkije doorgedrongen, waar zogenoemde 'slimme bushokjes' reizigers koel houden.

Buiten is het 38 graden en bij de eerste stap parelt het zweet al op ons voorhoofd. In miljoenenstad Adana slaat de hitte al vroeg in het jaar toe en stijgt in juli/augustus tot bijna onverdraaglijke temperaturen.

De meeste mensen verplaatsen zich met een dolmuş of een bus, en dat is meestal geen pretje. Maar sinds vorig jaar is er verlichting: de slimme bushok biedt weldadige airconditioning en ook nog een digitaal bord dat de bustijden aangeeft, allemaal op zonne-energie.

Het systeem is simpel. De bushokjes zijn ongeveer 10 vierkante meter groot en op het dak liggen zonnepanelen, die 1,5 kilowatt produceren. De hokjes gaan met automatische schuifdeuren open. 's Zomers staat de airconditioner aan, 's winters worden de hokjes verwarmd. Reizigers kunnen er hun mobiele telefoon opladen; gehandicapten hun elektrische rolstoel. Zelfs de toezichtcamera's werken op zonne-energie.

Toeristenstad Antalya aan de Middellandse Zee had vorig jaar de primeur en heeft inmiddels meer dan 30 slimme bushokjes. Een woordvoerder van de gemeente Antalya zegt: "Ook als er slechts 0,5 procent van onze inwoners gebruik maken van de hokjes, is het al een succes. Maar we willen graag uitbreiden, zodat het merendeel van onze bushokjes 'slim' is. De investering kost weliswaar geld, maar daarna besparen we op energie."

Adana en Erzurum (de koudste stad van Turkije in het oosten, waar het verwarmen van de hokjes het belangrijkste doel is) volgden direct. Adana experimenteerde vorig jaar met 2 hokjes en heeft ze nu uitgebreid naar meer dan 10. Een journalist uit Adana zet er wel kritische kanttekeningen bij. "Deze bushokjes zijn heel mooi en erg prettig, maar in de arme buitenwijken is er geen eentje te vinden. Het zijn vooral de rijke buurten die hiervan profiteren."

Desondanks slaat het 'virus' van het slimme bushokje om zich heen. In west-Turkije maken de koelere steden Istanbul, Yalova en Bursa zich op om deze haltes in te voeren. Zij richten zich vooral op de digitale borden, het busvolgsysteem, waar alle vertrektijden te vinden zijn.

greenSand: CO2-compenseren met tuinzand

7 september 2009

Wie een boom in de eigen tuin plant, compenseert wat van de eigen CO2-uitstoot. Maar het kan ook door zand of tuinaarde van greenSand te verstrooien. Dat neemt ook dit broeikasgas uit de atmosfeer, zo beweert de firma Olivine Group.

Op de website staat een rekensommetje. Als wij op een tuin van 3 bij 8 meter 14 kilo greenSand strooien, dan realiseren wij een CO2-reductie van 18 kilo per jaar. Als alle Nederlanders dat in hun tuin zouden doen, zouden we met z'n allen 65 miljoen kilo CO2 reduceren. Dat staat gelijk aan de uitstoot van 22.562 auto's. Het wonder zit hem in het bestanddeel "natuurlijk olivijn", een groengekleurd mineraal van vulkanische oorsprong dat zelfs op Mars is getraceerd. Wanneer het een reactie met CO2 aangaat, begint het

gesteente te verweren. De hoogleraar Olaf Schuiling propageert al een tijdje om de opwarming van de aarde op deze manier tegen te gaan. Maar kostbaar is het wel. Een bigbag grove korrels olivijn kost 595 euro. Het is financieel beter te dragen om dit stollingsgesteente te kopen wanneer het in vermalen vorm in een zak tuinaarde is verwerk. Eddy Wijnker doet bij greenSand de marketing. Over de prijs: "Kalk voor je grasmat is nog duurder. Olivijn bevat veel magnesium. Je gras wordt er groener van. Maar greenSand zal wel nooit goedkoper worden dan gewoon ophoogzand."

greenSand haalt de rotsblokken uit Scandinavië. Wijnker stelt: "De aarde bestaat voor tweevijfde deel uit dit gesteente. Het zit ook in Holland onder de grond, maar heel diep. Daarom kun je het beter weghalen op plaatsen waar het aan de oppervlakte komt. Wij halen het weg uit Noorwegen. Daar heb je meteen de rots. In Turkije en Griekenland ligt het ook open en bloot. Het is alleen zo dat een rots veel minder snel verweert en veel minder CO2 opneemt dan een vermalen stuk steen. Dan heb je meteen veel meer oppervlakte. We hebben grote plannen om het CO2-probleem om deze manier op wereldschaal aan te pakken. Dus rotsen in Indonesië daar vermalen en ter plekke uitstrooien. De Wereldbank heeft belangstelling getoond. In de tropen gaat de verwering veel sneller."

http://www.greensand.nl/

Nieuwe kleine windmolen van The Archimedes

15 oktober 2015

Het Rotterdamse bedrijf The Archimedes was elf jaar bezig met de ontwikkeling van een bijzondere windturbine. Sinds een week is de Liam F1 Urban Wind Turbine te bestellen.

Richard Ruijtenbeek en Marinus Mieremet presenteerden eind mei hun windturbine aan de wereld. Ze werden meteen omver geblazen door alle aanvragen voor informatie. "Niet normaal. We hebben meer dan vierduizend e-mails gekregen uit de hele wereld, en vijftigduizend hits op de site."

Ongeveer 20 procent van de wereldbevolking – zo'n 1,3 miljard mensen – leeft zonder toegang tot een elektriciteitsnet. De overgrote meerderheid woont in ontwikkelingslanden en vertrouwen op vervuilde diesel generatoren om ze van primaire stroom te voorzien. Dit is een kostbare kwestie, gezien de lange keten betrokken bij het verkrijgen van de benodigde brandstof. Archimedes hoopt het leven zowel gemakkelijker als meer betaalbaar voor die 1,3 miljard mensen te maken door het ontwerpen van off grid-oplossingen.

"We denken dat er een mogelijkheid bestaat om drastisch de kosten van het leveren van elektriciteit aan deze underserved miljarden te verminderen, door mobiele combinatie van zon, wind en batterijen "

http://dearchimedes.com/

Fietspad met zonnecellen levert meer stroom dan verwacht

8 mei 2015

Het fietspad met zonnecellen in Krommenie, levert meer stroom op dan verwacht. Na een half jaar blijkt het hightech fietspad genoeg stroom op te leveren om een eenpersoons huishouden een jaar van elektriciteit te voorzien.

"We hadden niet gedacht dat het fietspad al zo snel zo veel zou opleveren. Het fietspad ging een half jaar geleden open en heeft nu al bijna 3000 kWh opgewekt. Met die hoeveelheid zonnestroom kan een elektrische scooter 2,5 keer de wereld rondrijden. We kunnen dan ook spreken van een succesvol eerste half jaar", laat een woordvoerder van SolaRoad weten.

Lees ook: Wereldprimeur in Krommenie: Een fietspad dat energie opwekt

Het fietspad in Krommenie is een pilot en bestaat uit 100 meter SolaRoad. De opgewekte energie wordt onder meer gebruikt voor de wegverlichting en verkeersinstallaties. De pilot duurt drie jaar. SolaRoad is ontwikkeld door onder meer TNO en de Provincie Noord-Holland

Aankondiging op 6 oktober 2014: Een wereldprimeur langs de N203 in Krommenie. Het fietspad wordt voorzien van zonnecellen en de opgewekte energie wordt gebruikt voor wegverlichting, verkeersinstallaties, elektrische auto's en huishoudens.

Het fietspad in Krommenie is gekozen als pilot-locatie voor ongeveer 100 meter SolaRoad. Het project, dat vanmorgen is gestart, wordt voor een periode van drie jaar gebruikt om verschillende metingen en tests uit te voeren. De testen leveren onder meer informatie op over de hoeveelheid energie die wordt opgewekt en hoe het fietspad wordt

ervaren door de gebruikers. Het fietspad ligt gunstig op de zon waardoor de energieopname optimaal is.

De SolaRoad-panelen bestaan uit betonnen modules van 2,5 bij 3,5 meter. Deze modules worden in één rijrichting aangebracht onder een geharde glazen toplaag van ongeveer 1 cm dik. De toplaag laat zonlicht door én is stroef en sterk genoeg voor veilig gebruik door het verkeer.

Op 12 november wordt het eerste traject van SolaRoad officieel geopend door Minister Kamp.

http://www.solaroad.nl/

Gemeentehuis Brummen

Met de oplevering van Gemeentehuis Brummen heeft Turntoo met haar partners het eerste vastgoed ter wereld als grondstoffendepot gerealiseerd. De gemeente Brummen vroeg in de aanbesteding om semi-permanente huisvesting met een levensduur van 20 jaar.

Het Turntoo model bood de oplossing: door ervoor te zorgen dat de gebruikte grondstoffen bewaard blijven, de materialen aan het einde van de gebruiksduur weer opnieuw gebruikt kunnen worden, kan er kwalitatief hoogwaardig doch tijdelijk gebouwd worden. Er zijn vooral natuurlijke en herbruikbare bouwmaterialen gekozen. Draagconstructie, gevel en vloeren zijn gemaakt van hout en worden zo veel mogelijk prefab geproduceerd. Het gebruik van beton is geminimaliseerd. Door de materiaalkeuze en het ontwerp kan het gebouw aan het einde van de gebruiksduur weer uit elkaar gehaald worden. De materialen gaan vervolgens terug naar de producenten voor hergebruik. Alleen de al aanwezige monumentale villa blijft achter in Brummen.

http://turntoo.com/

Een vogel- en buurvrouwvriendelijke schutting

26 maart 2014

Een schutting die weer een ouderwets praatje met de buurvrouw mogelijk maakt. Over het gezamenlijke vogelhuisje bijvoorbeeld. De 'Buurjongens' maken de tuin weer socialer.

Achterstraatjes in Nederland doen denken aan enge straten in San Salvador, de hoofdstad van El Salvador. Alles hekwerken en muren hoog opgetrokken, deuren op slot. Geen uitwijk mogelijk. Je hoopt maar dat er geen auto met geblindeerde ramen stopt waar een paar gewapende mannen uit springen. Hoe is het hier in Nederland ook zo ver

kunnen komen? Is dit de erfenis van twintig jaar Rijdende Rechter, die ons al die jaren de meest idiote burenruzies presenteert? Is de privacy niet omgeslagen in: in mijn tuin wil ik niemand zien?

De Buurjongens Nico, Maarten en Max gaan dwars tegen deze overheersende 'met niemand wat te maken'-sfeer in. Ze bieden schuttingen aan, die het mogelijk maken weer een gezellig praatje met 'Buuf' te maken. En toch voldoende privacy bieden om lekker bloot op je ligbed te zonnen en naar je prachtige bloembakken te kijken. Die aan dezelfde schutting hangen. Net als het vogelhuisje dat aan twee kanten open is en dus met de buren wordt gedeeld. De natuur kan door de open uitwerking in de schutting ook weer wat grotere afstanden afleggen.

De Buurjongens vinden: "De huidige schuttingcultuur in Nederland zorgt ervoor dat de natuurlijke omgeving wordt opgeknipt in allemaal kleine gebiedjes. Hierdoor wordt de habitat van insecten, amfibieën en zoogdieren verkleind en versnipperd."

Met de alweer wat oudere Groenschutting wonnen ze prijzen. Een quote uit een van de juryrapporten: "Unieke en positieve eigenschappen; alles uit Europa, duurzaam, eco, praktisch en vernieuwend. Je kunt er je eigen invulling aan geven door geïntegreerde bloembakken. Een sociaal component door zowel individueel gebruik, als samen met de buren. Bewustzijn stimuleert de eigen creativiteit."

Deze Groenschutting is te verkrijgen vanaf 229,- euro per wanddeel. Het is een indicatie voor De prijzen van de nieuwe plantenschutting, die vele variaties kent. Het is daarom stukwerk.

De schutting zijn ook uit milieuoogpunt duurzaam. De schuttingdelen zijn gemaakt van onbehandeld inlands Lariks hout met een lange levensduur. Er is bewust gekozen voor een lokale houtsoort uit duurzaam beheerde bossen. Lariks hout is de meest duurzame Europese naaldhoutsoort en heeft een minimale verwachte levensduur van 15 jaar. Daardoor kan het gerust onbehandeld gebruikt worden. Het hoeft niet onderhouden te worden en zorgt ook nog eens voor een minimale belasting van het milieu. Wel zo fijn om hout in je tuin te hebben dat niet vol zit met chemische middelen.

Over de Buurjongens en hun bijzondere schuttingen

Hemelwateroverlast: hogere rioolbelasting of regenton?

De hoosbuien die Nederland steeds vaker zullen teisteren eisen forse aanpassingen in gemeenten. Gaan burgers die betalen door een hogere rioolbelasting, of kunnen ze dit ontlopen door zelf een regenton neer te zetten?

Die vraag doemt op uit een onderzoek van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Royal Haskoning DHV, de 'Gemeentelijke barometer fysieke leefomgeving 2015'.

Niet minder dan 83 procent van de Nederlandse gemeenten ziet wateroverlast als het meest urgente klimaatprobleem. Dat is een opmerkelijk hoog percentage. Tot nu werd aangenomen dat vooral de grote steden moeite zullen krijgen met enorme regenbuien die de riolen niet aan kunnen. Die vrees is nu blijkbaar overgeslagen naar gemeenten op het platteland die ook over sloten, plassen, meren, rivieren en andere

natuurlijke opvangbassins beschikken. In steden moeten die vijvers en grachten en andere waterpartijen grotendeels nog worden uitgegraven. Toch geeft 8 op de 10 Nederlandse gemeenten aan de rioolheffing bij voorbaat te willen verhogen. 14 Procent van deze gemeenten vindt zelfs een stijging van meer dan 10 procent acceptabel.

Het is een onderzoek dat vragen oproept. Is hier echt sprake van een 'doelbelasting'; een belasting die geoormerkt is om bijvoorbeeld de riolering te vergroten? De vraag wordt ook opgeroepen omdat de 'hemelwateroverlast' in het onderzoek een 'gedeelde verantwoordelijkheid' met de burger wordt genoemd.

Arnold Wielinga senior adviseur stadswaterbeheer van Royal Haskoning bevestigt dat de gelden voor rioolgelden daadwerkelijk besteed moeten worden aan het voorkomen van waterschade. Maar op welke manier dat gebeurt, dat kan per gemeente verschillen. Wielenga: "Je zou denken: nu de meeste rioolstelsels in Nederland aan renovatie of vernieuwing toe zijn, kun je die maar meteen het beste door grotere buizen vervangen. Technisch gezien helpt dat echter niet zoveel. Bij een hooshui is de extra opvang door grotere pijpen heel beperkt. Je bent beter met waterpleinen die kunnen onderlopen. Rotterdam heeft al wat van die verlaagde pleinen aangelegd. Na een hoosbui stromen die ook langzaam leeg. De enige overlast die je dan hebt, is dat je er even niet kunt basketballen."

Minstens zo belangrijk wordt, zo zegt ook Wielinga, de dialoog met bewoners. En met bedrijven, niet te vergeten. "De reden dat ook gemeenten in de provincie de waarschuwingen van het KNMI vrezen, komt doordat heel wat oude dorpskernen vol met stoepen zijn komen te liggen, door winkels onder andere. Ook bij de aanleg van bedrijventerreinen is meestal geen rekening gehouden met wateroverlast. Daar kan ook schade ontstaan, als de aanwezige grasvelden niet verlaagd worden, of er sloten worden gegraven. Als dat niet gebeurt, zijn er na waterschade nog interessante discussies te verwachten tussen gedupeerden en verzekeringsmaatschappijen. Over zulke mogelijke toekomstige claims wordt nu al gesproken. Wie is verantwoordelijk?"

Uit het verslag van de barometer: "Hoe gaan de gemeenten (en waterbeheerders) de discussie met de inwoners aan over de (gedeelde) verantwoordelijkheid voor het voorkómen van onder andere hinder en schade door hevige regenval, de mogelijke maatregelen en financiële consequenties. Wachten de gemeenten tot de wateroverlast in een bepaalde buurt daadwerkelijk wordt gevoeld en de inwoners 'in opstand komen' voordat ze gaan communiceren, of doen gemeenten dit (op basis van een gedegen watersysteemanalyse) op voorhand? Het is voor gemeenten (en waterbeheerders) een stevige uitdaging vorm te geven aan de juiste invulling van omgevingsmanagement en communicatie (strategie) met betrekking tot hemelwater overlast."

Ook al geven gemeenten nu dus al aan dat de rioolheffing omhoog moet, in het rapport ontbreken concreet genoemde maatregelen. Zou het niet veel interessanter zijn als gemeentebesturen eerst eens met burgers over opties zouden overleggen? Eigen huizenbezitters en ook woningcorporaties kunnen zelf het nodige doen om heftige stortregens deels op te vangen. Opties variëren van een regenton in de tuin, tot een complete regenwateropvang in de kelder waar het toilet mee kan worden gespoeld.

Wielinga: "Elk klein beetje helpt, elk procent is er weer een. Wel altijd de regenton gebruiken om plantjes water te geven, zodat hij leeg is voordat het gaat regenen. Niet de hele achtertuin betegelen, dat helpt ook. Het water moet ergens kunnen weglopen. Bij een verbouwing de juiste waterafvoer aanleggen."

Uit de enquête blijkt slechts 1 op de 5 gemeenten (15 procent van 185 ondervraagde gemeentes) toekomstige problemen zelf te willen oplossen. Dat zou dus betekenen dan

85 procent van de plaatselijke overheden de mogelijkheid open houdt om klimaatproblemen inderdaad met burgers te bespreken.

Dat zou dubbele winst betekenen. Een discussie over het reukloze en onzichtbare broeikasgas CO2 op het gemeentehuis zal weinig belangstelling trekken. Een discussie over de gevolgen van de opwarming van de aarde in Nederland waarschijnlijk wel. De vraag wie zelf een regenton koopt in plaats om een hogere rioolbelasting te voorkomen levert vast een volle zaal op. Plus een mooie discussie over het uitgraven van sloten, vaarten, vijverpartijen, verlaagde pleinen en andere vormen van waterberging die bovendien de leefomgeving natuurlijker kunnen maken.

Download van 'Gemeentelijke barometer fysieke leefomgeving 2015'

Bijen verdienen 3000 dollar per hectare

19 juni 2015

Geen boer die er ooit een rekening voor kreeg, maar eigenlijk zouden bijen 3000 dollar per hectare moeten krijgen, wegens 'bevruchting van gewassen'.

Zouden alle wilde bijen een gezamenlijk rekencentrum hebben dat wereldwijd deze nota's verstuurde, dan draaiden ze met elkaar een omzet van miljarden dollars per jaar.

Dit blijkt uit een groot internationaal onderzoek, waarvan de resultaten werden gepubliceerd in het wetenschappelijk tijdschrift Nature Communications. Het is interessant dat 'ecodiensten', zoals die van wilde bijen, nu een prijskaartje krijgen. Er zijn nog veel meer 'services' die de natuur ons gratis levert en die wij als heel gewoon beschouwen.

Gelukkig sturen wilde bijen geen rekeningen, want ze zouden daar onderling ook de grootste ruzie over krijgen. Niet alle bijensoorten zijn namelijk voor bevruchting van gewassen even belangrijk. Dat liet de Nederlandse hoofdonderzoeker David Kleijn van de Wageningen University weten.

Kleijn bracht 90 verschillende studies naar wilde bijen bij elkaar, verzameld uit vijf verschillende continenten, ook uit Europa. Daarmee kan hij uitspraken doen over de vraag welke van de 785 onderzochte soorten bijen de beste economische rendementen opleveren. Het gemiddelde is dus 3.000 dollar per hectare en dat is ongeveer gelijk aan dat van 'tamme' bijen die door imkers in kassen worden gekweekt en naast akkers worden neergezet. Wilde bijen voegen met 2.893 euro per hectare zelfs iets meer toe aan de landbouw dan de gedomesticeerde honingbijen (2.592 euro). In dollars omgerekend kom je op een hoger bedrag uit.

Is Wageningen alweer verkeerd bezig? Toch niet. "We moeten kwetsbare soorten beschermen omdat we ze belangrijk vinden", zei Kleijn in een interview. "We moeten terug naar de ouderwetse morele argumenten. Die zijn de laatste jaren op de achtergrond geraakt - iedereen had het alleen maar over het nut van biodiversiteit. Het nutsdenken is prima, maar gebruik het niet als enige argument om de natuur te beschermen."

Kleijn verscheen in januari 2014 in het NOS Journaal met de mededeling dat Europa 7 miljoen bijen tekort had. Vanwege de doelstellingen om door Europese teelt meer biobrandstof te maken, is er vooral in Groot-Brittannie een gebrek aan insecten die voor de bestuiving van koolzaad en zonnebloemen zorgen. Kleijn wees fijntjes op een ander probleem: als de oliehoudende gewassen zijn gerooid, moeten er voor de bijenvolkeren later in het jaar wel wat andere bloemetjes worden ingezaaid, willen ze kunnen overleven.

Uittreksel uit dit onderzoek, gepubliceerd door Nature Communications

Ecologische oevers in Amsterdamse haven

30 april 2014

Op veel plekken in het Amsterdamse havengebied is bijzondere natuur te vinden. Versterking van die natuur is onderdeel van de strategie om in 2020 tot de duurzaamste havens van Europa te behoren.

"Kijk", wijst Remco Barkhuis, "je ziet de eerste plantjes al opkomen. Binnenkort staat het hier vol bloeiende planten. Inclusief wilde orchideeën, hoop ik." Ergens middenin het uitgestrekte bedrijventerrein van de Amsterdamse haven staan we te turen naar een paar sprietjes groen in een kale zandvlakte bij een sloot. Onlangs is hier met een graafmachine het strakke noordelijke talud van de sloot over een lengte van bijna 2 km afgegraven en glooiend gemaakt. Daardoor is een bredere rietstrook mogelijk. En omdat een groter oeverdeel nu zon krijgt ontstaat ook een meer gevarieerde plantengroei.

Ecologische oevers creëert de haven van Amsterdam langs een aantal van de tientallen sloten die in het gebied voor de waterafvoer zorgen. Barkhuis is hoofd Infrastructuur van het vorig jaar verzelfstandigde gemeentelijke bedrijf. Krijgt hij intern gemakkelijk de handen op elkaar voor ideeën over vergroening van het haventerrein? Grond is immers schaars en kostbaar, een vierkante meter havengrond vertegenwoordigt al snel een waarde van zo'n 200 euro. "Klopt", zegt Barkhuis, "daarom waken we er voortdurend voor dat ons biodiversiteitsbeleid geen luxe dingetje is dat een nieuw management zo weer kan schrappen."

De groenstroken komen zoveel mogelijk tussen sloot en openbare weg, dus niet op grond waar bedrijven zich vestigen. Belangrijker nog is dat de ecologische inrichting steeds wordt gekoppeld aan andere bedrijfsdoelen. Zo zorgen de minder steile sloottaluds ook voor een grotere capaciteit voor waterberging. Dat moest toch al gerealiseerd worden omdat waterschappen bedrijven daartoe verplichten.

Meer natuur leidt tot een aantrekkelijke haven. Dat is het credo van Barkhuis en zijn collega's. Aantrekkelijk voor bedrijven, en voor hun werknemers. Toch nam de haven tot voor kort alleen op incidentele basis maatregelen om natuur te stimuleren. Met ondersteuning van het Platform Biodiversiteit, Ecosystemen & Economie (een initiatief van IUCN N en VNO/NCW) neemt het bedrijf nu biodiversiteit en ecosystemen structureel op in haar strategie en bedrijfsvoering. Met een duidelijke economische motivatie: "Wij willen graag dat bedrijven zich bij ons vestigen. En dat ze gemakkelijk personeel kunnen krijgen. Een aangename groene omgeving helpt daarbij, denken wij."
Met behulp van het Wageningse instituut Alterra wordt nog gestudeerd op manieren om de waarde van natuur op een bedrijventerrein als de Amsterdamse haven preciezer uit te drukken. Maar nu al vormt het 'groene' karakter van de haven standaard onderdeel van de marketing.

Als de economische opleving verder doorzet, staat de Amsterdamse haven de komende jaren voor de uitdaging van een veel intensiever gebruik van de beschikbare ruimte. "Het is aan ons om ervoor te zorgen dat ook dan werknemers met plezier naar hun werk gaan", zegt Barkhuis. "In een omgeving zonder stankoverlast, waar het geen grote stofzooi is en waar mensen zich goed en gezond voelen door het groen om hen heen. En waar ze op de fiets naar hun werk kunnen, dankzij een uitgebreid stelsel fietspaden." Dat laatste dient nog een ander doel: "Al komt maar 10 procent van het personeel op de fiets, dan scheelt dat zo kilometers file."

Tuinman in de wijk

De tuinman als botanisch broertje van de wijkagent.

Tuinman in de wijk is een vorm van creatief beheer. De tuinman is een nieuwe beroepsgroep in het publieke domein die zorgt voor een groene en gezonde wijk waarin kinderen goed kunnen spelen. De tuinman werkt samen met ambtenaren, professionals en bewoners. Met de tuinman haal je landleven in de stad en versterk je de sociale cohesie in wijken door groenontwikkeling in de openbare ruimte. Inmidels zijn er tuinmannen in 6 Rotterdamse wijken. In eerste instante werd het project ondersteund door de gemeente Rotterdam, maar inmiddels is het project op eigen kracht verder gegaan.

Bronnen:
www.creatiefbeheer.nl/
http://tuinmanindewijk.nl/

Voetbalclub verdient aan afval

11 mei 2014

Vroeger konden voetbalclubs wat bijverdienen met het ophalen van oud papier. HVC wil deze mooie traditie met Ecosupporter nieuw leven inblazen: frituurvet, textiel en elektronica is welkom.

Het is een proef die tot 1 juli in Den Helder loopt, sinds 2010 een van de partnergemeenten van HVC, een afval- en energiebedrijf in één. De aftrap werd symbolisch gedaan bij een plaatselijke voetbalvereniging, FC Den Helder. De actie staat echter open voor alle verenigingen in deze plaats in Noord-Holland. Ze krijgen van HVC apart afvalbakken toegewezen, voor verschillende afvalstromen.

In maart al werd de oproep gedaan. "Bent u lid van een vereniging en/of heeft u schoolgaande kinderen? Dan kan het zijn dat u binnenkort hier uw textiel, elektronische

apparaten en frituurvet kunt inleveren. Zij verdienen op hun beurt hierdoor een financiële bijdrage. Wij zorgen ervoor dat dit weer wordt verwerkt tot nieuwe producten of dat het wordt hergebruikt."

HVC licht toe: "Alle afvalsoorten bevatten waardevolle materialen die geschikt zijn voor hergebruik. Ook textiel, oude elektrische apparaten en frituurvet. Door afval goed te scheiden, kunnen waardevolle materialen worden hergebruikt, of vormen de grondstoffen voor nieuwe producten. Zo wordt frituurvet omgezet naar biodiesel, is 90 procent van onderdelen uit elektronische apparaten opnieuw te gebruiken en wordt van oud textiel bijvoorbeeld vulling voor matrassen gemaakt."

HVC was trouwens ook op Koningsdag open, om niet-verkochte elektronische apparaten van de vrijmarkten in te zamelen. In de gemeenten Dordrecht, Zwijndrecht, Alblasserdam, Hendrik Ido Ambacht en Papendrecht konden schoolkinderen zo hun school of vereniging ondersteunen, want ook hier bood HVC een attentie.

De start van Ecosupporter

Keurmerk 'Sociale firma' op komst

25 juni 2015

De Sociaal-Economische Raad adviseerde sociale ondernemingen naar de notaris te gaan, om daar een eigen keurmerk vast te leggen. Dat label komt waarschijnlijk '30plus-predicaat' te heten.

Dat is de verwachting nu een groep van vier bedrijven en vertegenwoordigers van sociale ondernemingen bij de Tweede Kamer dit keurmerk deze week hebben bepleit. Vereiste voor zo'n keurmerk is dat minimaal 30 procent van het werk in een onderneming wordt gedaan door mensen met een beperking. Dat sluit aan bij de Europese definitie voor sociale firma. Het keurmerk kan worden opgenomen in de al bestaande PSO-ladder, een keuringssysteem voor inclusief ondernemerschap, zo liet de groep weten. De PSO is een meetinstrument, ontwikkeld door TNO. Hoe socialer een ondernemings is, hoe hoger het op de ladder komt te staan.

In het laatste nummer van P+ vertelt SER-voorzitter Mariëlle Hamer waarom haar Raad tot het advies is gekomen om sociale ondernemingen niet een aparte juridische status te geven, maar te kiezen voor een keurmerk dat juridisch is gewaarborgd.

Erkenning door een keurmerk maakt het voor sociaal ondernemers gemakkelijk om zich te onderscheiden van andere partijen. Dat kan een belangrijke rol spelen bij aanbestedingen. Op termijn kunnen aan die erkenning ook fiscale voordelen of lagere werkgeverslasten worden gekoppeld, zoals in veel andere Europese landen gebruikelijk is. Iets voor op het verlanglijstje bij het belastingplan, wat deze vier partijen betreft. Zo hopen de aanbieders.

Een sociale firma voorziet in werk voor mensen met een arbeidsbeperking en heeft daardoor een maatschappelijke waarde. Een sociale firma moet echter aan meer criteria voldoen wil zij een social enterprise zijn. Een social enterprise:

+ heeft primair een maatschappelijke missie: impact first.
+ realiseert dat doel als zelfstandige onderneming die een dienst of product levert;
+ is financieel zelfvoorzienend, gebaseerd op handel of andere vormen van waarde-uitruil, en dus beperkt of niet afhankelijk van giften of subsidies;
+ is sociaal in de wijze waarop de onderneming wordt bestuurd.

De Position Paper van Social Enterprise NL en de andere aanbieders

MPS: Tomatenpapier voor tomatentelers

25 februari 2015

Het is technisch mogelijk om afval van de tomatenteelt te verwerken in papier dat vervolgens weer door tomatentelers gebruikt kan worden. Tuinbouw-certificeerder MPS gebruikt het nu al als kantoorpapier.

Als certificeerder in het Westland begeleidt MPS telers bij het registreren van afvalstromen, onder andere. Dan blijken er honderden tonnen aan oude tomatenplanten afgevoerd te worden, naar de composthoop. Dat kost de tuinders bovendien geld.

Arjan van der Meer van MPS vertelt dat zo het idee ontstond om uit te zoeken of er ook iets anders met deze vezels gedaan kon worden. “Zou je er papier van kunnen maken, bijvoorbeeld? Wij zijn naar Schutpapier gegaan, een papierfabriek die al bijna 500 jaar oud is. Ze maken hele speciale papiersoorten, ook voor kunstenaars bijvoorbeeld. In hun laboratorium hebben we proeven genomen en ontdekt dat je voor 20 procent tomatenvezels bij gewone papiercellulose kunt bijmengen, en toch een kwaliteit papier hebt die in de printer kan. Het is mooi papier: je ziet nog een vezeltje zitten. Heel natuurlijk.” Nog mooier zou het natuurlijk zijn wanneer de vezels weer terug naar de bron keerden, naar de tuinders zelf. Gebruiken die geen papier voor hun administratie? Van der Meer: “In de kassen is alles geautomatiseerd. Dat is allemaal computerwerk geworden. De grootste bulk papier die kwekers gebruiken zijn de labels en stickers, om aan te geven wat er in de kistjes zit. Er staat hier tegenover ons, bij de veiling van FloraHolland in Naaldwijk, elke ochtend een paar kilometer aan pellets die weer gevuld moeten worden. We praten over een omzet van vijf miljard.”

Is dat te doen? Een deel van de tomatenplant verwerken in de stickers voor doosjes tomatenplanten? Van der Meer: “Dat vergt overleg, want daar moet wel geld bij. Het is domweg duurder. Tenzij de tuinders bereid zijn het geld dat ze nu kwijt zijn aan afvoer van hun tomatenafval, in te zetten om de meerkosten van de papierfabrikant te dekken. Dan krijg je een echte kringloop, een circulair systeem. Dat levert ook voor de tuinders positieve publiciteit op. Daar moeten we over gaan praten, met de tuinders en met hun belangenorganisaties, zoals LTO.”

Ook staatssecretaris Dijksma wilde al weten of er 'businessmodellen' te ontwikkelen zijn. Dat vroeg ze aan directeur Theo de Groot van MPS, die haar het eerste pak A4-tjes tomatenpapier overhandigde. Bij die gelegenheid was ook Judith Zuiderwijk van Bio Base Westland aanwezig, die op het papier zelfs al een boek had gedrukt, onder de symbolische titel 'Connecting Industries'.

MPS, certificeerder voor de tuinbouw

Schutpapier over papier innovatie

Duurzame kapper: Meeste klanten hebben lang haar

16 september 2012

Duurzaamheid in het kapperswezen, waarom niet? Dianne te Mebel is met haar duurzame, Amsterdamse Instituut voor Haar & Gezondheid een pionier.

Ze heeft het na tien jaar nog steeds niet makkelijk: "Het is vechten tegen de bierkaai."

Driekwart van haar klanten hebben lang haar. Waarom weet ze niet precies, maar duurzaam kapster Dianne te Mebel denkt dat het iets met haar bedrijfsvoering te maken heeft: "Ik werk alleen met natuurlijke producten. Dat levert me boeiende, leuke klanten op. Ze houden van makkelijk, van echt. Geen bijzondere coups, geen coup soleil, geen hippe piekjes, maar puur natuur."

Duurzaamheid in de kapperswereld: de meeste collega's moeten er nog steeds niks van hebben, zo merkt Te Mebel na tien jaar 'knokken': "Ik nodig ze wel eens uit hoor bij mij in de zaak, maar het eerste dat er dan gezegd wordt is ' ja het dekt niet, hè.' En dan kan ik zeggen dat dekking ook niet bij iedereen nodig is, dat dit juist een heel natuurlijke uitstraling geeft, dat het zo mooi staat, maar dan zijn we altijd uitgepraat."

Voor Te Mebel was het geen moeilijke keuze om in 2001 voor duurzaam te gaan: "Ik kreeg allergische reacties van de verf die ik gebruikte, net zoals 3000 andere collega's dat ook elk krijgen. Ik zocht een alternatief. Ik vroeg me af hoe ik me kon onderscheiden van de 18.000 kappers in Nederland die allemaal met chemische producten werken. Waar krijg je nou geen allergieën van en is niet slecht voor het milieu? En toen ontdekte ik de biologische shampoo en natuurlijke verf." Het 'ei van Columbus' zo noemt ze haar concept, dat inmiddels is verworden tot een heus Instituut voor Haar & Gezondheid. In dat instituut knipt ze haar klanten en voorziet ze hen van kennis, over de producten die ze gebruikt die ook te koop zijn in haar webshop. Zo zijn de shampoo, conditioner, styling en finishing die ze gebruikt van Purepact: "Ze bestaan uit puur biologische, organische ingrediënten en essentiële oliën uit bloemen, planten, kruiden en fruit. Ze bevatten geen dierlijke ingrediënten en zijn niet op dieren getest en natuurlijk wordt de verpakking gemaakt van hergebruikt materiaal. Alle producten van Purepact zijn geschikt voor mensen die allergisch zijn."

De haarzeep is helemaal bijzonder: gemaakt van het aroma van een combinatie van twee soorten bloemen afkomstig van 'een boerderijtje in Frankrijk' en natuurlijk geheel biologisch. Ze is trots op haar Henna Starterspakket**,** een pakket met daarin een zakje hennapoeder, een duurzame warmtecap, een emaille bakje, een brede verfkwast, een streng salonwatten en een gebruiksaanwijzing, speciaal voor mensen die kennis willen maken met henna. En dan is er de Dry To the Max, een door haar zelf bedach**t** hittebestendig hoesje voor op de föhn. "Je haar blijft bespaard van beschadiging en uitdroging van overmatige hitte."

Dat kappers zo moeilijk zijn over te halen om natuurlijke producten te gebruiken, komt volgens Te Mebel ook door de dominantie van de grote shampoomerken: "Kappersscholen zitten vaak vast aan wurgcontracten van bijvoorbeeld L'Oréal en dan is het moeilijk om daar als Calimero tussen te zitten." Met haar instituut wil ze mensen beter voorlichten over de chemische stoffen die vaak nog in haarproducten zitten: "Veel consumenten denken dat ze natuurlijke producten gebruiken, maar in werkelijkheid zitten er chemische stoffen in. Bovendien vind ik het echt onvoorstelbaar dat vrouwen nog steeds hun haar kapot maken met chemische haarverf. Ik wil deze vrouwen laten zien dat het ook anders kan!"

De website van Dianne te Mebel

Waar Nederland eerlijke bloemen verkoopt

9 mei 2015

Hivos heeft op de kaart van Nederland aangegeven waar eerlijke bloemen te koop zijn. Heel vaak is dat een Albert Heijn.

De website Eerlijke Bloemengids werd gebouwd in de aanloop naar Moederdag 2015. Dat is traditioneel een mooie dag om bloemen te schenken. Maar er zijn wel meer gelegenheden om een bloemetje te geven.

De Eerlijke Bloemengids van de campagne Power of the Fair Trade Flower is voor consumenten die willen kiezen voor een eerlijk product. Hiermee dragen ze bij aan de verbetering van arbeidsomstandigheden van werknemers in de bloemenindustrie in Oost-Afrika en Latijns-Amerika, waar steeds meer bloemen, met name rozen, vandaan komen.

P+ ging eerder naar Kenia op zoek naar 'de reis van de roos'. In die speurtocht werden sociale omstandigheden van de Afrikaanse medewerksters in kaart gebracht, maar ook de milieu-impact van de kwekerijen. Het artikel kreeg een Engelstalige versie en werd als Special verspreid. Het werd besproken tijdens bijeenkomsten van Hivos met rozentelers.

De website Eerlijke Bloemengids van Hivos

De P+-Special over 'The Journey of the rose'.

Subcoal

De N + P Groep in Delfzijl heeft met het product subcoal de Duurzame Dinsdagprijs gewonnen. Subcoal is een uit afval gemaakte vervanger voor steenkool. Hoewel het goedkoper is dan kolen en ook nog eens milieuvriendelijker wordt het in Nederland weinig gebruikt.

De pellets subcoal worden gemaakt uit papier- en kunststofafval. Ze worden geëxporteerd naar landen als Duitsland, Groot-Brittannië en Portugal. Vooral in de cementindustrie wordt subcoal gebruikt. Het aantal bedrijven dat in Nederland op kolen

stookt, is beperkt. Lars Jennissen van N + P Groep verwacht later dit jaar ook te gaan leveren aan Nederlandse kolencentrales. Door het winnen van de prijs van het IVN brengt het IVN het product nu ook onder de aandacht van de politiek. Jennissen zegt dat er ook mogelijkheden zijn in de staalindustrie en keramische industrie.

De jury van de Duurzame Dinsdagprijs hebben dit jaar veel initiatieven binnengekregen op het gebied van 'afval naar grondstof'. De reden dat met name dit initiatief door de jury is heeft te maken met een technische oplossing die zorgt voor verminderde CO2 uitstoot, maakt dat afvalverbrandingsinstallaties en stortplaatsen overbodig worden, verdringt fossiele brandstoffen en het verbranden van Subcoal pellets stoot minder NOx uit dan kolen. Volgens de jury biedt een dergelijk initiatief een van de vele oplossingen om minder fossiele brandstoffen te gebruiken en daarmee een bijdrage aan de verduurzaming van Nederland.

Bron: NOM/Duurzame Dinsdag

Het Subcoal concept
Veel elektriciteitscentrales stoken nog steenkool, met een brede maatschappelijke discussie als gevolg. N+P biedt een oplossing: men werkt afval op tot Subcoal pellets, cilindervormige staafjes, die door elektriciteitscentrales maar ook door cement- en kalkinstallaties als alternatief voor kolen worden ingezet. De warmte die vrijkomt tijdens de verbranding van de afvalpellets wordt gebruikt om energie te genereren, net als bij de verbranding van steenkool.

Het Subcoal concept biedt diverse voordelen: ieder land heeft nog steeds afvalstromen die niet verder gerecycled kunnen worden, in sommige landen wordt dit afval zelfs nog gestort. N+P sorteert uit dit afval de hoogwaardige, hoogcalorische fractie die hierna wordt opgewerkt tot een brandstof. Het concept verkleint dus de afvalberg.

De opgewerkte brandstof is van dusdanige kwaliteit dat de eigenschappen nagenoeg gelijk zijn aan die van steenkool. Een groot verschil is het feit dat Subcoal ruim 50% biomassa brandstof bevat, die CO_2 neutraal wordt verbrand. De CO_2 uitstoot wordt hiermee dus gereduceerd. Daarnaast vermindert Subcoal het gebruik en dus de winning van de fossiele brandstof steenkool: afval verdringt hiermee dus kolen!
Het concept wordt volledig zonder subsidies uitgevoerd.

www.afvalgids.nl/subcoal-concept-van-np-wint-duurzame-dinsdag-prijs/

www.energyvalley.nl/programmas/projecten/subcoal-qlyte

Een flat vol sla

De Amerikaan David Proenza zag een groot probleem met de traditionele landbouw en vónd een oplossing: verticale landbouw. "Dit wordt echt de toekomst."

Meer mensen, meer steden, minder landbouwgrond, slechtere bodem, waterschaarste, klimaatverandering, gebruik van chemicaliën: het wordt steeds lastiger om gezond voedsel voor iedereen te produceren. Gelukkig zijn er pioniers die werken aan innovatieve oplossingen. David Proenza is zo iemand. Proenza is CEO van het Amerikaanse bedrijf Urban Farms. Hij werkt in Panama aan verticale landbouw: "Om de problemen in de traditionele landbouw op te lossen ben ik gaan kijken naar wat moderne technologie te bieden zou kunnen hebben. Met de – zeker in Nederland – goed ontwikkelde (broei)kas als model raakte ik onder de indruk van de mogelijkheden om iets

dergelijks in een bestaand gebouw op te zetten. Maar dan de hoogte in, over verschillende verdiepingen."

"Verticale landbouw gaat de hoogte in en kan dus bij uitstek in een stedelijke omgeving gedijen"

"Wat me vooral aansprak in een kas is dat je werkelijk elk onderdeel van de omgeving volledig kunt controleren: van de vochtigheid tot de temperatuur. Met andere woorden: je kunt er 12 maanden per jaar ongehinderd in produceren, ongeacht of het buiten nu extreem warm of extreem koud is, of het hagelt of stormt. Verticale landbouw zou daarboven als voordeel hebben dat je met een kleinere ecologische voetafdruk meer zou kunnen produceren op meer verschillende plaatsen. Immers, verticale landbouw gaat de hoogte in en kan dus bij uitstek in een stedelijke omgeving gedijen."

Snelle ROI
Op zo'n anderhalf uur van Panama's hoofdstad, in Rio Hato, heeft Proenza een gebouw van twee verdiepingen gerealiseerd. Verticale landbouw in Panama is dus een feit en de reacties zijn positief. Proenza: "De vraag is enorm toegenomen. We zijn bewust met een vrij klein gebouw begonnen – zo'n 150 vierkante meter – om te kijken hoe de markt zou reageren. Die test is succesvol verlopen, waardoor we nu gaan uitbreiden naar een gebouw van 1.000 vierkante meter. Deels gefinancierd door aandelen, deels door leningen."

"De ROI is sneller dan bij traditionele landbouw"

Een obstakel om te beginnen met verticale landbouw is er echter ook, volgens Proenza: "Dat zijn de hoge *start-up*-kosten. Die zijn onvermijdelijk, omdat je met verfijnde technologieën te maken hebt. Beginnen met verticale landbouw is dus duur. Aan de andere kant: de ROI is met een goed businessmodel beduidend sneller dan bij de traditionele landbouw. Wij verwachten in het tweede kwartaal van 2016 onze investering te hebben terugverdiend. Dat is met 30 maanden sneller dan bij traditionele landbouw."

http://www.grensverleggers.nl/tuinbouw/een-flat-vol-sla/

Tapijt van afgedankte visnetten

Het resultaat van Net-Works is een tapijttegelcollectie gemaakt van afgedankte visnetten. Een circulair project waarbij 's werelds armste, afgelegen kustgemeenschappen hun eigen bedreigde omgeving helpen beschermen. Interface-directeur Ton van Keken: "Meestal gaat circulair ondernemen over de effecten op het milieu, maar dit project krijgt veel aandacht vanwege de sociale impact."

"Om onze recyclingmachines rendabel te laten werken, verzamelen we nylon visnetten in India en op de Filippijnen," zegt van Keken. "Afgedankte visnetten zijn een groot probleem in deze armste kustgemeenschappen van de wereld. De nylon netten hebben een levensduur van meer dan 600 jaar. Het zeeleven sterft uit: koraal en vissen raken verstrikt in de netten. Lastig want de visserij is het brood van de lokale bevolking."

Opruimen is de nieuwe werkgelegenheid

"In plaats van naar vis, wordt er nu naar de afgedankte netten gevist. Na recycling worden ze verwerkt in de tapijttegelcollectie Net Effect. Hergebruik is voor ons vanzelfsprekend, aangezien grondstoffen steeds schaarser worden.

"De lokale bevolking krijgt opeens zoveel nieuwe kansen, dat gaat vanzelfsprekend gepaard met veel positieve energie."

Media-aandacht

De positieve effecten van dit project stralen af op ons merk. Het koraal en de stranden knappen weer op, en de lokale bevolking krijgt opeens zoveel nieuwe kansen, dat gaat vanzelfsprekend gepaard met veel positieve energie." Meestal gaat circulair ondernemen over de effecten op het milieu, maar dit project krijgt veel media-aandacht vanwege de sociale impact.

Forbo heeft het duurzaamste magazijn van Nederland

Forbo heeft de hoogste duurzaamheidsonderscheiding voor een magazijn in Nederland ontvangen. De directeur van het duurzaam-bouwen keurmerk Leed kwam er speciaal voor uit Amerika gevlogen.

De bezoeker kan het zelf al zien, in Krommenie. In vergelijking met andere pakhuizen of groothandels is het in dit pakhuis een stuk lichter. Grote daglichtkoepels op het dak maken extra Tl-buizen overbodig. Het is qua temperatuur ook behaaglijk: het is hier goed werken. Mocht het toch te warm zijn, dan kunnen de medewerkers zelf het klimaat bijstellen. Het gebouw is goed geventileerd. Stil ook, door de elektrische heftrucks. Ze zorgen niet voor uitstoot of dampen binnen het gebouw.

Op het dak liggen de zonnepanelen die voor de groene stroom zorgen. Het zwarte bitumen dak ligt aardig vol, ook al kan er nog meer bij. Toch zorgen ze voor een besparing op energie van 43,05 procent. Als alle ondernemingen in Nederland dat nu ook eens zouden doen, dan kwamen we al een aardig stuk dichter bij een duurzaam scenario van 100 procent duurzame energie in 2030. Forbo zelf kan ook aan de slag met de daken van de oudere pakhuizen, waar onder andere de grote rollen linoleum en marmoleum worden opgeslagen.

"Forbo is een internationale onderneming met meerdere productievestigingen. Niet alleen in Nederland, maar ook in andere Europese landen. Het is een milieuvoordeel om de klanten vanuit een centraal punt te bedienen. Dan rijden er minder vrachtwagens. De

klanten stellen het ook op prijs het totale pakket aan vloeren tegelijk te ontvangen, in plaats van te moeten wachten op een volgende aflevering. Je kunt ook beter op maat bedienen." Volgens de Zwitser gaat de miljoeneninvestering zich zeker terug verdienen. "We besparen honderdduizenden euro's per jaar." Voor een uitleg over de bouwkundige duurzame aspecten was Rick Fedrizzi aanwezig, oprichter van het duurzaam bouw-label LEED. Hij reikte een gouden schijf uit, als teken dat het op een na hoogste niveau door Forbo was behaald. Ook in Nederland wordt gebruik gemaakt van dit label, dat het iets oudere Britse Breeam-label naar de eigen Amerikaanse bouwwereld vertaalde. Een vertaling die ook in Nederland toepasbaar is. "Forbo is niet het eerste magazijn dat van ons een label krijgt, maar wel het eerste in Nederland. En het tweede in Europa", aldus de Amerikaan.

Fedrizzi maant bedrijven die zijn label wil behalen om vooral serieus te zijn. "In de VS zie je nu al geen bedrijven meer die beweren groen te zijn, terwijl dat maar deels zo is. Als ze beticht worden van 'greenwashing', zijn ze meteen hun goede naam kwijt. En het vertrouwen van hun klanten. Er zijn altijd wel concurrenten die een en ander doorvertellen. En ben je eenmaal je vertrouwen kwijt, dan is het voorbij."

Om tot het eindoordeel te komen werd een lange checklist met vereisten afgewerkt. We noemen enkele opvallende:

+ Treinstation aanwezig op loopafstand
+ Door aanwezigheid van basisvoorzieningen in de omliggende wijken staat magazijn in verbinding met de gemeenschap
+ Rondom magazijn voldoende groen overgebleven
+ Gebruik van goedgekeurd beton
+ Ten opzichte van referentiegebouw 20 procent minder watergebruik
+ Gebruik van eigen systeem van gescheiden afvalverwerking
+ Verbod op roken in hele gebouw, rookvoorziening buiten
+ Ten minste 75 procent van het constructie-afval werd gerecycled
+ Onderwijsprogramma voor bezoekers over de groene aspecten van dit gebouw.

Uiteraard legde Forbo eigen vloeren in het magazijn. Ook dat leverde punten op. CEO Huenerwadel: "Daarom zijn wij ook interessant van klanten die zelf ook bouwen en een Leed-certificatie willen halen. Onze vloeren leveren bij de bouw punten op." Linoleum wordt deels gemaakt van afval, zoals heel fijn gemalen houtmeel uit houtzagerijen. Gemeenschappen in Bangladesh die de jute aanleveren worden door Forbo ondersteund.

Meer over het duurzaamheidsbeleid van Forbo

Verpakking waar je de hamburger bij op eet

01 oktober 2014

Te koop in Brazilië bij Bob's. Een heerlijk velletje rijstpapier, waar je de hamburger die er in zit ook gewoon kunt opeten.

In 2013 lanceerde de Braziliaanse fastfoodketen Bob's deze eetbare verpakking, zo simpel dat je je afvraagt waarom ze daar bij McDonald's nooit op zijn gekomen.

De klant hoeft de burger niet meer uit te pakken, maar kan meteen in het complete verpakte product bijten. Er is geen afval. En dat is dan ook de reden waarom deze Braziliaanse keten hiermee begon.

Bob's verwacht op deze manier een uitkomst te bieden voor het zwerfafval, dat sinds jaren een groot probleem vormt voor bedrijven in de fastservice sector. Dit suggereert dat het concept een oplossing zou kunnen aandragen voor het afvalprobleem.

De reclamecampagne richtte zich echter niet op het ecologische voordeel, maar op de smaak. "Deze hamburgers zijn zo lekker, dat je geen tijd wilt verspillen om het papier er af te halen."

Nog een leuk weetje. Deze eerste Braziliaanse fast foodketen werd in 1952 opgezet door een Amerikaans-Braziliaanse tenniskampioen, luisterend naar de naam Robert Falkenburg. Het is alweer even een tijdje geleden, maar hij won Wimbledon in 1948. Zijn eerste hamburgertent opende hij op Copacabana in Rio de Janeiro.

Echt iets nieuws onder de zon is het natuurlijk niet. Aziatische koks verpakken al eeuwenlang groenten en vlees in rijstpapier. Voor hun springrolls, onder andere.

Artikel over Bob's rijstpapier

10 doelen voor een Nederlands voedselbeleid

30 november 2014

Verdubbelen groente- en fruitconsumptie. Verpakkingen circulair maken. Het zijn twee voorbeelden voor een Nederlands voedselbeleid, geformuleerd door Marcel Schuttelaar.

1. Minister voor veilig voedsel Er komt een ministerie van Voedsel. De minister is eindverantwoordelijk voor het voedselbeleid waaronder de voedselveiligheid. Het bedrijfsleven zorgt ervoor dat het aangeboden voedsel safe is. Het overheidstoezicht (NVWA) moet volkomen onafhankelijk kunnen opereren en bedrijven maar ook ministers op de vingers kunnen tikken.

2. Gemeente geeft voedingseducatie Om te voorkomen dat burgers verder vervreemd raken van hun voedsel is het noodzakelijk dat op gemeentelijk niveau via bijvoorbeeld een voedselstrategie voedings-, kook- en smaakcursussen gegeven worden. Via stadslandbouw, foodfestivals en andere events wordt de beleving dichterbij gebracht. De lokale aanpak is de meest aangewezen manier om dit te doen. Gemeenten stimuleren een gevarieerd aanbod winkels, foodservice en horeca waar gezond en duurzaam eten verkocht wordt. Een rijk aanbod van en het beleven van echt lekker eten creëert verbinding in de stad.

3. Database biedt eerlijke communicatie Een product is wat het belooft. Informatie moet dus altijd correct zijn, en makkelijk beschikbaar via een onafhankelijke database. Toegankelijk voor iedereen. Basislevensmiddelen mogen niet met additieven worden gekleurd of anderszins de consument misleiden. Dus geen bruin gekleurd witbrood meer. Geen evident ongezonde voedselreclames (zoals energydrinks) voor kinderen en jongeren. De overheid (Nvwa) dient dit te handhaven.

4. Landbouwgrond vruchtbaarder maken Voor een gezonde voedselproductie is het cruciaal de bodemvruchtbaarheid van landbouwgronden te bevorderen. En die gaat zelfs in het vruchtbare Nederland onderuit. Na jaren van stabilisatie wordt het tijd versneld het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, kunstmest en fossiele energie te verminderen.En we gaan door teelt en veredeling de intrinsieke kwaliteit van ons voedsel vergroten.

5. Verpakkingen worden circulair Voedselverpakkingen moeten voldoen aan de principes van de circulaire economie. Waar mogelijk onverpakt, zoveel mogelijk retourstromen die goed en hoogwaardig recyclebaar zijn, vrij van milieugevaarlijke stoffen en een lage input van fossiele energie.

6. Respect voor dieren Minder en veel beter, dat is het motto. Dus enkel vlees wat voldoet aan keurmerkeisen zoals Milieukeur en de sterren van de Dierenbescherming of vergelijkbare systemen. Idem voor eieren, vis, en ander voeding van dierlijke oorsprong.

7. Eerlijke prijs Alle schakels in de keten horen een fatsoenlijk basaal inkomen te verdienen. Dit geldt natuurlijk voor producenten en werknemers in derde wereldlanden, maar ook voor ondernemers hier. In het bijzonder voor de lokale fooddetaillisten die met hun aanbod van producten een stad leefbaar en gevarieerd houden. Door ketens kort en transparant te houden valt hier veel winst te boeken.

8. Gezonde competitie Het is belangrijk te voorkomen dat de consument voor zijn voedsel te zeer afhankelijk wordt van slechts één schakel in de keten. Diversiteit is hier, net als in de natuur, het motto. Bij de zaadveredeling is het Kwekersrecht de aangewezen vorm. Uitzondering op de competitieregel betreffen collectieve afspraken in de keten die juist tot doel hebben het niveau van verduurzaming van het voedsel te verhogen.

9. Gezond eten overal verkrijgbaar Het wordt de consument veel makkelijker gemaakt gezond te eten. Op scholen, in crèches, zorginstellingen, op recreatieve hotspots, (tank)stations: het grootste deel van het aanbod in voedsel is er gezond. Bewerkte levensmiddelen moeten gaan voldoen aan de eisen van het Vinkje (het oude Voedselkeuzelogo), welke stap voor stap aangescherpt worden.

10. Verdubbelen groente- en fruitconsumptie Er komt een nationaal plan om de consumptie van groente en fruit voor alle burgers te verhogen, ook voor de laagste inkomensgroepen. Groenten en fruit zijn gezond en lekker. Door daar aanzienlijk meer van te eten wordt het dagelijkse menu veel gezonder en tegelijk de footprint van het individu op deze planeet verlaagd.

Kennisplatform duurzaam geproduceerd

Ook dit jaar worden door Kennisplatform Duurzaam Geproduceerd lichtende voorbeelden voor een duurzame toekomst in de spotlights gezet. Voor deze Enlightenmentz of the Year 2015 begint de longlist zich te vullen. Verschillende technostarters kunnen weer mooie innovaties onder de aandacht brengen, maar ook grote bedrijven als Avebe, TNO, ECN en AkzoNobel dragen hun steentje dit jaar bij. Van eiwit uit aardappelen en energiebewuste ijsberen tot plastic wegen.

Elk jaar worden tijdens het Duurzaam Geproduceerd congres de Enlightenmentz of the Year bekend gemaakt. Enlightenmentz zijn lichtende voorbeelden voor een duurzame toekomst. Ze worden in drie categorieën uitgereikt: Process, Product en Social. Dit jaar wordt het evenement georganiseerd op 19 november bij opleidingsinstituut TCC op de RDM Campus in Rotterdam. Momenteel is de redactie van Duurzaam Geproduceerd volop bezig om de longlist samen te stellen, waaruit de jury later per categorie drie finalisten kiest. Hierbij alvast een tipje van de sluier.

Process In de categorie Process gaat het om innovaties gericht op industriële processen. Op de longlist staat inmiddels **Solanic** van Avebe. Dit eiwit dat met een koud proces relatief weinig energie wordt gewonnen uit zetmeelaardappelen heeft dezelfde samenstelling als kippeneiwit. Het is dus te verwerken in tal van voedingsproducten zonder de gezondheidsrisico's van kippeneiwit. Voor veganisten helemaal een uitkomst. En er wordt meer waarde gecreëerd per aardappel, ook goed voor de aardappelboeren.

Een andere interessante kandidaat binnen deze categorie is **Cellulase Saver** van ECN. Met dit proces komen betaalbare biobrandstoffen van de zogenoemde tweede generatie een stapje dichterbij. Als grondstof kunnen afvalstromen dienen, zoals maisstengels, tarwestro of bagasse (een restproduct van suikerriet). Door eerst eiwitten uit de biomassa te onttrekken en later in het proces weer toe te voegen verbetert de werking van enzymen. Dat scheelt 10 tot 15 cent per liter biobrandstof.

Product In de categorie product valt meteen **PlasticRoad** van VolkerWessels op. Het bedrijf wil wegen aanleggen van gerecycled kunststof. Het concept is ontwikkeld door KWS Infra. Volgens VolkerWessels is een plastic weg veel duurzamer en vrijwel geheel onderhoudsvrij. Dat Zeecontainers ook voor andere doeleinden kan worden ingezet bewijst het concept **Sustainer Homes**. Het gelijknamige bedrijf biedt containers aan die dienst doen als huis en volledig zelfvoorzienend zijn. De woning kan snel ergens worden geplaatst en ook weer worden weggehaald.

Social In de categorie sociaal gaat het vaak om verandering in denkwijzen. Vaak staan verouderde ideeën en overtuigingen innovatie en verduurzaming in de weg. Interessant is daarom dat AkzoNobel en Traxxys een methode hebben ontwikkeld waarbij nieuwe procestechnologie niet begint bij onderzoekers in het laboratorium, maar meer wordt uitgegaan van wat er nodig is om in de praktijk stappen te maken. Bij de **Auto Innovation Methodology** worden operationele mensen intensief betrokken bij de ontwikkeling en toepassing van duurzamere en efficiëntere procestechnologie.

Sociale innovatie kan ook bij de kleintjes beginnen. **Hyko IJsbeer** van Care to Save is daar een mooi voorbeeld van. Een device in de vorm van een ijsbeer meet het energieverbruik thuis en geeft op een speelse manier feedback. Verbruik je veel energie dan kleurt hij bijvoorbeeld helemaal rood. Het energieverbruik is ook via een app te

volgen. Daarnaast leren kinderen allerlei feitjes over klimaatverandering en energiebesparing. Voor financiering maakt Care to Save gebruik van crowd funding. Tot 30 september is het mogelijk om kandidaten voor de longlist aan te dragen via redactie@industrielings.nl of wim@industrielings.nl. Eind september kiest de jury drie finalisten per categorie.

Duurzame projecten winnaars bij crowdfunding

13 januari 2013

Bij de projecten die door crowfunding gefinancieerd werden, haalden duurzame voorstellen de hoogste bedragen binnen. De Windcentrale haalde in 2012 maar liefst 7 miljoen euro op, de WakaWaka Powerlamp van Maurits Groen enkele honderdduizenden euro's.

De Windcentrale claimt zelfs dat er in heel Europa geen hoger bedrag met crowdfunding is opgehaald. Met 7 miljoen euro kunnen twee windmolen worden gefinancierd, bijeengebracht door 5.500 huishoudens, die voor 350 euro een winddeel konden kopen. Daarmee hebben ze voor 16 jaar gratis stroom. En dat is een koopje.

De Windcentrale kreeg ondersteuning van de Rabobank, Stichting Doen en Greenchoice. Daan Dijk van Rabobank zei tegen Nu.nl: "De windcentrale geeft een moderne invulling aan de coöperatieve organisatievorm, en toont aan dat daar breed draagvlak voor is. Na een periode van doorgeschoten individualisme zijn we kennelijk weer toe aan nieuwe transparante vormen van samenwerking."

Maar ook de WakaWaka Power van Maurits Groen en Camille van Gestel haalde via het platform Oneplanetcrowd een spectaculair bedrag op: 212 duizend euro, terwijl de doelstelling 25.000 euro was. Niet minder dan 1401 investeerders tekenden in voor bedragen vanaf 44,95 euro. Tegelijkertijd doen zij via Kickstarter een internationale campagne en daar staat de teller momenteel dik boven de 300.000 dollar. Via deze twee campagnes samen hebben zo'n 6000 mensen een financiële bijdrage geleverd; dit aantal moet een record voor Nederland zijn.

Maar er waren vorig jaar nog heel wat meer succesvolle duurzame crowdfundingsacties met een duurzame insteek. Met 90 investeerders haalde Christian Batist een bedrag van 80.000 euro op. Voor zijn Perfect Earth project, een social-game voor kinderen tussen 8 en 14 jaar. Het moet een avontuurlijk spel worden over natuur, klimaatverandering en duurzaam leven. Een bijdrage aan Perfect Earth was geen donatie, maar een aankoop van aandelen. Zo levert het niet alleen een mooi spel op, maar konden de investeerder ook profiteren van de toekomstige winst van het spel. De lancering van Perfect Earth staat gepland voor begin 2013.

De goede oude 1% Club, die pionier in Nederland als het gaat om crowdfunding, draait ook nog steeds mee. Het meest succesvolle project was van Mathiu Gathobu uit Kenia, die inmiddels alweer vier crowdfundingcampagnes succesvol afgerond. Bij alle projecten van Mathiu en zijn lokale organisatie Changing Communities, staan solar kits centraal: solarlampen waarmee schoolgaande kinderen op het platteland van Kenia ook 's avonds kunnen studeren.

Ook op voedingsgebied bleek crowdfunding mogelijk, zoals bij de ontwikkeling van de Yuno, een gezonde snack van Tom en Annemiek Vogel van Yumm! Concepts. Yuno zit vol zit met groente en fruit, in plaats van suikers en smaakmakers. Binnen een aantal weken werd 35.000 euro opgehaald.

Tenslotte slaagde ook de MobiBus via het crowdfundingplatform Share2Start. Het MobiBus-project is een initiatief van Ted Deckers en Ferry Smits. De MobiBus is een mobiel servicestation voor carpool- en P+R terreinen. In de vakkundig omgebouwde bus, die op een vaste locatie staat, kan men flexwerken via gratis Wi-Fi, een kop koffie kopen met een broodje, of schuilen voor de regen.
Zo biedt de MobiBus niet alleen een extra service, maar zorgt ook voor sociale veiligheid op het terrein. De eerste MobiBus staat op de carpoollocatie Apeldoorn-Zuid, A1 – afrit 20. De kosten voor het verbouwen van de eerste MobiBus haalde een investeringsbedrag van 20.000 euro op, gecombineerd met een subsidie van de provincie Gelderland. Het is dus een voorbeeld van een publiek – private samenwerking. Het mobiele servicepunt moet uiteindelijk aanzetten tot meer carpoolkilometers. Het streven is om in de toekomst meerdere MobiBussen te financieren via crowdfunding.

15 vooroordelen over circulaire economie

11 oktober 2015

Noem het vooroordelen, noem het mythes. MVO Nederland heldert 15 misverstanden over de circulaire economie op.

Circulair ondernemen is slim omgaan met afval, zegt de één. Leven zonder afval kost veel te veel tijd, denkt de ander. MVO Nederland vroeg 15 experts welke mythes zij vaak tegenkomen. In de online publicaties '15 mythes van de circulaire economie' worden die vakkundig weerlegd.

Op de Dag van de Duurzaamheid legde programmamanager Michel Schuurman in het Awarehouse van Interface dat met het steeds bekender worden 'circulaire economie' het begrip meteen ook is uitgehold. "Zo wordt vaak gedacht dat circulaire economie slechts draait om 'slim omgaan met afval'. Ook ontstaan er misvattingen dat het alleen maar is op te pakken op (inter)nationaal niveau. Dat overheden de hoofdrol dienen te spelen. Of dat het leasen van producten de oplossing is. Ook heerst vooralsnog de notie dat een duurzamere bedrijfsvoering de primaire drijfveer dient te zijn."

MVO Nederland stelt dat ondernemers zelf hun toekomst in de hand hebben. In de Community of Practice Circulair Ondernemen kunnen ondernemers zelf aan de slag.

Wat zijn de 15 mythes?

+1 Circulair ondernemen kan niet bestaan
+2 Het kost miljoenen om processen te veranderen
+3 Circulaire economie is een modewoord voor recycling
+4 De consument wil eigendom
+5 Het wordt pas wat als de nationale overheid ingrijpt
+6 Circulaire economie is alleen interessant voor maakbedrijven,
+7 Circulair ondernemen vraagt veel technologische innovatie
+8 We zijn geen eigenaar meer, het draait om diensten
+9 Laagwaardige materialen kun je niet hergebruiken

+10 Geen afval? Afval is goud waard
+11 Leven zonder afval is een dagtaak
+12 Het is onmogelijk om het gefinancierd te krijgen
+13 Alleen een internationale aanpak is succesvol
+14 Circulair is altijd duurzaam, Stefan van Uffelen
+15 Circulaire economie brengt opwindende gouden tijden

Tal van deskundigen prikken deze vooroordelen door op de website van MVO Nederland.

MVO Nederland lanceert Trendrapport 2015

20 januari 2015

Het MVO Trendrapport 2015 beschrijft zeven trends die samen zorgen dat een groene en sociale economie snel dichterbij komt. Nieuwe technologie, een krachtige beweging van onderop en succesvolle duurzame businesscases dragen bij aan de doorbraak.

1 Van winst naar waarde
De discussie over MVO verschuift van 'de dingen goed doen' naar 'de goede dingen doen'. Het oplossen van maatschappelijke vraagstukken wordt het uitgangspunt van bedrijven.

2 Fossielexit
De beprijzing van CO_2, desinvesteringen in olie en schadeclaims door klimaatslachtoffers markeren het einde van het fossiele tijdperk.

3 Smart sustainability
'Duurzaam' en 'slim' vallen steeds meer samen. Slim samenwerken, slimme meters, smartgrids en intelligente sensoren dragen bij aan kwaliteit van leven, energiebesparing en veiligheid.

4 Het potentieel van het teveel
Alles wat over is of verspild dreigt te worden aan tijd, spullen, grondstoffen én sociaal kapitaal vormt steeds vaker de basis voor interessante verdienmodellen.

5 Duurzaamheid verkoopt niet
Duurzame koplopers gebruiken de term duurzaamheid niet meer bij het verkopen van hun product en vinden zo wél hun weg naar de consument.

6 Revolutie in de handelsketen
Onder invloed van innovatieve koplopers beginnen handelsketens te transformeren van ketens met risico's naar ketens met kansen.

7 Duurzaam is dat je lang meegaat
Mensen gezond en inzetbaar houden en zorgen dat ieder talent telt, dat is pas écht duurzaam. Steeds meer organisaties stellen dit uitgangspunt centraal en werken actief mee aan een 'inclusieve economie'.

Chips, apps, internet of things, cleantech, sensoren en drones zorgen voor meer duurzame economische groei, het verlagen van de CO2-uitstoot en het terugdringen van verspilling. In de markten voor energie, consumentenartikelen en voeding zijn koplopers hier al volop mee bezig. MVO Nederland verwacht dat de Nederlandse cleantechsector hierdoor kan groeien van €10 miljard nu naar €30 miljard in 2020.

Daarnaast nemen mensen steeds meer het heft in eigen handen, constateert MVO Nederland. De organisatie denkt daarbij aan energie-, streek- en zorgcoöperaties en aan allerlei vormen van delen (kleding, accommodatie, auto's). Afval en de massa aan goederen die niet worden gebruikt leiden tot een snel groeiend aantal kansrijke businesscases (Waternet, Peerby, Starsock, i-did, DurabilIT).

Tenslotte signaleert MVO Nederland dat voorhoedebedrijven het voortouw nemen bij preventie op het gebied van gezondheid en duurzame inzetbaarheid. Dat doen ze door gezonde producten aan te bieden (voedingsmiddelenconcern Wessanen) en door vitaliteit van medewerkers te stimuleren (scheepsbouwer IHC Merwede). Zij beseffen dat de mens de belangrijkste bron is voor succes en dat de vooruitgang vooral gericht moet zijn op een betere balans tussen mens, milieu en economie.

MVO Nederland is positief over de kansen van de zeven trends voor het Nederlandse bedrijfsleven, zowel op de binnenlandse markt als in het buitenland. Nederland heeft met een flink aantal koplopende bedrijven een sterke uitgangspositie. Om die reden heeft MVO Nederland het platform Ambitie 2020 gelanceerd met als nationale ambitie: Nederland wereldvoorbeeld van een circulaire en inclusieve economie.

Link naar Trendrapport 2015 MVO Nederland

Hilversum heeft het ook door, duurzaam is niet saai

Cees van der Laan – 17 oktober 2015

Duurzaam ondernemen is al lang geen business meer voor dromers, linkse idealisten, milieu-aanhangers en geiten-wollen-sokken-investeerders die op zolder ideeën zitten uit te broeden. Toch kan nieuws op dit terrein je ook weer verrassen. Het grootste pensioenfonds van Nederland, ABP, zet vol in op duurzaam beleggen, maakte het fonds deze week bekend. Niet zozeer omdat het pensioenfonds voor ambtenaren zo begaan is met het milieu - dat natuurlijk ook - maar gewoon omdat er op langere termijn meer geld mee te verdienen valt dan met niet-duurzame beleggingen. Vervuilende bedrijven vormen een te groot risico in de aandelenportefeuille en daarmee een potentieel gevaar voor het rendement.

Dat is verheugend nieuws voor iedereen die streeft naar een duurzamere wereld. Duurzaam ondernemen verovert langzaam maar zeker de reguliere economie. Dit nieuws sluit goed aan op een onderzoek dat Trouw begin juni bracht. We schreven toen dat zes op de tien Nederlanders willen dat hun pensioenfonds stopt met beleggen in steenkool, gas en olie om de CO2-uitstoot te beperken. Zelfs als dit zou leiden tot hogere pensioenpremies of lagere pensioenen.

Of ABP-voorzitter Corien Wortman met deze koerswijziging volgend jaar in de Trouw Duurzame 100 terechtkomt, kan ik niet beoordelen. Dat is aan de jury die elk jaar ruim 500 kandidaten tegen het licht houdt. Op die lijst staan al wel CEO's van grote multinationals, zoals Feike Sijbesma, bestuursvoorzitter van de Koninklijke DSM (24) en Paul Polman, baas bij Unilever (20). Bij deze toplieden zal zeker motivatie voor een betere, duurzame wereld een rol spelen, maar ze worden uiteindelijk afgerekend op resultaten in harde euro's. Met andere woorden: duurzaam ondernemen is een economische realiteit. Er kan geld mee worden verdiend of uitgespaard. En dat is prima.

Polman en Sijbesma stonden in de speciale bijlage die afgelopen zaterdag bij u op de deurmat lag. De avond daarvoor, werd in het academiegebouw van de Utrechtse universiteit, de nieuwe nummer 1 bekendgemaakt, Maurits Groen. In onze bijlage werd

hij omschreven als 'een bron van inspiratie voor de nieuwe lichting duurzame ondernemers'. De ondernemer annex adviseur en 'onvermoeibare wereldverbeteraar' stond al jaren hoog op de lijst, maar door het succes van zijn zonnelampjes kwam hij op 1. Groen stapte vervolgens in een elektrische taxi die hem naar Amsterdam vervoerde, waar duurzaamheidsorganisatie Urgenda een bijeenkomst hield op de Dag van de Duurzaamheid. Dat was op zichzelf niet zo bijzonder, maar wel dat het 's avonds live werd uitgezonden door de NPO, waarbij Maurits Groen werd geïnterviewd. Vorig jaar werd ons idee om de winnaar in een tv-programma te presenteren nog door diverse programma's als saai van de hand gewezen.

Inmiddels zijn we een jaar verder en is er een hoop veranderd. Ongetwijfeld zal de eclatante overwinning van Urgenda in de 'klimaatzaak' tegen de Nederlandse staat daaraan hebben bijgedragen.

Wereldwijd zijn overheden wakker geschud om serieus werk te maken van de eigen voornemens om de CO_2-uitstoot fors omlaag te brengen. Ook al kun je best pessimistisch zijn of de wereld in staat is de opwarming van de aarde te beperken, duurzaamheid heeft inmiddels wel een imago van jong, innovatief, lekker en noodzakelijk.

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van 19 januari 2016 — bestemd voor de gemeenteraad 2016_BW_00046

Onderwerp:
Vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden benodigd voor de aanleg van de Noordelijke Randweg Voorhout en de ecologische verbindingszone. - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden in de gemeente Teylingen, benodigd voor de aanleg van de Noordelijke Randweg Voorhout (waaronder de hoofdrijbaan, fietspaden, kunstwerken, bermen en bermsloten) en de inrichting van de ecologische verbindingszone, gelegen tussen de randweg en de Haarlemmertrekvaart. Hiermee verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt van het plangebied van het project Noordelijke Randweg Voorhout.

Bevoegd portefeuillehouder: Bas Brekelmans

Bestemd voor:
- Commissie Ruimte

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Perceelslijst bij raadsbesluit Wvg 4 februari 2016.
- Kadastrale kaart bij raadsbesluit 4 februari 2016.

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Voor de realisatie van het project Noordelijke Randweg Voorhout is de verwerving van gronden nodig. De benodigde gronden in de Boekhorstpolder zijn merendeels in handen van marktpartijen en particulieren. In totaal is ca. 10 ha grond nodig in de polder Boekhorst. De gemeente dient daarvoor een actief grondbeleid voeren en zoveel mogelijk regie te behouden. De gemeente is inmiddels aangevangen met de grondverwerving en heeft in dat kader vernomen dat er mogelijke transacties op handen zijn, die niet in het belang zijn van de uitvoering het project Noordelijke Randweg Voorhout. Op 22 december 2015 heeft het college het voorkeursrecht voorlopig gevestigd, voor de duur van maximaal drie maanden.

Beoogd resultaat:
De definitieve vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de gronden c.q. percelen

behorende tot het project Noordelijke Randweg Voorhout.

Argumentatie:
1.1 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen kunnen worden tegengegaan.

Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.

1.2 Het voorkeursrecht voorkomt eventuele buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).

1.3 Het voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie.

Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervings-proces of onteigening voorkomen.

1.4 Aan de gronden is een niet-agrarische bestemming toegedacht.

De gemeenteraad heeft op 25 juni 2015 de structuurvisie Teylingen 2030 vastgesteld. Op grond hiervan is aan de gronden een niet-agrarische bestemming toegedacht, te weten Verkeer en alle bijbehorende voorzieningen (waaronder fietspad en bermsloot) en Groen (incl. ecologische verbindingszone). Het huidige agrarische gebruik wijkt daarvan af. In die situatie kan het gemeentelijk voorkeursrecht worden gevestigd (artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)). Daarmee kan de gemeente actief optreden bij de ontwikkeling van deze gronden en zelf regie behouden bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

1.5 Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, leidt tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren1 en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever al op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

-de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;

-de Wvg al in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;

-eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;

-de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs en een oordeel vellen over een reële prijs.

2.1 Op de gronden was eerder het voorkeursrecht gevestigd.

Het college heeft op 11 november 2008 op deze gronden tijdelijk het voorkeursrecht gevestigd. De gemeenteraad heeft dit op 5 februari 2009 bestendigd. Dit voorkeursrecht is op 5 februari 2012 van rechtswege vervallen omdat voor die datum geen structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld. Omdat het meer dan twee jaar is geleden dat deze gronden zijn aangewezen als percelen, waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, kan het recht wederom gevestigd worden. De percelen die inmiddels zijn aangekocht, dan wel de percelen waarvan het risico op vervreemding minder relevant wordt geacht, worden buiten deze vestiging gelaten.

Aanpak / uitvoering:

1. Met het onderhavige besluit wordt een definitief voorkeursrecht gevestigd. Het besluit wordt op 5 februari 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en in De Teylinger van 10 februari 2016 en treedt 6 februari 2016 in werking.
2. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht door de raad geldt vervolgens voor een periode van maximaal drie jaar. Binnen deze periode dient een bestemmingsplan Noordelijke Randweg te Voorhout te zijn vastgesteld. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan Noordelijke Randweg wordt het voorkeursrecht vervolgens automatisch verlengd, voor een periode van maximaal 10 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
3. Het ontwerp raadsvoorstel met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 24 december tot en met donderdag 14 januari 2016 (drie weken). Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in de Staatscourant en in De Teylinger, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
4. Tegen het besluit van het college en raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6, lid 3, Wvg worden echter bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van het college, thans geacht te zijn gericht tegen het raadsbesluit.
5. Het besluit wordt aangetekend in het gemeentelijk beperkingenregister, als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden worden per aangetekende brief op de hoogte gesteld.

Participatie:
N.v.t.

Duurzaamheid:
N.v.t.

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten gronden aan te wijzen, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening nr. TK30371563-02 en perceelslijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte, alsmede de naam van de eigenaren en van de

rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 14 december 2015.

Besluitpunt 2:
Te concluderen dat deze percelen eerder in een aanwijzing ex artikel 6, lid 1, Wvg van 11 november 2008 en artikel 5 Wvg van 5 februari 2009 betrokken zijn geweest, welk laatste besluit op basis van artikel 9, lid 3, Wvg van 5 februari 2012 van rechtswege is komen te vervallen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:
Dit besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Perceelslijst bij raadsbesluit Wvg 4 februari 2016.
- Kadastrale kaart bij raadsbesluit 4 februari 2016.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Perceelslijst Wet voorkeursrecht gemeenten.
Gemeente Teylingen, locatie 'Noordelijke Randweg en ecologische verbindingszone te Voorhout'.

Lijst van aangewezen percelen in de kadastrale gemeente Voorhout, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn, zoals deze voorkomen op de tekening met nummer TK30371563-02, behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Teylingen ex artikel 4 Wvg van 4 februari 2016. Kadastrale toestandsdatum per 14 december 2015.

	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 2031 1 ha 24 a 70 ca 26 a 06 ca Terrein (grasland) 1/2 Rotij Grondontwikkeling West B.V. te Capelle aan den IJssel 1/2 Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Landbouw te Woerden
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 2083 2 a 80 ca 2 a 80 ca Terrein (grasland) 1/2 Rotij Grondontwikkeling West B.V. te Capelle aan den IJssel 1/2 Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Landbouw te Woerden
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 2140 2 a 80 ca 2 a 80 ca Wegen Mevrouw Agatha Cornelia de Groot te Voorhout
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 2141 1 ha 36 a 40 ca 31 a 93 ca Terrein (teelt - kweek) Blokhuis Beleggings- En Beheermaatschappij B.V. te Lisse

	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 2143 3 a 35 ca 3 a 35 ca Wegen Blokhuis Beleggings- En Beheermaatschappij B.V. te Lisse
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 3812 93 a 95 ca 34 a 38 ca Terrein (grasland) 1/2 Rotij Grondontwikkeling West B.V. te Capelle aan den IJssel 1/2 Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Landbouw te Woerden Liander Infra West N.V. (zakelijk recht betreft opstalrecht nutsvoorzieningen)
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 3815 57 a 55 ca 57 a 55 ca Erf – tuin Ballast Nedam Sigma B.V. te Nieuwegein Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet Voork Recht Gemeenten
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 3816 4 a 85 ca 4 a 85 ca Berging-stalling (garage-schuur) Ballast Nedam Sigma B.V. te Nieuwegein Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet Voork Recht Gemeenten
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 3817 13 a 00 ca 11 a 18 ca Erf – tuin Ballast Nedam Sigma B.V. te Nieuwegein
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 3818 15 a 40 ca 9 a 45 ca Bedrijvigheid (kas) terrein (teelt - kweek) Ballast Nedam Sigma B.V. te Nieuwegein Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet Voork Recht Gemeenten

	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 4179 1 ha 74 a 50 ca 30 a 04 ca Terrein (teelt - kweek) Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij BV te Nieuwegein Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet Voork Recht Gemeenten
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 4257 2 ha 05 a 80 ca 46 a 61 ca Terrein (grasland) Ballast Nedam Sigma B.V. te Nieuwegein
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 4259 69 a 75 ca 20 a 02 ca Terrein (grasland) 1/2 Rotij Grondontwikkeling West B.V. te Capelle aan den IJssel 1/2 Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Landbouw te Woerden
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 4890 2 ha 44 a 50 ca 22 a 73 ca Terrein (grasland) Ballast Nedam Sigma B.V. te Nieuwegein
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 5023 2 ha 04 a 80 ca 35 a 90 ca Terrein (teelt - kweek) Ballast Nedam Sigma B.V. te Nieuwegein
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 5025 1 ha 36 a 25 ca 30 a 18 ca Terrein (teelt - kweek) 1/3 De heer Hermanus Jacobus Cornelis Maria van Gent te Voorhout 1/3 De heer Jacobus Martinus Maria van Gent te Voorhout 1/3 De heer Lucas Stefanus Maria van Gent te Voorhout

sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen als (cultuur) eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 5027 1 ha 7 a 60 ca 6 a 19 ca Terrein (teelt - kweek) De heer Johannes Martinus Jozef Zwetsloot te Voorhout

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 4 februari 2016.

Mij bekend,

de griffier
Dhr. R. van Dijk

Kadastrale gemeente Noordwijkerhout
Sectie C

Kadastrale gemeente Noordwijk
Sectie L

Kadastrale gemeente Voorhout
Sectie A

N

1785
1786
799
363
1608
1205
674
1208
1060
3815
796
5184
1100
4040
2140
1609
3816
3817
5734
5025
3818
5027
10
2246
5735
4181
11
2245
5023
204
4182
5602
117
5721
205
118
17
4179
5026
2143
5533
4354
18
2141
4042
2144
206
5024
5729
25
3820
5720
5740
2134
26
4890
5728
5022
5741
259
4257
130
4259
102
249
2129
4167
258
76
3812
2083
2128
2031
2127
2082
490

gemeente
TEYLINGEN

Aanwijzing van de gronden waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Kadastrale gemeente Voorhout

Schaal: 1:1.500

Legenda

- Sectiegrens
- Bebouwing
- 2328 Perceelnummer
- Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is bestemd voor: verkeer, groen (ecologische verbindingszone), en alle bijhorende voorzieningen (waaronder onder andere fietspad en bermsloot).

Behoort bij het besluit ex. artikel 4 Wvg de raad van de gemeente Teylingen van 4 februari 2016.

Mij bekend,
de griffier,
Dhr. R. van Dijk

Tekening: TK-30371563-02
Bron: Kadaster en GIS
Afdrukformaat: A2

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van februari 2016

Besluit nummer: 2016_Raad_00007

Onderwerp:
Zienswijze concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
College stelt de raad voor een zienswijze in te dienen op de concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland.

In verband met de veranderingen in de kantorenmarkt en het verzoek van de Provincie Zuid-Holland de kantorenstrategie aan te passen hierop, heeft Holland Rijnland de Kantorenstrategie Holland Rijnland 2012 geactualiseerd. De actualisatie betreft aanvullende afspraken bovenop de vigerende strategie en intensiveert de regionale afspraken met betrekking tot onttrekking en plandreductie. Hieronder valt het schrappen van locaties van kantoorplannen die nog niet van de grond komen, waarbij van de gemeenten verwacht wordt zich hiervoor in te spannen. Deze inspanningsverplichting van de gemeenten wordt gebaseerd op enkel juridische gronden.

In de zienswijze wordt verzocht om meerdere gronden toe te staan waarop de inspanningsverplichting kan worden toegepast, zoals lokaal kantorenbeleid, lokale en subregionale leegstand cp behoefte, aantrekkende economie en mogelijkheden tot nakomen van bestaande afspraken en gewekte verwachtingen.

Bestemd voor:
- Commissie BFT

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Zienswijze actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland
- Uitnodiging indienen zienswijze actualisatie kantorenstrategie
- Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2015

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Holland Rijnland heeft de Kantorenstrategie, vastgesteld in 2012, geactualiseerd en deze

voorgelegd voor inspraak. Reden hiervan is de snel veranderende kantorenmarkt en de noodzaak om hier via regionaal beleid op in te spelen. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland het samenwerkingsverband Holland Rijnland verzocht haar kantorenstrategie te herzien.

Beoogd resultaat:
Een gezonde kantorenmarkt binnen de regio Holland Rijnland.

Argumentatie:
1.1. De inspanningsverplichting tot het schrappen van kantoorplannen is eenzijdig gekaderd.

De enige grond om lokaties niet uit de markt te nemen is een juridische toets. Er zou ook gekeken moeten worden naar het lokale kantorenbeleid, de lokale en subregionale leegstand cq behoefte en de te verwachte aantrekkende economie.

1.2. Onvoldoende wordt rekening gehouden met lokale afspraken

In het kader van behoorlijk bestuur moet de mogelijkheid bestaan gemaakte afspraken en gewekte verwachtingen na te kunnen komen. Hiermee worden niet de afspraken bedoeld die al juridisch zijn vastgelegd.

1.3 Effecten voor Teylingen

Bij het volgen van het beleid zoals nu is geformuleerd door Holland Rijnland, kan geen lokaal beleid worden toegepast en dient altijd een juridische weg gevolgd te worden. Bij het uit de markt nemen van kantoorplannen bestaat het risico op planschade. Dit is geen juridische onderlegger.

Volgens Provincie Zuid-Holland bestaan in Teylingen bestaan twee plannen die bestemmingsplantechnisch of contractueel met de gemeenten zijn overeengekomen en die vooralsog niet van de grond zijn komen. Het gaat hierbij om de lokaties:

- Van Erk, Warmonderweg: 5000 m2
- Leenen & Stol, Warmonderweg/Rijksstraatweg: 3000 m2

Alternatieven:
Geen alternatieven anders dan het indienen van een zienswijze.

Kanttekening:
De zienswijze moet ingediend worden voor 25 januari 2016. Behandeling in de raad van de zienswijze valt na deze datum. De zienswijze wordt behandeld in de commissie BFT en zal naar aanleiding van deze discussie onder voorbehoud van besluitvorming in de raad worden ingediend.

Aanpak / uitvoering:
Na behandeling in de commissie BFT wordt bijgaande concept zienswijze ingediend (zie bijlage).

Participatie:
Actualisatie van de Kantorenstrategie vindt plaats binnen de samenwerking Holland Rijnland.

Duurzaamheid:
Ons kantorenbeleid gaat uit van een duurzame kantorenmarkt.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Een zienswijze in te dienen op de concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2015 over het schrappen van overige kantoorlocaties.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Programma's & Projecten

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 4 februari 2016

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Zienswijze actualisatie kantorenstrategie Holland Rijnland
- Uitnodiging indienen zienswijze actualisatie kantorenstrategie
- Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland 2015

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Holland Rijnland
Postbus Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Verzenddatum	zaaknummer	afdeling
	153151	Ruimte

Onderwerp	uw kenmerk	behandeld door
Zienswijze concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland	UIT-15-11090	Maaike Westerbeek van Eerten
	bijlage	**telefoon**
		14 0252

Geachte heer/mevrouw,

Op 1 december 2015 hebben wij uw verzoek ontvangen om een zienswijze in te dienen op de concept Actualisatie Kantorenstrategie van Holland Rijnland 2015. Uw verzoek hebben wij behandeld in de commissie BFT van 20 januari 2016. Hieronder lichten wij ons besluit toe. Dit besluit is onder voorbehoud van definitieve besluitvorming in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

Indienen zienswijze
In de Actualisatie Kantorenstrategie benoemt u onder het kopje Schrappen overige locaties een inspanningsverplichting om locaties uit de markt te nemen indien dit juridisch mogelijk is.

Wij zijn van mening dat er andere gronden kunnen zijn dan alleen juridische om locaties niet uit de markt te nemen. Er zou ook gekeken moeten worden naar het lokale kantorenbeleid, de lokale en subregionale leegstand cq behoefte en de te verwachte aantrekkende economie. Daarnaast moet in het kader van behoorlijk bestuur de mogelijkheid bestaan gemaakte afspraken en gewekte verwachtingen na te kunnen komen. Hiermee worden niet de afspraken bedoeld die al juridisch zijn vastgelegd.

Wij verzoeken u dan ook de actualisatie met bovengenoemde argumenten aan te passen.

Vragen?
Voor meer informatie over onze zienswijze, kunt u contact opnemen met Maaike Westerbeek van Eerten, beleidsmedewerker Economie, of Fred wulp, beleidsmedewerker Economie, via ons algemeen telefoonnummer 14 0252 of via m.westerbeekvaneerten@teylingen.nl of f.wulp@teylingen.nl.

De gemeenteraad van Teylingen,

de griffier,	de voorzitter,
R. van Dijk	C.G.J. Breuer

ONTVANGEN 1 DEC 2015

Holland Rijnland
waar de Randstad tot bloei komt

In Holland Rijnland werken samen:
Alphen aan den Rijn, Hillegom,
Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden,
Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop,
Noordwijk, Noordwijkerhout,
Oegstgeest, Teylingen,
Voorschoten en Zoeterwoude

Raad_00007

Aan de Raad van de
gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 4 februari 2016

nr. 2016_

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Leiden: 30 november 2015
Kenmerk: UIT-15-11090

Contact: S. Bremmer
Telefoon: (071) 523 90 60
E-mail: sbremmer@hollandrijnland.nl
Bijlage: -

Onderwerp: Zienswijze Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland

Geachte Raad,

Hierbij biedt het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland u de *Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland* aan. Dit document vindt u op www.hollandrijnland.nl/publicaties

Graag nodigen wij u uit om over de *Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland* uw zienswijzen naar voren te brengen. De periode hiervoor loopt van 1 december tot 25 januari 2015.

De samenwerkende gemeenten binnen Holland Rijnland wil de kantorenmarkt gezond maken. Hiervoor is in 2012 een regionale kantorenstrategie opgesteld, vooral gericht op de regionale kantoren. De veranderingen op de kantorenmarkt gaan echter sneller dan was voorzien. Ook de provincie Zuid-Holland vindt de ontwikkelingen op de kantorenmarkt zorgelijk en heeft Holland Rijnland verzocht haar kantorenstrategie te herzien. Hiervoor is een Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland opgesteld. Deze actualisatie betreft aanvullende afspraken bovenop de vigerende Kantorenstrategie Holland Rijnland 2012.

Over de voorliggende Concept Actualisatie Kantorenstrategie zijn we nog in gesprek met de provincie Zuid-Holland. Zo is er geen systematiek opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie, die succesvolle inzet op transformatie van kantoren gedeeltelijk compenseert met ruimte voor nieuwbouw. Mogelijke oplossing kan komen van een apart traject dat gemeenten Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland zijn gestart om verdere planreductie op de locaties W4 locaties Meerburg, Zoeterwoude en Vierzicht, Leiderdorp mogelijk te maken. Het is de gezamenlijke opdracht van bovenstaande partijen hier de komende maanden overeenstemming over te vinden. Dit wetende is het de gezamenlijke wens van de provincie Zuid-Holland en het Dagelijks Bestuur de besluitvorming door te zetten.

Voordat de Actualisatie Kantorenstrategie ter besluitvorming aan het Algemeen Bestuur wordt voorgelegd, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om tot 25 januari hun zienswijze over de Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland schriftelijk kenbaar

te maken aan het Dagelijks Bestuur. Deze zienswijze kunt u sturen naar directiesecretariaat@hollandrijnland.nl of per post naar Holland Rijnland, Postbus 558, 2300 AN in Leiden.

De concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland ligt tot 25 januari tijdens kantooruren ter inzage in de gemeentehuizen van de aan Holland Rijnland deelnemende gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. U vindt deze concept Kantorenstrategie ook op www.hollandrijnland.nl/publicaties en ter inzage op het kantoor van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, Schuttersveld 9, 2316 XG in Leiden.

Voor geïnteresseerden wordt 15 december een informatieavond gehouden bij DÉ PLEK, Kanaalpark 157 Leiden. Tijdens deze avond wordt de concept Actualisatie Kantorenstrategie toegelicht. Daarnaast verzorgt vastgoedadvieskantoor Jones Lang LaSalle (JLL) een presentatie over de ontwikkelingen op de kantorenmarkt en is er een presentatie over de Kantorenloods Leiden. Aanmelden en verdere informatie over deze bijeenkomst is beschikbaar op www.hollandrijnland.nl

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur
Holland Rijnland,

de plaatsvervangend secretaris,	de voorzitter,
E. Kiers	drs. H.J.J. Lenferink

Behoort bij besluit van de Raad 00007
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 4 februari 2016

nr. 2016_

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

(concept) Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland

19-11-2015

Actualisatie kantorenstrategie

**In 2012 is de Kantorenstrategie Holland Rijnland opgesteld.
Een actualisatie is nodig om in te spelen op de verandering in de kantorenmarkt.**

De kantorenmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Deze veranderingen gaan sneller dan was voorzien. Ook de provincie Zuid-Holland vindt de ontwikkelingen op de kantorenmarkt zorgelijk en heeft Holland Rijnland verzocht haar kantorenstrategie te herzien (zie bijlage 7).

Deze actualisatie heeft geen betrekking op de themalocaties Leiden Bio Science Park en Space Business Park Noordwijk die een eigen internationale dynamiek hebben. Deze kantorenstrategie heeft ook geen betrekking op lokale kantoorontwikkeling tot 1.000m^2 BVO per kantoor. Deze actualisatie betreft aanvullende afspraken bovenop de vigerende Kantorenstrategie Holland Rijnland 2012.

Verdere afspraken onttrekking en planreductie
De situatie van de kantorenmarkt in de regio Holland Rijnland stabiliseert, maar er is nog veel werk te verzetten (zie bijlagen 1 en 4). Holland Rijnland kiest voor het voortzetten van een totaalaanpak waarbij de voorraad kwalitatief wordt verbeterd en kwantitatief wordt verminderd. De Kantorenstrategie Holland Rijnland formuleert een driedelige opgave om te komen tot een gezonde kantorenmarkt: onttrekking, renovatie en planreductie. Deze actualisatie intensiveert de regionale afspraken met betrekking tot onttrekking en planreductie. Beperkte nieuwbouw is bij deze aanpak nog steeds nodig voor het creëren van aantrekkelijke kantoorlocaties die passen bij de marktvraag. Om meer zicht te krijgen op de marktvraag is er in opdracht van Holland Rijnland door vastgoedexpert en adviesbureau Jones Lang Lasalle (JLL) een marktonderzoek uitgevoerd naar de regionale kantoorlocaties in Holland Rijnland (zie bijlage 5). Hierin komt het stationsgebied Leiden naar voren als meest kansrijke kantoorlocatie. Dit marktonderzoek is meegenomen als richtlijn in de verdere uitwerking om de strategie zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de marktbehoefte.

<u>Onttrekking</u>
Veel kantoorpanden van weleer passen niet meer bij de marktvraag van nu. Onttrekking van kantooroppervlak vindt in de regio plaats middels transformatie, waarbij een pand een nieuwe functie krijgt of sloop-nieuwbouw met andere functie.
De laatste jaren heeft transformatie zichzelf definitief bewezen (zie bijlage 2). Met creativiteit en ondernemerszin blijken veel kantoorpanden zich uitstekend te lenen voor een nieuw leven. Ook de komende jaren staan er veel transformatieplannen of sloop/nieuwbouw met een andere functie in de planning (zie bijlage 3). Door de totale kantorenvoorraad ten opzichte van de piek in 2013 terug te dringen met 5% in 2020 (75.000 m^2), 10% in 2025 (150.000 m^2) en 15% in 2030 (225.000 m^2) worden kantoorpanden en -plannen op de plekken zonder vraag uit de markt gehaald en ontstaat

er (enige) ruimte voor nieuwbouw op de kantoorlocaties die aansluiten bij de marktvraag.

Planreductie en of fasering

Groei is geen vanzelfsprekendheid meer, ook niet in de regio Holland Rijnland. Met deze actualisatie worden incourante kantorenlocaties geschrapt en op andere locaties wordt het planaanbod verlaagd en/of getemporiseerd (zie bijlage 3). De grens tussen lokale en regionale kantoren wordt verlaagd van 2.500m² naar 1.000m² en daarmee in lijn gebracht met de grens die de provincie Zuid-Holland stelt in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De nieuwbouwplancapaciteit (zie bijlage 3) inclusief de door de provincie Zuid-Holland toegezegde planschuif van Haaglanden naar Holland Rijnland (50.00m²) overstijgt de kaders van de Provincie Zuid-Holland met 25.500m². Dit is te rechtvaardigen doordat het aantal transformaties en sloop-nieuwbouw plannen met een andere functie de verwachtingen overtreffen. Deze succesvolle inzet leidt tot meer behoefte aan nieuwbouw. Dit wordt ook bevestigd door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) (zie bijlage 6), die de behoefteraming waarop de VRM zich baseert heeft opgesteld. Desalniettemin is Holland Rijnland bereid de verdere mogelijkheden van planreductie in samenwerking met de provincie Zuid-Holland 'schouder aan schouder' te onderzoeken. Wanneer er de komende jaren op regionale kantoorlocaties een concrete vraag is van marktpartijen die de plancapaciteit op deze locaties overstijgt, dan wordt in goed overleg de regionale planning en fasering hierop aangepast. Daarbij wordt het principe gehanteerd dat concrete bouwplannen voor gaan op zachte plannen.

Naast de twee scienceparken behoudt Holland Rijnland haar vier concentratielocaties. Iedere locatie kent zijn eigen opgave, dynamiek en ruimtelijke context.

Schrappen overige locaties

De kantoorplannen stationsomgeving Hazerswoude, Big Boss (Leiden) en Leiden de Vink worden geschrapt. In de regio zijn er verder meerdere oude kantoorplannen die bestemmingsplantechnisch of contractueel met de gemeenten zijn overeengekomen en al jaren niet van de grond komen. De gemeenten zetten zich in om deze locaties te schrappen, als dat tenminste juridisch mogelijk is. De gemeenten zijn hierbij terughoudend om eventuele planschade op zich te nemen. Het gaat daarbij om Duinvallei (20.000m²) en Lageweg (1.700m²) in Katwijk en de Grote Polder (9.500m²) in Zoeterwoude.

Leiden Stationsgebied/Centrum

De locatie Stationsgebied/Centrum is de grootste troef in de regio. Dit blijkt ook uit de marktscan van JLL. JLL geeft aan dat Leiden een substantieel nieuwbouwprogramma kan accommoderen en prognosticeert een nieuwbouwbehoefte die nog iets boven de huidige planvoorraad uitkomt. Leiden Stationsgebied/Centrum ondergaat de komende twee decennia een transformatie: een ambitieus plan ligt klaar waar transformatie, ruimtelijke impulsen en toevoeging van o.a. het Rijnsburgerblok door sloop-nieuwbouw onderdeel van uit maken. De nieuwbouwplannen Rijnsburgerblok en de Trafolocatie worden

gerealiseerd in directe nabijheid van het station en voldoen aan de eisen van nu. Hiermee wordt er A-kwaliteit aan de kantorenvoorraad toegevoegd die kan concurreren met de top kantorenlocaties in Nederland. Deze plannen zijn daarmee couranter dan de oudere kantoorpanden langs de Schipholweg waar met succes wordt ingezet op transformatie (zie ook bijlage 3) en/of renovatie.
Het aantal transformaties in de stad Leiden is de laatste jaren toegenomen ten gunste van de markt gewenste multifunctionele stations- en centrumlocatie. Andere kantoorlocaties in de gemeente gaan op slot. Succesvolle voortzetting van transformaties in de stad elders in de regio bieden kansen voor deze concentratielocatie. Met de komst van het Rijnsburgerblok, het gedeeltelijk vrijkomen van de voormalige Heerema locatie en de onzekere toekomst van de locatie ROC Leiden in het stationsgebied komt er de komende jaren een periode hoogwaardig aanbod op de markt. Daarom wordt er, ondanks een aanzienlijk renteverlies dat daardoor optreed, voor gekozen de ontwikkeling van de Trafo locatie gedeeltelijk te faseren naar na 2025.

Stationsgebied Alphen a/d Rijn
Het stationsgebied Alphen heeft een uitstekende bereikbaarheid. Als centrumgemeente in het Groene Hart heeft deze kantoorlocatie een regionale functie. Gegeven de potentie van deze kantoorlocatie en de succesvolle inzet om kantoorlocaties elders in Alphen aan den Rijn te transformeren (40.000m^2 transformatieplannen tot 2020) blijft er ruimte bestaan voor kantoorontwikkelingen op deze locatie. Bijvoorbeeld om toekomstige verhuizingen van kantoorgebruikers uit de gemeente naar het stationsgebied te kunnen accommoderen. De verwachte marktvraag is echter wel minder dan het planaanbod. Het planaanbod van deze concentratielocatie wordt daarom gefaseerd en verlaagd van 30.000 m^2 naar 15.000m2. Wanneer de kantorenmarkt herstelt, zijn hier meer mogelijkheden.

W4 Meerburg Zoeterwoude
De locatie W4 Meerburg Zoeterwoude kent, langs de A4 gelegen, een uitstekende autobereikbaarheid. Met de komst van het treinstation Zoeterwoude Meerburg krijgt deze locatie in 2020 ook een goede OV bereikbaarheid. De reeds ingezette herprogrammering van een gedeelte van de locatie naar wonen en detailhandel biedt kansen om het monofunctionele karakter om te buigen in een meer dynamische locatie. Naast deze impulsen is de bestaande plancapaciteit hoog ten opzichte van de marktvraag. In het najaar van 2015 worden in samenwerking met Holland Rijnland, de gemeente Zoeterwoude, de gemeente Leiden, de gemeente Leiderdorp, de ontwikkelingsmaatschappij Meerburg en de provincie Zuid-Holland de oplossingsmogelijkheden verkend die moeten leiden tot regionale afspraken over planreductie van kantoren en de mogelijkheden voor een alternatief programma op de W4 locaties Meerburg Zoeterwoude en W4 Vierzicht Leiderdorp. Knelpunten bij de planreductie voor W4 Meerburg zijn de contractuele afspraken in het kader van de W4, realisatieafspraken van de kantoren in het Bestuursakkoord HOV-net Zuid-Holland Noord en de beperkte mogelijkheden van de gemeente Zoeterwoude om verdere verliezen op te

vangen. Zonder nieuwe oplossingen blijft de plancapaciteit op W4 Meerburg Zoeterwoude in stand.

W4 Vierzicht Leiderdorp
De locatie W4 Vierzicht Leiderdorp kent een multifunctioneel karakter en een uitstekende bereikbaarheid vanaf de A4. De verwachte marktvraag voor kantoren is volgens JLL met 5.000m^2 op deze locatie lager dan de geplande 15.000m^2. Samen met ondernemers wordt een ruimtelijke visie voor de A4 zone Leiderdorp opgesteld om dit gebied een impuls te geven. De plancapaciteit voor kantoren komt hierin ook aan bod. Doel is te komen tot een reductie van het aanbod. Dat kan bijvoorbeeld door invulling met andere functies. Over planreductie op W4 Vierzicht Leiderdorp wordt tevens gesproken in het aparte traject met betrekking tot planreductie kantoren op de W4 locaties in samenwerking met de gemeenten Leiden, Zoeterwoude, Leiderdorp, Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland. W4 Vierzicht Leiderdorp behoudt haar regionale status en blijft zodoende een kansrijke kantoorlocatie wanneer de markt aantrekt.

Kasteel Endegeest en bijgebouwen, Oegstgeest
Kasteel Endegeest en bijgebouwen in Oegstgeest is een bijzondere monumentale locatie (5.738m²) die (op)nieuw op de markt komt. Mede om het kasteel en landgoed in goede staat te kunnen onderhouden krijgt deze locatie een commerciële functie met de mogelijkheid voor kantoren, zoals het feitelijk nu al gebruikt wordt. Een andere optie is congresfaciliteit in relatie tot het aangrenzende Bio Science Park. Kasteel Endegeest begeeft zich op een specifieke internationale markt van partijen die geïnteresseerd zijn in een uniek historisch object. Omdat Kasteel Endegeest een bestaand gebouw is dat feitelijk al in gebruik is als kantoor hoeft deze locatie niet als nieuwbouw plancapaciteit (bijlage 3) te worden opgenomen.

Bijlage 1. De kantorenmarkt in Holland Rijnland stabiliseert
Bijlage 2. Transformaties in de regio: de Leidse en Alphense aanpak
Bijlage 3. Overzichten nieuwbouw plancapaciteit, te schrappen plannen en transformatieplannen
Bijlage 4. Feitenblad kantoren Holland Rijnland 2015
Bijlage 5. Jones Lang LaSalle - Marktonderzoek kantoorlocaties Holland Rijnland
Bijlage 6. EIB - Prognose kantoren in perspectief, Regio Holland Rijnland
Bijlage 7. Provincie Zuid-Holland - brief met verzoek de regionale kantorenstrategie te herzien
Bijlage 8. Gemeente Leiden - Leiden transformeert

Bijlage 1. De kantorenmarkt in Holland Rijnland stabiliseert

Het doel van de kantorenstrategie om te komen tot een gezonde kantorenvoorraad met een leegstandpercentage van circa 5% is (nog) niet behaald. Desondanks hebben de afspraken die gemeenten hebben gemaakt in de Kantorenstrategie Holland Rijnland wel effect gehad. Tegen de landelijke trend blijven de problemen in Holland Rijnland stabiel en zijn de eerste tekenen van herstel zichtbaar. Dit komt mede door een veranderde markt waarbij vastgoedbeleggers niet meer bouwen voor de leegstand en partijen steeds vaker kiezen om vastgoedportefeuilles af te waarderen en te kiezen voor transformatie. Door ontwikkelingen als het Nieuwe Werken, waarbij minder m² kantoorruimte per persoon wordt gebruikt, meer starters en een hoger aandeel ZZP-ers neemt eveneens de vraag af.

Transformaties en sloop-nieuwbouw op stoom
In Holland Rijnland is de herbestemming door transformatie of sloop-nieuwbouw met een andere functie van kantoorpanden op stoom gekomen. Met name binnen de gemeentegrenzen van Leiden en Alphen a/d Rijn wordt er reeds flink getransformeerd (in bijlage 2 meer de specifieke Alphense aanpak). De publicatie 'Leiden Transformeert' geeft een fraai inzicht in de huidige transformaties en toekomstige plannen binnen Leiden (bijlage 8).

Sinds 2012 wordt er jaarlijks gemiddeld 30.000m² onttrokken aan de markt. Sinds 2013 worden er meer m² kantoren onttrokken aan de kantorenvoorraad dan er wordt toegevoegd (zie bijlage 4). Ook de komende vijf jaar zullen meer dan 30 oude kantoorpanden een nieuw leven, als bijvoorbeeld woning, studentenhuisvesting of onderwijsinstelling krijgen (zie bijlage 3 voor een overzicht van de transformatieplannen). Naar verwachting verdwijnt hiermee tot 2020 120.000m² kantoorvoorraad middels herbestemming uit de markt. Dit is veel meer dan was voorzien. Zo ging het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in haar behoefteraming uit 2012, waarop de provincie Zuid-Holland haar beleid baseert, nog uit van in totaal 38.000m² onttrekkingen in de periode 2010-2020. Alleen al in 2014 is met 42.500m² meer onttrokken dan het EIB over de gehele periode had voorzien. De succesvolle inzet in Holland Rijnland op transformatie zorgt ervoor dat er meer behoefte is aan nieuwbouw dan op basis van de behoefteraming van het EIB was geraamd. Dit wordt ook bevestigd door het EIB in haar rapport Prognose kantoren in perspectief (zie bijlage 6).

Nieuwbouw neemt af
Hoewel er bestemmingsplantechnisch in Holland Rijnland nog veel ruimte is voor kantoorontwikkelingen zijn het aantal nieuwbouwplannen de afgelopen jaren beperkt. Dit is een teken dat de kantorenmarkt steeds meer een zelfregulerende markt is, waarbij niet voor de leegstand gebouwd wordt. In 2012 was er nog sprake van 49.100m² aan nieuwbouw. In 2013 en 2014 werd er respectievelijk 9.400m² en 27.500m² aan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd. Deze nieuwbouw komt bijna volledig voor rekening van de regionale kantoorlocaties Leiden Stationsgebied/Centrum, Leiden Bio

Science Park en W4-locatie Meerburg in Zoeterwoude. Bij nieuwe plannen en programmering wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegepast.

De kantorenvoorraad daalt licht

Het op gang komen van de transformaties en de beperkte nieuwbouw is ook terug te zien in de totale kantorenvoorraad. Na decennia van groei krimpt sinds 2014 de totale kantorenvoorraad in de regio Holland Rijnland. Tussen 2014 en nu bedraagt de daling 14.000m², waardoor de totale kantorenvoorraad nu 1.540.000m² bedraagt (zie bijlage 4).

Ook de leegstand daalt licht

Sinds de crisis in 2008 is de leegstand in de regio Holland Rijnland opgelopen. Tussen 2012 en 2013 is de leegstand opgelopen van 12,8% procent naar 15,3%. Vervolgens daalde de leegstaand de afgelopen twee jaar licht van 15,3% in 2013, via 15,0% in 2014 naar 14,8% in 2015. Dit betreft de leegstand inclusief panden die niet actief op de markt worden aangeboden. JLL komt in haar marktonderzoek, waarin enkel gekeken wordt naar de actief aangeboden kantoren, uit op een leegstandspercentage van 11,6% (zie bijlage 5) tegenover een landelijk percentage van 14,8%.

Behoefte aan kwaliteit

Vastgoedexpert Jones Lang LaSalle (JLL) stelt dat een groeimarkt definitief heeft plaatsgemaakt voor een vervangingsmarkt waar de eindgebruiker bepaalt. Na een periode van deconcentratie geven gebruikers aan weer ín de stad te willen zitten op veelzijdige, binnenstedelijke locaties. Dit zijn met name de stationsgebieden; OV-knooppunten met een goede bereikbaarheid, hoge dynamiek en een stedelijk profiel.

Naast de behoefte aan een dynamische centrumlocatie, speelt de focus op kwaliteit ook op pandniveau. Vastgoedexpert JLL wijst bijvoorbeeld een kwaliteitslabel (A-C) toe aan gebouwen. In de regio Holland Rijnland is er volgens JLL enkel vraag naar kantoorpanden van A-kwaliteit. Dit betreft hoogwaardige kwaliteit kantoorruimte, veelal nieuw of recentelijk ingrijpend gerenoveerd. Moderne systemen, grote vloervelden, flexibel in te delen en hoge plafonds zijn enkele kwaliteitseisen van de huidige kantoorgebruiker.

De komende jaren krijgen in de regio veel kantoorpanden van onvoldoende kwaliteit een andere invulling of bestemming. Ook zijn er nog veel kantoorpanden buiten de A-locaties te vinden.

Bijlage 2. Transformaties in de regio: de Leidse en Alphense aanpak

In Leiden wordt de kantorenleegstand al geruime tijd actief bestreden. Dit is van groot belang om de kantorenmarkt vitaal te houden en de positie van de toplocatie Stationsgebied/Centrum te verstevigen. Inspanningen in de hele stad zijn nodig om deze locatie in volle glorie te ontwikkelen. Hiertoe vinden er al jaren vele succesvolle transformaties plaats in de stad. Ruim de helft van alle transformatieplannen in de regio bevindt zich binnen de Leidse gemeentegrenzen - alleen al tot 2020 wordt ruim 60.000m^2 bvo kantoren gesloopt of getransformeerd.

De Leidse aanpak kenmerkt zich door actief accountmanagement waarbij investeerders persoonlijk worden benaderd en worden gestimuleerd om kantoren die kampen met leegstand of veroudering een andere invulling te geven; bijvoorbeeld als studentenwoning, short-staylocatie of hotel. Sinds 2012 is er een kantorenloods aangesteld die actief met de markt in gesprek gaat om tot passende oplossingen te komen en transformatie of tijdelijk gebruik mogelijk te maken. De kantoorlocaties aan de Schipholweg, de Verbeekstraat en het Kanaalpark zijn enkele belangrijke transformatielocaties waarbij al veel vierkante meter uit de markt is gehaald. Ook op kleinere, binnenstedelijke locaties krijgen veel kantoorpanden een andere functie.

Transformatie en concentratie zijn twee belangrijke uitgangspunten voor de gemeente Alphen a/d Rijn, kenmerkend voor de Alphense aanpak. Transformaties zorgen ervoor dat de komende jaren voor 40.000m^2 bvo uit te markt wordt gehaald. Hierdoor neemt de gemeente maarliefst één derde van alle kantoortransformaties in de regio Holland Rijnland voor haar rekening. Ook sloop van verouderde kantoorruimte is aan de orde. Alphen aan den Rijn concentreert en wijst enkel het stationsgebied aan als courante kantoorlocatie. Elke andere locatie in de gemeente is een transformatiegebied waar sprake is van integrale gebiedsontwikkeling naar andere functies. Uitgaande van een periode tot 2030 zullen ongetwijfeld meer incourante panden uit de markt worden gehaald; er staan nog meer transformaties op stapel. Nieuwbouw is enkel mogelijk na voldoende sloop of transformatie van verouderde kantoorruimte, en dan geldt bovendien de eis van 70% voorverhuurd, zoals vastgelegd door de gemeenteraad. De Alphense aanpak verstevigt de positie van het stationsgebied als dé kantoorlocatie van Alphen.

De transformaties zijn in de regio Holland Rijnland goed op gang gekomen. In de gemeenten Leiden en Alphen a/d Rijn vinden de meeste transformaties plaats, dit in samenhang met het grote aandeel van bestaande voorraad in de regio. Ook staan de komende jaren transformaties op stapel in gemeenten met een kleinere kantorenvoorraad, zoals Leiderdorp, Noordwijk en Zoeterwoude.

Bijlage 3. Overzichten nieuwbouw plancapaciteit, transformatieplannen, te schrappen plannen

Planaanbod regionale kantoorlocaties Holland Rijnland na actualisatie kantorenstrategie 2015 (1.000m² bvo of groter) per gemeente in Holland Rijnland

Gemeente / kernnaam	*Voorkeur slocatie VRM?*	*Locatie*	*Straat*	*Totale plan-capaciteit kantorenstrategie 2012*	*Totale plancapaci-teit na actualisatie*	*Status bestemming splan (V=Vastgesteld, NV=Niet Vastgesteld*	*2016-2020*	*2020-2025*	*Na 2025*
Alphen aan den Rijn	Nee	Stationsomgeving	Prins Bernhardlaan/Stationsstraat	29.000	15.000	V	5.000	10.000	
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsgebied, Trafolocatie e.o.	28.000	38.000	NV		20.000	18.000
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsgebied, Rijnsburgerblok	22.000	22.000	V	22.000		
Leiden *	Nee	Roomburg/A4-knooppunt/UL Collis	De Heyderweg 1-21	8.000	8.000	V	8.000		
Leiderdorp	Ja	Vierzicht (W4)+ Bospoort	Simon Smitsweg	15.000	5.000	V		5.000	
Zoeterwoude****	Ja	Verde Vista Meerburg (W4)	Stadshouderslaan / Blauwmutsenpad	52.500	40.000	V	40.000		
Holland Rijnland		**Totaal aanbod plancapaciteit**		**154.500**	**128.000**		**75.000**	**35.000**	**18.000**
							2015-2020	**2020-2030**	**2015-2030**
		Totaal planaanbod na actualisatie					**75.000**	**35.000**	**18.000**
		eerd 2013-2015 (37.500 bestaande uit Rijnhaven-Oost 6.000m2, Heerema 19.000m2, Limes 2.500m2, NEM Verda Vista Meerburg 10.000m2)					112.500	35.000	18.000
		Behoefte volgens VRM 2013-2030 exclusief planschuif 50.000 Haaglanden naar Holland Rijnland (toezegging januari 2014)					46.000	31.000	18.000
		Verdeling toegezegde planschuif van 50.000m2 (januari 2015) Haagland-Holland Rijnland					46.000	4.000	0
		Extra compensatie voor succesvolle inzet op transformatie en sloop-nieuwbouw met een adere functie (136.908m2 tot 2020) ****					20.500		
		e volgens VRM 2010-2030 inclusief planschuif 50.000m² en compensatie (20.500m2) voor succesvolle inzet op transformatie					**112.500**	**35.000**	**18.000**
		Saldo planaanbod na actualisatie					**-**	**-**	**-**

Nader onderzoek naar mogelijkheden schrappen kantoorlocaties buiten de regionale kantoorlocaties 1.000m² of groter

Gemeente / kernnaam	*Voorkeur slocatie VRM?*	*Locatie*	*Straat*	*Totale plan-capaciteit kantorenstrategie 2012*	*Totale plancapaci-teit na actualisatie*	*Status bestemming splan (V=Vastgesteld, NV=Niet Vastgesteld*
Katwijk	Nee	Duinvallei-Valkenburg	Westerbaan/Fakkelgras	20.000	0	V
Katwijk	Nee	t Heen	Lageweg	1.700	0	V
Zoeterwoude	Nee	Grote Polder	Industrieweg, Produktieweg	9.500	0	V
Holland Rijnland		**Totaal aanbod plancapaciteit**		**31.200**	**0**	

*Een deel van opbrengsten van deze ontwikkeling zijn/worden gebruikt om de eerder verlaging van plancapaciteit op W4 Meerburg van 70.000m² naar 52.500m² mogelijk te maken
** Verkennen mogelijkheden planreductie in apart traject Gemeenten Leiden, Zoeterwoude, Leiderdorp, Holland Rijnland en provincie Zuid-Holland
***conform EIB Rapport:Prognose kantoren in perspectief, Regio Holland Rijnland (2014) komen extra ontrekkkingen ten goede aan de nieuwbouwbehoefte

Voorstel schrappen Planaanbod kantoren (1.000m^2 bvo of groter) per gemeente in Holland Rijnland

Gemeente / kernnaam	*Voorkeurs locatie VRM?*	*Locatie*	*Straat*	*Totale plancapaci-teit*	*Totale plancapaci-teit na actualisatie*	*Totaal schrappen van plannen*
Alphen aan den Rijn	Nee	Stationsomgeving	Prins Bernhardlaan/Stationsstraat	32.000	15.000	17.000
Alphen aan den Rijn	Nee	HOV Halte / Westvaartpark	Stationsgebied Hazerswoude	5.000	0	5.000
Leiden	Nee	Leiden De Vink	Maria Austriapad	3.000	0	3.000
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stadszijde Big Boss	Maresingel	2.000	0	2.000
Leiderdorp	Ja	Vierzicht (W4) + Bospoort	Simon Smitsweg	15.000	5.000	10.000
Zoeterwoude*	Ja	Verde Vista Meerburg (W4)	Stadshouderslaan / Blauwmutsenpad	42.500	42.500	0
Holland Rijnland		**Totaal aanbod plancapaciteit**		**99.500**	**62.500**	**37.000**
						2015-2020

* Planreductie afhankelijk van nadere afspraken over programma en financien Holland Rijnland, Provincie Zuid-Holland, gemeente Zoeterwoude, Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg gem

Transformaties 2013, 2014 en transformatieplannen (1.000m² bvo of groter) kantoren per gemeente in Holland Rijnland*

Gemeente / kernnaam	Locatie of pand	Straat	Oorspronkelijke omvang	Omvang (kantoren) na transformatie	Functie-wijziging / sloop	Bestemmingsplanwijzing nodig?	Status	2013	2014	2015	2016-2020
Alphen aan den Rijn	Aargebouw	Aarplein 2-28	4.080	0	Sloop en nieuwbouw	Nee	College heeft besloten over sloop. Planning 2015-2016				x
Alphen aan den Rijn	Rijnstaete	Prins Bernhardlaan 10 -20	9.200	0	Wonen	Ja, via wijzigingsbevoegdheid	Plan voor transformatie van het geheel naar woningbouw gereed . Kans op transformatie erg g				x
Alphen aan den Rijn	Voormalig belastingkantoor	Prins Bernhardlaan 2	1.225	0	Studenten/jongerennhuisvesting	Nee, gewijzigd bestemmingsplan vastgelegd	Sloop 2014 en nu nieuwbouw gereed		x		
Alphen aan den Rijn	Voormalig pand Peter Langhout Reizen	Castorstraat 1	2.084	0	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Nee, afwijkingsbesluit is al gereed	gesloopt begin 2015				x
Alphen aan den Rijn	Voormalig pand wonenCentraal	Concertweg 33	2.339	0	Wonen	Ja, omgevingsvergunning aangevraagd/verleend	gesloopt begin 2015				x
Alphen aan den Rijn	Voormalig pand NUON	Prins Bernhardlaan 1	3.357	0	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Ja, nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt als toekomstig	Sloop is gereed				x
Alphen aan den Rijn	Voormalig Thorbeckegebouw	Thorbeckeplein	6.823	0	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Nee, bestemmingsplan maakt andere functie al mogelijk	Gesloopt				x
Alphen/Boskoop	Voormalig gemeentehuis Boskoop	Raadhuisplein 1	2.515	0	Wonen	Ja	Initiatief. Transformatie wordt hier aangemoedigd.				x
Alphen/Boskoop	Voormalig pand Connexxion	Hoogeveensweg 5	3.214	0	Arbeidsmigrantenhotel	Nee, gewijzigd bestemmingsplan onlangs vastgesteld	Start transformatie, in mei zal transformatie 2015 gereed zijn		x		
Alphen/Hazerswoude-Rijndijk	Voormalig gemeentehuis Rijnwoude	Frederik van Eedenplein 4	3.800	0	Transformatie en mogelijk sloop	Nee, het wordt geregeld middels een 'kruimelgevallen' procedure (BOR-besluit)	Deel verkocht en herbestemmingstraject gestart. Oostelijke zijde zijn gesprekken gaande en moet bestemmingsplan nog gewijzigd worden. Pand krijgt definitief geen kantoorbestemmingen invulling meer.				x
Alphen/Hazerswoude-Rijndijk	Voormalig pand Rabobank	Frederik van Eedenplein 4B	1.200	0	Fietsenwinkel	Ja	Initiatief tot functiewijziging. Kans is heel groot dat dit plan geaccordeerd wordt.				x
Leiden	Stationsgebied - Kamer van Koophandel	Stationsweg 41	2.628	0	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok				x
Leiden	Stationsgebied - Rabobank	Stationsweg 37-39	1.907	0	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok				x
Leiden	Stationsgebied - ABN Amro	Stationsweg 31-33	2.478	0	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok				x
Leiden	Stationsgebied - De Leidse Poort	Schuttersveld 1	3.453	0	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok				x
Leiden	Stationsgebied Zeezijde - Level	Bargelaan	2.300	0	Wellnesscentre en horeca	Onherroepelijke vergunning	Gereed		x		
Leiden	Schuttersveld - Research voor Beleid	Schipholweg 13-15	5.295	0	Hostel	Planvorming					x
Leiden	Transvaal - Gemeente Leiden	Stationsplein 107	11.157	0	Transformatie of sloop/nieuwbouw	ja	Tijdelijke huisvesting gemeente Leiden				x
Leiden	Groenoord - Eschertoren	Willem de Zwijgerlaan	8.625	0	Transformatie naar wonen	ja, functiewijziging	vergunningsaanvraag				x
Leiden	Lammenschansdriehoek - Halt	Kanaalpark 142 + 145	2.730	0	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Planvorming	Ontwerp bestemmingsplan Woontoren Bètaplein				x
Leiden	Lammenschansdriehoek - Deloitte	Kanaalpark 143	3.365	0	Wonen	Onherroepelijke vergunning	Gereed			x	
Leiden	Lammenschansdriehoek - Avery Deniss	Kanaalpark 147	1.950	0	Sloop en nieuwbouw	Planvorming	Pand al leeg. Transformatie wordt hier aangemoedigd.				x
Leiden	Lammenschansdriehoek - Nem	Kanaalweg 159	2.220	0	Transformatie naar wonen	Planvorming	Initiatief. Transformatie wordt hier aangemoedigd.				x
Leiden	Lammenschansdriehoek - Avery Deniss	Lammenschansweg 140	2.700	0	Gemengde functie	Planvorming	Panden gesloopt			x	
Leiden	Lammenschansdriehoek	Perzikweg 1-15	3.520	0	Wonen	ja	Ideefase				x
Leiden	Morskwartier - UWV	Verbeekstraat 1	3.500	0	Expatcentrum/wonen	ja	Start verbouw 2015			x	
Leiden	Morskwartier - Olivetti	Verbeekstraat 3-13	3.650	0	Studentenhuisvesting	ja	Start verbouw 2015			x	
Leiden	Morskwartier	Verbeekstraat 2-12	4.400	0	Expatcentrum/wonen	ja	Gereed		x		
Leiden	Voormalig EWR gebouw	ir. Driessenstraat 1	1.036	0	Studentenhuisvesting		Start verbouw 2015				x
Leiden	Voormalig pand Hoogheemraadschap	Breestraat 46-48	6.677	0	Transformatie naar onderwijsinstelling	Onherroepelijke vergunning	Gesloopt, start nieuwbouw begin 2015				x
Leiden	Boerhaave District	Rijnsburgerweg 35	1.000	0	Kinderdagverblijf	ja	Gereed	x			
Leiden	CDHR	Zernikedreef 10	1.788	0	Transformatie kantoor naar Onderwijsinste	ja	Gereed, Centre of Expertise Genomics	x			
Leiden	Brandweer kazerne / Sociale Dienst	Langebrug 56-60	3.225	0	Studentenhuisvesting	ja	Gesloopt, start nieuwbouw begin 2015				x
Leiderdorp	Elisabethof	Elisabethhof 1	6.910	0	Wonen		Planologische vergunning rond, bouwvergunning spoedig				x
Noordwijk	Voormalig Eurocross gebouw	Van Panhuysstraat 2	3.136	0	Starterswoningen	Ja, in procedure	Functiewijzigingen naar startersappartementen				x
Noordwijk	Voormalig pand AON	Bonnikeplein 4-16	1.476	0	Starterswoningen	Ja, in procedure	Functiewijzigingen naar startersappartementen 'project V				x
Noordwijk	Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea	Sint Jeroensweg 67	1.426	0	Wonen	Ja	Pand is gesloopt, bouw woningen gestart		x		
Noordwijk	Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea	Van der Mortelstraat	6.946	5.277	Nog niet bekend	nog niet bekend	Initiatiefase voor planontwikkeling, 1.669 m2 verhuurd a				x
Zoeterwoude	Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 48a-h	1.050	0	Logies voor arbeidsmigranten	Nee, via omgevingsvergunning	Planidee				x
Zoeterwoude	Zoeterwoude-Rijndijk	Kopperwetering 5	1.800	0	Wonen	Nee, via omgevingsvergunning	Planidee				x
			142.185	**5.277**				**2.788**	**12.565**	**13.215**	**113.617**
		Totaal transformatieplannen		**136.908**							

Bijlage 4. Feitenblad kantoren Holland Rijnland 2015

Feitenblad Kantoren 2015 Holland Rijnland

Holland Rijnland
waar de Randstad tot bloei komt

Leiden

Inleiding

Sinds vijf jaar verschijnt de Kantorenmonitor Holland Rijnland. In dit feitenblad 2015 laten we de ontwikkeling zien in de afgelopen jaren. Door kleine correcties zijn er soms verschillen met vorige publicaties. Alle gegevens zijn afkomstig van Kantorenmonitor BV.

Belangrijkste ontwikkelingen

- Per 1 januari 2015 stond 227.600 m² leeg, dat is 14,8% van de totale kantorenvoorraad, voor het tweede opeenvolgende jaar een lichte daling.
- De voorraad aan kantoorruimte in Holland Rijnland bedraagt per 1 januari 2015 1.540.000 m².
- De kantorenvoorraad van Holland Rijnland is tussen 2014 en 2015 per saldo met 0,5% (8.300 m²) afgenomen.
- Sinds 2013 is het aantal m² dat wordt opgeleverd als gevolg van nieuwbouw kleiner dan het aantal m² dat een andere bestemming krijgt.
- Per 1 januari 2015 zijn drie panden in aanbouw met een gezamenlijke oppervlakte van 23.700 m².
- Leegstand doet zich vooral voor in panden kleiner dan 5.000 m².
- Er is geen duidelijke ontwikkeling in de duur van de leegstand, in 2015 bestond 24% van de leegstand langer dan 5 jaar.

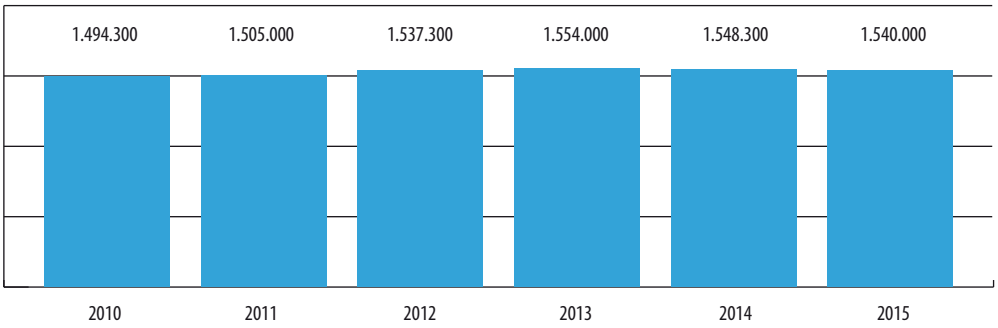
Colofon
De Kantorenmonitor Holland Rijnland 2015 is een gezamenlijke uitgave van het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland en de gemeente Leiden.

Voor informatie:
Simon Bremmer, tel. 071 - 523 90 90
Ellen Dijkstra, tel. 071 - 516 51 65

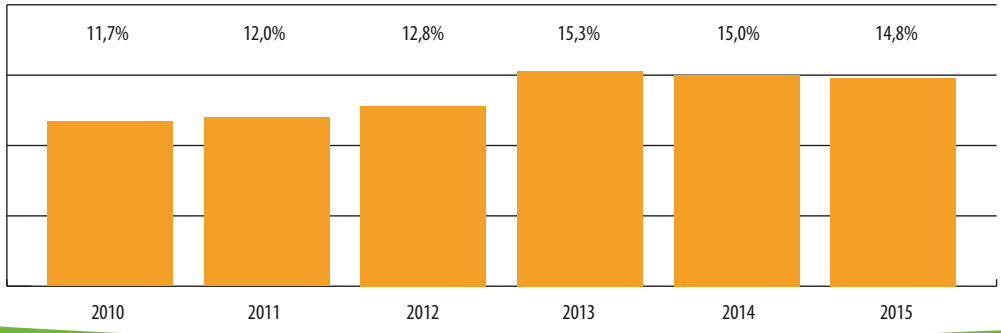
Ontwerp & realisatie: Zabriski, Leiden

Kantorenvoorraad in Holland Rijnland

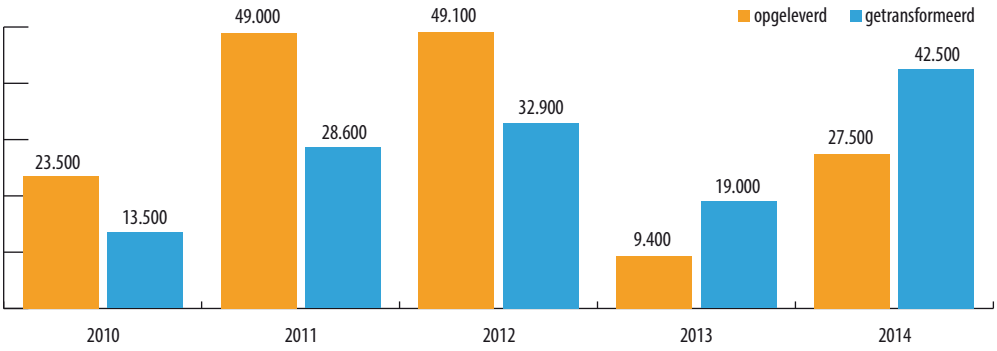
Ontwikkeling van de kantorenvoorraad in m², stand per 1 januari



Ontwikkeling van het leegstandspercentage, stand per 1 januari



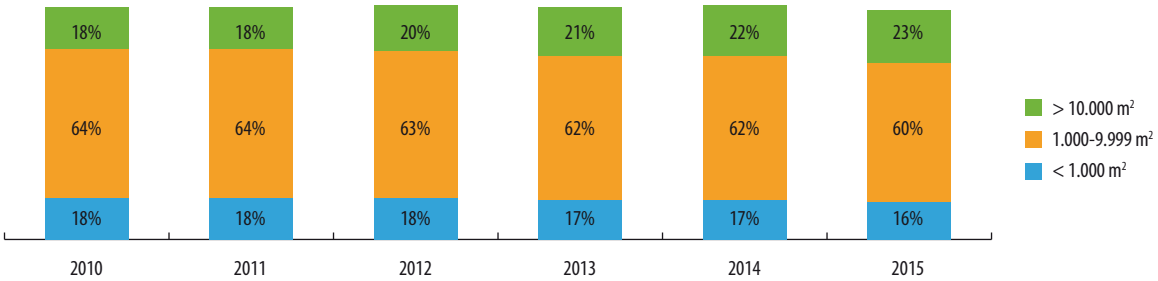
Oplevering door nieuwbouw en transformatie naar andere bestemming in m²



Grootteklasse van de kantorenvoorraad in Holland Rijnland in m², stand per 1 januari

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
< 500 m² bvo	135.400	134.300	133.700	131.900	130.800	127.500
500 - 999 m² bvo	136.800	134.300	137.700	135.500	130.800	124.500
1.000 - 2.499 m² bvo	314.900	314.600	308.300	302.700	298.400	289.800
2.500 - 4.999 m² bvo	347.900	355.700	365.000	358.100	354.400	340.600
5.000 - 9.999 m² bvo	289.000	295.700	290.300	302.500	300.000	300.000
vanaf 10.000 m² bvo	270.300	270.300	302.300	323.300	333.900	357.600
totaal	**1.494.300**	**1.505.000**	**1.537.300**	**1.554.000**	**1.548.300**	**1.540.000**

Grootteklasse van de kantorenvoorraad in Holland Rijnland in %, stand per 1 januari



Kantorenvoorraad en leegstandspercentage per gemeente, stand per 1 januari

	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Alphen aan den Rijn	258.500	255.400	248.400	14,7%	16,5%	15,6%
Hillegom	26.600	26.300	25.700	15,4%	12,8%	10,0%
Kaag en Braassem	44.200	43.300	42.400	17,8%	16,3%	15,5%
Katwijk	71.000	70.900	72.400	5,7%	7,4%	6,5%
Leiden	633.900	638.800	623.000	14,5%	13,8%	13,1%
Leiderdorp	84.900	80.300	80.200	25,7%	18,6%	12,6%
Lisse	85.000	84.500	84.300	37,0%	39,5%	43,2%
Nieuwkoop	21.300	21.000	20.800	17,1%	15,1%	26,2%
Noordwijk	139.000	139.500	133.100	16,3%	16,8%	14,3%
Noordwijkerhout	8.300	8.200	8.100	9,8%	12,0%	18,5%
Oegstgeest	34.800	34.300	47.200	3,7%	2,6%	11,4%
Teylingen	56.800	56.900	56.500	3,9%	3,5%	8,0%
Voorschoten	26.900	26.400	25.300	12,6%	8,6%	6,0%
Zoeterwoude	62.700	62.700	72.700	7,9%	8,0%	13,3%
Holland Rijnland	**1.554.000**	**1.548.300**	**1.540.000**	**15,3%**	**15,0%**	**14,8%**

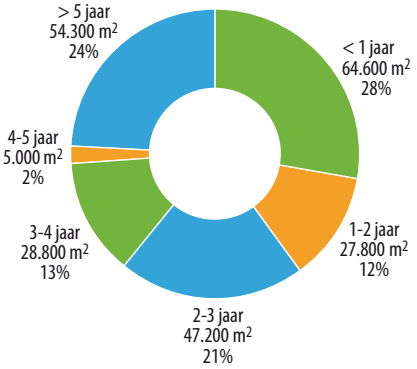
Grootteklasse van de leegstaande kantorenvoorraad in Holland Rijnland, stand per 1 januari

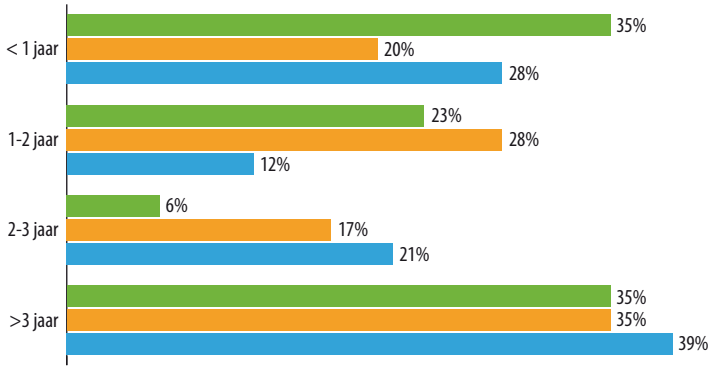
Het gaat hier om het percentage van de voorraad dat leeg staat, onderverdeeld naar de grootte van het pand.
Leesvoorbeelden: Op 1 januari 2015 staat 10,9% van alle panden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² leeg.
Van de panden met een bedrijfsvloeroppervlakte tussen 1.000 en 2.499 m² staat 21,5% leeg.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
< 500 m² bvo	9,9%	10,8%	10,5%	11,2%	13,0%	13,5%
500 - 999 m² bvo	13,1%	11,8%	16,2%	17,9%	16,2%	17,9%
1.000 - 2.499 m² bvo	13,1%	15,0%	14,1%	15,6%	19,1%	21,5%
2.500 - 4.999 m² bvo	16,8%	14,4%	15,2%	18,3%	15,3%	15,1%
5.000 - 9.999 m² bvo	8,1%	10,7%	14,5%	18,1%	13,3%	11,9%
vanaf 10.000 m² bvo	7,6%	7,6%	6,5%	9,8%	12,8%	10,9%
totaal	**11,7%**	**12,0%**	**12,8%**	**15,3%**	**15,0%**	**14,8%**

Duur van de leegstand in 2014

In de linkergrafiek (cirkeldiagram) gaat het om de leegstaande voorraad op 1 januari 2015. Daarbij wordt gekeken hoeveel m² hoe lang leeg staat. Leesvoorbeeld: 28% van de leegstaande voorraad in 2015 is onstaan in 2014 en staat dus korter dan 1 jaar leeg. 24% van de leegstaande voorraad staat echter al langer dan 5 jaar leeg. In de rechtergrafiek is gekeken hoe de leegstandsduur zich in de loop van de tijd heeft ontwikkeld. Er is geen duidelijke trend te zien, al is het percentage leegstand dat langer dan 2 jaar bestaat de afgelopen jaren opgelopen.

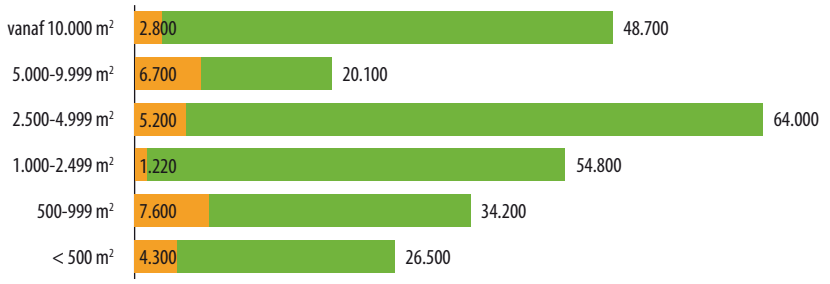




Kantorenvoorraad per gemeente

In onderstaande tabellen en grafieken wordt een beeld geschetst van de kantorenvoorraad per gemeente. In de grafiek is de voorraad per 1 januari 2015 uitgesplitst naar grootte. Het oranje gekleurde deel is het deel dat leeg staat. In de tabel daarnaast staan de belangrijkste kengetallen weergegeven per gemeente. Het gaat hier om de ontwikkeling tussen 2010 en 2015 van de vooraad, het aantal m² dat daarvan leeg staat en het leegstandspercentage.

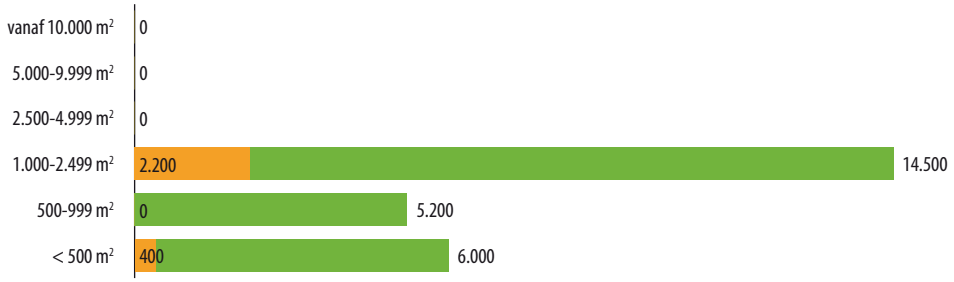
Kantorenvoorraad m² in Alphen aan den Rijn naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	252.500	35.600	14,1%
2011	257.500	40.400	15,7%
2012	257.500	37.100	14,4%
2013	258.500	38.100	14,7%
2014	255.400	42.100	16,5%
2015	248.400	38.700	15,6%

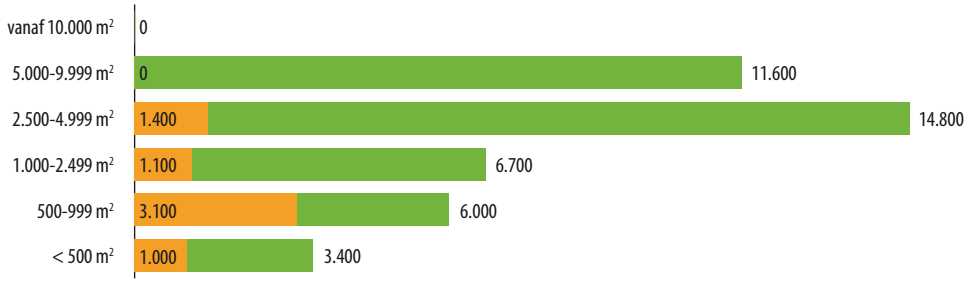
Kantorenvoorraad m² in Hillegom naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	28.700	4.200	14,6%
2011	28.800	4.700	16,2%
2012	26.600	3.300	12,4%
2013	26.600	4.100	15,4%
2014	26.300	3.400	12,8%
2015	25.700	2.600	10,0%

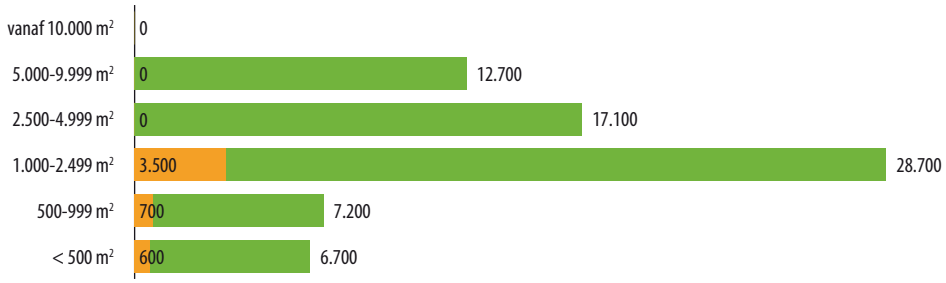
Kantorenvoorraad m² in Kaag en Braassem naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	37.200	3.400	9,2%
2011	37.200	3.500	9,3%
2012	38.800	4.000	10,3%
2013	44.200	7.900	17,8%
2014	43.300	7.000	16,3%
2015	42.400	6.600	15,5%

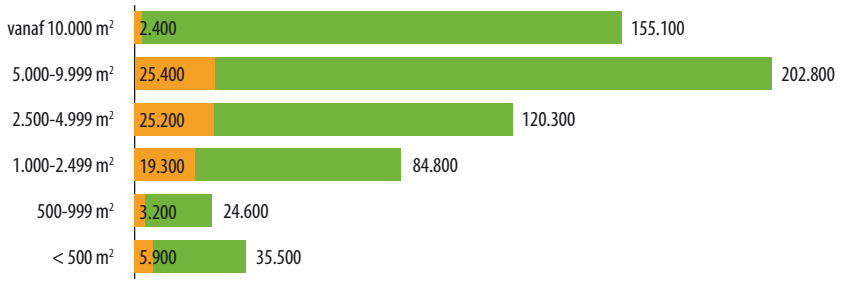
Kantorenvoorraad m² in Katwijk naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	69.900	4.600	6,6%
2011	70.100	6.100	8,8%
2012	75.000	9.100	12,2%
2013	71.000	4.000	5,7%
2014	70.900	5.200	7,4%
2015	72.400	4.700	6,5%

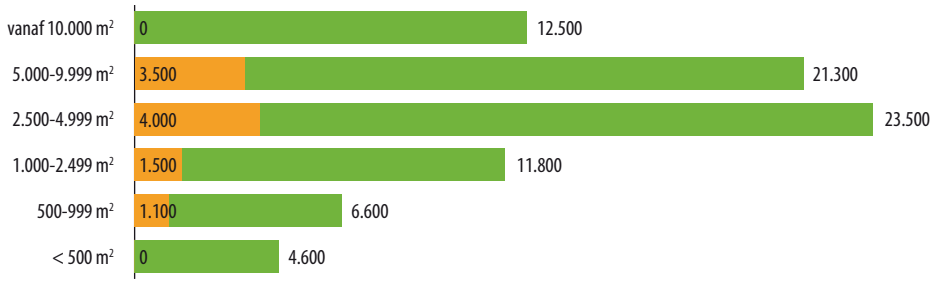
Kantorenvoorraad m² in Leiden naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	582.800	88.600	15,2%
2011	588.100	85.900	14,6%
2012	609.700	86.900	14,2%
2013	633.900	92.200	14,5%
2014	638.800	88.400	13,8%
2015	623.000	81.400	13,1%

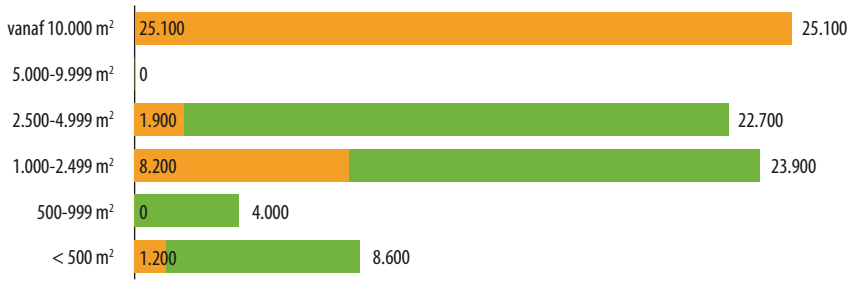
Kantorenvoorraad m² in Leiderdorp naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	79.200	8.600	10,9%
2011	81.100	9.900	12,2%
2012	89.300	13.200	14,8%
2013	84.900	21.800	25,7%
2014	80.300	14.900	18,6%
2015	80.200	10.100	12,6%

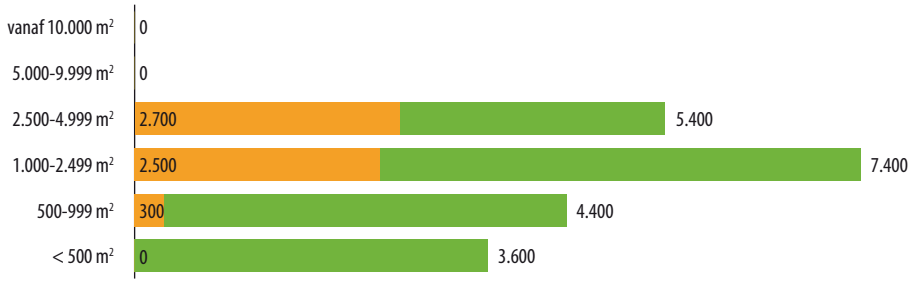
Kantorenvoorraad m² in Lisse naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	84.200	3.300	4,0%
2011	84.100	4.000	4,7%
2012	84.100	3.300	4,0%
2013	85.000	31.400	37,0%
2014	84.500	33.400	39,5%
2015	84.300	36.400	43,2%

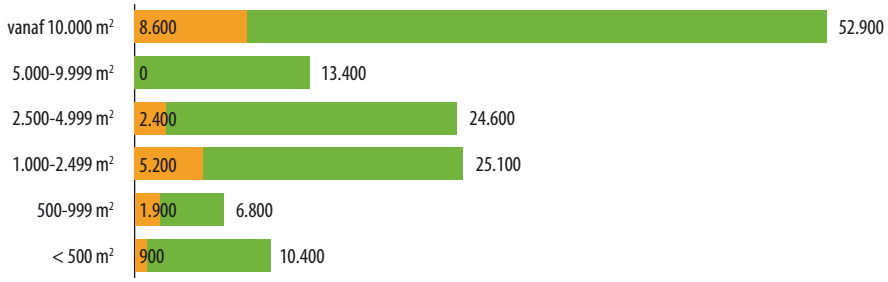
Kantorenvoorraad m² in Nieuwkoop naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	22.500	3.600	15,8%
2011	21.600	3.400	15,6%
2012	21.300	3.200	15,1%
2013	21.300	3.600	17,1%
2014	21.000	3.200	15,1%
2015	20.800	5.400	26,2%

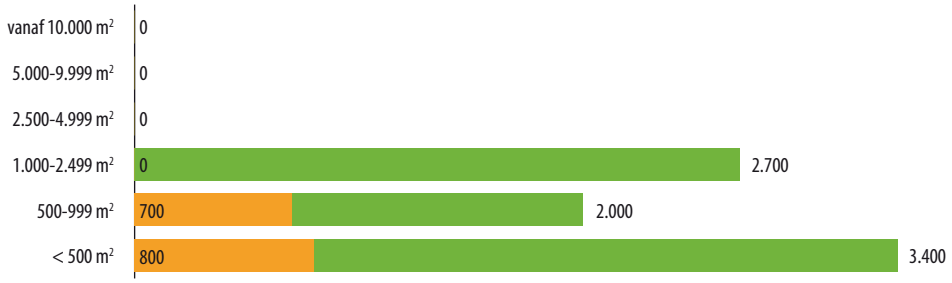
Kantorenvoorraad m² in Noordwijk naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	135.700	7.600	5,6%
2011	138.000	7.200	5,2%
2012	142.500	21.000	14,8%
2013	139.000	22.700	16,3%
2014	139.500	23.400	16,8%
2015	133.100	19.000	14,3%

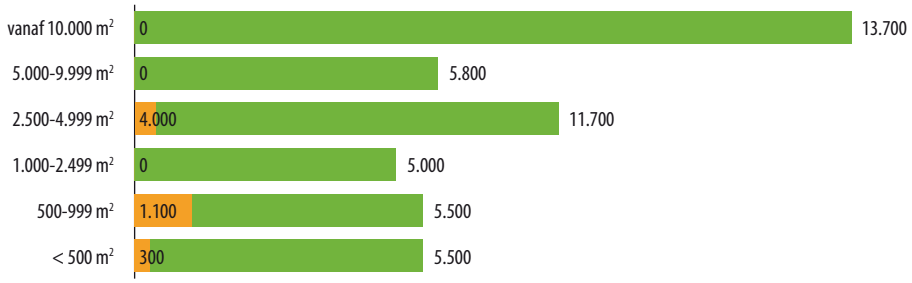
Kantorenvoorraad m² in Noordwijkerhout naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	16.600	2.600	15,3%
2011	16.000	1.900	12,1%
2012	8.300	900	11,2%
2013	8.300	800	9,8%
2014	8.200	1.000	12,0%
2015	8.100	1.500	18,5%

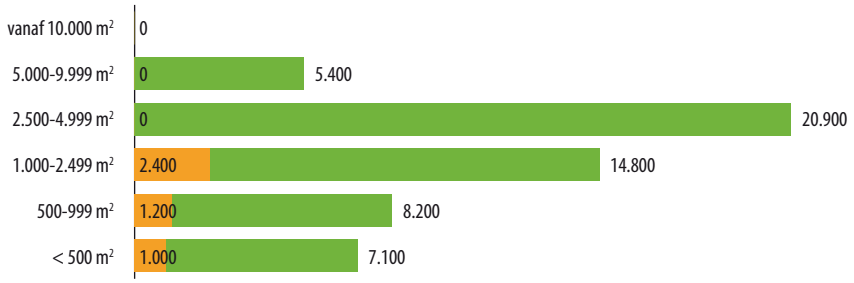
Kantorenvoorraad m² in Oegstgeest naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	36.600	1.600	4,3%
2011	35.200	900	2,6%
2012	35.200	1.100	3,2%
2013	34.800	1.300	3,7%
2014	34.300	900	2,6%
2015	47.200	5.400	11,4%

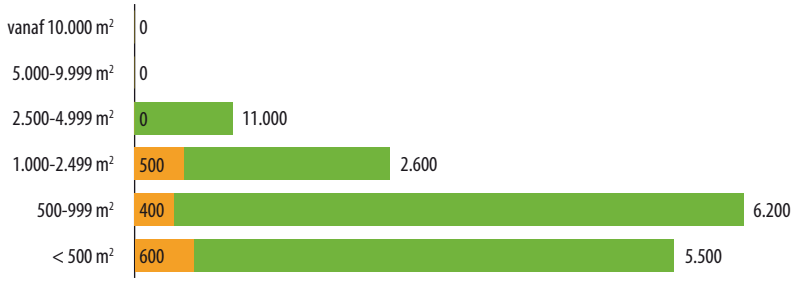
Kantorenvoorraad m² in Teylingen naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	56.200	5.500	9,7%
2011	55.500	4.600	8,4%
2012	57.600	6.400	11,1%
2013	56.800	2.200	3,9%
2014	56.900	2.000	3,5%
2015	56.500	4.500	8,0%

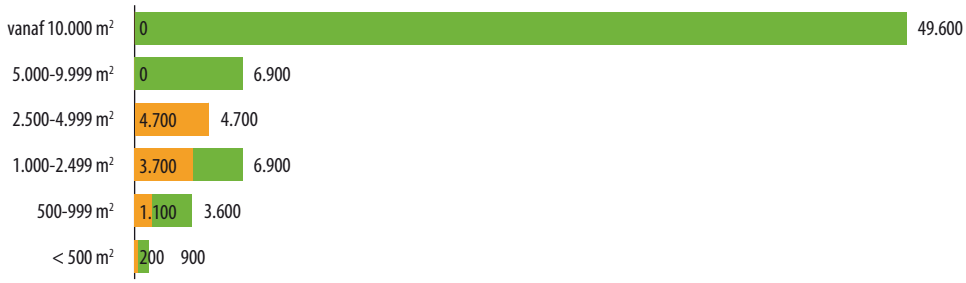
Kantorenvoorraad m² in Voorschoten naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	29.600	3.300	11,3%
2011	29.200	3.700	12,6%
2012	28.500	2.200	7,8%
2013	26.900	3.400	12,6%
2014	26.400	2.300	8,6%
2015	25.300	1.500	6,0%

Kantorenvoorraad m² in Zoeterwoude naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	62.500	2.700	4,3%
2011	62.700	4.200	6,8%
2012	62.700	4.900	7,9%
2013	62.700	4.900	7,9%
2014	62.700	5.000	8,0%
2015	72.700	9.700	13,3%

Bijlage 5. Jones Lang LaSalle - Marktonderzoek kantoorlocaties Holland Rijnland

Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

Marktonderzoek kantoorlocaties Holland Rijnland

Rapportage in opdracht van Holland Rijnland

Inhoudsopgave

1 Trends en ontwikkelingen ... 2
1.1 Inleiding ... 2
1.2 Polarisatie tussen verschillende typen kantoorlocaties ... 2
1.3 Convenant aanpak leegstand kantoren ... 4
1.4 Vraagbepalende trends ... 4
1.5 Conclusies ... 6
2 Kantorenmarkt Holland Rijnland ... 7
2.1 Inleiding ... 7
2.2 Kantorenmarkt Holland Rijnland in perspectief ... 7
2.3 Groei kantorenvoorraad ... 8
2.4 Economische krimp ... 8
2.5 Veranderende vraag vanuit kantoorgebruikers ... 8
2.6 Conclusie ... 9
3 Vraagraming Holland Rijnland tot 2030 ... 10
3.1 Inleiding ... 10
3.2 Totale vraag speerpunlocaties ... 10
3.3 Conclusie ... 12
4 Factsheet: Leiden Stationsgebied/Centrum ... 13
5 Factsheet: Stationsgebied Alphen aan den Rijn ... 14
6 Factsheet: W4 Leiderdorp ... 15
7 Factsheet: W4 Zoeterwoude ... 16
8 Conclusies en Aanbevelingen ... 17
8.1 Conclusies ... 17
8.2 Aanbevelingen ... 17
9 Bijlagen ... 19
9.1 Vraagbepalende trends ... 19
9.2 Interviews ... 21
9.3 Factsheet: W4 Zoeterwoude* ... 22
9.4 Belangrijkste cijfers van de onderzoeksgemeenten ... 23
9.5 XYZ-model inclusief aannames JLL ... 27
9.6 Kantoorvoorraad per speerpuntlocatie ... 30
9.7 Definities ... 31

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

1 Trends en ontwikkelingen

1.1 Inleiding

De Nederlandse kantorenmarkt is de afgelopen decennia sterk veranderd. De markt is in korte tijd veranderd van een uitbreidingsmarkt naar een vervangingsmarkt en volgens vele onderzoeksrapporten gaat dit beeld de komende jaren niet veranderen. Hierdoor is de leegstand sterk opgelopen en heeft Nederland één van de hoogste leegstandspercentages in Europees perspectief.

In de afgelopen vijf jaar (2010-2014) is er circa 2,4 miljoen m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) toegevoegd aan de totale kantorenvoorraad die daarmee ultimo 2014 uitkwam op circa 49 miljoen m² vvo. Tegelijkertijd is gedurende deze periode 2,2 miljoen m² vvo onttrokken aan de kantorenvoorraad door onder andere transformatie naar hotel en studentenhuisvesting, maar ook door, wel in mindere mate, sloop.

Gezien de huidige ontwikkelingen op de kantorenmarkt komen nieuwe ontwikkelingen niet zomaar van de grond en ligt de focus daarbij, in tegenstelling tot voorheen, veelvuldiger op het binnenstedelijk gebied. Niet opmerkelijk, want het overgrote deel van de opnamedynamiek focust zich eveneens op centraal stedelijke locaties. Dit gaat overigens steeds vaker ten koste van overige typen kantoorlocaties. Kortom, de polarisatietrend zet zich door.

In dat kader is het van belang de achtergrond te schetsen waarin de Nederlandse kantorenmarkt zich momenteel bevindt, om vervolgens de kantorenmarkt van Holland Rijnland in perspectief te kunnen plaatsen van de nationale en regionale ontwikkelingen.

1.2 Polarisatie tussen verschillende typen kantoorlocaties

Het totale volume van de kantorenmarkt stabiliseert, maar daarbinnen zien we grote verschillen in vitaliteit en groeikracht tussen locaties. Leegstand concentreert zich vooral in monofunctionele locaties aan de stadsrand en in sub urbane gebieden. Centraal stedelijke locaties, en daarbinnen centrale stationslocaties, verheugen zich daarentegen op een grote marktvraag. Er is een trek van kantooractiviteiten terug naar het centrum van de grote stad. Die trek geldt in het bijzonder voor hoogwaardige activiteiten en het A-segment in de kantorenmarkt.

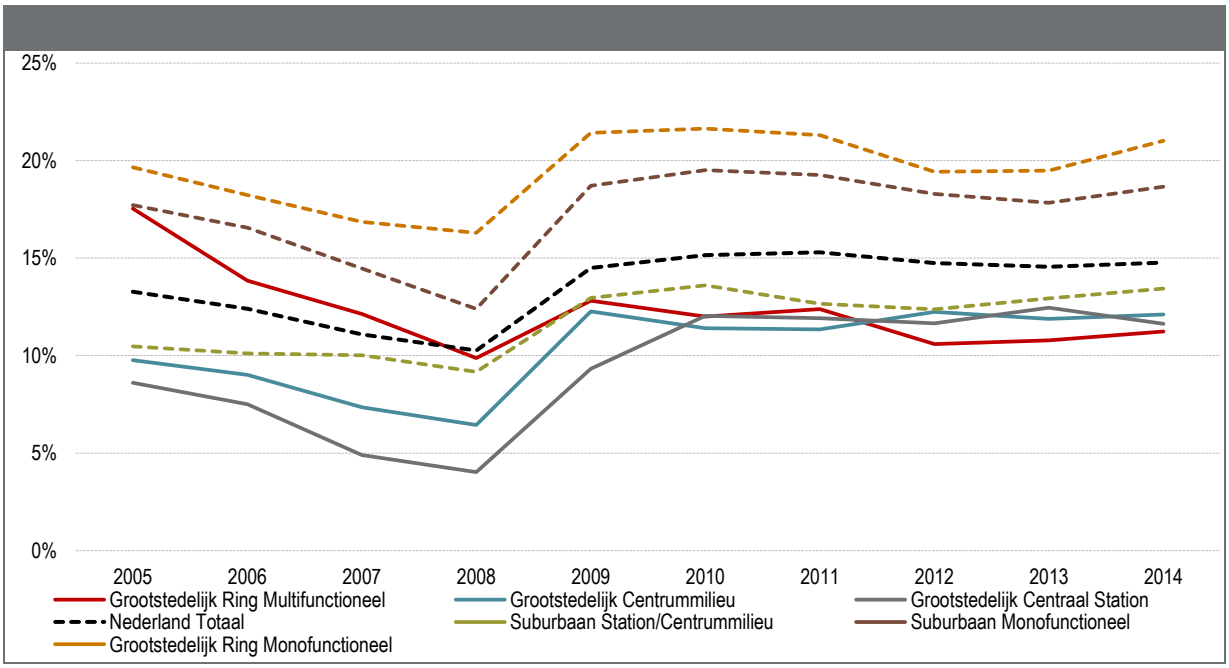
Een gedetailleerde analyse van de kantorenmarktdynamiek onderschrijft bovenstaande conclusie. JLL heeft binnen haar ranking kantoorlocaties 50 gemeenten en 239 kantoorlocaties onderzocht. De locaties zijn gegroepeerd in zes categorieën (zie onderstaande opsomming) waarbij de leegstand sterk verschilt tussen deze categorieën (figuur 1).

- Grootstedelijk Centraal Station
- Grootstedelijk Centrummilieu
- Grootstedelijk Ring Multifunctioneel
- Grootstedelijk Ring Monofunctioneel
- Sub urbaan Station/Centrummilieu
- Sub urbaan Monofunctioneel

Zoals blijkt uit figuur 1 krijgen alle categorieën kantorenlocaties vanaf 2009 een tik van de crisis, maar die blijft wel beperkt voor centrale stationslocaties. Het verschil in vitaliteit tussen centraal stedelijke locaties, centrale stationslocaties in het bijzonder en de overige locatietypen neemt over de jaren toe.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Figuur 1: Leegstandontwikkeling binnen typen kantorenlocaties



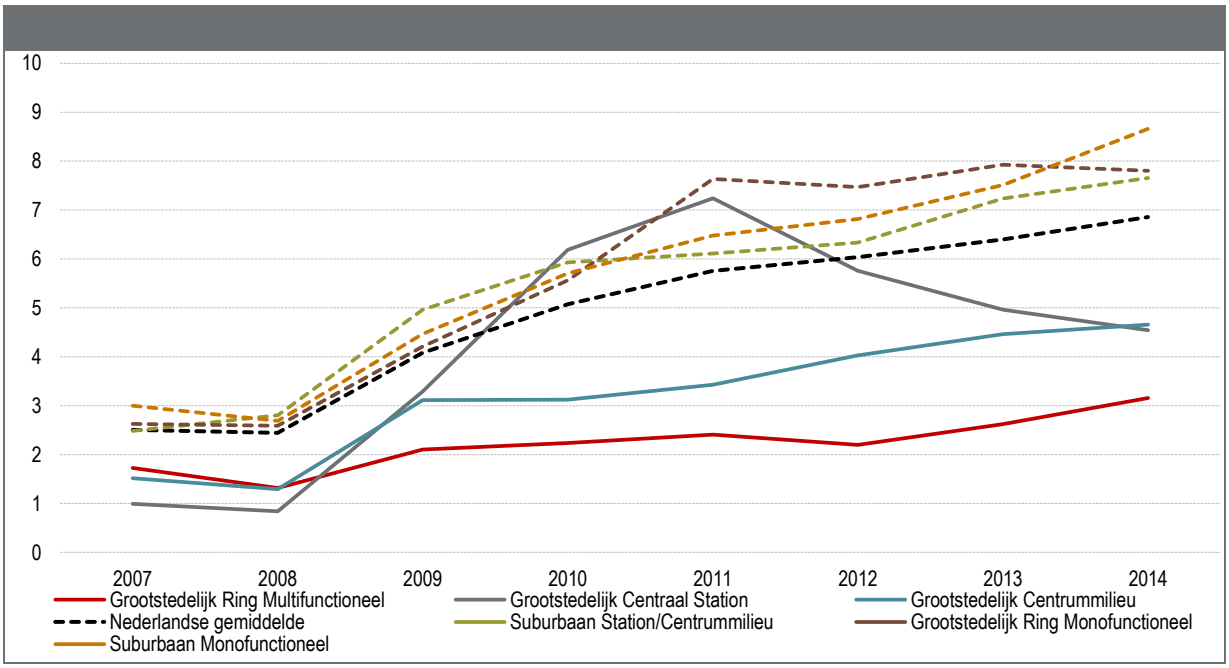
Bron: JLL (2015)

Een zelfde analyse van de vraagzijde toont ons dat de vraag op centrale- en multifunctionele locaties relatief stabiel zijn gebleven gedurende de crisis. Terwijl het opnamevolume binnen de monofunctionele gebieden gedurende de onderzoeksperiode is gehalveerd.

Een indicator die meer zegt over de feitelijke vitaliteit van kantoorlocaties dan leegstand is de aanbod/opname ratio. Deze drukt uit hoeveel jaren het in theorie kost om het aanbod op locaties weg te werken, gegeven het gemiddelde jaarlijkse opnamevolume. Een hoge leegstand, bijvoorbeeld vanwege het vertrek van een grote huurder, is slechts een tijdelijk probleem als deze ratio laag is. De ratio vertoont voor de markt als totaal vanaf begin 2008 een stijgende (en dus negatieve) lijn die vanaf 2009 versnelt. Gemengde ringlocaties en vooral centrale stationslocaties vormen de grote uitzondering op de trend (figuur 2). Dit onderschrijft de huidige gebruikerstrend waarbij de kantoorgebruiker steeds vaker kiest voor een centrale en/of multifunctionele locatie.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Figuur 2: Gemiddelde aanbod t.o.v. 3-jaarlijks gemiddelde opname ratio voor typen kantorenlocaties



Bron: JLL (2015)

1.3 Convenant aanpak leegstand kantoren

De eerder beschreven polarisatie van de Nederlandse kantorenmarkt en daarbinnen de verschillende type kantorenlocaties, wordt ook bevestigd door de overheid. Samen met marktpartijen is de overheid in juni 2012 tot een convenant aanpak leegstand kantoren gekomen. Eén van de speerpunten in het convenant is het op landelijk niveau aanduiden van het ontwikkelingspotentieel van een kantorenlocatie in termen van uitbreiding, consolidatie of krimp van de kantorenvoorraad of integrale gebiedsontwikkeling naar andere functie(s). In dit convenant worden de verschillende locaties respectievelijk aangeduid als Groeigebied, Balansgebied, Beperkingsgebied en Transformatiegebied.

- Groeigebied: gebied waar sprake is van uitbreiding van de kantorenvoorraad.
- Beperkingsgebied: gebied waar sprake is van krimp van de kantorenvoorraad.
- Balansgebied: gebied waar sprake is van consolidatie van de kantorenvoorraad.
- Transformatiegebied: gebied waar sprake is van integrale gebiedsontwikkeling naar andere functie(s).

Tot op de dag van vandaag heeft het convenant nog niet geleid tot een eenduidige aanpak over alle kantoorlocatie van Nederland. Echter biedt deze kantorenlocatietypering wel handvatten voor marktpartijen en overheden op regionaal en lokaal niveau om tot een kantorenbeleid te komen.

1.4 Vraagbepalende trends

De dynamiek op de kantorenmarkt komt tot stand door vraag en aanbod. Waarbij aanbod een resultaat is van de totale voorraad minus de bezette voorraad. De bezette voorraad wordt bepaald door de vraag naar kantoorruimte welke volatiel is. De vraag naar kantoorruimte wordt namelijk bepaald door korte-, middellange- en lange termijn trends die positief, neutraal of negatief van invloed kunnen zijn. De belangrijkste trends die volgens JLL van invloed zijn op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kantoorruimte zijn onderstaand samengevat. Uitgebreide toelichting op onderstaande trends zijn opgenomen in bijlage 9.1.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Groei aantal starters (niet zijnde ZZP'ers)

Toename van het aandeel 'oudere' starters binnen het totaal aantal starters. Daar waar jongere starters, inclusief schoolverlaters, veelal starten vanuit huis, starten deze zogenoemde 'oudere' starters bij voorkeur niet vanuit huis.

Meer vraag naar kleinschalige kantoren

Veel middelgrote ondernemingen hebben vaak een voorkeur voor zelfstandige gebouwen boven grootschalige verzamel-gebouwen.

Focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit

Na een periode van decentralisatie is er binnen de kantorenmarkt nu sprake van centralisatie. Met name stationsgebieden en multifunctionele ringlocaties profiteren van deze gebruikerstrend.

Toename van het aantal ZZP'ers

De groep ZZP'ers laat zich nauwelijks binden aan een kantooromgeving en is veelal werkzaam op locatie (opdrachtgever) of thuis.

Van uitbreiding- naar vervangingsvraag

Verhuizing vindt momenteel alleen plaats als de nieuwe werkplek het mogelijk maakt om efficiënter en productiever te werken.

'Het Nieuwe Werken'

Kantoorgebruikers zijn de afgelopen jaren anders gaan kijken naar hun huisvesting. Zoals eerder aangegeven is er meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit. Tegelijkertijd zijn kantoorgebruikers veelvuldiger op zoek naar relatief grote vloervelden (>1.000 m²) welke middels nieuwe werkplekconcepten worden ingericht.

Automatisering

De rol van data en automatisering speelt een steeds grotere rol bij kantoorgebruikers. De automatisering revolutie zal ervoor zorgen dat er de komende jaren nog minder banen beschikbaar zijn.

Duurzaamheid

In de toekomst zal wetgeving gebruikers en beleggers mogelijk dwingend recht opleggen. In Nederland huren overheids- en overheid gerelateerde diensten enkel nog ruimte in een gebouw met een C-label of hoger. Een groot deel van de kantooreigenaren zal hierdoor deze sector niet kunnen huisvesten.

Beroepsbevolking krimpt door uitstroom ouderen

Tussen 2011 en 2040 zal de potentiële beroepsbevolking, de bevolking tussen 20 en 65 jaar, afnemen. Dit komt doordat vanaf 2011 de eerste babyboomers de pensioengerechtigde leeftijd bereiken, met als gevolg een sterke uitstroom van ouderen.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

1.5 Conclusies

De Nederlandse kantorenmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. De Nederlandse kantorenmarkt was voor 2009 te typeren als een uitbreidingsmarkt waardoor er tijdens de crisisjaren nog vele bouwplannen zijn toegevoegd aan de voorraad.

Echter in versneld tempo kantelde de markt en halveerde transactievolumes op de gebruikersmarkt. De kantorenmarkt veranderde van een uitbreidingsmarkt naar een vervangingsmarkt. Kantoorgebruikers zijn selectiever geworden wat betreft locatie en gebouw en tegelijkertijd zeer kostenbewust. Kantoorgebruikers zijn bereid te investeren in hun huisvesting als dit het bedrijf ten goede komt (productiviteit / winstgevendheid). Hierbij kijken zij niet enkel naar de kantoorhuur als huisvestingscomponent, maar naar het totale financiële overzicht (*total cost of occupancy).* Zaken die hierbij tegenwoordig ook meespelen zijn het kunnen aantrekken van talent, flexibiliteit van de eigenaar, reiskosten van de werknemer etc.

Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat er momenteel circa 7.3 miljoen m² vvo kantoorruimte wordt aangeboden. Een groot deel van het huidige aanbod concentreert zich op locaties waar de kantoorgebruiker nauwelijks meer interesse in heeft. Dergelijke perifere en tegelijkertijd monofunctionele locaties zullen gezien de huidige trends de komende jaren geen verbetering tonen.

Centrale en specifiek stationslocaties, blijven echter vanuit gebruikersperspectief interessante vestigingslocaties. Het aanbod binnen dergelijke locaties is relatief stabiel gebleven en het opnameniveau is licht gestegen ten koste van de overige locatietypen. De huidige trends in de markt geven aan dat deze ontwikkeling zich door gaat zetten.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

2 Kantorenmarkt Holland Rijnland

2.1 Inleiding

Holland Rijnland is met een totale kantorenvoorraad van circa 1,17 miljoen vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (vvo), een relatief kleinere kantorenregio. De regio is gelegen ten noordoosten van Den Haag rondom de snelwegen A4 en A44. De regio bestaat uit 14 gemeenten met Leiden als grootste gemeente. Het profiel van de regio richt zich met name op de gezondheids- en welzijnszorg. Dit komt mede door de aanwezigheid van het Leids Universitair Medisch Centrum en de Universiteit van Leiden. Binnen het gebied zijn eveneens een aantal belangrijke clusters gevormd. Namelijk het Bio Science Park in Leiden en het Space Business Park in Noordwijk.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op het profiel van de kantorenmarkt van Holland Rijnland en kort inzicht gegeven in de historische ontwikkelingen.

2.2 Kantorenmarkt Holland Rijnland in perspectief

De kantorenmarkt van Holland Rijnland is, met een hedendaagse voorraad van circa 1,17 miljoen m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) verspreidt over 519 kantoorpanden, een relatief kleine regio. Holland Rijnland kent, gemeten naar de kantorenvoorraad, twee grote kantoorgemeenten, betreffende Leiden (482.145 m² vvo) en Alphen aan den Rijn (187.281 m² vvo). Deze twee kantoorgemeenten zijn samen goed voor 57% van de totale kantorenvoorraad van Holland Rijnland en beschikken gezamenlijk over 237 kantoorgebouwen.

Tabel 1: Key facts kantorenmarkt Holland Rijnland (kantoorruimte groter dan 500 m² vvo)

Regio	Gemeente	Vooraad		Aanbod		Leegstand
		m² vvo	**aantal**	**m² vvo**	**aantal**	
Agglomeratie Leiden	Leiden	482.145	132	68.646	35	14,2%
Agglomeratie Leiden	Leiderdorp	85.784	42	10.138	4	11,8%
Agglomeratie Leiden	Oegstgeest	32.673	13	1.180	2	3,6%
Agglomeratie Leiden	Voorschoten	20.642	14	2.010	2	9,7%
Agglomeratie Leiden	Zoeterwoude	34.023	10	1.645	2	4,8%
Rijnstreek	Alphen aan den Rijn	187.281	105	32.444	20	17,3%
Rijnstreek	Kaag en Braassem	40.820	20	-	-	0,0%
Rijnstreek	Nieuwkoop	20.572	15	2.990	2	14,5%
Zuidelijke Bollenstreek	Hillegom	29.382	26	2.782	3	9,5%
Zuidelijke Bollenstreek	Katwijk	68.902	46	3.055	3	4,4%
Zuidelijke Bollenstreek	Lisse	41.000	24	1.900	1	4,6%
Zuidelijke Bollenstreek	Noordwijk	71.399	43	4.925	7	6,9%
Zuidelijke Bollenstreek	Noordwijkerhout	2.867	4	-	-	0,0%
Zuidelijke Bollenstreek	Teylingen	53.424	25	3.589	3	6,7%
Holland Rijnland	**Totaal**	**1.170.914**	**519**	**135.304**	**84**	**11,6%**

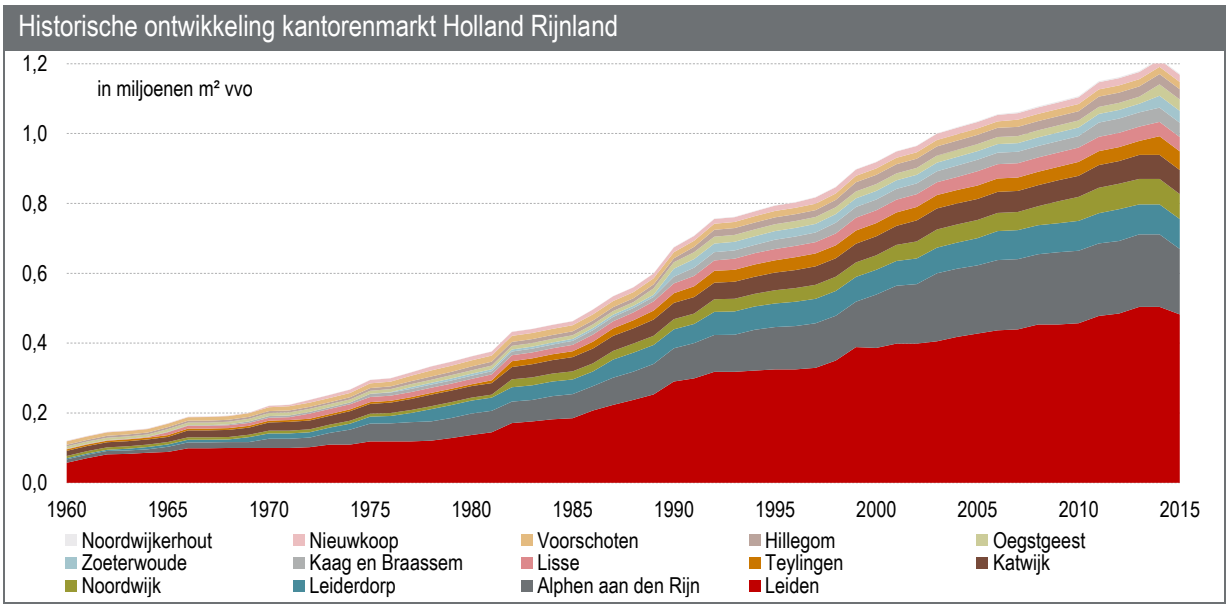
Bron: JLL (2015)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

2.3 Groei kantorenvoorraad

De kantorenvoorraad in de regio Holland Rijnland is over de gehele onderzoeksperiode gestaag gegroeid. In slechts een aantal tijdsvakken was er sprake van versnelde groei, wat veelal tot stand kwam door de oplevering van enkele grootschalige ontwikkelingen. Sinds 2014 is er een krimp van de kantorenvoorraad zichtbaar, dit komt voornamelijk door de transformatie en sloop van verouderd kantorenvastgoed.

Figuur 3: Historische groei kantorenmarkt Holland Rijnland



Bron: JLL (2015)

Gedurende de periode tot en met 2020 heeft Holland Rijnland een harde planvoorraad van circa 154.000 m² vvo. Het merendeel van deze plannen heeft betrekking op de kantoorlocatie Leiden Stationsgebied/Centrum (62.000 m² vvo), de kantoorlocatie W4 Zoeterwoude (45.000 m² vvo), de kantoorlocatie Stationsgebied Alphen aan den Rijn (32.000 m² vvo) en de kantoorlocatie W4 Leiderdorp (15.000 m² vvo). Daarnaast heeft Holland Rijnland een zachte planvoorraad gedurende deze periode van circa 32.000 m² vvo. De exacte invulling en oplevering van deze plannen is echter onzeker.

2.4 Economische krimp

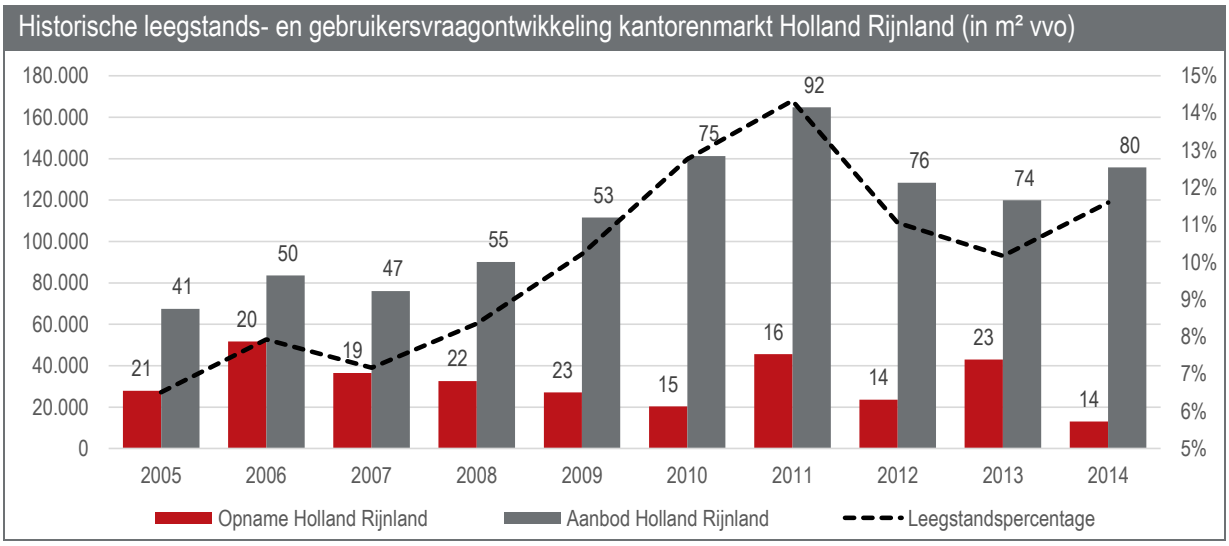
Evenals andere Nederlandse steden en regio's had Holland Rijnland een relatief gezonde kantorenmarkt tot aan de eeuwwisseling. Echter, vanaf het intreden van de internetbubbel veranderde de markt. Na een korte opleving in de periode tot 2007 keerde het tij door het begin van de economische crisis in 2008. Vanaf dat moment steeg het leegstandspercentage in korte tijd snel tot circa 14% eind 2011. De economische neergang had direct effect op de ruimtebehoefte van zowel de commerciële als de publieke organisaties, resulterende in een dalende vraag naar kantoorruimte.

2.5 Veranderende vraag vanuit kantoorgebruikers

Op basis van de oplopende leegstand binnen de kantorenmarkt van Holland Rijnland blijkt dat de effecten van de economische crisis en de daaruit volgende, dalende ruimtebehoefte zichtbaar is. Dit laat zich ook terug zien in de marktdynamiek. Gedurende de periode 2005-2009 bedroeg het gemiddelde jaarlijkse opnamevolume circa 35.200 m² vvo per jaar verspreidt over 21 transacties, tegen circa 29.100 m² vvo in de periode 2010-2014 verspreidt over 16 transacties, een daling van 17%.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Figuur 4: Historische leegstands- en gebruikersvraagontwikkeling kantorenmarkt Holland Rijnland



Bron: JLL (2015) * cijfers boven de kolommen verwijzen naar het aantal opbjecten,

De vraag vanuit de kantoorgebruiker is niet alleen in kwantiteit veranderd, maar ook de locatievoorkeur laat een verandering zien. Zoals toegelicht in hoofdstuk 1 heeft de huidige kantoorgebruiker een sterke voorkeur voor centrale en/of multifunctionele locaties. Ook binnen de Holland Rijnland regio blijkt dat kantoorgebruikers zich in de afgelopen vijf jaar meer zijn focussen op centrale stationslocaties.

2.6 Conclusie

De kantorenmarkt in Holland Rijnland is met haar centrale ligging binnen de Randstad een goede vestigingslocatie voor zowel commerciële- als publieke organisaties. De Holland Rijnland regio heeft echter een sterk lokaal karakter, waarbij de gemeente Leiden, als grootste kantorenstad in de regio, ook een regionale functie vervult. Deze regionale functie is echter wel beperkt.

De kantorenmarkt was tot de economische crisis een relatief gezonde kantorenmarkt. Echter, evenals andere kantorenmarkten kent de regio tegenwoordig een relatief hoge leegstand, nog wel onder het landelijk gemiddelde van circa 15%, en lage marktdynamiek. Deze polarisatie wordt versterkt door de veranderende vraag vanuit de kantoorgebruikers. De hedendaagse kantoorgebruiker verkiest een multifunctionele en/of stationslocatie boven een monofunctionele ringlocatie.

De monofunctionele ringlocaties staan hierdoor voor een grote uitdaging om het leegstandspercentage te verminderen. Binnen de multifunctionele centrumlocaties creëert de polarisatie echter weer kansen voor renovatie en nieuwbouw.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

3 Vraagraming Holland Rijnland tot 2030

3.1 Inleiding

In Holland Rijnland tekende zich een gelijke trend af zoals ook zichtbaar op nationaal niveau. Het aanbod is in de afgelopen tien jaar verdubbeld, terwijl de vraag naar kantoorruimte sterk is gedaald. Naar verwachting zal de totale vraag naar kantoorruimte in de toekomst relatief stabiel blijven. De toegelichte vraagbepalende trends (paragraaf 1.4 en bijlage 9.1) hebben namelijk zowel een negatieve als positieve impact. Wel wordt verwacht dat de kantoorgebruiker een nog sterkere voorkeur zal hebben voor centrale en multifunctionele kantoorlocaties. Dit zal ten koste gaan van de overige locatietypen zijnde de perifere monofunctionele kantoorlocaties.

Binnen de onderzoeksregio heeft bovenstaande constatering een positieve impact op de stationsgebieden in zowel Leiden als Alphen aan den Rijn. Een neutrale impact op de multifunctionele ringlocatie W4 Leiderdorp en een negatief effect op de monofunctionele ringlocatie W4 Zoeterwoude.

Op basis van de toegepaste filtermethodiek (XYZ-model) zoals toegelicht in bijlage 8.4 is in eerste instantie de totale jaarlijkse vraag naar kantoorruimte berekend. Door het vaststellen van bepaalde filters is de vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte vastgesteld en vervolgens een vertaalslag gemaakt naar de nieuwbouwbehoefte.

3.2 Totale vraag speerpunlocaties

Tabel 2: Totale vraagbehoefte speerpuntlocaties tot 2030

	Leiden Stationsgebied/Centrum	Stationsgebied Alphen aan den Rijn	W4 Leiderdorp	W4 Zoeterwoude
Voorraad (2014 Q4)	154.718	53.639	33.488	9.370
Aanbod (2014 Q4)	19.427	9.764	1.680	-
Leegstandspercentage	12,6%	18,2%	5,0%	0,0%
Gemiddelde opname per jaar (2005-2014)	8.801	1.625	1.090	937
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**186.123**	**33.385**	**19.474**	**13.979**
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**100.830**	**16.293**	**6.942**	**3.926**

De geraamde vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte zal zich niet volledig oriënteren op nieuwbouw. Om de totale nieuwbouwbehoefte inzichtelijk te maken moet de totale vraag worden gecorrigeerd. Hierbij zijn een aantal negatieve (tabel 3) en positieve (tabel 4) invloedsfactoren van belang.

De negatieve invloedsfactoren hebben vanzelfsprekend een negatief effect op de toekomstige nieuwbouwbehoefte. In tabel 3 zijn de vier invloedsfactoren weergegeven welke eveneens worden toegelicht.

3.2.1 Negatieve impact nieuwbouwbehoefte

Tabel 3: Negatieve factoren nieuwbouwbehoefte

		Leiden Stationsgebied/Centrum	Stationsgebied Alphen aan den Rijn	W4 Leiderdorp	W4 Zoeterwoude
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)		-3.313	-6.781	0	0
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit		-13.649	-1.853	-1.680	0
- Krimpende gebruikers	20%	-27.058	-8.775	-6.362	-1.874
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)	10%	-13.529	-4.388	-3.181	-937

<u>Bestaand aanbod A/B-kwaliteit</u>
Indien er voldoende hoogwaardige kwaliteit kantoorruimte beschikbaar is, wat vergelijkbaar is met nieuwbouw

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

kwaliteit, hoeven er geen extra meters aan de voorraad worden toegevoegd. Het huidige hoogwaardige aanbod wordt daarom in minder gebracht op de totale vraag.

Upgrade B/C kwaliteit naar A-kwaliteit
Een deel van het huidige aanbod kan worden geüpgrade naar A-kwaliteit kantoorruimte. Hiervoor geldt wederom, indien voldoende hoogwaardige kantoorruimte beschikbaar, is geen extra nieuwbouw noodzakelijk.

Krimpende gebruikers
Het is zeer aannemelijk dat binnen de onderzoeksperiode (2015 – 2029) een deel van de huidige aanwezige gebruikers minder vierkante meter per werknemer in gebruik zal hebben. Op basis van de huidige trends en de expertise van JLL wordt ingeschat dat circa 20% van de huidige gebruikers in het gebied inklrimpt.

De vrij gekomen hoogwaardige kantoorruimte zorgt er voor dat er minder nieuwbouw benodigd is.

Extern verhuizende kantoorgebruikers
Binnen de onderzoeksperiode zal een deel van de gebruikers het gebied verlaten. De vrijgekomen hoogwaardige kantoorruimte zal vermoedelijk een deel van de vraag naar A-kwaliteit kunnen accommoderen.

Naast de negatieve invloedsfactoren zijn er ook factoren die positief van invloed zijn op de toekomstige nieuwbouwbehoefte. Door onder andere sloop en herbestemming van verouderde kantoorpanden ontstaat er meer ruimte voor nieuwbouw.

3.2.2 Positieve impact nieuwbouwbehoefte

Tabel 4: Positieve factoren nieuwbouwbehoefte

Gemeente	Locatie	Leiden Stationsgebied/Centrum	Stationsgebied Alphen aan den Rijn	W4 Leiderdorp	W4 Zoeterwoude
Leiden	*Kamer van Koophandel*	*2.270*			
Leiden	*Rabobank*	*2.730*			
Leiden	*Transvaal*	*7.500*			
Leiderdorp	*Elisabethhof 1*			*6.910*	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntlocatie		12.500	0	6.910	0
Alphen aan den Rijn	*Aargebouw*		*4.080*		
Alphen aan den Rijn	*Prins Bernhardlaan 10-20*		*9.200*		
Leiden	*Breestraat 46-48*	*5.000*			
Leiden	*VerbeekstraatA-N*	*4.300*			
Leiden	*Kanaalpark X, Y*	*2.730*			
Leiden	*Kanaalpweg A, B*	*6.400*			
Leiden	*Lammenschansweg D, E*	*5.130*			
Leiden	*Verbeekstraat O*	*6.100*			
Zoeterwoude	*Hoge Rijndijk 48a-h*				*1.050*
Zoeterwoude	*Kopperwetering 5*				*1.800*
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie		*29.660*	*13.280*	*0*	*2.850*
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie		3.493	589	0	45
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod		2.465	1.130	0	0
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad		7.736	2.682	1.674	469

Ontrekkingen: sloop / herbestemming
Ontrekkingen en herbestemmingen van de huidige voorraad zorgen voor minder huisvestingsopties binnen de bestaande voorraad. Het beperken van het beschikbare aanbod heeft tot gevolg dat er meer ruimte benodigd is voor nieuwbouw.

In het model is rekening gehouden met de al geplande sloop en herbestemming. Deze zijn conform opgave van Holland Rijnland verwerkt in het model. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen onttrekkingen en herbestemmingen binnen en buiten de speerpuntlocaties.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Binnen de speerpuntlocatie wordt het totale metrage meegenomen als nieuwbouwbehoefte. Daarnaast hebben onttrekkingen en herbestemmingen buiten de speerpuntlocatie mogelijk een indirect effect op de vraag binnen de speerpuntlocatie. De extra vraag is in het model meegenomen en gebaseerd op de percentuele verhouding tussen de te onttrekken kantorenvoorraad en de toekomstige vraag. Deze vraag is vervolgens gecorrigeerd met de toegelichte filters (YZ).

Aanvullend daarop is het aannemelijk dat een deel van het structurele aanbod (aanbod wat langer dan drie jaar leeg staat) binnen de speerpuntlocatie eveneens wordt herbestemd of gesloopt.

Frictieaanbod
Binnen de kantorenmarkt is het wenselijk dat er altijd een bepaald aanbodniveau aanwezig is om verhuisbewegingen mogelijk te maken. De zogenoemde frictieleegstand bedraagt 5%. Dit percentage is vastgesteld op basis van eigen inzicht.

Correctie van zowel de negatieve als de positieve invloedsfactoren resulteert in een totale nieuwbouwbehoefte. In tabel 5 is voor ieder van de speerpuntlocaties aangegeven wat de totale nieuwbouwbehoefte bedraagt. Uit deze analyse blijkt dat binnen het Leiden Stationsgebied/Centrum de meeste nieuwbouwbehoefte is gewenst, namelijk 70.000 m² vvo. Voor zowel Alphen aan den Rijn als Leiderdorp voorziet JLL geen nieuwbouwbehoefte. In Zoeterwoude is de nieuwbouwbehoefte beperkt tot 2.000 m² vvo.

Belangrijk hierbij is dat incidentele grootschalige transacties niet zijn te voorspellen. Het op maat realiseren van nieuwbouw voor een kantoorgebruiker behoort uiteraard, in ieder van de speerpuntlocaties, tot de mogelijkheid.

3.3 Conclusie

Tabel 5: Totale nieuwbouwbehoefte

	Leiden Stationsgebied/Centrum	Stationsgebied Alphen aan den Rijn	W4 Leiderdorp	W4 Zoeterwoude
Totale nieuwbouwbehoefte	70.000	-2.000	5.000	2.000

Binnen de Holland Rijnland regio en meer bijzonder binnen de vier speerpunt gemeenten bestaat reeds een harde en zachte planvoorraad. De zachte planvoorraad is daarbij nog onzeker of deze ontwikkelingen ook daadwerlijk worden gerealiseerd.

De bestaande harde planvoorraad, zoals bijvoorbeeld het Rijnsburgerblok in Leiden, is al relatief concreet. Om de aanvullende nieuwbouwbehoefte vast te kunnen stellen is in tabel 6 de harde planvoorraad in mindering gebracht op de totale nieuwbouwbehoefte. Hieruit blijkt dat bijvoorbeeld Leiden Stationsgebied/Centrum een aanvullende nieuwbouwbehoefte heeft van 8.000 m² vvo. De overige locaties worden allen geconfronteerd met overaanbod.

Tabel 6: Totale nieuwbouwbehoefte 2015 – 2029 minus harde planvoorraad in verhuurbare meters (vvo)

Gemeente	Locatie	Leiden Stationsgebied/Centrum	Stationsgebied Alphen aan den Rijn	W4 Leiderdorp	W4 Zoeterwoude
Alphen aan den Rijn	*Stationsomgeving*		*32.000*		
Leiden	*Stationsgebied, Trafolocatie e.o.*	*38.000*			
Leiden	*Stationsgebied, Rijnsburgerblok*	*22.000*			
Leiden	*Leiden Centraal Stadszijde Big B*	*2.000*			
Leiderdorp	*Vierzicht (W4) + Bospoort*			*15.000*	
Zoeterwoude	*Verde Vista Meerburg (W4)*				*45.000*
Harde plannen		62.000	32.000	15.000	45.000
Totale extra nieuwbehoefte		8.000	-34.000	-10.000	-43.000

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

4 Factsheet: Leiden Stationsgebied/Centrum

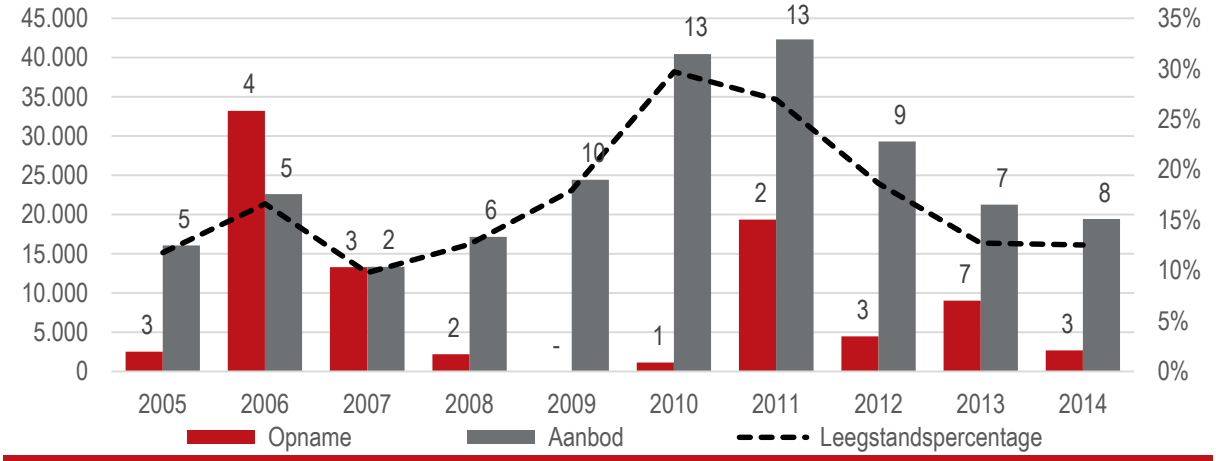
Leiden Stationsgebied/Centrum

De kantoorlocatie Leiden Stationsgebied/Centrum is de grootste locatie voor de Holland Rijnland regio. Naast de aanwezigheid van het intercitystation dragen ook het Leids Universitair Medisch Centrum en de Universiteit van Leiden bij aan het multifunctionele karakter van de kantoorlocatie. Grote actieve kantoorgebruikers binnen deze locatie zijn Achmea, de Gemeente Leiden en het ROC. De locatie kenmerkt zich door de goede bereikbaarheid en het multifunctionele karakter.

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	154.718	31
Aanbod	19.427	8
Structureel aanbod	18.114	5
Gem. aanbod ('05-'09)	18.727	6
Gem. aanbod ('10-'14)	30.556	10
Leegstandspercentage	12,6%	
Opname 2014	2.684	3
Gem. opname ('05-'09)	10.260	2
Gem. opname ('10-'14)	7.342	3
Harde plannen	62.000	-

Locatie

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling Leiden Stationsgebied/Centrum (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte Leiden Stationsgebied/Centrum

		2015-2019	2020-2024	2025-2029
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**186.123**	57.693	62.124	66.307
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**100.830**	31.254	33.655	35.921
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)			-3.313	
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit			-13.649	
- Krimpende gebruikers			-27.058	
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)			-13.529	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntlocatie			12.500	
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie			3.493	
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod			2.465	
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad			7.736	
Totale nieuwbouwbehoefte			70.000	
Harde plannen			62.000	
Totale extra nieuwbehoefte			8.000	

Conclusie

Vanwege de locatie eigenschappen alsmede de historische vraag kan het Leiden Stationsgebied/Centrum bestempeld worden als een groeigebied. Gezien de verwachte vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte is nieuwbouw op deze locatie mogelijk. Op basis van de vraagraming van JLL bedraagt de totale nieuwbouwbehoefte 7.000 m² vvo, naast de al aanwezige harde planvoorraad (62.000 m² vvo)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

5 Factsheet: Stationsgebied Alphen aan den Rijn

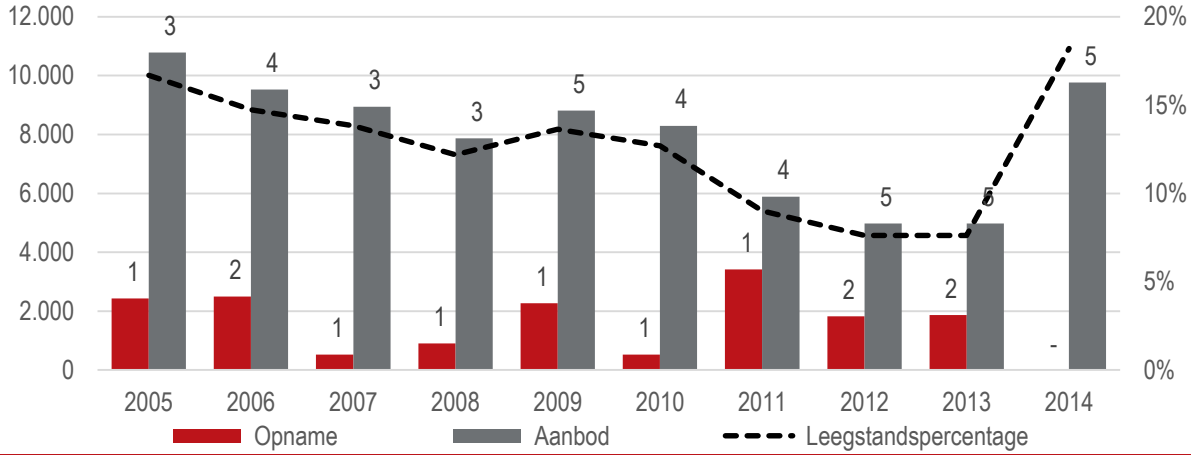
Stationsgebied Alphen aan den Rijn

De kantoorlocatie Stationsgebied Alphen aan den Rijn is door de aanwezigheid van het stations te typeren als een stationslocatie. De locatie kenmerkt zich door de goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer en het multifunctionele karakter.

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	53.639	17
Aanbod	9.764	5
Structureel aanbod	2.130	2
Gem. aanbod ('05-'09)	9.185	4
Gem. aanbod ('10-'14)	6.779	5
Leegstandspercentage	18,2%	-
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	1.726	1
Gem. opname ('10-'14)	1.524	1
Harde plannen	32.000	-

Locatie

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling stationsgebied Alphen aan den Rijn (in m²vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte stationsgebied Alphen aan den Rijn (in m² vvo per jaar)

		2015-2019	2020-2024	2025-2029
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**33.385**	10.377	11.148	11.859
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**16.293**	5.064	5.441	5.788
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)			-6.781	
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit			-1.853	
- Krimpende gebruikers			-8.775	
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)			-4.388	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc			0	
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntl			589	
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod			1.130	
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad			2.682	
Totale nieuwbouwbehoefte			-2.000	
Harde plannen			32.000	
Totale extra nieuwbehoefte			-34.000	

Conclusie

Ondanks dat de kantoorlocatie zich typeert als een stationslocatie blijkt volgends de vraagraming van JLL dat de locatie geen nieuwbouwbehoefte kent. De huidige voorraad kan de toekomstige vraag accommoderen, mits een update van het verouderde kantorenvastgoed plaats vindt. De kantoorlocatie kan hierdoor worden bestempeld als een balansgebied.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

6 Factsheet: W4 Leiderdorp

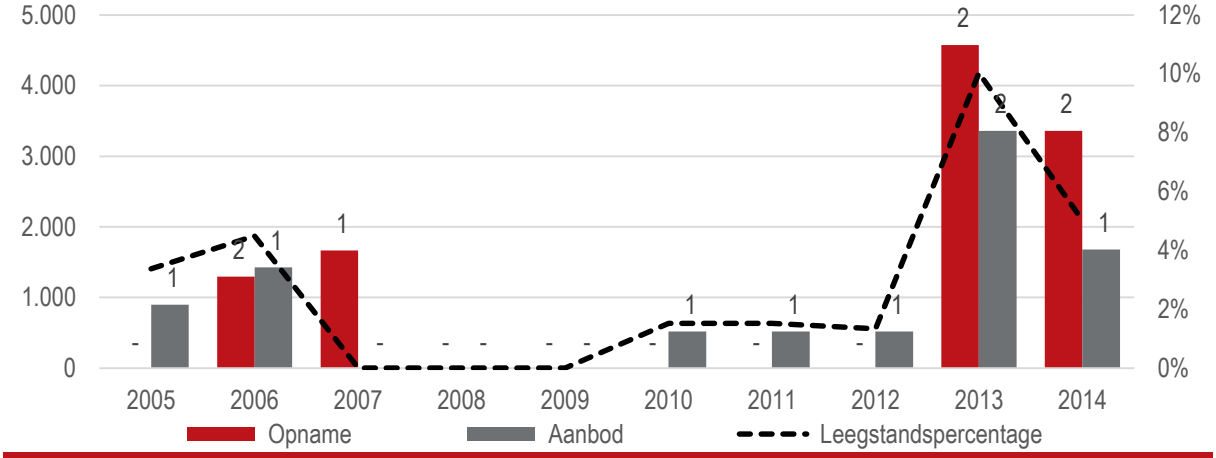
W4 Leiderdorp

De kantoorlocatie W4 Leiderdorp wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het Rijnland Ziekenhuis, de woonboulevard en de nabijgelegen A4. De locatie valt hierdoor te typeren als een multifunctionele ringlocatie.

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	33.488	9
Aanbod	1.680	1
Structureel aanbod	0	0
Gem. aanbod ('05-'09)	465	1
Gem. aanbod ('10-'14)	1.320	2
Leegstandspercentage	5,0%	-
Opname 2014	3.359	2
Gem. opname ('05-'09)	592	1
Gem. opname ('10-'14)	1.587	1
Harde plannen	15.000	-

Locatie

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling W4 Leiderdorp (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte W4 Leiderdorp (in m² vvo per jaar)

		2015-2019	2020-2024	2025-2029
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**19.474**	6.046	6.499	6.929
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**6.942**	2.155	2.317	2.470
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)			0	
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit			-1.680	
- Krimpende gebruikers			-6.362	
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)			-3.181	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc			6.910	
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntl			0	
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod			0	
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad			1.674	
Totale nieuwbouwbehoefte			5.000	
Harde plannen			15.000	
Totale extra nieuwbehoefte			-10.000	

Conclusie

Op basis van de vraagraming van JLL is er geen nieuwbouwbehoefte voor de kantoorlocatie W4 Leiderdorp. De huidige voorraad kan de toekomstige vraag accommoderen, mits een update van het verouderde kantorenvastgoed plaats vindt. De kantoorlocatie kan hierdoor worden bestempeld als een balansgebied. Transformaties van verouderd vastgoed behoort ook tot de mogelijkheden gezien het multifunctionele karakter van de kantoorlocatie.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

7 Factsheet: W4 Zoeterwoude

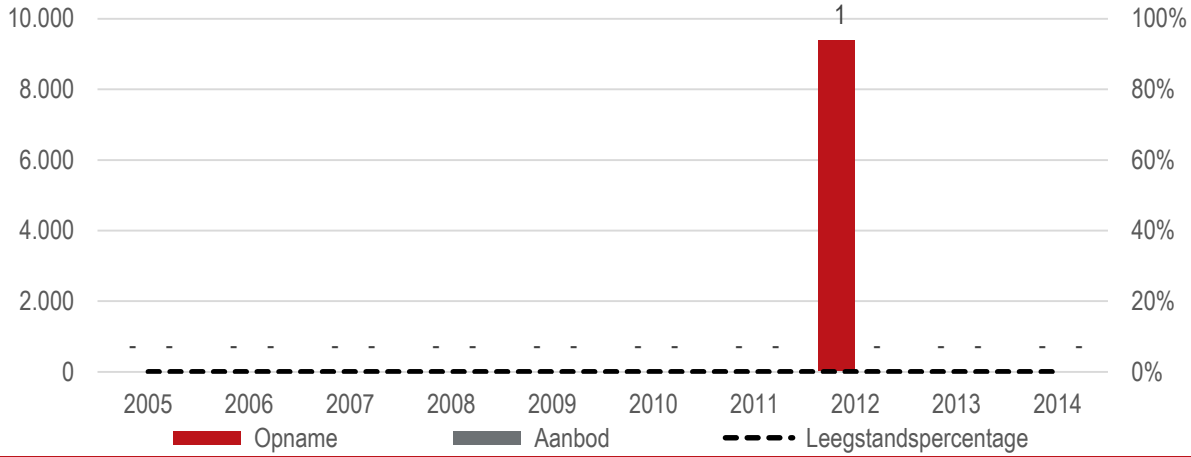
W4 Zoeterwoude

De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is ontstaan sinds de oplevering van het NEM Energy kantoor. De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de A4 en kan daardoor worden bestempeld als een ring locatie. Ondanks dat er een treinstation gepland staat voor 2018 blijft het door de afwezigheid van faciliteiten een monofunctionele locatie.

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	9.370	1
Aanbod	0	0
Structureel aanbod	0	0
Gem. aanbod ('05-'09)	0	0
Gem. aanbod ('10-'14)	0	0
Leegstandspercentage	0,0%	-
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	0	0
Gem. opname ('10-'14)	1.874	1
Harde plannen	45.000	-

Locatie

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling W4 Zoeterwoude (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte W4 Zoeterwoude (in m² vvo per jaar)

		2015-2019	2020-2024	2025-2029
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**13.979**	4.377	4.678	4.924
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**3.926**	1.229	1.314	1.383
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)			0	
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit			0	
- Krimpende gebruikers			-1.874	
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)			-937	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc			0	
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntl			45	
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod			0	
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad			469	
Totale nieuwbouwbehoefte			2.000	
Harde plannen			45.000	
Totale extra nieuwbehoefte			-43.000	

Conclusie

De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is op dit moment nog in ontwikkeling. Echter door het monofunctionele karakter sluit de locatie niet aan bij de hedendaagse vraag vanuit de kantoorgebruiker. Op basis van de vraagraming van JLL is er geen nieuwbouwbehoefte waardoor de kantoorlocatie kan worden bestempeld als een beperkingsgebied.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

8 Conclusies en Aanbevelingen

8.1 Conclusies

Holland Rijnland is met een totale kantorenvoorraad van circa 1,17 miljoen vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (vvo), een relatief kleinere kantorenregio. Holland Rijnland kent, gemeten naar de kantorenvoorraad, twee belangrijke kantoorgemeenten, betreffende Leiden (482.145 m² vvo) en Alphen aan den Rijn (187.281 m² vvo). Deze twee kantoorgemeenten zijn samen goed voor 57% van de totale kantorenvoorraad van Holland Rijnland en beschikken gezamenlijk over 237 kantoorgebouwen.

Evenals andere Nederlandse steden en regio's had Holland Rijnland een relatief gezonde kantorenmarkt tot aan de eeuwwisseling. De economische crisis en de daaruit volgende, dalende ruimtebehoefte, is nog altijd zichtbaar in de markt. Tegelijkertijd is de wens vanuit de kantoorgebruiker sterk veranderd. Kantoorgebruikers zijn zich steeds meer gaan richten op centrale- en multifunctionele locaties. Terwijl het opnamevolume binnen de monofunctionele gebieden sterk is gedaald.

Binnen de onderzoeksregio heeft bovenstaande voorkeur vanuit de kantoorgebruiker een positieve impact op de stationsgebieden in zowel Leiden als Alphen aan den Rijn. Een neutrale impact op de multifunctionele ringlocatie W4 Leiderdorp en een negatief effect op de monofunctionele ringlocatie W4 Zoeterwoude.

Om de toekomstige nieuwbouwbehoefte vast te stellen voor de vier speerpuntlocaties in Holland Rijnland heeft JLL een filtermethodiek (XYZ-model) toegepast zoals toegelicht in bijlage 9.4. In eerste instantie is de totale jaarlijkse vraag naar kantoorruimte berekend. Door het vaststellen van onderstaande filters is de vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte vastgesteld en vervolgens een vertaalslag gemaakt naar de nieuwbouwbehoefte.

Uit onderstaande tabel blijkt dat enkel Leiden Stationsgebied/Centrum een substantieel nieuwbouwprogramma kan accommoderen binnen de gemeente. Binnen W4 Zoeterwoude is eveneens nieuwbouw mogelijk, maar is zeer marginaal. De overige twee locaties, zijnde Stationsgebied Alphen aan den Rijn en W4 Leiderdorp, hebben beide geen nieuwbouwpotentieel.

	Leiden Stationsgebied/Centrum				Stationsgebied Alphen aan den Rijn				W4 Leiderdorp				W4 Zoeterwoude			
		2015-2019	*2020-2024*	*2025-2029*		*2015-2019*	*2020-2024*	*2025-2029*		*2015-2019*	*2020-2024*	*2025-2029*		*2015-2019*	*2020-2024*	*2025-2029*
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**186.123**	57.693	62.124	66.307	**33.385**	10.377	11.148	11.859	**19.474**	6.046	6.499	6.929	**13.979**	4.377	4.678	4.924
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**100.830**	31.254	33.655	35.921	**16.293**	5.064	5.441	5.788	**6.942**	2.155	2.317	2.470	**3.926**	1.229	1.314	1.383
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)		-3.319				-6.761				0				0		
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit		-13.649				-1.853				-1.680				0		
- Krimpende gebruikers		-27.058				-8.775				-6.362				-1.874		
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)		-13.529				-4.388				-3.181				-937		
+ Ontrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntlocatie		12.500				0				6.910				0		
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie		3.493				589				0				45		
+ Ontrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod		2.465				1.130				0				0		
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad		7.736				2.682				1.674				469		
Totale nieuwbouwbehoefte		70.000				-2.000				5.000				2.000		
Harde plannen		62.000				32.000				15.000				45.000		
Totale extra nieuwbehoefte		8.000				-34.000				-10.000				-43.000		

8.2 Aanbevelingen

Bij de bepaling van de toekomstige totale vraag alsmede de toekomstige nieuwbouwbehoefte speelt concurrentie en het marktaandeel van de betreffende locatie een belangrijke rol. Hierbij is in het ramingsmodel rekening gehouden met het kantooraanbod op concurrerende locaties en nieuwbouwplannen, verdeeld naar harde plannen die in de komende 15 jaar vrijwel zeker doorgang vinden en zachte plannen die mogelijk in of na de onderzoeksperiode tot ontwikkeling zouden kunnen komen. Daarbij speelt het beleid van de gemeente en de regio een bepalende rol.

Afhankelijk van het te voeren beleid kan de potentiële concurrentiepositie (paragraaf 9.4.2) groter/kleiner uitvallen:

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

- Passief beleid: een beleidsarme variant waarbij in de periode 2015-2029 naast de reeds vergunde bouw- en bestemmingsplannen voor kantorennieuwbouw in de stad en regio Holland Rijnland ook een groot deel van het huidige zachte planaanbod buiten de speerpuntlocaties voor vergunning in aanmerking komt.
- Actief beleid: een beleidsrijke variant waarbij buiten de reeds afgegeven vergunningen voor kantorennieuwbouw buiten de speerpuntlocaties worden beperkt. Daarbij wordt eveneens proactief gezocht naar het uit de markt te nemen van verouderd kantorenvastgoed.

De positieve ofwel negatieve impact van het te voeren beleid is in onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 5: Groei scenario's

	Economische terugval	Economische groei
Passief kantorenbeleid	-/-	-/+
Actief kantorenbeleid	+/-	+/+

Indien de regio meer nieuwbouw wenst toe te voegen binnen de speerpuntlocaties kan beleid een belangrijke rol spelen. Maar zoals toegelicht in voorgaande paragraaf speelt onder andere transformatie en/of sloop een cruciale rol.

8.2.1 Leiden Stationsgebied/Centrum

Leiden Stationsgebied/Centrum heeft van de vier speerpuntlocaties de meeste nieuwbouwpotentie. Echter voor een optimale ontwikkeling kunnen overige gebieden op slot worden gezet en dient de gemeente kritisch te kijken naar renovatiemogelijkheden voor bestaande bouw.

8.2.2 Stationsgebied Alphen aan den Rijn

De vraagraming van JLL toont dat er geen ruimte is voor toekomstige extra nieuwbouw. Nieuwbouw kan enkel mogelijk zijn na sloop of transformatie van verouderde kantoorruimte. Focus dient te liggen op renovatie van bestaande kantoorruimte.

8.2.3 W4 Leiderdorp

Hoewel de kantoorlocatie W4 Leiderdorp een multifunctionele locatie betreft blijkt uit de analyse van JLL dat er geen ruimte is voor extra nieuwbouw. Focus dient daarom te liggen op transformatie en renovatie van bestaande kantoorruimte.

8.2.4 W4 Zoeterwoude

De mogelijke komst van een station kan voor een impuls zorgen door de verbeterede bereikbaarheid. Echter het gebied kenmerkt zich momenteel ook door haar monofunctionele karakter. Het toevoegen van voorzieningen kan op korte termijn een kans zijn om het gebied te verbeteren.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9 Bijlagen

9.1 Vraagbepalende trends

Groei aantal starters (niet zijnde ZZP'ers)

Een meer recente ontwikkeling is de toename van het aandeel 'oudere' starters binnen het totaal aantal starters. Het betreft veelal relatief hoogopgeleide vijftigplussers. Vaak gaat het om bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Veel van dit soort starters gaan op een meer professionele wijze om met hun huisvestingsvraag. Daar waar jongere starters, inclusief schoolverlaters, veelal starten vanuit huis, starten deze zogenoemde 'oudere' starters bij voorkeur niet vanuit huis.

Meer vraag naar kleinschalige kantoren

Als gevolg van de eerder gesignaleerde toename van het aantal starters en ZZP'ers zal de vraag zich meer richten op kleinschaligere ruimten in relatief kleinere kantoorgebouwen en op kantoorruimte binnen flexibele concepten. Dit stelt deze groep gebruikers in staat om via het gebouw hun eigen identiteit terug te laten komen. Veel middelgrote ondernemingen hebben vaak een voorkeur voor zelfstandige gebouwen boven grootschalige verzamel-gebouwen.

Focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit

Na een periode van decentralisatie is er binnen de kantorenmarkt nu sprake van centralisatie. Met name stationsgebieden en multifunctionele ringlocaties profiteren van deze gebruikerstrend. Dit vanwege de goede OV en autobereikbaarheid, maar ook vanwege het multifunctionele karakter. Binnen dergelijke gebieden concentreert de vraag zich hoofdzakelijk op kwalitatief goede kantoorruimte, waarbinnen het mogelijk is om efficiënter met ruimtegebruik om te gaan.

Toename van het aantal ZZP'ers

Binnen het aantal starters neemt het aandeel ZZP'ers in rap tempo toe. Meer dan 50% van de Nederlandse bedrijven telt één werkzame persoon. Het gaat om diverse sectoren zoals industrie, bouw, vervoer/opslag/communicatie, zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening. De groep ZZP'ers laat zich nauwelijks binden aan een kantooromgeving en is veelal werkzaam op locatie (opdrachtgever) of thuis.

Van uitbreiding- naar vervangingsvraag

De Nederlandse kantorenmarkt kent nauwelijks nog internationale nieuwkomers die ervoor zorgen dat de kantorenvoorraad in gebruik verder toeneemt. Ook nationale gebruikers oriënteren zich vandaag de dag meer op productiviteit en efficiency, waardoor zij veelal minder ruimte huren dan zij momenteel in gebruik hebben. Verhuizing vindt momenteel alleen plaats als de nieuwe werkplek het mogelijk maakt om efficiënter en productiever te werken.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

‘Het Nieuwe Werken’

Kantoorgebruikers zijn de afgelopen jaren anders gaan kijken naar hun huisvesting. Zoals eerder aangegeven is er meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit. Tegelijkertijd zijn kantoorgebruikers veelvuldiger op zoek naar relatief grote vloervelden (>1.000 m²) welke middels nieuwe werkplekconcepten worden ingericht. Deze werkplekconcepten zorgen ervoor dat er meer werknemers per m² kunnen worden gehuisvest. In kwantitatieve zin heeft deze trend een negatief effect op de kantorenmarkt. Echter zorgt het wel voor een kwaliteitsimpuls.

Automatisering

De rol van data en automatisering speelt een steeds grotere rol bij kantoorgebruikers. De automatisering revolutie zal ervoor zorgen dat er de komende jaren nog minder banen beschikbaar zijn. Vooral binnen de financiële sector, één van de grootste kantoorhoudende sectoren in Nederland. Als voorbeeld: Anno 2013 zijn er binnen de financiële sector 15% minder banen ten opzichte van 2003, terwijl de toegevoegde waarde met ruim de helft toenam in dezelfde periode

Duurzaamheid

Een duurzaamheidslabel is nu wellicht nog een leuk gegeven. In de toekomst zal wetgeving gebruikers en beleggers mogelijk dwingend recht opleggen. In Groot Brittannië is dit al in 2017 aan de orde. In Nederland huren overheids- en overheid gerelateerde diensten enkel nog ruimte in een gebouw met een C-label of hoger. Een groot deel van de kantooreigenaren zal hierdoor deze sector niet kunnen huisvesten. Het vrijblijvende karakter is hierdoor komen te vervallen. Het is dus voornamelijk een bedreiging voor vastgoedeigenaren die hun ogen voor deze ontwikkeling sluiten. In kwalitatieve zin geeft de ontwikkeling van duurzaamheid een belangrijke kwaliteitsimpuls aan de kantorenmarkt. Het zal echter tegelijkertijd een negatief effect hebben op het tertiaire deel van de kantorenmarkt waar eigenaren niet investeren in duurzaamheid.

Beroepsbevolking krimpt door uitstroom ouderen

Tussen 2011 en 2040 zal de potentiële beroepsbevolking, de bevolking tussen 20 en 65 jaar, afnemen. Dit komt doordat vanaf 2011 de eerste babyboomers de pensioengerechtigde leeftijd bereiken, met als gevolg een sterke uitstroom van ouderen. Het aandeel 20-64-jarigen daalt van 61% in 2010 tot 53% in 2040; een afname van ruim driekwart miljoen personen. Tegelijkertijd biedt dit kansen voor de werkloze beroepsbevolking. Zij kunnen door de uitstroom van ouderen gemakkelijker terugkeren op de arbeidsmarkt.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.2 Interviews

Onderstaand een korte gespreksnotitie van de geïnterviewde.

9.2.1 Basis Bedrijfshuisvesting

Interview met Dhr. S. Zwaan op 31 maart 2015

Kantoorgebruikers binnen de regio tonen op dit moment weinig dynamiek. Maar als we kijken naar het verleden en de huidige zoekers dan heeft het overgrote deel betrekking op OV-knooppunten. Let wel, dit zijn binnen de regio Holland Rijnland, met name transacties rond de 1.000 vierkante meter en betreft nagenoeg allemaal verplaatsing binnen de gemeente.

Gezien het feit dat de huidige kantorenmarkt zich typeert als vervangingsmarkt is nieuwbouw dan ook enkel mogelijk als verouderde kantoorgebouw uit de markt worden gehaald en overige locaties op slot worden gezet. Maar zelfs dan is nieuwbouw niet in alle speerpuntlocaties wenselijk.

Voor zowel Zoeterwoude als Leiderdorp betreft het een moeilijke locatie. Binnen laatstgenoemde gemeente is al 5 jaar een potentiële ontwikkeling in de verhuur. Voor Alphen aan den Rijn zal enkel lokale vraag een rol kunnen spelen. Tot slot Leiden Stationsgebied/Centrum, hier blijft vraag naar nieuwbouw. Maar met de kanttekening van, zoals eerder genoemd, het uit de markt nemen van verouderde kantoren en overige locaties op slot zetten.

9.2.2 Barnhoorn Bedijfsmakelaardij

Interview met Dhr. A. Barnhoorn op 31 maart 2015

Binnen de regio zien we een veranderende vraag. In het verleden konden we spreken van een uitbreidingsmarkt, maar tegenwoordig betreft 80 a 90% van het transactievolume vervangingsvraag en vinden verhuizingen voornamelijk plaats binnen de huidige gemeente. Doordat de nog actieve kantoorgebruikers doorgaans meer meters achterlaten dan ze nieuw huren is het aanbod binnen de regio fors opgelopen.

In de toekomst ziet Dhr. Barnhoorn deze trend niet snel veranderen. Kantoorgebruikers gaan zich steeds meer focussen op stationsgebieden, waardoor perifere locaties steeds minder in trek zijn. Als we dan de vertaalslag maken naar de speerpuntlocaties binnen Holland Rijnland dan voorzie ik enkel voor het Leidse stationsgebied groei. De overige locaties, Leiderdorp, Zoeterwoude en Alphen aan den Rijn, moeten geen of zeer beperkte nieuwbouw toestaan. De vraag is er simpelweg niet voor dergelijke locaties.

Tevens is nieuwbouw, ook in Leiden, enkel mogelijk als verouderde kantoorgebouwen uit de markt worden genomen. Aanvullend daarop moet nieuwbouw in overige, niet zijnde de speerpuntlocaties, worden beperkt. Enkel door actief beleid en sturing op de speerpuntlocaties kan selectieve nieuwbouw succesvol zijn.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.3 Factsheet: W4 Zoeterwoude*

Een extra analyse op basis van een multifunctioneel karakter in plaats van een monofunctioneel karakter, gezien het hedendaagse bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkelingen.

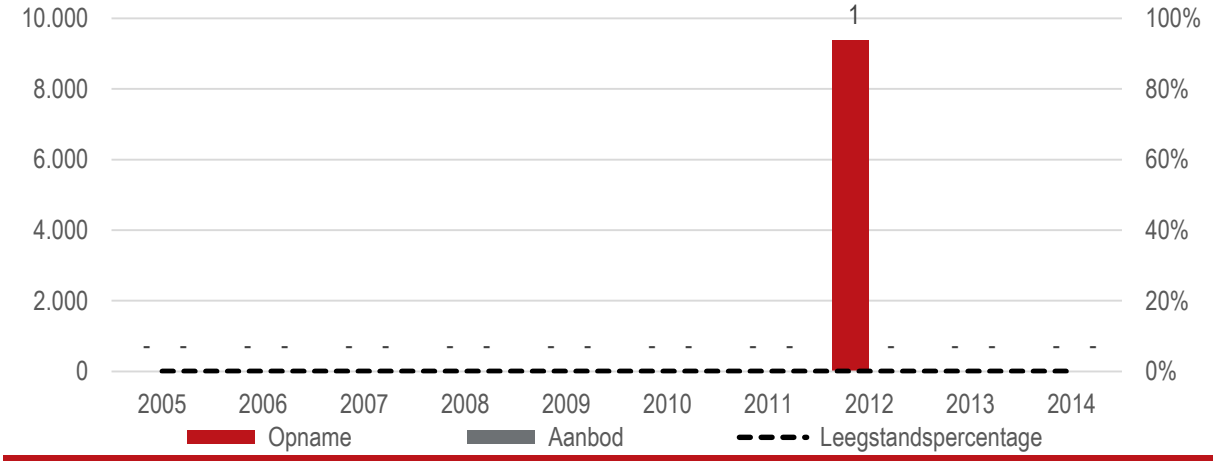
W4 Zoeterwoude*

De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is ontstaan sinds de oplevering van het NEM Energy kantoor. De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de A4 en is in huidig gebruik een monofunctionele ringlocatie. Echter, bestemmingsplannen wijzen erop dat de locatie in de toekomst een multifunctionele ringlocatie betreft. Bij deze extra analyse is uitgegaan van het multifunctionele karakter ipv het huidige monofunctionele karakter.

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	9.370	1
Aanbod	0	0
Structureel aanbod	0	0
Gem. aanbod ('05-'09)	0	0
Gem. aanbod ('10-'14)	0	0
Leegstandspercentage	0,0%	-
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	0	0
Gem. opname ('10-'14)	1.874	1
Harde plannen	45.000	-

Locatie

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling W4 Zoeterwoude* (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte W4 Zoeterwoude* (in m² vvo per jaar)

		2015-2019	2020-2024	2025-2029
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**14.872**	4.654	4.976	5.242
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**5.301**	1.659	1.774	1.869
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)			0	
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit			0	
- Krimpende gebruikers			-1.874	
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)			-937	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc			0	
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntl			25	
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod			0	
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad			469	
Totale nieuwbouwbehoefte			3.000	
Harde plannen			45.000	
Totale extra nieuwbehoefte			-42.000	

Conclusie

De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is op dit moment nog in ontwikkeling. Ook wanneer in de analyse de locatie wordt gekenmerkt als een toekomstige multifunctionele ringlocatie blijkt dat op basis van de vraagraming van JLL is er geen nieuwbouwbehoefte is, waardoor de kantoorlocatie kan worden bestempeld als een beperkingsgebied.

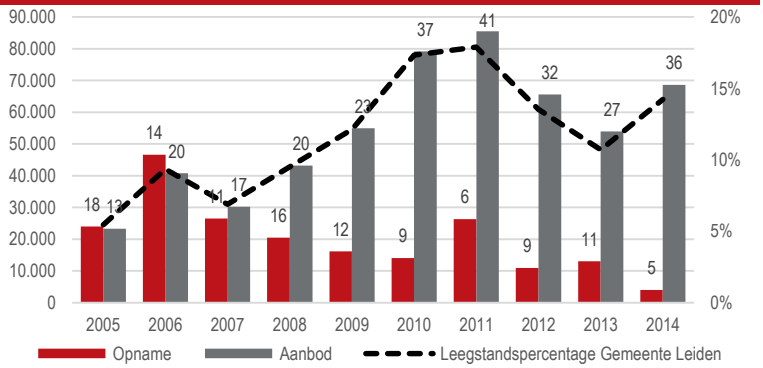
COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.4 Belangrijkste cijfers van de onderzoeksgemeenten

Tabel 7: Leiden

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	48.2145	132
Aanbod	68.646	36
Gem. aanbod ('05-'09)	38.467	19
Gem. aanbod ('10-'14)	70.585	35
Leegstandspercentage	14,2%	27,3%
Opname 2014	3.966	5
Gem. opname ('05-'09)	26.753	14
Gem. opname ('10-'14)	13.646	8

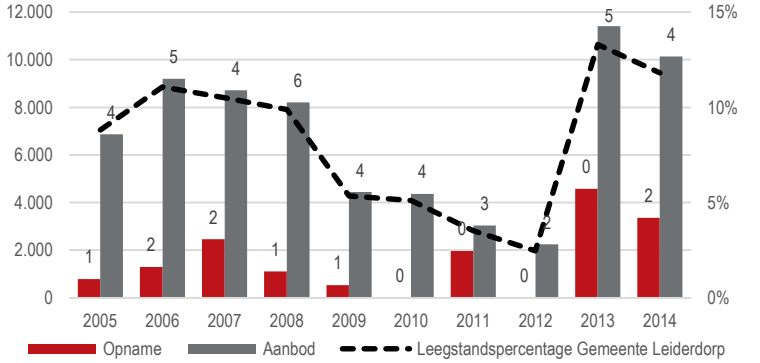
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 8: Leiderdorp

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	85.784	42
Aanbod	10.138	4
Gem. aanbod ('05-'09)	7.486	5
Gem. aanbod ('10-'14)	6.241	4
Leegstandspercentage	11,8%	9,5%
Opname 2014	3.359	2
Gem. opname ('05-'09)	1.236	1
Gem. opname ('10-'14)	1.981	0

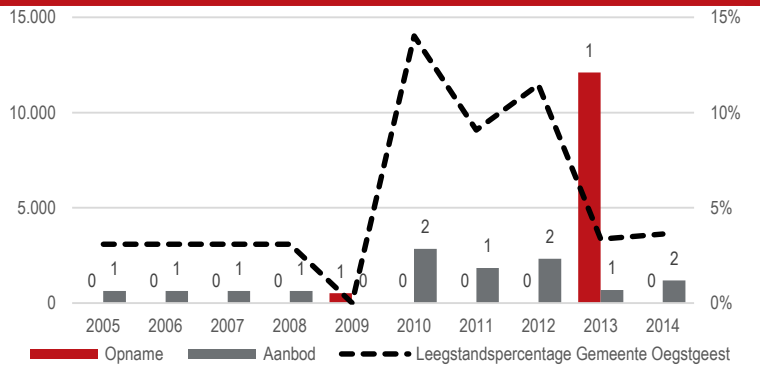
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 9: Oegstgeest

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	32.673	13
Aanbod	1.180	2
Gem. aanbod ('05-'09)	500	1
Gem. aanbod ('10-'14)	1.772	2
Leegstandspercentage	3,6%	15,4%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	101	0
Gem. opname ('10-'14)	2.420	0

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling

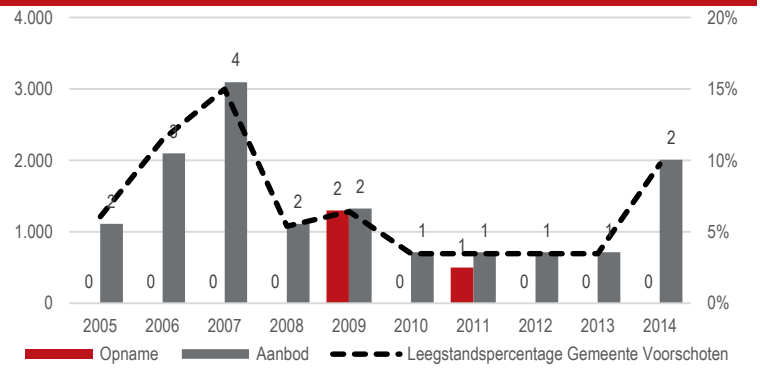


COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Tabel 10: Voorschoten

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	20.642	14
Aanbod	2.010	2
Gem. aanbod ('05-'09)	1.747	3
Gem. aanbod ('10-'14)	972	1
Leegstandspercentage	9,7%	14,3%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	260	0
Gem. opname ('10-'14)	100	0

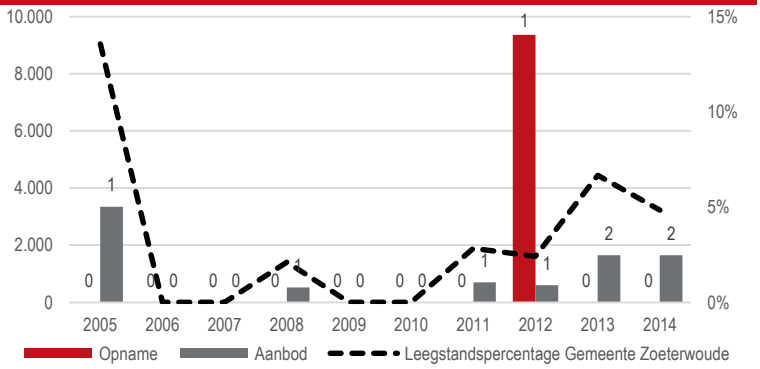
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 11: Zoeterwoude

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	34023	10
Aanbod	1645	2
Gem. aanbod ('05-'09)	773	0
Gem. aanbod ('10-'14)	917	1
Leegstandspercentage	4,8%	20,0%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	0	0
Gem. opname ('10-'14)	1874	0

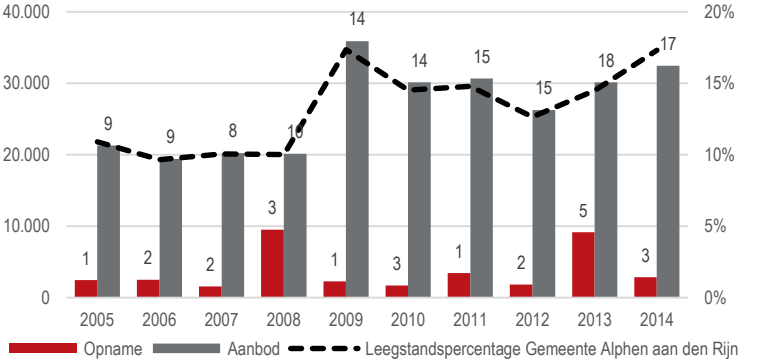
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 12: Alphen aan den Rijn

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	187.281	105
Aanbod	32.444	17
Gem. aanbod ('05-'09)	23.388	10
Gem. aanbod ('10-'14)	29.925	16
Leegstandspercentage	17,3%	16,2%
Opname 2014	2.826	3
Gem. opname ('05-'09)	3.653	2
Gem. opname ('10-'14)	3.776	3

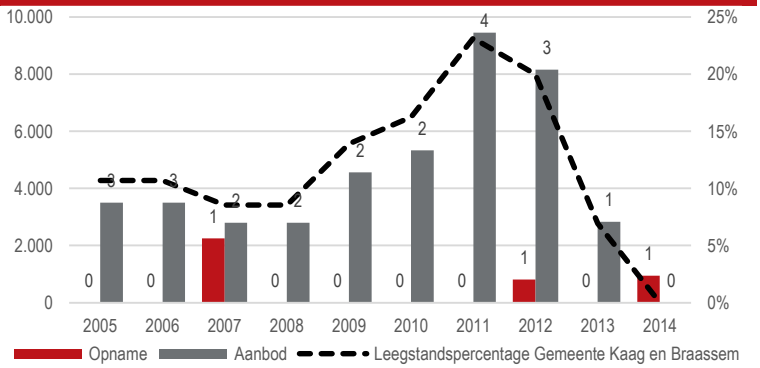
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 13: Kaag en Braassem

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	40.820	20
Aanbod	0	0
Gem. aanbod ('05-'09)	3.434	2
Gem. aanbod ('10-'14)	5.155	2
Leegstandspercentage	0,0%	0,0%
Opname 2014	941	1
Gem. opname ('05-'09)	451	0
Gem. opname ('10-'14)	351	0

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling

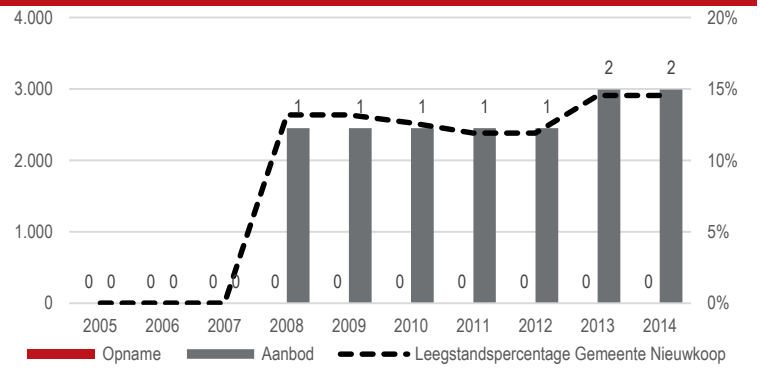


COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Tabel 14: Nieuwkoop

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	20.572	15
Aanbod	2.990	2
Gem. aanbod ('05-'09)	980	0
Gem. aanbod ('10-'14)	2.666	1
Leegstandspercentage	14,5%	13,3%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	0	0
Gem. opname ('10-'14)	0	0

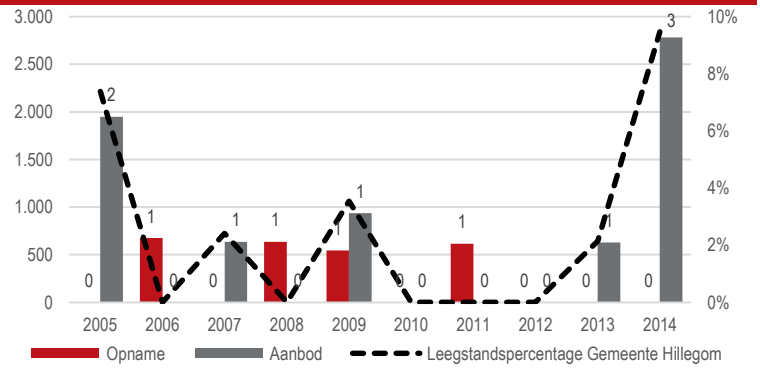
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 15: Hillegom

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	29.382	26
Aanbod	2.782	3
Gem. aanbod ('05-'09)	704	1
Gem. aanbod ('10-'14)	682	1
Leegstandspercentage	9,5%	11,5%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	371	1
Gem. opname ('10-'14)	123	0

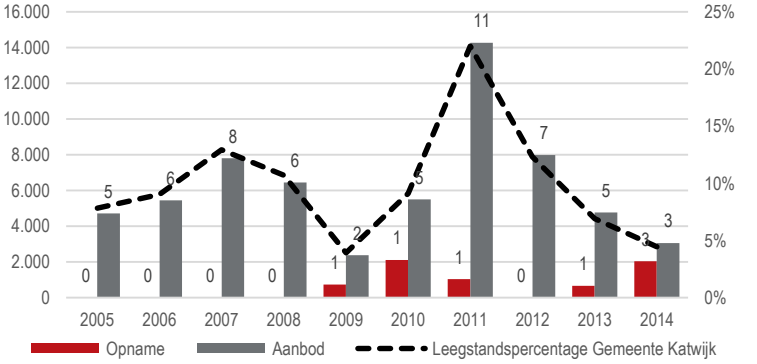
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 16: Katwijk

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	68.902	46
Aanbod	3.055	3
Gem. aanbod ('05-'09)	5.346	5
Gem. aanbod ('10-'14)	7.113	6
Leegstandspercentage	4,4%	6,5%
Opname 2014	2.029	3
Gem. opname ('05-'09)	146	0
Gem. opname ('10-'14)	1.162	1

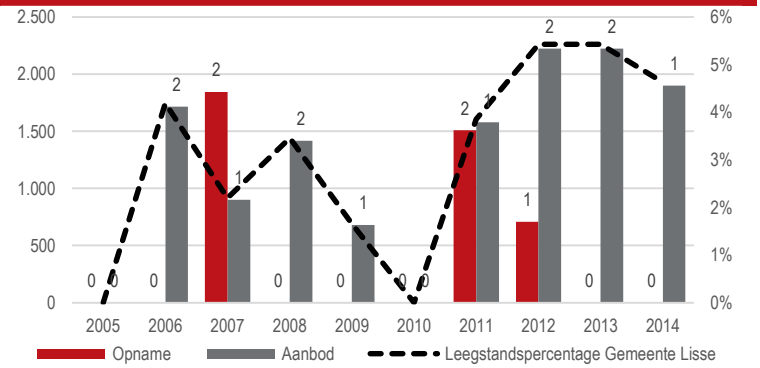
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 17: Lisse

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	41.000	24
Aanbod	1.900	1
Gem. aanbod ('05-'09)	943	1
Gem. aanbod ('10-'14)	1.586	1
Leegstandspercentage	4,6%	4,2%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	369	0
Gem. opname ('10-'14)	444	1

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling

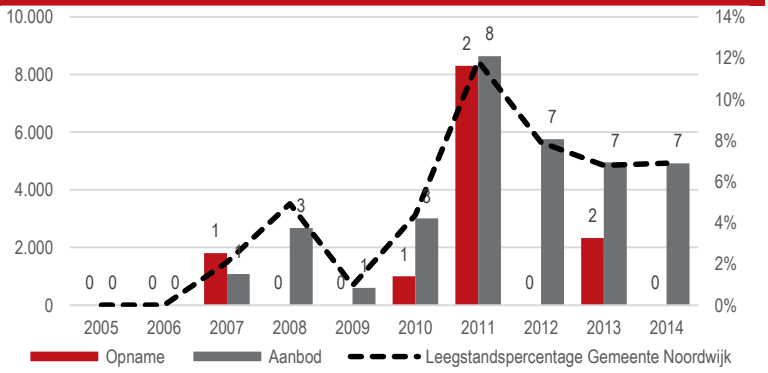


COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Tabel 18: Noordwijk

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	71399	43
Aanbod	4925	7
Gem. aanbod ('05-'09)	872	1
Gem. aanbod ('10-'14)	5457	6
Leegstandspercentage	6,9%	16,3%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	360	0
Gem. opname ('10-'14)	2326	1

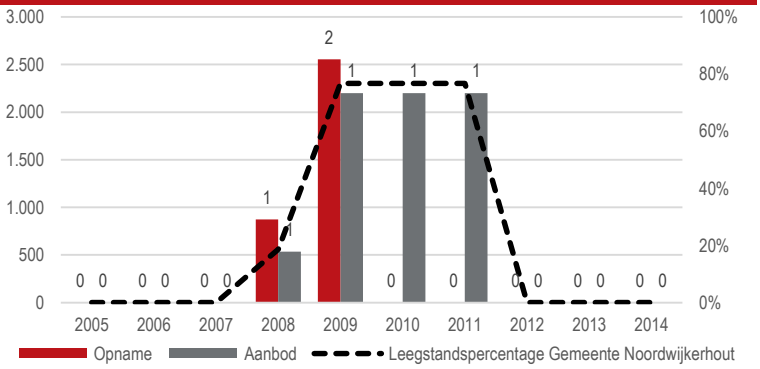
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 19: Noordwijkerhout

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	2867	4
Aanbod	0	0
Gem. aanbod ('05-'09)	547	0
Gem. aanbod ('10-'14)	880	0
Leegstandspercentage	0,0%	0,0%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	685	1
Gem. opname ('10-'14)	0	0

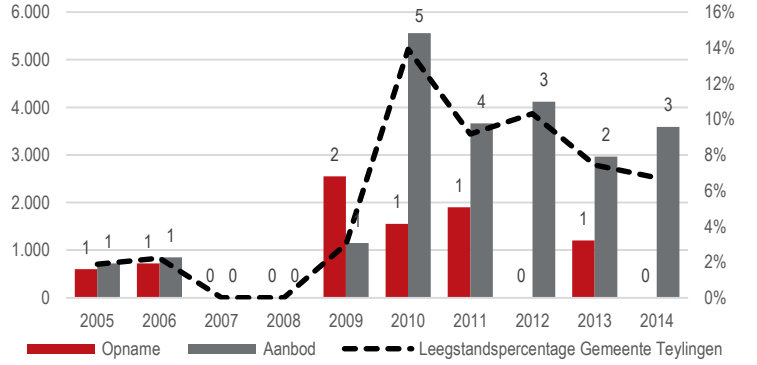
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 20: Teylingen

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	53424	25
Aanbod	3589	3
Gem. aanbod ('05-'09)	544	1
Gem. aanbod ('10-'14)	3979	3
Leegstandspercentage	6,7%	12,0%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	774	1
Gem. opname ('10-'14)	930	1

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling

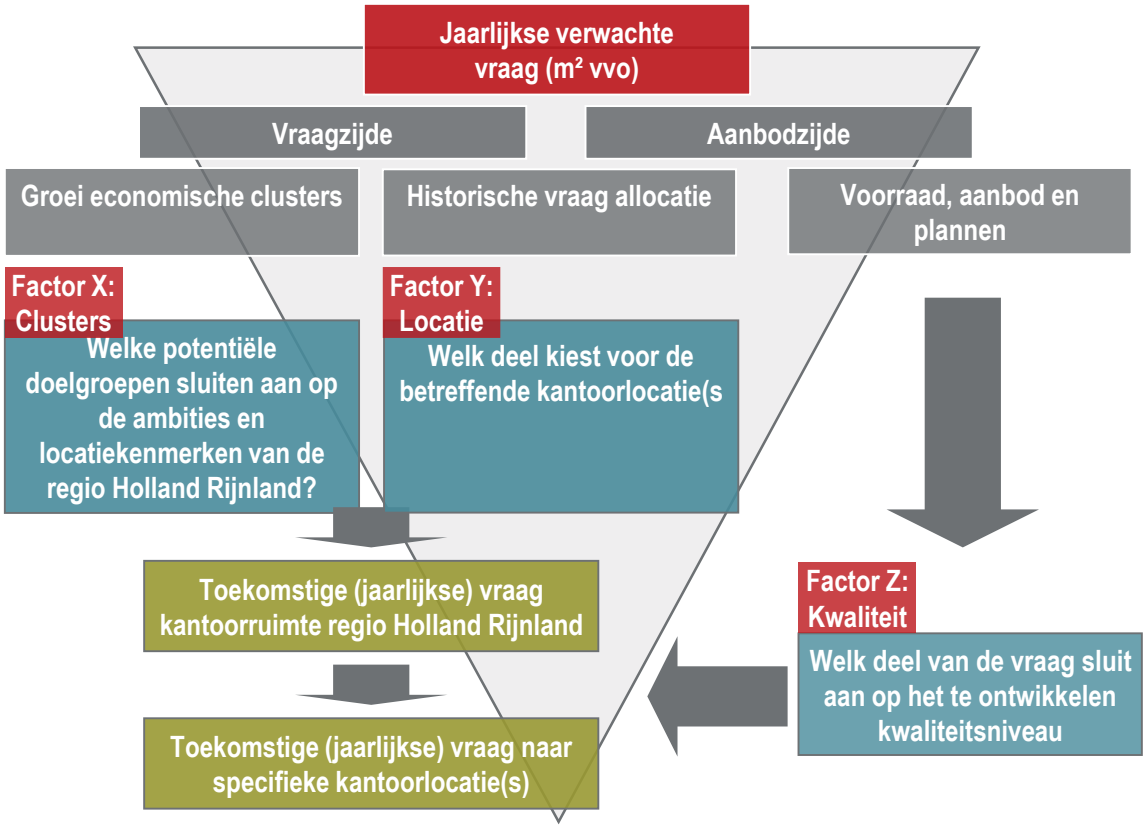


COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.5 XYZ-model inclusief aannames JLL

Het 'XYZ model' is een prognosemodel om de verwachte jaarlijkse vraag naar kantoorruimte in kaart te brengen voor de betreffende ontwikkeling. Het model filtert de totale verwachte vraag in de markt naar het potentiële deel voor de locatie. De verwachte jaarlijkse vraag (in m²) die de kantoorontwikkeling van de doelgroep kan verwachten in een bepaalde periode is vaak het belangrijkste inzicht. Bovendien wordt ook de concurrentiepositie van de betreffende ontwikkeling in ogenschouw genomen door ontwikkelingen op te nemen die concurreren op hetzelfde segment of dezelfde regio.

Figuur 6: Schematische weergave XYZ-model



Het model is eind 2007 voor het Central District Rotterdam ontwikkeld en werkt met een aantal stappen. Als uitgangspunt wordt de totale jaarlijkse verhuisdynamiek onder gebruikers, in vierkante meters kantoorruimte, in het onderzoeksgebied gehanteerd. De afbakening van het onderzoeksgebied is afhankelijk van de schaalgrootte en het ambitieniveau van de ontwikkeling. De totale vraag wordt vervolgens in drie stappen gefilterd op:

- **Potentiële doelgroepen:** welk type partijen is geïnteresseerd in dit type locatie?
- **Potentiële concurrentiepositie**: welk deel van de geïnteresseerde partijen kiest naar verwachting voor de ontwikkeling, gezien concurrerend (nieuw) aanbod?
- **Kwaliteit / huurprijsniveau**: welke partijen zijn op zoek naar dit kwaliteitsniveau met bijbehorend huurprijsniveau?

Het jaarlijks verwachte vraagvolume naar de betreffende kantoorlocatie is het resultaat van deze filtermethode.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.5.1 Factor X: Potentiële doelgroepen

De eerste filter (factor X) brengt in kaart welk deel van de totale vraag verwacht mag worden van potentiële doelgroepen. Omgevings- en locatiekwaliteiten van het gebied worden hierbij in ogenschouw genomen. De specifieke locatiewensen van kantoorgebruikers spelen een grote rol bij het definiëren van de doelgroepen. ICT organisaties hechten bijvoorbeeld meer waarde aan een goede autobereikbaarheid dan overheidsorganisaties voor wie bereikbaarheid per openbaar vervoer belangrijker is. Langjarige historische opnamereeksen worden gebruikt om in te schatten welk deel van de vraag uit welke sector komt. Deze historische cijfers worden niet simpelweg doorgetrokken naar de toekomst om een prognose te geven, vooral ook actuele ontwikkelingen en trends op sectorniveau worden toegepast om te komen tot een visie op de toekomstige vraagontwikkeling en een prognose hiervan.

Tabel 21: Aannames JLL potentiele doelgroepen speerpuntlocaties

Sector	Leiden	Alphen aan den Rijn	Leiderdorp	Zoeterwoude
A - Landbouw, bosbouw en visserij	25%	25%	100%	100%
B - Winning van delfstoffen	25%	25%	100%	100%
C - Industrie	25%	25%	100%	100%
D - Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	50%	50%	100%	100%
E - Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering	50%	50%	100%	100%
F - Bouwnijverheid	50%	50%	100%	100%
G - Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	100%	100%	50%	50%
H - Vervoer en opslag	75%	75%	100%	100%
I - Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	100%	100%	100%	100%
J - Informatie en communicatie	100%	100%	50%	50%
K - Financiële instellingen	100%	100%	50%	50%
L - Verhuur van en handel in onroerend goed	100%	100%	25%	25%
M - Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	100%	100%	100%	100%
N - Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	100%	100%	25%	25%
O - Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	100%	100%	25%	25%
P - Onderwijs	100%	100%	25%	25%
Q - Gezondheids- en welzijnszorg	100%	100%	100%	100%
R - Cultuur, sport en recreatie	75%	75%	100%	100%
S - Overige dienstverlening	100%	100%	100%	100%
T - Huishoudens als werkgever; niet-gedifferentieerde productie van goederen en diensten door huishoudens voor eigen gebruik	100%	100%	100%	100%
U - Extraterritoriale organisaties en lichamen	100%	100%	100%	100%
Z - Overig/Onbekend	100%	100%	100%	100%

9.5.2 Factor Y: Potentiële concurrentiepositie

De tweede filter beoordeelt welk deel van de potentiële doelgroep uiteindelijk zal kiezen voor de betreffende locatie (factor Y). De kwantiteit en de kwaliteit van bestaand en toekomstig concurrerend aanbod bepaalt mede de vraag die jaarlijks verwacht mag worden vanuit een specifieke doelgroep. Kleinschalige ontwikkelingen concurreren met ander aanbod dan grootschalige kantoortorens. Vanuit het oogpunt van de ontwikkelaar/belegger/overheidspartij zal een onderscheidend product de factor Y moeten verhogen.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Tabel 22: Aanname JLL marktaandeel speerpuntlocaties binnen de gemeente, regionale en provinciale opnamevolume

	Gemeente	Regio	Provincie
Leiden Stationsgebied/Centrum	50,00%	5,00%	0,25%
Stationsgebied Alphen aan den Rijn	50,00%	1,00%	0,00%
W4 Leiderdorp	90,00%	0,25%	0,00%
W4 Zoeterwoude	90,00%	0,00%	0,00%

* Marktaandeel speerpuntlocaties mede tot stand gekomen in overleg met lokale makelaars, zie bijlagen 8.1 voor een korte samenvatting van de interviews.

Bovenstaande percentages geven aan welk deel van de vraag in de toekomst zich gaat richten op een van de speerpuntlocaties. Als voorbeeld: Leiden Stationsgebied/Centrum trekt 50% van de gemeentelijke vraag naar zich toe, 5% additionele vraag van de regionale dynamiek binnen Holland Rijnland en 0,25% additionele vraag van de provinciale dynamiek.

9.5.3 Factor Z: Kwaliteitsniveau

De vraag naar het beoogde kwaliteitsniveau is de derde filter die toegepast wordt (factor Z). De huurprijs speelt hierbij uiteraard een grote rol, omdat slechts een beperkt deel van de potentiële kantoorgebruikers bereid is een bepaald huurniveau te betalen. Niet voor elke organisatie geldt dan ook dat zij zich willen huisvesten in bijvoorbeeld A-kwaliteit kantoorruimte. Het inzicht in de vraag naar het huur- en/of kwaliteitsniveau van gebruikers is gebaseerd op data uit de omvangrijke en actuele transactiedatabase van JLL gecombineerd met kennis over de kwalitatieve overwegingen die kantoorgebruikers (corporates) maken bij de invulling van hun huisvestingsvraagstukken (vanuit de eigen divisie Corporate Solutions).

Het aandeel A-kwaliteit in de toekomstige vraag heeft JLL gebaseerd op een historische vraaganalyse. Hierbij is binnen de verschillende locatietypen (paragraaf 1.2) gekeken wat het aandeel A-kwaliteit is van de totale vraag over de afgelopen drie jaar (2012-2014).

Tabel 23: Aanname JLL aandeel A-kwaliteit

Grootstedelijk/Sub urbaan Station	2012	2013	2014	Totaal	%
A	74.288	98.036	61.871	234.195	54,17%
B	64.658	51.371	53.853	169.882	39,30%
C	5.297	13.899	9.030	28.226	6,53%
Totaal	144.243	163.306	124.754	432.303	

Sub urbaan Station/Centrummilieu	2012	2013	2014	Totaal	%
A	35.026	39.652	23.098	97.776	48,80%
B	37.388	19.403	24.420	81.211	40,53%
C	4.297	9.534	7.530	21.361	10,66%
Totaal	76.711	68.589	55.048	200.348	

Sub urbaan Centrum/Monofunctioneel	2012	2013	2014	Totaal	%
A	79.605	65.662	50.382	195.649	35,65%
B	109.746	68.850	114.027	292.623	53,32%
C	14.003	29.979	16.601	60.583	11,04%
Totaal	203.354	164.491	181.010	548.855	

Sub urbaan Monofunctioneel	2012	2013	2014	Totaal	%
A	44.579	26.010	27.284	97.873	28,08%
B	72.358	49.447	89.607	211.412	60,66%
C	9.706	20.445	9.071	39.222	11,25%
Totaal	126.643	95.902	125.962	348.507	

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.6 Kantoorvoorraad per speerpuntlocatie

Adres	Gebouw		Metrage*	Bouw jaar
Australiëlaan 3-14			733	2010
Dr. A.D. Sacharovlaan 1			2.562	1995
Dr. A.D. Sacharovlaan 2			3.749	1991
Dr. J.M. den Uylsingel 10			820	2001
Dr. J.M. den Uylsingel 16-20			820	2001
Euromarkt 9-15			846	1994
Europalaan 4-30			1.417	1994
Europalaan 63-161			777	1993
Laan der Continenten 160-170			2.628	1990
Laan der Continenten 172-180			2.665	2000
Prins Bernhardlaan 35			1.817	2000
Prins Bernhardlaan 8			860	1992
Raoul Wallenbergplein 1-9			2.050	1989
Raoul Wallenbergplein 21-37			6.338	2001
Utrechtstraat 1-116			1.147	1996
Vijverstraat 7			563	1955
Zuidpoolsingel 2-14			23.847	2003
Totaal Alphen aan den Rijn		17	53.639	

Adres	Gebouw		Metrage*	Bouw jaar
Bargelaan 16			6.300	2000
Bargelaan 190	ROC building		12.101	2013
Dellaertweg 1	U-bocht Achmea		30.000	2011
Morssingel 3-5,9-13			930	1978
Parmentierweg 49			3.350	1998
Schipholweg 1	Flower Center		5.100	1989
Schipholweg 101	Cumulus / Cirrus		2.242	1995
Schipholweg 101	Aero Offices		4.300	1986
Schipholweg 103-105	Keypoint		4.500	1997
Schipholweg 107-123	Key Point Center		4.300	1998
Schipholweg 5			4.300	1987
Schipholweg 66	Stationade 1		2.850	1991
Schipholweg 68	Stationade 2		2.400	1991
Schipholweg 70-128	Kantorenhuis		4.695	1986
Schipholweg 9-11	Business Center		4.630	1992
Schipholweg 97-99			4.800	1988
Schuttersveld 1			2.700	1982
Schuttersveld 18-24			1.700	1988
Schuttersveld 26-38	Schuttersveste		1.400	1989
Schuttersveld 6-16	Schuttersveste		2.860	1987
Schuttersveld 9	Schuttersveld		7.460	1973
Stationsplein 1-3			10.000	1999
Stationsplein 46	YNS		2.500	1961
Stationsplein 7			10.440	1966
Stationsweg 25			950	1920
Stationsweg 26-28	Sleutelveste		1.000	1985
Stationsweg 31-33			1.610	1950
Stationsweg 39			900	1968
Stationsweg 41			1.400	1963
Vondellaan 51			3.000	2005
Vondellaan 55			10.000	2004
Totaal Leiden		31	154.718	

Adres	Gebouw		Metrage*	Bouw jaar
Elisabethhof 15-17			3.188	1987
Elisabethhof 19			3.616	1987
Elisabethhof 21-23			3.230	1987
Elisabethhof 3			6.083	1992
Elisabethhof 7			3.144	2005
Hoogmadeseweg 72			2.069	1979
Simon Smitweg 7	Zorgboulevard Leiderdorp		2.500	2010
Simon Smitweg 8			5.158	2006
Willem-Alexanderlaan 1	Gemeentehuis		4.500	2012
Totaal Leiderdorp		9	33.488	

Adres	Gebouw		Metrage*	Bouw jaar
Stadhouderslaan 900	NEM Energy		9.370	2014
Totaal Zoeterwoude		1	9.370	

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.7 Definities

Voorraad: Kantoorruimte groter dan 500 m² vvo als dusdanig gebruikt en beschikbaar voor de markt. Alleen in gebruik zijnde of beschikbare kantoorruimte wordt meegenomen.

Transactie/opname: Elke transactie waarbij een huurder meer dan 500 m² vvo opneemt. Alle huur- en kooptransacties worden meegenomen.

Aanbod: De hoeveelheid bestaande kantoorruimte vanaf 500 m² vvo welke actief wordt aangeboden op de markt en direct beschikbaar is of binnen zes maanden beschikbaar komt. Nieuwbouw en te renoveren kantoorruimte welke speculatief in aanbouw is wordt eveneens meegenomen.

Structureel aanbod Aanbod wat langer dan drie jaar wordt aangeboden.

Leegstandspercentage: Leegstaande kantoorruimte (d.w.z. aanbod) uitgedrukt als percentage van de totale voorraad.

Huurprijs: De huurprijzen in deze publicatie hebben betrekking op m² vvo per jaar. Incentives, servicekosten en BTW worden niet meegenomen. De gewogen gemiddelde huurprijs is gebaseerd op de voorgaande vier kwartalen.

Bestaande kantoorruimte: Kantoorruimte meer dan 5 jaar oud of aan een eerdere gebruiker verhuurd.

Nieuwbouw kantoorruimte: Kantoorruimte niet ouder dan 5 jaar. Oude gebouwen die een fundamentele renovatie hebben ondergaan (binnen- en buitenkant) worden ook meegerekend.

Kwaliteit kantoorruimte: Om de marktdynamiek beter in beeld te brengen, worden in de vastgoeddatabases van JLLgebouwen ingedeeld naar kwaliteit. Het kwaliteitslabel typeert hoe het gebouw zich verhoudt tot andere gebouwen in de betreffende deellocatie. Een gebouw kan daarbij een A-, B- of C-kwaliteitslabel toegewezen krijgen, waarbij een A-label wil zeggen “beter dan gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie”, een B-label “gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie” en een C-label “minder dan gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie”. De gebouwen worden ingedeeld op basis van het oordeel van lokaal opererende vastgoedadviseurs van Jones Lang LaSalle. Er is bewust voor gekozen om de gebouwen niet aan de hand van exacte technische criteria in te delen, maar op basis van een ‘marktgevoel’ van een lokale adviseur, omdat de kwaliteit van een gebouw niet in exacte criteria te vatten is. De kwaliteit hangt namelijk samen met een zeer veelzijdig palet aan aspecten, waaronder indeelbaarheid, verdiepingshoogte, comfort, energieprestatie, entree, inpandige voorzieningen, architectuur, zichtbaarheid, uitzicht, parkeernorm, aanrijroute, etcetera. Dit geheel aan aspecten is te complex om in een eenduidige definitie te vatten, waardoor de beste manier om de kwaliteit van een gebouw te beoordelen het oordeel is van een vastgoedadviseur, die goed is ingeburgerd in de lokale markt. Om toch een algemene aanduiding te kunnen geven wat het kwaliteitslabel inhoudt, hanteren wij onderstaande definities:

A-kwaliteit: Deze kantoorgebouwen zijn over het algemeen nieuw of zijn recent (grootschalig) gerenoveerd. Verder beschikken zij over het algemeen over een hoogwaardige afwerking, goede systemen, zijn flexibel indeelbaar, hebben grote vloervelden, hoge

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

	plafonds en een goede bereikbaarheid. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die boven gemiddeld is voor de betreffende locatie.
B-kwaliteit:	Deze kantoorgebouwen beschikken over het algemeen over een redelijk tot goede afwerking en zo ook de interne systemen. Echter, deze gebouwen zijn niet competitief met A-kwaliteit kantoorruimte. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die op het gemiddelde niveau ligt voor het betreffende kantorengebied.
C-kwaliteit:	Deze kantoorgebouwen zijn over het algemeen verouderd, inflexibel in lay-out, hebben kleine vloervelden en hebben doorgaans slechtere systemen. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die onder gemiddeld is voor de betreffende locatie
Opwaardering / upgrading:	Opwaardering van B of C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit gebouwen.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Real value in a changing world

Sven Bertens	Timo van den Noort	Tessa van Voorthuizen
Head of Research	Researcher Consultant	Researcher Consultant
Sven.bertens@eu.jll.com	Timo.vandennoort@eu.jll.com	Tessa.van-voorthuizen@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.

Bijlage 6. EIB - Prognose kantoren in perspectief, Regio Holland Rijnland

Prognose kantoren in perspectief

Regio Holland Rijnland

Matthieu Zuidema

Economisch Instituut voor de Bouw

Eindversie Juni 2014

Inhoudsopgave

Samenvatting 7

1 Inleiding 8

2 Interpretatie van de uitkomsten 10

3 Prognose kantorenmarkt Zuid-Holland 11
3.1 Vertrekpunt: Bedrijfslocatiemonitor 11
3.2 Kantoorbanen en verwacht ruimtegebruik provincie Zuid-Holland 12
3.3 Verwachte ontwikkelingen in de kantorenvoorraad 13

4 Raming REO Holland Rijnland 17
4.1 De resultaten voor Holland Rijnland in perspectief 18
4.2 Alternatieve onderliggende prognose 19

Bijlage Heterogene kantorenmarkt 22

Samenvatting

Het EIB heeft in 2012 ramingen opgesteld voor de kantorenregio's in de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft de uitkomsten bewerkt overgenomen in de (concept) Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De ramingen krijgen in de VRM de functie van een richtlijn voor de REO gebieden om programma's voor de nieuwbouwontwikkeling op te baseren. De ramingen van het EIB zijn echter opgezet om een breder doel te dienen. De ramingen richten zich op de verwachte ontwikkeling in de hele kantorenvoorraad, waaronder vraag naar nieuwbouw als kwaliteit, en niet specifiek op de verwachte nieuwbouwproductie.

De nieuwbouwvraag is met onzekerheden omgeven en kan anders uitvallen, doordat:

- de ramingen voortkomen uit de totale kantoorbehoefte, wat zich *kan* uiten in nieuwbouw.
- de gebruikte parameters aanzienlijke bandbreedtes hebben; monitoring is dus van belang.
- de ramingen beleidsarm zijn en beleid de uiteindelijke vraag kan beïnvloeden.

De geraamde nieuwbouwvraag volgt uit het bredere kader van de uitgevoerde analyses naar de ontwikkeling van de kantorenvoorraad. De analyses zijn vernieuwend in die zin dat vraag en aanbod op de kantorenmarkt in samenhang worden gezien. Zo wordt er rekening gehouden met de kwaliteitsvraag op de kantorenmarkt. De kwaliteitsvraag wordt in de toekomst de belangrijkste drijver van nieuwbouw, aangezien de kantorenvoorraad naar verwachting niet veel meer zal toenemen.

De nieuwbouwproductie hangt samen met de kantoorwerkgelegenheid en de veroudering van de kantorenvoorraad. Wanneer de kantoorwerkgelegenheid hoger uitkomt dan verwacht, zal de uitbreidingsvraag (en daarmee nieuwbouwvraag) groter zijn. De verwachte veroudering van de kantorenvoorraad bepaalt voorts de vervangingsvraag. Wanneer de geraamde veroudering hoger uitkomt dan verwacht, zal de nieuwbouwvraag (via vervanging) met dezelfde omvang hoger uitvallen. Hier zijn aanwijzingen voor in de praktijk. Registraties in de Kantorenmonitor Holland Rijnland laten zien dat de achterliggende vier jaar per saldo 80.000 m^2 kantoorruimte is onttrokken aan de voorraad. Het EIB is in de raming van 2010 tot 2020 uitgegaan van 38.000 m^2 kantoorruimte. Tegenover de inmiddels 42.000 m^2 additioneel onttrokken kantoorruimte zal eenzelfde omvang aan extra nieuwbouwbehoefte staan. Tot 2020 is in de raming nog uitgegaan van een nieuwbouwvraag van 65.000 m^2. Uitgaande van de gerealiseerde onttrekkingen volgens de regionale Kantorenmonitor zal echter ruim 100.000 m^2 nieuwbouw nodig zijn. Een dergelijke constatering onderschrijft het grote belang van monitoring rond de kantorenmarkt en de terugkoppeling daarvan naar beleid.

Hoewel na de ontwikkeling in 2011 en de daarop volgende landelijke uitrol de kwaliteit van het EIB kantorenmodel verder is verbeterd, blijft het model een sterk indicatief karakter hebben. Dit is het gevolg van de bewerkelijke marktgegevens en de daarop gebaseerde aannames. Het model moet zich in de toekomst nog bewijzen en prognoses dienen afgezet te worden tegen realisaties. Monitoring is dus niet alleen nodig om grip te houden op de realisaties op de kantorenmarkt maar ook om het model te toetsen. Bovendien bieden registraties informatie voor nader onderzoek. Zo komt geleidelijk meer informatie beschikbaar over marktcorrecties als transformaties, renovaties van verouderde kantoren en sloop. In de uitgevoerde onderzoeken zijn deze onzekerheden rond de gemaakte aannames in beeld gebracht.

Tenslotte moet worden vastgesteld dat de ramingen beleidsarm zijn. Een succesvolle inzet op transformaties betekent dat de onttrekkingen hoger uit zullen komen dan verwacht. Zoals aangegeven heeft dat consequenties voor de nieuwbouwvraag en bijbehorende opgave.

1 Inleiding

Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft in 2012 in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Milieu prognoses opgesteld voor de kantorenmarkt voor 2020 en 2040. Deze landelijke verkenning heeft betrekking op dertien kantorenregio's. In het landelijk Convenant Leegstand Kantoren (2012) is afgesproken dat in het kader van de ruimtelijke programmering betrokken partijen zoveel mogelijk de prognoses van het EIB hanteren.

Context: EIB ramingen in VRM
De ramingen van de nieuwbouwvraag van het EIB hebben een plek gekregen in de huidige (concept) Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland. De ramingen worden daarin gegeven naar de vijf REO gebieden in Zuid-Holland. Dit is een specificatie van de oorspronkelijke ramingen uit 2012, waar de kantorenmarkt in de provincie Zuid-Holland nog was verdeeld in twee grote agglomeraties. Deze specificatie is ontleend aan een verdiepende analyse van het EIB. In 2012 heeft het EIB in opdracht van de provincie de ramingen gespecificeerd naar de vijf REO gebieden. Dit onderzoek is niet gepubliceerd. De uitkomsten voor de nieuwbouwvraag zijn wel opgenomen in de ontwerp VRM.

De ramingen van de nieuwbouwvraag worden in de VRM gebruikt als richtlijn voor het provinciale kantorenprogramma dat mag worden ontwikkeld binnen de doelstelling van "een gezonde kantorenmarkt en een realistische verstedelijkingsstrategie". Aangezien de plancapaciteit voor nieuwe kantoren in de provincie de geraamde nieuwbouwvraag overstijgt, wordt gestuurd op een reductie van de plannen.

Opzet EIB raming strekt verder dan gebruik in VRM

De ramingen van het EIB zijn opgezet om een breder doel te dienen dan het afstemmen van nieuwbouwprogramma's. De ramingen richten zich op de verwachte ontwikkeling in de hele kantorenvoorraad. De ramingen richten zich dus niet op de ontwikkeling van nieuwe kantoorlocaties, maar heeft betrekking op een kwaliteitsvraag. Deze kwaliteitsvraag kan weliswaar worden ingevuld middels nieuw te ontwikkelen kantoren, maar dat kan ook door grondige renovaties of sloop-nieuwbouw van verouderde kantoren.

De analyses gaan uit van een voorraadbenadering. Het onderzoek biedt inzichten om te sturen op de voorraadontwikkeling in plaats van op de nieuwbouwproductie. Zowel de vraag als het aanbod op de kantorenmarkt worden benaderd vanuit de kantorenvoorraad. De benadering is vernieuwend, in die zin dat hierbij rekening is gehouden met drijvende krachten in de kantorenmarkt. Zo wordt rekening gehouden met verschillende kwaliteitssegmenten en gedragsreacties van gebruikers en aanbieders.

De raming van de kwaliteitsvraag ('nieuwbouwvraag') is een afgeleide van de voorraadanalyse en kan niet los worden gezien van andere voorraadontwikkelingen zoals de veroudering van gebouwen en (incourante) leegstand. Het risico van een te eenzijdige sturing op de nieuwbouwproductie is dat dit tekort doet aan de andere ontwikkelingen in de kantorenvoorraad en hiermee juist discrepanties tussen vraag en aanbod veroorzaakt. Hierbij is te denken aan schaarste in specifieke segmenten in de kantorenmarkt. De EIB raming van de nieuwbouwvraag kan dus niet los van de context van het hele onderzoek worden gezien.

Probleem: verschil tussen EIB prognose en regio ambitie
De nieuwbouwramingen van het EIB worden in de VRM gebruikt als richtlijn voor de regionale nieuwbouwopgave. De ramingen van het EIB voor de REO gebieden sluiten echter verschillend aan bij de beleving in de regio's en de ambities op het gebied van het kantorenmarkt. Voor de regio Haaglanden ligt de raming bijvoorbeeld hoger dan de plannen voor nieuwe kantoren. In de regio Holland Rijnland blijft de raming daarentegen duidelijk achter bij de nieuwbouwplannen.

Het gevolg voor Holland Rijnland is dat de provincie middels de VRM stuurt op een reductie van de plancapaciteit van kantoren in deze regio. Dit betekent een verschil van inzicht tussen regio en provincie. De regio Holland Rijnland heeft het EIB daarom verzocht om een toelichting te geven op de raming zoals die op dit moment in de concept VRM is opgenomen.

Doelstelling notitie: EIB raming in perspectief
De toelichting op de raming dient om het verschil van inzicht in perspectief te plaatsen. Dat gaat dan om de interpretatie van de prognoses van het EIB. In de VRM is de raming van de nieuwbouwvraag opgenomen, maar dit past zoals aangegeven in de context van het hele onderzoek. De analyse van het EIB strekt verder dan enkel een raming van de verwachte nieuwbouwopgave. De uitkomsten worden bepaald door de gekozen methodiek en de gemaakte aannames. Een gevoeligheidsanalyse laat zien dat de prognose een aanzienlijke bandbreedte kent. Specifiekere regionale informatie en/of tussentijdse marktregistraties kunnen duidelijk maken of de daadwerkelijke marktontwikkeling in de richting van de onder- of bovenkant van de raming gaat.

Daarnaast is de prognose beleidsarm. Een sterke beleidsinzet betekent dat de marktontwikkeling zal afwijken van de opgestelde prognose. Ook dit is in een gevoeligheidsanalyse zichtbaar te maken, waarbij een relatie te leggen is tussen beleidsinzet en de verwachte nieuwbouwvraag.

Leeswijzer
Hoofdstuk twee gaat in op de achtergrond van de EIB onderzoeken naar de kantorenmarkt en de betekenis voor de uitkomsten. In hoofdstuk drie worden de ramingen samengevat die eerder voor de provincie Zuid-Holland zijn opgesteld, in opeenvolgende opdrachten van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, de provincie Zuid-Holland en de Stadsregio Rotterdam. In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de opgestelde ramingen voor specifiek Holland Rijnland, waarbij verder wordt ingegaan op de nuances met betrekking tot het gebruik van de uitkomsten.

2 Interpretatie van de uitkomsten

De door het EIB uitgevoerde onderzoeken zijn innovatief, in de zin dat gebruik is gemaakt van een vernieuwend model om de ontwikkeling van de kantorenmarkt te verkennen. Het onderzoek gaat uit van de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling en de vertaling daarvan naar de kantorenmarkt. Vervolgens zijn aannames gemaakt over het functioneren van de kantorenmarkt en gedragsreacties van aanbieders en gebruikers. Hierbij is zoveel mogelijk geput uit de empirie en literatuur, maar voor een deel is het nieuw onderzoek waar aanvullingen op nodig zijn.

1. Monitoring en nader onderzoek zijn nodig
Hoewel na de ontwikkeling in 2011 en de daarop volgende landelijke uitrol de kwaliteit van het model verder is verbeterd, blijft het gebruikte model stilistisch. Dit is het gevolg van de bewerkelijke marktgegevens en de daarop gebaseerde aannames. Het model moet zich in de toekomst nog bewijzen en prognoses dienen afgezet te worden tegen realisaties. Monitoring is dus nodig om het model te toetsen. Bovendien bieden registraties informatie voor nader onderzoek. Zo komt geleidelijk meer informatie beschikbaar over de vraagontwikkeling en marktcorrecties als transformaties, renovaties van verouderde kantoren en sloop.

2. Gebruik regiospecifieke informatie
Het onderzoek van het EIB is gericht op een bepaalde schaal van de kantorenmarkt. Zoals aangegeven is de provincie Zuid-Holland in de basis in twee grote regio's opgedeeld rond Rotterdam en Den Haag. Het grootste deel van de kantoorgebruikers is echter lokaal georiënteerd. Het hoge aggregatieniveau kan dan voorbij gaan aan regiospecifieke kenmerken. Zo verschilt de verhuismobiliteit binnen regio's, bieden regio's verschillende locatiekwaliteiten en kan ook de herbestemmingspotentie verschillen.

Om hier niet aan voorbij te gaan, is feitelijk een diepgaander regio analyse nodig naar de onderlinge samenhang tussen concrete kantoorlocaties en de aansluiting met gebruikerswensen. De eventuele alternatieve aanwendbaarheid van locaties kan daarin ook worden meegenomen. De EIB onderzoeken kunnen wel als richtinggevend worden gezien. In grote lijnen komen de beleidsopgaven naar voren. Ook kan met het model worden verkend wat het effect van maatregelen is op de marktdynamiek, wat kan helpen in het vormgeven van beleid. Voor de daadwerkelijke (kwalitatieve) afstemming tussen vraag en aanbod is echter een verdieping nodig op het 'micro' niveau van concrete locatiekenmerken en gebruikersvoorkeuren die verder gaat dan de meer 'macro' verkenningen zoals het EIB die voor de dertien geaggregeerde regio's van Nederland heeft opgesteld.

3 Prognose kantorenmarkt Zuid-Holland

In dit hoofdstuk wordt de prognose voor de kantorenmarkt van Zuid-Holland samengevat. De ramingen worden gepresenteerd naar REO gebieden. De bedoeling is om aan de hand van de samengevatte resultaten ook kort de ramingsmethodiek toe te lichten. Voor de uitgebreide rapportages met resultaten en de rapportage met toelichting op de methodiek wordt verwezen naar de website (www.eib.nl).

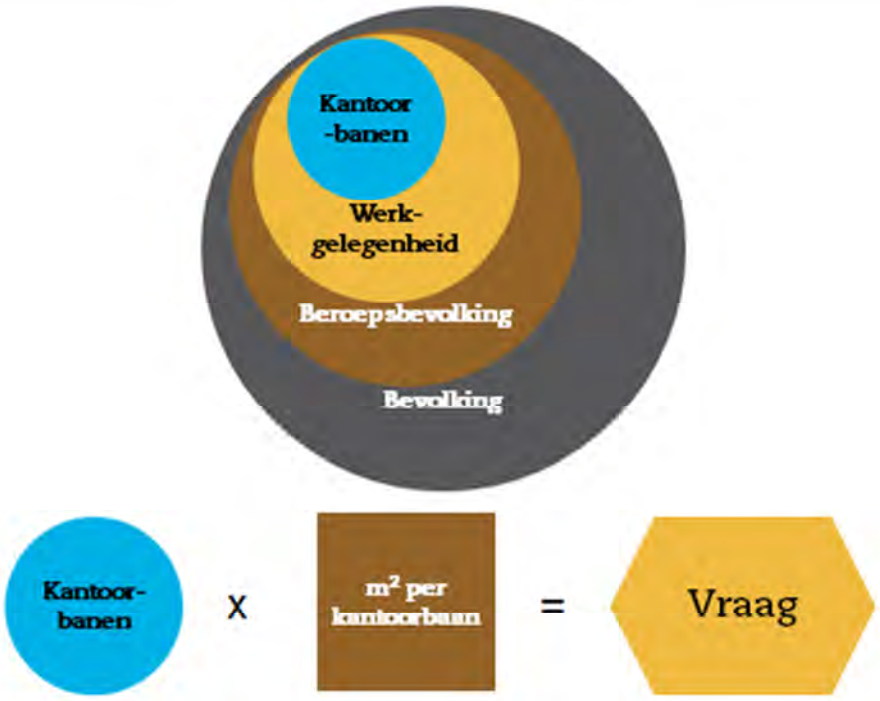
3.1 Vertrekpunt: Bedrijfslocatiemonitor

Het Centraal Planbureau (CPB) heeft rond de eeuwwisseling met de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) een basis gelegd voor de analyses naar het ruimtegebruik in de kantorenmarkt. De BLM is voor het laatst in 2005 verschenen. De methodiek in de BLM richt zich op de totale ruimtevraag van kantoorgebruikers. Dit gaat om alle kantoorbanen vermenigvuldigd met het gemiddeld kantoorruimtegebruik per baan. De analyse en de raming van het kantoorgebruik richt zich dan ook op deze twee parameters.

De kantoorhoudende werkgelegenheid is daarbij geraamd op basis van de verwachte demografische ontwikkeling en de doorvertaling naar het aantal kantoorbanen. Voor het gemiddeld ruimtegebruik per baan zijn historische realisaties geanalyseerd tussen 1996 en 2010 en is op basis van de gevonden trendmatige ontwikkeling een verwachting opgesteld. Schematisch zijn de samenhangen weergegeven in figuur 3.1.

De basis voor de analyses vormen de kantorenstatistieken van Rudolf Bak, demografische gegevens van het CBS en werkgelegenheidscijfers van LISA. De historische analyse 1996-2010 dient om trends te duiden en de relaties te definiëren. De historische inzichten zijn gecombineerd met een raming van de demografie en werkgelegenheid om de verwachte ontwikkeling voor de kantorenmarkt te kunnen beschrijven. De resultaten van de analyses en de ramingen worden navolgend gepresenteerd.

Figuur 3.1 Schema opbouw ruimtevraagraming



Bron: CPB, EIB

3.2 Kantoorbanen en verwacht ruimtegebruik provincie Zuid-Holland

In de hele provincie Zuid-Holland is het aantal kantoorbanen vastgesteld op 493.000 in 2010. Het aantal kantoorbanen wordt op zichzelf niet geregistreerd, maar is te berekenen. De berekening is gebaseerd op de kantorenvoorraad in gebruik in 2010 en het bijbehorende gemiddeld ruimtegebruik per kantoorbaan. In totaal heeft de kantorensector 13,4 miljoen m^2 bruto vloeroppervlakte (bvo) kantoorruimte in gebruik in 2010, bij een gemiddeld ruimtegebruik van 27 m^2 bvo per baan.

Het gemiddeld ruimtegebruik per kantoorbaan is berekend door per kantoorgebouw het gebruikte vloeroppervlakte te delen door het aantal werknemers. Voor ongeveer 40% van de kantorenvoorraad zijn deze gegevens bekend door de gegevens van Rudolf Bak op adresniveau te combineren met de werkgelegenheidsstatistiek LISA.

Afzwakkende groei
De afgelopen decennia zijn gekenmerkt door een sterk groeiende kantorensector en een daarmee samenhangende groei van de kantorenvoorraad. Ongeveer de helft van de kantorenvoorraad in Zuid-Holland is tussen 1990 en 2010 gebouwd.

De groei zwakt de komende decennia sterk af. Het EIB is in 2012 uitgegaan van een nog licht groeiende kantoorhoudende werkgelegenheid tot 2020. In de hele provincie groeit het aantal

kantoorbanen naar verwachting met 11% tot 2020. De groei is wat sterker in de stedelijke agglomeraties rond Den Haag en Rotterdam.

Na 2020 neemt het aantal kantoorbanen niet verder toe in de provincie. Alleen voor REO Haaglanden wordt nog van een lichte groei uitgegaan. De overige regio's kennen een licht krimpende kantoorhoudende werkgelegenheid.

Tabel 3.1 Ruimtevraag Zuid-Holland, steekjaren 2020 en 2040

	Aantal kantoor banen 2010	Ruimte in gebruik 2010 (1.000 m² bvo)	2010-2020	2020-2040
Haaglanden	237.000	6.517	10%	4%
Midden-Holland	18.000	490	3%	-3%
Holland Rijnland	37.000	1.028	4%	-5%
Regio Rotterdam	175.000	4.653	15%	-3%
Zuid-Holland-Zuid	26.000	680	9%	-10%
Totaal	**493.000**	**13.367**	**11%**	**0%**

Bron: EIB

Gelijkblijvend gemiddeld ruimtegebruik
Het aantal kantoorbanen vertaalt zich 1 op 1 in de ruimtevraag. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik evenredig is aan de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling. De aanname hierbij is dat het gemiddeld ruimtegebruik van werknemers gelijk blijft. De historische analyse geeft geen aanleiding om een toe- of afnemend ruimtegebruik per kantoorbaan te veronderstellen. Het is gezien de geluiden in de markt voorstelbaar dat er trends zijn die het ruimtegebruik per kantoorbaan drukken, maar tegelijkertijd zijn er trends die voor een hoger ruimtegebruik per werknemer zorgen. De veronderstelling is dat beide trends elkaar per saldo opheffen. Voor een uitgebreidere onderbouwing van deze aanname, zie hoofdstuk 4 van het bovenliggende regio rapport (Kantorenmarkt Zuid-Holland, Verkenning van regionale vraag- en aanbodontwikkelingen; blz 37, 38 en 42, 43).

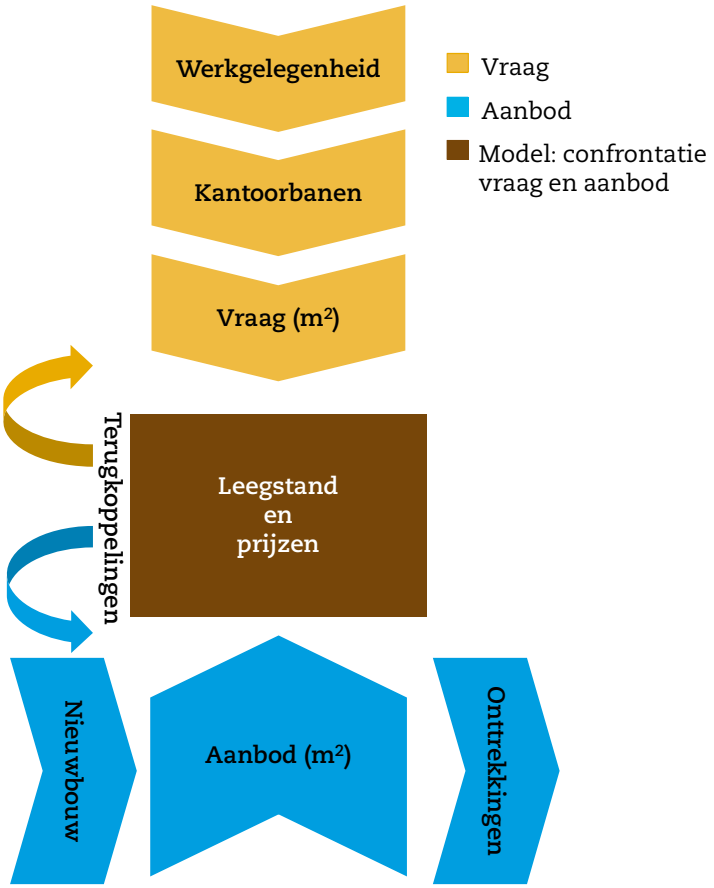
3.3 Verwachte ontwikkelingen in de kantorenvoorraad

De meer traditionele kantorenonderzoeken zoals de Bedrijfslocatiemonitor kennen als beperking dat deze geen rekening houden met marktwerking. Zeker in de huidige marktsituatie is dat een te beperkte analyse. Er is sprake van een hoge leegstand met een sterk toegenomen concurrentie onder aanbieders. De analyse vanuit enkel de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling biedt onvoldoende houvast om daadwerkelijk een verwachte ontwikkeling op de kantorenmarkt te kunnen schetsen. Het EIB maakt in het onderzoek naar de kantorenmarkt daarom gebruik van een economisch model, om marktreacties te simuleren. Zo

wordt het mogelijk verschillen tussen (ex ante) vraag en aanbod te laten doorwerken in prijsveranderingen die vervolgens terugkoppelen naar vraag en aanbod.

De prijsveranderingen leiden tot gemodelleerde gedragsveranderingen van zowel gebruikers als aanbieders. Dat gaat bijvoorbeeld om verhuisbewegingen tussen verschillende segmenten op de kantorenmarkt. Door rekening te houden met zekere fricties in de markt kunnen ook volume-effecten als (langdurige) leegstand ontstaan. In figuur 3.2 zijn de samenhangen grafisch weergegeven.

Figuur 3.2 Aanpak: confrontatie tussen vraag en aanbod



Bron: EIB

Voorraadbenadering
Kantorenmarkten hebben een duidelijke regionale dimensie. Dat wil zeggen dat het merendeel van de kantoorgebruikers regionaal is georiënteerd en niet snel over een grote afstand verhuist. Ook binnen regio's bestaat de kantorenmarkt uit verschillende locatietypen en kwaliteitssegmenten. Specifieke gebruikersgroepen kiezen vaak voor specifieke locaties en verhuizen niet snel naar een hele andere kantooromgeving. Daar is in de analyses rekening

mee gehouden. Voor een korte nadere toelichting, zie bijlage Heterogene kantorenmarkt. Voor een uitgebreidere methodiekbeschrijving, zie EIB het rapport Kantorenmonitor (2011).

De analyses van het EIB richten zich op de verwachte ontwikkeling van de kantorenvoorraad. Er wordt dus niet specifiek een raming opgesteld voor de verwachte nieuwbouwproductie, maar de analyses gaan naast de nieuwbouwvraag in op de verwachte ontwikkeling van de leegstand en de veroudering van kantoorgebouwen.

Samengevatte resultaten
In tabel 3.2 zijn de uitkomsten voor de verwachte kantoorontwikkeling per REO in Zuid-Holland samengevat. De ramingen hebben betrekking op de voorraadontwikkeling, leegstand, veroudering en nieuwbouwvraag. De resultaten worden navolgend kort toegelicht.

1. Voorraadontwikkeling
De verwachte voorraadontwikkeling is een resultaat van de verwachte vraag- en aanbodontwikkeling op de kantorenmarkt. Aan de vraagzijde speelt met name de werkgelegenheidsontwikkeling een rol. De afzwakkende werkgelegenheidsgroei betekent dat tot 2020 de kantorenvoorraad naar verwachting nog toeneemt, maar daarna min of meer gelijk zal blijven. De totale kantorenvoorraad in Zuid-Holland neemt toe van 15,5 miljoen m^2 bvo in 2010 tot 16,5 miljoen m^2 in 2020 om daarna dezelfde omvang te houden.

2. Leegstand en veroudering
In 2010 bedraagt de leegstand 14% in heel Zuid-Holland. De leegstand neemt op langere termijn naar verwachting af. De leegstandsraming is opgebouwd uit drie onderdelen.

- Het leegstandspercentage bestaat uit de frictieleegstand van 5%. De markt is bij deze leegstand in evenwicht. Deze evenwichtsleegstand is in de uitkomsten een vast minimum voor een markt.
- Een hogere leegstand kan wel voorkomen. Dit is courant overaanbod. In 2010 bedraagt dit overaanbod nog 9%. De verwachting is dat in de provincie het overaanbod geleidelijk uit de markt zal verdwijnen richting 2020 en 2040. Verondersteld dat is dat op langere termijn de markten gemiddeld genomen in evenwicht zullen zijn (5% courante leegstand). Enerzijds komt dit door een nog wat toenemende werkgelegenheid. Deels spelen marktcorrecties een rol. Prijsverlagingen zorgen voor wat (tijdelijk) extra kantoorgebruik van zowel bestaande als nieuwe gebruikers. Prijsverlagingen zetten ook meer druk op herbestemming.
- Een deel van de voorraad raakt bovendien verouderd. Kantoren raken geleidelijk technisch verouderd en voor gebruik ongeschikt. In de uitkomsten is dit gepresenteerd als *incourante* voorraad. De incourante voorraad is in de tabel ook onderdeel van de totale leegstand. In de praktijk hoeft dit echter geen leegstand te zijn. Incourante kantoren kunnen worden gesloopt, herbestemd of vernieuwd. In 2040 zal naar verwachting 20% van de voorraad in de provincie incourant raken.

3. Nieuwbouwvraag
De nieuwbouwvraag volgt uit de verwachte verhoudingen tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt. De nieuwbouwvraag is aan de ene kant een afgeleide van de werkgelegenheidsontwikkeling. De werkgelegenheidsgroei leidt tot een uitbreidingsvraag naar kantoren. Aan de andere kant is, zoals aangegeven, sprake van veroudering van kantoorgebouwen. Verouderde gebouwen dienen vervangen te worden. Deze vraag-aanbod verhoudingen zijn per segment geanalyseerd. De nieuwbouwvraag bedraagt 1,6 miljoen m^2 bvo tussen 2010 en 2020. Vanaf 2020 tot 2040 komt de nieuwbouwvraag op 2,7 miljoen m^2 bvo. Na 2020 zal volgens de prognose per saldo geen behoefte meer bestaan aan een uitbreiding van de voorraad.

In de **interpretatie** van de raming van de nieuwbouwvraag is het belangrijk dat geen uitspraak wordt gedaan hoe deze wordt ingevuld. In de nieuwbouwvraag kan worden voorzien door

nieuwe locaties te ontwikkelen. Dat is de wijze waarop voorheen ramingen van de nieuwbouwvraag werden geïnterpreteerd. Maar in de toekomst kan in een toenemende mate in de nieuwbouwvraag worden voorzien door verouderde kantoren (en locaties) te herstructureren. Zoals aangegeven zal met name na 2020 sprake zijn van een sterk toenemende veroudering op de kantorenmarkt. Waar veel kantoorpanden met een bouwjaar van voor 1990 nu al een relatief slechte concurrentiepositie kennen, zal een toenemend deel van deze gebouwen na 2020 voor gebruik ongeschikt raken.

De ruimtelijke opgave bestaat uit het kunnen voorzien in de blijvende vraag naar kwaliteit aan de ene kant en beperken van maatschappelijke problemen op verouderende kantoorlocaties aan de andere kant. Het is de vraag op welke wijze met deze verouderingsopgave wordt omgegaan. Deels kan herbestemming een oplossing zijn, deels kunnen kantoorlocaties worden vernieuwd om in de blijvende behoefte aan nieuwbouw te voorzien, deels zullen kantoren gesloopt worden zonder dat daar een nieuwe bestemming tegenover staat. Als alle voorgaande opties niet reëel zijn, ontstaat langdurige leegstand in verouderde kantoorgebouwen.

Tabel 3.2 Samenvatting uitkomsten Zuid-Holland, x 1.000 m² bvo

		Haag-landen	Midden-Holland	Holland Rijnland	Regio Rotterdam	Zuid-Holland Zuid	Totaal
Totale voorraad	2010	7.498	590	1.163	5.454	767	15.473
	2020	7.930	607	1.190	5.910	824	16.459
	2040	8.308	550	1.132	5.763	739	16.492
Voorraad in gebruik	2010	6.486	499	1.046	4.659	677	13.367
	2020	7.531	575	1.131	5.612	783	15.632
	2040	7.887	522	1.074	5.469	702	15.654
Courante leegstand	2010	1.013	92	117	796	88	2.105
		(14%)	(16%)	(10%)	(15%)	(12%)	(14%)
	2020	39	30	59	297	42	828
		(5%)	(5%)	(5%)	(5%)	(5%)	(5%)
	2040	422	28	57	293	37	839
		(5%)	(5%)	(5%)	(5%)	(5%)	(5%)
Incourant	2020	379	19	38	197	28	661
		(5%)	(3%)	(3%)	(3%)	(3%)	(4%)
	2040	1.813	103	166	1.176	106	3.364
		(22%)	(19%)	(15%)	(20%)	(14%)	(20%)
Nieuwbouw vraag	2011-2020	810	36	65	652	87	1.648
	2021-2040	1.813	28	71	832	-	2.735

Bron: EIB

4 Raming REO Holland Rijnland

De in voorgaande hoofdstuk gepresenteerde ramingen voor de provincie Zuid-Holland zijn gebruikt in de ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De ramingen voor de nieuwbouwvraag worden als richtlijn gehanteerd voor de nieuwbouwprogramma's die in de REO gebieden mogen worden ontwikkeld. Hoewel het EIB achter de destijds opgestelde ramingen staat, blijft het bredere perspectief van het onderzoek in de VRM buiten beeld. Dat wordt in dit hoofdstuk op vier punten toegelicht. Het doel is om de ruimtelijke opgave op de kantorenmarkt en bijbehorende afspraken over de afstemming tussen vraag en aanbod in een breder perspectief te plaatsen, zoals dat vanuit het uitgevoerde onderzoek ook mogelijk is.

1 De resultaten zijn afhankelijk van de gekozen methodiek en gemaakte aannames. In verschillende gevoeligheidsanalyses is duidelijk gemaakt dat de resultaten een bandbreedte zullen kennen. Dat is niet alleen afhankelijk van onzekerheden maar ook van een mogelijk effectieve beleidsinzet op de kantorenmarkt.

2 De verdeelsleutel. De ramingen voor de kantorenmarkt zijn in de basis opgesteld voor twee grote regio's in Zuid-Holland, te weten de grote regio's rond Rotterdam en Den Haag. De REO Holland Rijnland was daarbij onderdeel van de regio Den Haag. In de regionale verdieping heeft de demografische prognose de verdeling van onder meer de nieuwbouwvraag over de verschillende REO gebieden sterk bepaald. De demografische prognose van het EIB kwam voor Holland Rijnland relatief laag uit vergeleken met bijvoorbeeld de provinciale Primos prognose. Ook zijn er andere keuzes voor een verdeelsleutel mogelijk, waardoor de verdeling van de nieuwbouwvraag tussen Haaglanden en Holland Rijnland anders uitvalt.

3 Er is inmiddels betere informatie beschikbaar dan waar de prognoses in 2012 op zijn gebaseerd. Dat gaat om een betere ontsluiting van gegevens maar ook over recente registraties. De kwaliteit van de kantorenvoorraad wordt bijvoorbeeld steeds beter in kaart gebracht door verschillende partijen. Ook is duidelijk geworden dat forse marktcorrecties kunnen optreden en het aantal onttrekkingen toeneemt. In de raming voor Holland Rijnland is bijvoorbeeld rekening gehouden met het incourant raken van 38.000 m^2 tot 2020. Uit de Kantorenmonitor Holland Rijnland blijkt dat in de periode 2010 tot en met 2013 al ruim 80.000 m^2 kantoorruimte is onttrokken aan de kantorenvoorraad. Wanneer de onttrekkingen hoger uitkomen dan waar in de raming vanuit is gegaan, komt ook de vervangende nieuwbouwopgave hoger uit.

4 De vooruitzichten zijn veranderd. Recente werkgelegenheidsramingen komen wat hoger uit dan onze ramingen uit 2012. Mede onder invloed van beleid nemen participatiegraden van oudere werknemers sterker dan verwacht toe, wat tot een hogere werkgelegenheid leidt. Daarentegen is het economisch herstel achtergebleven bij de verwachting. Nieuwe ramingen zullen afwijken van de raming uit 2012, maar het is op voorhand niet te zeggen of de ramingen voor de kantorenmarkt naar boven of naar beneden moeten worden bijgesteld.

Deze punten worden in navolgende paragrafen verder toegelicht.

4.1 De resultaten voor Holland Rijnland in perspectief

De kantorenvoorraad zal naar verwachting niet veel meer toenemen in Holland Rijnland. Tot 2020 is nog een beperkte groei geraamd, tot 2040 is sprake van een lichte krimp. Dat betekent dat de nieuwbouwvraag volledig wordt gedreven door een kwaliteitsvraag. In de raming is ervan uitgegaan dat 38.000 m² kantoorruimte zal worden onttrokken tot 2020. De nieuwbouwvraag bedraagt 65.000 m² tot 2020. Dit betekent dat de voorraad per saldo met 27.000 m² toeneemt.

Tabel 4.1 Uitkomsten raming Holland Rijnland, 2010, 2020, 2040

	2010 × 1.000 vierkante meter	2020 × 1.000 vierkante meter	2040[1] × 1.000 vierkante meter
Kantorenvoorraad, in dat jaar	1.163	1.190	1.132
Kantoorruimte in gebruik	1.046	1.131	1.074
Nieuwbouwvraag vanaf 2011	-	65	136
Leegstand, in dat jaar	117 (10%)	59 (5%)	57 (5%)
- courant overaanbod	58 (5%)	0 (0%)	0 (0%)
Incourant	0 (0%)	38 (3%)	166 (15%)
Prijsmutatie t.o.v. prijsniveau 2010		-25%	-25%

Bron: EIB

1 De ramingen 2020 en 2040 zijn puntschattingen. Dit betekent dat de uitkomsten voor 2020 en 2040 niet bij elkaar opgeteld kunnen worden. De ramingen voor 2040 zijn cumulatief en gelden de hele periode vanaf 2010

Bandbreedte in de nieuwbouwvraag
De uitkomsten zijn onzeker. Verschillende gevoeligheidsanalyses rond onzekerheden laten in de bovenliggende onderzoeken een forse bandbreedte zien in de uitkomsten. Zo leidt een tegenvallende ontwikkeling van de ruimtevraag tot krimp op de kantorenmarkt. Een 5% lagere ruimtevraag in 2020 betekent dat de nieuwbouwvraag ruim eenderde lager uitkomt. Aan de andere kant bestaat veel onzekerheid over realistische verouderingstermijnen van kantoorgebouwen of de omvang van een nu al incourant deel van de kantorenvoorraad. In het model is niet gerekend met incourante kantoren in 2010. Mocht een deel van de leegstand nu al niet geschikt meer zijn voor toekomstig gebruik, zal daar een vervangingsvraag tegenover staan. Tenslotte zijn de ramingen beleidsarm. Als een succesvol transformatiebeleid betekent dat er meer kantoren uit de voorraad verdwijnen, zal dat tegenover een nieuwbouwbehoefte staan.

De praktijk laat zien dat de onttrekkingen hoger uitkomen dan geraamd. Blijkbaar is de voorraad incourante kantoren in 2010 onderschat of is sprake van een succesvol transformatiebeleid. Waar de raming uitgaat van onttrekkingen van in totaal 38.000 m² tot 2020, laat de Kantorenmonitor Holland Rijnland zien dat in de achterliggende vier jaren ruim 80.000

m^2 kantoorruimte is onttrokken aan de voorraad. De mate waarin de onttrekkingen hoger uitkomen dan geraamd, zullen zich in het EIB model in dezelfde omvang vertalen in een nieuwbouwvraag. Dit toont in feite aan dat de (kwalitatieve) opgave rond de nieuwbouwvraag niet los kan worden gezien van andere ontwikkelingen in de kantorenvoorraad, en dat deze ontwikkelingen gemonitord dienen te worden.

4.2 Alternatieve onderliggende prognose

Zoals eerder aangegeven zijn de ramingen naar vijf REO gebieden in Zuid-Holland afgeleid van bovenliggende ramingen voor de grote regio's in de provincie rond Rotterdam en Den Haag. Holland Rijnland was daarbij samengevoegd met Haaglanden. De bovenliggende raming is vervolgens middels een sleutel verdeeld over beide REO gebieden. Hierbij zijn de demografische prognoses van het EIB gebruikt als verdeelsleutel. Deze demografische prognose wijkt af van de Primos ramingen zoals die binnen de provincie worden gebruikt.

De raming van het EIB staat in **tabel 4.2**. De raming van de provincie is in **tabel 4.3** weergegeven. Het is de raming van de totale bevolking tussen 15 en 75 jaar. De cijfers voor 2010 zijn in beide gevallen afkomstig van het CBS. Het EIB komt in de ramingen lager uit dan Primos. Over de gehele periode komt de EIB prognose voor bewoners tussen 15 en 75 jaar ongeveer 100.000 lager uit dan de provinciale prognoses. Het verschil zit voornamelijk in de gebieden Midden-Holland, Holland Rijnland en Zuid-Holland Zuid.

Tabel 4.2 EIB bevolkingsprognose, steekjaren 2010, 2020 en 2040 (bevolking 15-75)

	2010	2020	2040
Haaglanden	771.390	839.120	891.179
Midden-Holland	177.293	176.895	154.644
Holland Rijnland	397.193	401.288	355.854
Regio Rotterdam	901.667	934.212	918.623
Zuid-Holland Zuid	392.545	383.373	333.231
Totaal	2.640.088	2.734.888	2.653.532

Bron: EIB, CBS

Tabel 4.3 Primos/provincie bevolkingsprognose, steekjaren 2010, 2020 en 2040 (bevolking 15-75)

	2010	2020	2040
Haaglanden	771.390	838.403	898.588
Midden-Holland	177.293	185.933	182.687
Holland Rijnland	397.193	405.882	381.698
Regio Rotterdam	911.306	943.011	915.155
Zuid-Holland Zuid	392.545	401.246	379.819
Totaal	2.649.727	2.774.475	2.757.947

Bron: Primos, provincie Zuid-Holland

Meer groei in grote steden

De verschillen in beide ramingen worden beter zichtbaar wanneer de groeicijfers naast elkaar worden gezet. In tabel 4.4 staan de EIB cijfers, in tabel 4.5 de Primos cijfers. Zowel het EIB als Primos zijn wat betreft verwachte groei positief voor Haaglanden. Er is nauwelijks sprake van een verschil in de prognose. Ook voor de regio Rotterdam is het EIB iets positiever dan Primos. Waar het EIB positiever is voor de grote steden, is Primos weer positiever voor de overige REO gebieden in de provincie.

Tabel 4.4 EIB ontwikkeling bevolkingsprognose in procenten

	2010-2020	2020-2040	2010-2040
Haaglanden	8,8	6,2	15,5
Midden-Holland	-0,2	-12,6	-12,8
Holland Rijnland	1,0	-11,3	-10,4
Regio Rotterdam	3,6	-1,7	1,9
Zuid-Holland Zuid	-2,3	-13,1	-15,1
Totaal	3,6	-3,0	0,5

Bron: EIB, CBS

Tabel 4.5 Primos/provincie ontwikkeling bevolkingsprognose in procenten

	2010-2020	2020-2040	2010-2040
Haaglanden	8,7	7,2	16,5
Midden-Holland	4,9	-1,8	3,0
Holland Rijnland	2,2	-6,0	-3,9
Regio Rotterdam	3,5	-3,0	0,4
Zuid-Holland Zuid	2,2	-5,3	-3,2
Totaal	4,7	-0,6	4,1

Bron: Primos, provincie Zuid-Holland

Bevolkingsprognose werkt door in raming voor de kantorenmarkt
Door de relatie tussen werkgelegenheid en demografie, vertaalt een alternatieve demografische ontwikkeling zich ook evenredig in de ramingen voor de kantorenmarkt. Zo is tot 2020 de Primos prognose voor Holland Rijnland ruim 1%-punt hoger. Dat zou zich in het model vertalen in een eveneens 1% hogere ruimtevraag. Het verschil loopt tussen 2020 en 2040 op tot een 5 %-punt hogere prognose voor Holland Rijnland. Was de Primos prognose gebruikt als verdeelsleutel, dan zou de nieuwbouwvraag voor Holland Rijnland in 2020 bij benadering 10.000 m^2 hoger uitkomen. Tot 2040 bedraagt het verschil 50.000 m^2.

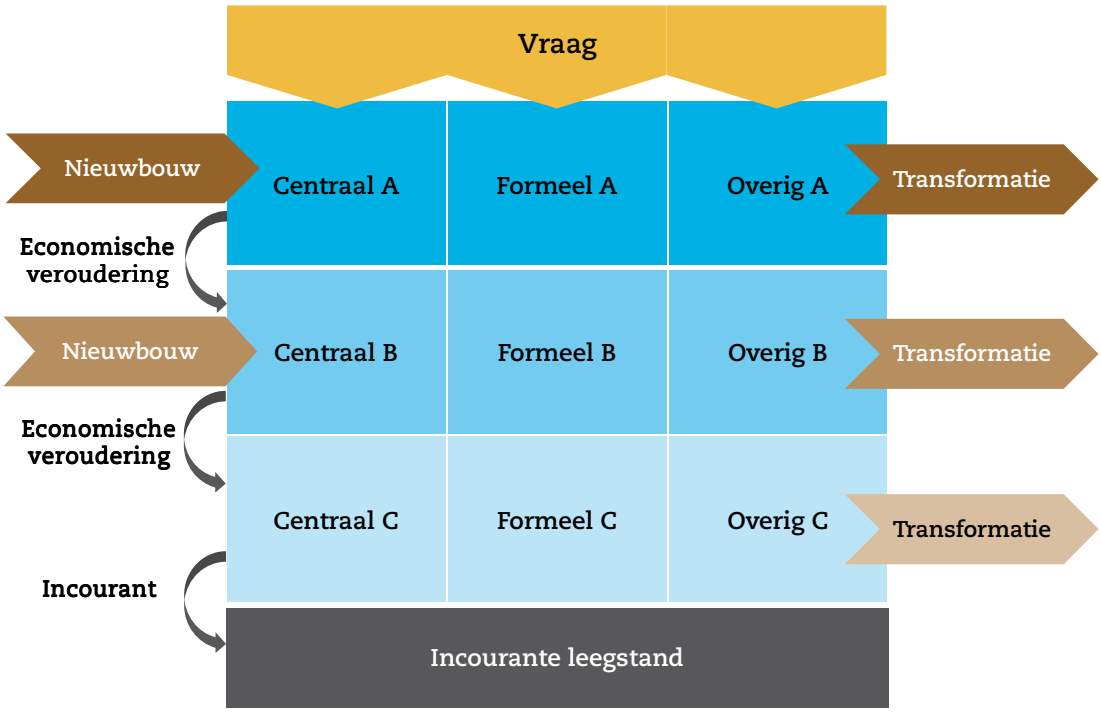
Op dezelfde wijze werkt ook een andere alternatieve werkgelegenheidsprognose door in de raming. Mede door gevoerd beleid en recente inzichten over de ontwikkeling op de arbeidsmarkt, komen actuele werkgelegenheidsprognoses (met name voor 2040) iets hoger uit dan in 2012.

Bijlage Heterogene kantorenmarkt

Uit de empirie kan worden afgeleid dat kantorenmarkten een duidelijke regionale dimensie kennen. Daarnaast zijn binnen regio's verschillende locatietypen en kwaliteitssegmenten te onderscheiden die in meer of mindere mate substituten voor elkaar vormen. In de analyses is hier op de volgende wijze mee omgegaan:

- Het gebruikte model kent drie locatietypen: centraal, overig en formeel.
- Binnen de locatietypen wordt uitgegaan van drie kwaliteitssegmenten (A, B en C). In totaal kent de markt dus negen segmenten (drie kwaliteitsklassen per locatietype). Huurprijzen zijn leidend voor de segmentering naar kwaliteit.
- Het kantorenmodel vertaalt de schaarsteverhoudingen per segment in prijsmutaties en volume-effecten: nieuwbouw, transformaties en leegstand.
- Hierbij wordt rekening gehouden met terugkoppelingen en samenhangen in de voorkeuren en het gedrag van marktpartijen in relatie tot de segmenten.
- Ook wordt rekening gehouden met de economische en technische veroudering van kantoorgebouwen. Elk jaar verschuift gemiddeld 3% van de voorraad een segment 'omlaag', van A naar B en van B naar C.
- Na een technische levensduur van (gemiddeld) 70 jaar verdwijnt een gebouw als incourante leegstand uit het C-segment. Het kantoor geldt als leegstand maar heeft geen (directe) invloed meer op de marktverhoudingen.
- Nieuwbouw wordt toegevoegd in elk van de segmenten A en B. Transformaties kunnen in elk segment worden gerealiseerd (zie figuur A1).

Figuur A1 Segmenten in beeld



Bron: EIB

Segmentering empirisch onderbouwd
Het gedrag van gebruikers is leidend voor de indeling naar negen segmenten. De segmentering is onderbouwd door tussen 1996 en 2010 de vestigingslocatie te volgen van ongeveer de helft van alle kantoorgebruikers. Gebruikersgroepen hebben specifieke voorkeuren als het gaat om het type segment.

Gebruikers blijken in de eerste plaats voor een locatietype te kiezen (centraal, overig en formeel). Vervolgens wordt gekozen voor de kwaliteit van het kantoor (A, B en C). De mobiliteit van kantoorgebruikers is binnen een locatie dus groter dan tussen locaties. Zo kiezen financiële dienstverleners relatief vaak voor het centrale A-segment. Industriële bedrijvigheid zit met name in het formele C-segment. Wanneer beide organisaties vervolgens verhuizen, is dat meestal weer binnen hetzelfde segment. Of binnen dezelfde locatietype naar een ander segment. Prijs en huisvestingsbudget spelen een rol bij deze vestigingskeuze. Beide organisaties zullen echter niet snel naar elkaars locaties verhuizen, ook niet wanneer forse prijsverschillen zouden bestaan. De ‘afstand’ in locatiekenmerken en kwaliteit van het kantoor is daarvoor te groot. Het bestaan van dit soort gescheiden segmenten in de kantorenmarkt verklaart waarom nieuwbouw en leegstand naast elkaar kunnen bestaan.

Bijlage 7. Provincie Zuid-Holland - brief met verzoek de regionale kantorenstrategie te herzien

provincie ZUID HOLLAND

Samenwerkingsorgaan HOLLAND RIJNLAND
Reg.nr.: IN14-05258 | 213-00866
OVB: | Kopie: MW
17 NOV. 2014
Org.ond.: RA | Bijl.:
Ambt.: JVE | AB / DB

Gedeputeerde Staten

Contact
Drs. H.G.M. Hoogervorst
T 070 441 67 06
hgm.hoogervorst@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum 14 NOV. 2014

Ons kenmerk
PZH-2014-489744842 (DOS-2013-0004764)

Uw kenmerk
x

Bijlagen
2

Dagelijks Bestuur Holland Rijnland
t.a.v. de voorzitter Stuurgroep REO Holland Rijnland
Dhr. T. Hoekstra
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Onderwerp
VRM: uitgangspunten actualisering regionale kantorenvisie.

Geachte heer Hoekstra

1. Inleiding

Op 9 juli jl. is de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) door PS vastgesteld. Per 1 augustus 2014 is deze formeel in werking getreden. Daarmee is een nieuw ruimtelijk kader van kracht geworden als basis voor de beoordeling van bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de werklocaties bedrijventerreinen, detailhandel en kantoren. Voor kantoren is de mogelijkheid gegeven om GS een aangepaste regionale visie aan te bieden ter aanvaarding.
In deze brief wordt eerst in zijn algemeenheid ingegaan op het toetsingskader voor deze visie. Daarna volgen nog een aantal regiospecifieke aandachtspunten.

2. Achtergrond

Kantoren dragen bij aan krachtige en levendige centra. Dit bevordert de aantrekkingskracht op kenniswerkers en innovatie. Kantoren hebben ook baat bij krachtige en levendige centra. Deze maken het efficiënt omgaan met voorzieningen, infrastructuur etc. mogelijk. Een belangrijk instrument bij het kantorenbeleid zijn de regionale visies. In de periode 2011-2013 zijn de REO's en regio's aan de slag gegaan met het opstellen van een Regionale Kantorenstrategie.
In het kader van de Nota van Beantwoording van de VRM hebben wij op hoofdlijnen onze reactie gegeven op de meeste regionale kantorenvisies. Daarin hebben wij onderschreven dat de intenties en hoofdlijnen van uitwerking van de huidige regionale visies goed zijn en dat elke regio het belang onderkent om tot verbetering op de regionale kantorenmarkt te komen. Daarnaast zijn in geval van een zienswijze, regiospecifieke punten van aandacht geformuleerd (zie paragraaf 4).

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen 90, 385 en 386 stoppen dichtbij het provinciehuis. Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeerruimte voor auto's is beperkt.

3. Uitgangspunten naar nieuwe regionale kantorenvisies

De door de regio's voor 1-7-2015 aangepaste regionale kantorenvisie, zullen wij per regio beoordelen. In de VRM is opgenomen dat de provincie er van uit gaat dat de regio in haar visie:

1. De door de provincie vastgestelde regionale randtotalen hanteert, afgeleid van de landelijke EIB prognoses.
2. Ingaat op het (her)gebruik van het bestaande, beschikbare aanbod kantoren (Ladder voor Duurzame Verstedelijking; "geen nieuwbouw tenzij") De basis voor een nieuwe regionale programmering is een kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbod analyse. Door zuinig te zijn met toevoegen van nieuwbouw wordt voorkomen dat de bestaande voorraad verder leegloopt en wordt de kans vergroot dat delen van de bestaande voorraad worden verduurzaamd en weer geschikt gemaakt voor (her)gebruik.
3. De afstemming tussen de kantoorgemeenten borgt en de procesregie voert op de totstandkoming van transformatieprofielen van een aantal grote kantoorlocaties. Een indicatie van de omvang van de te realiseren onttrekkingen tot 2020 is gewenst.
4. Uitgaat van het benutten van de harde plancapaciteit op de kantorenconcentratielocaties. De provincie biedt ruimte om een resterend deel van de nieuwbouwbehoefte te realiseren door het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit op de kantorenconcentratielocaties of door handhaving van (een deel van) de harde plancapaciteit op andere locaties waar die al bestemd is.

Er is gevraagd om verduidelijking en aanscherping van de bovenstaande uitgangspunten voor de regionale visies kantoren. Hieronder vindt u dit per uitgangspunt verder uitgewerkt.

Ad.1
De provincie aanvaardt de regionale visie alleen als deze gebaseerd is op de regionale behoefteramingen vanuit de VRM.

Ad.2
De nog steeds oplopende leegstand van kantoren blijft aandacht vragen. In aanvulling op het tweede uitgangspunt verwachten wij in het kwalitatieve deel van uw vraag-aanbod analyse dat u zich in ieder geval uitspreekt over de toekomstige kansen van het bestaande aanbod kantoren in relatie tot de voorgenomen nieuwbouw, indachtig de Ladder voor Duurzame verstedelijking.
Het gaat dan niet alleen om bijvoorbeeld het bepalen van de omvang van de structurele leegstand, maar ook om van te voren in beeld te brengen waar zich transformatiekansen gaan voordoen. Een hulpmiddel om de mogelijkheden van leegstaande kantoorgebouwen te verkennen zou een zogenaamde kansenkwadrant kunnen zijn[1].

Daarnaast hebben wij belangstelling voor de (voorgenomen) maatregelen door de grotere kantorengemeenten om de leegstand in kantoren de komende (college)periode aan te pakken.

---

[1] Te denken valt aan het toedelen van het aanbod, of van kantorenlocaties naar een kansenkwadrant met de 2 assen locatie- en pandkwaliteit. De strategie per kwadrant is daarbij als volgt geformuleerd:
Kwadrant 1: Herontwikkelen (vernieuwen) of transformeren naar andere functies dan kantoor.
Kwadrant 2: Upgraden (onderscheidende kwaliteit) en inzet op acquisitie.
Kwadrant 3: Afwachten op nieuwe gebruiker of tijdelijke gebruiker zoeken, evt. in andere functies.
Kwadrant 4: Transformatie naar andere functies.

Ad.3
In aanvulling op het derde uitgangspunt, het belang van transformatie van kantoren en het ontwikkelen van andere toekomstperspectieven voor een aantal grote kantorenlocaties, doen wij het aanbod om met een aantal Zuid-Hollandse kantorengemeenten exclusieve leer- en werktrajecten te organiseren, waarin een aantal door de gemeenten voorgedragen leegstaande kantoorpanden kunnen worden beoordeeld naar toekomstpotentie en de mogelijkheden van transformatie worden verkend. Het leer- en werktraject is bedoeld om gemeenten, waar gewenst, hierbij verder te ondersteunen en om ervaring op te doen met nieuwe verdienmodellen/instrumenten voor kantoren (waaronder stedelijke herverkaveling bijvoorbeeld). Ook het delen van ervaring (pilots, best practices), bijvoorbeeld via masterclasses maakt daar onderdeel van uit.

Wij gaan er van uit dat de regio ervoor zorg draagt dat de naar woningen te transformeren kantoren bijtijds worden opgenomen in een geactualiseerde regionale woonvisie.

Ad.4
Wij verwachten dat de regio op de in de VRM opgenomen kantorenconcentratielocaties de harde bestemmingsplancapaciteit in stand houdt en ontwikkelt. De regio heeft daarna de keuze om, binnen de provinciale nieuwbouwvraagramingen, op kantoorconcentratielocaties zachte plancapaciteit toe te voegen (wordt t.z.t. harde bestemmingsplancapaciteit) of op overige locaties (een deel van) de reeds aanwezige harde capaciteit te behouden.
Bij regionale prioritering van zachte plancapaciteit, dient uiteraard de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te worden doorlopen. Wat betreft de regionaal geprioriteerde nieuwbouwlocaties kan nog worden opgemerkt dat ze geen bijzondere status krijgen, zoals al in de verordening Ruimte staat. Het gaat dus om uitzonderingen (Verordening Ruimte, art. 2.1.2. lid 2.a). De begrenzing van de locaties zou uit de regionale visie moeten blijken. Indien er op de kantorenconcentratielokaties omstandigheden (kunnen) ontstaan zijn, waar het nodig is om ook harde plancapaciteit uit te nemen, dan zien wij uw onderbouwing daartoe met belangstelling tegemoet.

Nog niet gerealiseerde harde bestemmingsplancapaciteit die noch in de verordening past, noch is opgenomen als regionaal geprioriteerde nieuwbouwlocatie in de op deze wijze geactualiseerde regionale visie die de instemming heeft van GS, valt onder de aanpassingstermijn van 3 jaar voor bestemmingsplannen. Wij vragen u de betreffende plannen in de nieuwe regionale visie te benoemen en die kantorenbestemmingen tijdig te wijzigen.

In de VRM is opgenomen dat specifieke kantoren voor scienceparken niet worden meegerekend in de planvoorraad van de betreffende regio vanuit de gedachte dat we kenniscentra en scienceparken optimaal willen faciliteren om zo clustervorming te stimuleren en de economie te versterken. Overige uitzonderingen worden gemaakt voor onder meer kleinschalige, zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1000m2 per vestiging, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied zoals banken en gemeentehuizen en bedrijfsgebonden kantoren.

4 Reactie op de huidige regionale kantorenvisie

4.1 Nota van Beantwoording

In de Nota van Beantwoording bij de Ontwerp-VRM zijn wij ingegaan op uw huidige regionale kantorenstrategie. Deze tekst vindt u hieronder herhaald.

"Wij verwerpen beslist niet uw regionale strategie. Wij hebben waardering voor de set bindende afspraken die u hebt vastgesteld over:
1. planreductie:
– Het aanbod van kantoren te verminderen
– Per kantorenlocatie een duidelijk profiel te ontwikkelen
– Dat voor kantoren een uitgifteprotocol geldt waarbij de SER-ladder wordt gehanteerd
– Onderscheid te maken in lokale en regionale vraag.
– De verkantorisering op bedrijventerreinen tegen te gaan.
2. renovatie:
– Eigenaren te helpen met de renovatie van verouderd vastgoed op duurzame kantoorlocaties
3. transformatie:
– Flexibiliteit in procedures en regels te betrachten
– Verouderde kantorenlocaties binnen één jaar in kaart te brengen
– Ambtelijke projectgroep Transformatie in te stellen.

Een belangrijk punt van onze kritiek betreft het ontbreken van een keuze voor een nieuwbouwvraagraming die in lijn is met de VRM en de voorganger de PSV. Bovendien legt u geen koppeling tussen de nieuwbouwvraag en een daartoe gelimiteerd overzicht nieuwbouwplannen (m2). Uw (harde) planvoorraad is ons inzien te ruim voor de huidige voorraad van ca. 1,4 mln., die afwijkt van de provinciale wijze van meting (ca. 1 mln. m2). Wij vinden het van belang vinden dat een nieuwe regionale kantorenvisie wordt opgesteld medio 2015, die wij kunnen aanvaarden. In thema 4 Kantoren is aangegeven, in hoeverre dan schuifruimte tussen locaties mogelijk is.
In de themabeantwoording is ook aangegeven, dat o.a. het biosciencepark Leiden en Space Business Park/ESA/ESTEC buiten de regionale kantorenprogrammering kan worden gehouden om zodoende optimaal kansen te kunnen benutten. Voorts zullen wij op basis van heroverweging van onze bestuurlijke afspraken die gemaakt zijn voor de realisatie van het W4 project, de kantoorontwikkelmogelijkheden in het plangebied W4 alsnog toevoegen aan de kantoorconcentratielocatie W4 Leiderdorp-Zoeterwoude."

4.2.Aanvullende bevindingen

De door u gewenste realisatie van het Rijnsburgerblok is ons inziens aanleiding om op korte termijn nadere afspraken te maken over de voorwaarden waarbinnen dit plan door u in ontwikkeling kan worden genomen. Het actuele, deels met elkaar concurrerende harde planaanbod in de regio is immers al voldoende. Ook de nadere afstemming tussen de door uw gewenste ontwikkeling van het kantorendeel in Rijnsburgerblok en het behoud en de verbetering van de bestaande kantorenlocatie Schuttersveld/Schiphholweg is punt van aandacht. Gelet op het leegstandspercentage van 15,0% dat u signaleert in het Feitenblad Kantoren 2014 van Holland Rijnland, is de aandacht en urgentie voor de kantorenproblematiek onverminderd.

REO Holland Rijnland: vraagraming en planaanbod nieuwbouwkantoren 2013-2020-2030

	2013-2020	2021-2030	2013-2030
Totaal Planaanbod, medio 2014	232.700	7.000	239.700
Vraag VRM	46.000	49.000	95.000
Saldo aanbod-Vraag	**260.430**	**-42.000**	**218.430**

Naar aanleiding van de vaststelling door PS van de VRM en het REO-voorzittersoverleg van 29 september jl. zullen wij op korte termijn afspraken maken over enige aanpassing van de nieuwbouwvraagraming voor Haaglanden gunste van Holland Rijnland. De vaagramingen van het EIB naar nieuwbouwkwaliteit lijken ons voor Holland Rijnland namelijk aan de lage kant.

5. Procedures regionale kantorenvisie

5.1 Aanvaarding

Als de visie voor kantoren voldoet aan de in de VRM opgenomen bepalingen m.b.t. kantoren in de Verordening, de uitgangspunten in het Programma Ruimte, die verder zijn uitgewerkt in deze brief en de bovenstaande aandachtspunten per regionale visie, zullen GS de visie formeel aanvaarden. De provincie beoordeelt dan op dat onderdeel niet langer individuele bestemmingsplannen met nieuwe kantoorplannen. Als het plan past in een actuele regionale visie die aanvaard is door GS, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale kantorenvisie aangeven in hoeverre de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. Voor aanpassing en het afronden van de regionale visies voor wonen en kantoren geldt 1 juli 2015 als uiterste datum van ontvangst door GS.
De provincie blijft ambtelijk en bestuurlijk graag betrokken bij het proces van vernieuwing van de regionale visie zodat regio's niet voor verrassingen komen te staan bij de aanvaarding van de visie. Indien de provincie aan tafel zit, betekent dat nog niet automatisch dat de provincie met uw visie instemt. Anderzijds mag u verwachten dat de provincie duidelijk aangeeft waar mogelijke discussiepunten liggen in relatie tot de provinciale aanvaarding van de visie.
Wij stellen voor om met zekere regelmaat REO voorzittersoverleg te voeren om op bestuurlijk niveau in ieder geval over mogelijke knelpunten in de afstemming tussen diverse regionale visies te spreken. Wij gaan ervan uit dat uw nieuwe kantorenvisie door het intergemeentelijke samenwerkingsverband (of een rechtsopvolger) wordt vastgesteld en ons wordt aangeboden. De provincie aanvaardt de visie voor een periode van drie jaar (tot uiterlijk 1 juli 2018).

5.2 Terugvaloptie provincie

Indien er in een regio per 1 juli 2015 nog geen door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale kantorenvisie is, zal de provincie per ruimtelijk plan beoordelen of het plan voldoet aan de VRM. Dat kan ook betekenen dat wij een reactieve aanwijzing geven op een vastgesteld bestemmingsplan.

5.3 Monitoring en actualisering

Wij vragen u om de regionale kantorenvisie eens per jaar te monitoren (vooral op de kerncijfers ontwikkeling leegstand, planafname, oplevering nieuwbouw en transformatie). Wij verzoeken u om daarbij het bijgaande (concept) 'Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt' in acht te nemen. Dit is opgesteld naar aanleiding van vragen van Provinciale Staten. Wij gaan nog met u in overleg in hoeverre dit aansluit bij uw monitoringsinstrumenten en in hoeverre u bij de monitoring van cijfers prijs stelt op externe ondersteuning.

In de VRM is 1 januari 2013 als peildatum gehanteerd. Daarbij geldt de provinciale lijst van kantorencapaciteiten per januari 2013, incl. al in aanbouw en of in 2013 opgeleverde kantoren als uitgangspunt.

Wij verzoeken u als uitgangspunt te hanteren de opleveringen in 2013 en 2014 en het (bestemmings)planaanbod per 1 januari 2015.

De bijgevoegde werklijst betreft harde en zachte bestemmingsplannen en –plancapaciteiten. Ze zijn geïnventariseerd door Stec in opdracht van de provincie en aangeboden aan PS en inmiddels geactualiseerd. Als harde plancapaciteit beschouwen wij plannen die minimaal door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Wij beschouwen plannen die nog in de planfase zitten en nog geen onderdeel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan als zachte plancapaciteit. .
De in de lijst opgenomen plannen zijn (nog) niet altijd aanvaard door de provincie. De opgenomen fasering (periode van oplevering) is indicatief en gevoelig voor bijv. de fase van het bestemmingsplan en van de reëel bestaande marktvraag, incl. financiering. Mochten er zich feitelijke onjuistheden voordoen in deze werklijst, dan vernemen wij dat graag.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat wij over drie jaar (medio 2017) nieuwe nieuwbouwvraagramingen hebben laten opstellen, gebaseerd op de inzichten van bijvoorbeeld het CPB/PBL en EIB van dat moment. Wij zullen daarbij met u de mogelijkheden en wenselijkheden verkennen van een gedeeld inhoudelijk opdrachtgeverschap. Wij zullen bijtijds met u in overleg treden om nieuwe afspraken over eventuele actualisering van de regionale kantorenvisie te maken.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,	voorzitter,
mw. drs. J.A.M. Hilgersom	drs. J. Smit

Bijlagen:
- Provinciale planlijst kantorencapaciteiten
- Protocol Kengetallen kantorenmarkt Zuid-Holland, Stec aug. 2014

Bijlage 1.

Planaanbod kantoren per gemeente in Holland Rijnland, per jan. 2014 incl. realisatie 2013, Bron Stec 2014 en PZH

gemeente / kernnaam	*Voorkeur slocatie VRM?*	*Locatie*	*Straat*	*Oplevering 2013*	*Totale plancapac iteit*	*Hard Zacht*	*2014-2015*	*2015-2020*	*na 2020*	*na 2025*
Alphen aan den Rijn	x	Stationsomgeving/			29.000	H	0	29.000	0	0
Alphen aan den Rijn	x	HOV Halte / Westvaartpark	Stationsgebied Hazerswoude		5.000	Z	0	5.000	0	0
Alphen aan den Rijn	x	Rijnhaven-oost	Baroniehof, Eikenlaan e.o.	6.000		H				
Katwijk	x	Voorschoterweg	Voorschoterweg 26		2.500	H	2.500	0	0	0
Katwijk	x	Duinvallei-Valkenburg	Westerbaan/Fakkelgras		20.000	H	0	20.000	0	0
Katwijk	x	t Heen	Lageweg		1.700	H	1.700	0	0	0
Leiden	ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsweg (YNS, Berlijn, Morssingelblok)		73.730	H		73.730		
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsgebied		28.000	Z/H	0	28.000	0	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Rijnsburgerblok		22.000	Z	0	22.000	0	0
Leiden	x	Roomburg/A4-knooppunt	De Heyderweg 1-21		8.000	Z	8.000	0	0	0
Leiden	x	Leiden De Vink	Maria Austriapad		3.000	H	0	0	3.000	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Heerema Vijverlocatie	Vondellaan 47		21.000	H	21.000	0	0	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stadszijde Big Boss	Maresingel		2.000	H	0	2.000	0	0
Leiderdorp	Ja	Vierzicht (W4)+ Bospoort	Simon Smitsweg		15.000	H	0	15.000	0	0
Teylingen; Sassenheim	Ja (kleiner dan 1.000m2)	Adriaan v Erk	Warmonderweg		5.000	H	0	5.000	0	0
Teylingen; Sassenheim	Ja (kleiner dan 1.000m2)	Leenen & Stol	Warmonderweg-Rijksstraatweg		3.000	H	3.000	0	0	0
Teylingen; Sassenheim	x	Sassenheim NS-station	Wasbeekerlaan		4.000	H	0	0	4.000	0
Zoeterwoude	Ja	Verde Vista Meerburg (W4)	Stadshouderslaan / Blauwmutsenpad		55.000	H	10.000	45.000	0	0
Zoeterwoude	x	Grote Polder	Industrieweg e.o.		9.500	H	0	9.500	0	0
Holland Rijnland		**Totaal aanbod plancapaciteit**		**6.000**	**307.430**		**46.200**	**254.230**	**7.000**	**0**

1. Inkomende documenten - 5258

gemeente / kernnaam	*Voorkeur slocatie VRM?*	*Locatie*	*Straat*	*Oplevering 2013*	*Totale plancapac iteit*	*Hard Zacht*	*2014-2015*	*2015-2020*	*na 2020*	*na 2025*
					2013-2020		**2021-2030**	**2013-2030**		
			Totaal Planaanbod, medio 2014		232.700		7.000	239.700		
			Vraag VRM		46.000		49.000	95.000		
			Saldo aanbod-Vraag		**260.430**		**-42.000**	**218.430**		

In een aantal gevallen op de planlijst is de bestemmingsplancapaciteit een theoretische (max. kaderstellend programma, of berekend m.b.v. bouwmaten) of zijn er regionale afspraken tot gedeeltelijke, gefaseerde invulling. In het laatste geval is er dus een (deel van de) plancapaciteit door de regio niet opgevoerd op de provinciale planlijst. Van de regio wordt verwacht dat het eventueel aanspreken van deze additionele planruimte, in regionaal verband bijtijds wordt afgestemd.

stec
groep

Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt provincie Zuid-Holland

Stec Groep aan provincie Zuid-Holland

Guido van der Molen en Rien Ramerman
augustus 2014

stec
groep

Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt provincie Zuid-Holland

Stec Groep aan provincie Zuid-Holland

Guido van der Molen en Rien Ramerman
27 augustus 2014

stec
groep

Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt provincie Zuid-Holland

Inhoudsopgave

1 Samenvatting 2

2 Protocol kengetallen kantorenmonitor 3

1.1 Databank kantoorplannen, inclusief fasering 3
2.2 Planreductie 4
2.3 Oplevering kantoorruimte 5
2.4 Onttrekkingen 5
2.5 Aanbod en leegstand 6
2.6 Voorraad 7
2.7 Vraagraming nieuwbouw kantoorruimte 7

1 Samenvatting

Overzichtstabel kengetallen kantorenmonitor

Kengetal	Registratie	Toelichting
Databank kantoorplannen, inclusief fasering	• Vooral m.b.v. gemeentelijke en regionale input door de provincie opgezet. • Betreft kantoorruimten vanaf 1.000 m² bruto vloeroppervlak, inclusief bankgebouwen, gemeentehuizen en grotere (inpandige) bedrijfskantoren.	• Plancapaciteit wordt niet landelijk of provinciaal door marktpartijen geregistreerd. • Provincie toetst jaarlijks bij grotere kantoorgemeenten en regio lijst met (bestemmings)plancapaciteit.
Planreductie	• Jaarlijks (peildatum 1 januari) wordt de totale plancapaciteit (in m2 bvo) in de provinciale database door Stec gecontroleerd en vergeleken met die van het jaar er voor. Zo wordt de afname van planmeters inzichtelijk gemaakt.	• Het betreft een saldo-mutatie; er wordt niet op afzonderlijk planniveau nagegaan wat er mee is gebeurd.
Oplevering kantoorruimte	• Gebaseerd op registratie van de provincie (vanaf 1.000 m² bvo), mede gebaseerd op gemeentelijke rapportages, persberichten, transacties of aanbod gegevens. • Betreft nieuwe kantoorpanden, geen herontwikkeling,	• Data wordt, op niveau van de provincie, vergeleken met onder meer de kantorencijfers van drs. R.L. Bak. • Registratie van opleveringen is laatste jaren steeds nauwkeuriger geworden. Er is (uniek) overzicht vanaf 1980 naar regio, gemeente, adres en omvang.
Onttrekkingen	• Aan de hand van gemeentelijke registraties en voortgangsrapportages, aangevuld met webmeldingen is een provinciale database opgezet, waarvoor een ondergrens van 500m2 bvo zal worden aangehouden.	• In database is omvang (m² bvo), jaar van onttrekkingen (transformatie en of sloop) van kantoren, adresgegevens, zo mogelijk het bouwjaar en de oude en nieuwe bestemming opgenomen.
Aanbod en leegstand	• Totaal aantal m² vvo leegstaande kantoorruimte wordt gekoppeld aan totale voorraad aan kantoorruimte, hieruit volgt het leegstandspercentage. • Provincie gebruikt data van DTZ Zadelhoff voor betrouwbare inschatting van leegstand in de provincie.	• Leegstand is (grotendeels) gebaseerd op geaggegeerd gepublicceerde data van DTZ Zadelhoff (vanaf 500 m² vvo) • Voorraad aan kantoorruimte is, op gemeenteniveau, gebaseerd op gepubliceerde data van drs. R.L. Bak.
Voorraad	• De totale voorraad aan kantoorruimte (vanaf 500 m² vvo) is gebaseerd op de jaarlijkse publicaties van Drs. R.L. Bak.	• Data wordt gecontroleerd en aangevuld met gemeentelijke en regionale inventarisaties.
Vraagraming nieuwbouw kantoorruimte	• Voor de Visie Ruimte en Mobiliteit is gebruik gemaakt van de prognoses van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), indachtig afspraken in het kader van het nationale Convenant Aanpak Leegstand Kantoren.	• De verschillende regio's maken ook eigen behoefteramingen voor de kantorenmarkt. • Haaglanden en Regio Rotterdam gebruiken ook de prognoses van het EIB.

1. Inkomende documenten - 5258

2 Protocol kengetallen kantorenmonitor

Achtergrond
Naar aanleiding van de actualisatie van de monitor plancapaciteit kantoorruimte is vanuit Provinciale Staten behoefte gebleken aan een nadere uitleg over de wijze waarop diverse kengetallen voor de kantorenmarkt tot stand komen. Ook in verband met het laten opstellen van nieuwe regionale kantorenvisies voor 1 juli 2015 is een dergelijk inzicht van belang. Daarom heeft u ons gevraagd een protocol over de diverse kengetallen voor de kantorenmonitor op te stellen.

Achtereenvolgens gaan we hieronder in op de totstandkoming van de verschillende statistieken uit de monitor, het betreft:

- Databank kantoorplannen, inclusief fasering
- Planreductie
- Oplevering kantoorruimte
- Onttrekkingen
- Aanbod en leegstand
- Voorraad
- Vraagraming nieuwbouw kantoorruimte

De meeste van deze kengetallen zijn trouwens ook opgenomen in de Staat van Zuid-Holland; http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/default.aspx

Naast de totstandkoming van de data, geven we ook een eerste beoordeling van de volledigheid van de data en vergelijken de data met nationaal gehanteerde registratieprotocollen.

1.1 Databank kantoorplannen, inclusief fasering

Wat is het?
De provincie Zuid-Holland beschikt over een database met daarin een overzicht van de iets meer dan 150 nieuwbouwplannen (peildatum januari 2014) voor kantoorruimte in de hele provincie. In deze database wordt de plancapaciteit voor kantoorruimte (in vierkante meters bruto vloeroppervlak[1]) bijgehouden op het niveau van de regio, gemeente, locatie (binnen gemeente, naar straat en postcode). Ook wordt een indicatie inschatting van de periode van oplevering van de kantoorplannen opgenomen (fasering) en is de planstatus ('hardheid' van het bestemmingsplan), inclusief naam van bestemmingsplan, toegevoegd.

Hoe zijn de data samengesteld?
In opdracht en samenwerking met de provincie heeft Stec Groep in 2006, bij de analyse van de kantorenmarkt (input voor kantorenstrategie) een eerste inventarisatie verricht binnen de verschillende REO regio's om te komen tot een compleet overzicht van de plancapaciteit. Vervolgens is, nadat de REO regio's een regionale kantorenvisie/beleid hebben opgesteld, in 2008 de inventarisatie geactualiseerd.

Nadat de kantoorplannen in 2006 en 2008 nog in rapportages werden opgenomen, heeft de provincie Zuid-Holland in 2010 (in samenwerking met Stec Groep) besloten om de huidige uitgebreide database voor kantoorplannen op te zetten. Monitoren van plancapaciteit is belangrijk, ook omdat er door de provincie prestatie-afspraken zijn gemaakt over reduceren van plancapaciteit. Om te komen tot een goede database zijn de plannen voor kantoren samengesteld met behulp van gemeentelijke en regionale input (en niet alleen op basis van bestemmingplannen). Bij de registratie is uitgegaan van kantoorruimten vanaf 1.000 m² bruto

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 13 van 18

1. Inkomende documenten - 5258

vloeroppervlak. Ook bijvoorbeeld bankgebouwen, gemeentehuizen en grotere (inpandige) bedrijfskantoren zijn (zoveel mogelijk) meegenomen in de database.

Vanaf 2010 wordt de database jaarlijks geactualiseerd. Dit is mede onderdeel van de monitor plancapaciteit kantoorruimte die jaarlijks wordt gepubliceerd. Bij de actualisatie worden de kantoorplannen voorgelegd aan de REO regio's, maar ook aan de grotere kantoorgemeenten, waaronder Den Haag, Rotterdam, Leiden, Gouda en de Drechtsteden. In praktijk blijkt dat, ook bij trajecten rondom kantorenbeleid en/of visies, de plancapaciteit ook regelmatig onder de loep wordt genomen. Bovendien wordt de planstatus jaarlijks gecontroleerd, mede met behulp van de online database met ruimtelijke plannen.

In de laatste versie van de database (peildatum 1 januari 2014) is ook geëxperimenteerd met het indexeren van plannen naar mate van geschiktheid in relatie tot de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Daarbij is gebruik gemaakt van het zogenaamde 'stoplichtmodel' (zie onderstaande tabel voor indelingscriteria). Zo is snel inzichtelijk welke plannen goed inpasbaar zijn in het actuele kantorenbeleid van de provincie.

Kenmerk	Toelichting
'Groen' kantoorplannen	• (recent) vastgesteld en/of onherroepelijk en binnen de invloedsgebieden van de concentratielocaties en/of kennislocaties (science park); • selectie harde plannen buiten concentratiegebieden (bijvoorbeeld ambassade Verenigde Staten).
'Oranje' kantoorplannen	• (recent) vastgesteld en/of onherroepelijk en tot februari 2012 goed, maar sinds VRM niet meer op concentratielocaties (zoals Zoetermeer, Schiedam, Rijswijk). • mogelijkheid tot prioritering door de regio voor 1 juli 2015. • zachte plannen op goede kantorenlocaties.
'Rode' kantoorplannen	• zachte plannen en harde plannen buiten (regionale) concentratiegebieden met uitzondering van noodzakelijk en gewenste harde plannen.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
Zoals ook hierboven genoemd worden de planmeters jaarlijks voorgelegd aan de regio's en de grootste kantoorgemeenten. Op basis van onze ervaringen in de afgelopen jaren blijkt dat de provinciale database vaak een helder en volledig beeld geeft van de planmeters in een gemeente en regio. Vaak worden slechts enkele records in de database aangepast op basis van de check met regio en gemeenten.

Een van de onderdelen die in de periode sinds 2010 jaarlijks veranderd, is de fasering. Mede door de economische crisis is de gewenste oplevering van kantoorruimte de afgelopen jaren achtergebleven bij de verwachtingen die gemeenten, regio en provincie hiervan hadden. Dit is overigens ook terug te zien in grondexploitaties van gemeenten (maar ook exploitaties van private partijen) die moesten worden bijgesteld. Plannen worden, mede door tegenvallende oplevering, doorgeschoven in de tijd. Zo zien we bijvoorbeeld dat de plancapaciteit voor de periode na 2020 de laatste jaren is toegenomen.

De database van kantoorplannen is geen 100% weergave van de totale plancapaciteit in de provincie. Zo zijn 'restmeters' uit bestemmingsplannen van reeds gerealiseerde kantoorpanden niet opgenomen. Dit is niet opmerkelijk, aangezien het hier eigenlijk niet gaat om daadwerkelijke plancapaciteit. Ook zien we dat er in de afgelopen jaren ook plannen zijn toegevoegd, bijvoorbeeld omdat gemeenten hun bestemmingsplannen vernieuwden en oude planmeters wederom als kantoorplan werden herbestemd. Tegelijkertijd zijn ook geregistreerde plannen van de lijst afgehaald, bijvoorbeeld omdat locaties zijn geschrapt of inmiddels waren gerealiseerd.

2.2 Planreductie

Wat is het?
Onder planreductie wordt in de monitor plancapaciteit de afname van planmeters bedoeld. Dit is in lijn met de prestatie-indicatoren die in de provinciale begroting zijn opgenomen. Het betreft hier ambities over het aantal vierkante meters kantoorplannen dat per jaar kan worden gereduceerd tot en met 2015, waarbij wordt uitgegaan van het totale planaanbod van bijna 4 miljoen m² bvo in de provincie Zuid-Holland ultimo 2010. In totaal gaat het om een ambitie voor het reduceren van plancapaciteit van 1 miljoen m² bvo tot en met 2015.

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 14 van 18

1. Inkomende documenten - 5258

Hoe zijn de data samengesteld?
Jaarlijks (peildatum 1 januari) wordt de totale plancapaciteit in de database vergeleken met die van het jaar er voor. Zo wordt de afname van planmeters inzichtelijk gemaakt. Hierbij wordt in de monitor ook aangegeven hoeveel kantoormeters zijn opgeleverd, zodat duidelijk is dat het niet alleen gaat om reductie van planmeters door oplevering van nieuwe kantoorruimte.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
Bij de prestatie-indicator die in de provinciale begroting is opgenomen over planreductie is niet aangegeven wat hieronder wordt verstaan. In 2012 is, door Stec Groep, een opzet gemaakt voor een meer uitgebreide analyse van de planreductie. Hierbij werd ook geconcludeerd dat eigenlijk pas kan worden gesproken over reductie van planmeters wanneer de plancapaciteit ook daadwerkelijk wordt geschrapt uit het (voorontwerp)bestemmingsplan en/of de bouwvergunning. Immers, wanneer plancapaciteit alleen wordt geschrapt van de lijstjes, maar niet in het bestemmingsplan en/of de grondexploitatie, blijft de ontwikkelingsruimte in theorie bestaan.

In de monitor plancapaciteit is, op basis van de prestatie-indicator, gekozen voor het inzichtelijk maken van een saldo-mutatie. Er wordt niet op elk planniveau nagegaan wat er met de plancapaciteit is gebeurd. Echter, doordat oplevering van kantoorruimte wordt bijgehouden én de planstatus van plannen ook wordt geïnventariseerd, kan wel een redelijk beeld van de daadwerkelijke planafname worden verkregen.

2.3 Oplevering kantoorruimte

Wat is het?
Het gaat om de oplevering van nieuwe kantoorpanden, oftewel het moment waarop de bouw van het pand klaar is en het pand in gebruik wordt genomen. Door het registreren van de oplevering van kantoorpanden wordt bijgehouden hoeveel kantoorruimte jaarlijks aan de voorraad wordt toegevoegd en hoe het restant van de nieuwbouwvraagraming zich ontwikkeld. Ook grotere bedrijfskantoren en gemeentehuizen behoren tot deze lijst.

Hoe zijn de data samengesteld?
De registratie van de opleveringen is gebaseerd op eigen administratie van de provincie Zuid-Holland (bijvoorbeeld aan de hand van gemeentelijke en/of regionale rapportages, persberichten, transacties of aanbod gegevens). Er is er een overzicht met opleveringen van kantoren vanaf 1980, gesorteerd naar regio, gemeente, locatie en omvang. De registratie is met name de laatste jaren steeds nauwkeuriger geworden.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
Grofweg kunnen we concluderen dat de registratie bij de provincie over de afgelopen jaren een redelijk beeld geeft van de ontwikkeling van de opgeleverde nieuwbouw.
De registratie van nieuwbouw kantoren door R.L. Bak is op basis van het jaar waarin de bouw is gestart. Dat levert dus verschillen op met de provinciale administratie.
Wanneer de totalen in de afgelopen tien jaar worden geanalyseerd, blijkt overigens dat de data van R.L. Bak en de provincie redelijk goed overeen komen.

2.4 Onttrekkingen

Wat is het?
Bij onttrekkingen van kantoorruimte gaat het functiewijziging (bijvoorbeeld door transformatie) of sloop van kantoorruimte. De oorspronkelijke kantoorfunctie komt hiermee te vervallen en het kantoor maakt geen onderdeel meer uit van de kantorenvoorraad.

Hoe zijn de data samengesteld?
Er is in Zuid-Holland geen met de regio's en kantoorgemeenten gedeeld protocol voor de registratie van onttrekkingen kantoren. De provincie heeft sinds een aantal jaren een eigen bestand opgebouwd van onttrekkingen van kantoorruimte naar jaar van onttrekking (transformatie en/of sloop), adresgegevens, zo mogelijk het oorspronkelijke bouwjaar en de oude en nieuwe bestemming. Dat alles is opgebouwd op basis van gemeentelijke registraties en voortgangsrapportages, aangevuld met webmeldingen. Er zal worden gerapporteerd over onttrekkingen van kantoren vanaf 500m2 bvo.
Tussen plan tot onttrekking en daadwerkelijke onttrekking kan een lange periode zitten. Het jaar waarop de provincie de onttrekking opneemt in de registratie is zo mogelijk in lijn met de start van de uitvoering naar de

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 15 van 18

nieuwe functie of het jaar van sloop. Niet bekend is of de kantoorbestemming na onttrekking ook daadwerkelijk wordt geschrapt in het bestemmingsplan en/of dat hierover afspraken zijn gemaakt bij de gerealiseerde functiewijziging.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
De betrouwbaarheid van de data is lastig weer te geven. Onttrekkingen worden nog niet door verschillende partijen volgens een vast protocol bijgehouden; zo wordt tijdelijke functiewijziging van een pand soms ook als onttrekking geregistreerd.
Daarbij is onduidelijk hoe lang "tijdelijk" is. Voor zover bekend zal een tijdelijke functiewijziging van minder dan 5 jaar niet in de provinciale administratie worden opgenomen.
De getallen die worden gepubliceerd over onttrekkingen lopen sterk uit een. Zo zijn de onttrekkingen die zijn opgenomen in 'Kantoren in Cijfer 2013' (Drs. R.L. Bak, 2013; NVB Business) veel lager dan die in de registraties van de provincie. Daartegenover staat dat de cijfers van gemeenten gemiddeld weer iets hoger liggen, maar vaak nog lastig te onderscheiden is welke gebouwen het betreft.
De gemeente Den Haag is nu bezig met het ontwikkelen van een vaste manier van registratie. Wanneer dit goed werkt, lijkt het slim deze methode ook in andere gemeenten te introduceren, om zo een eenduidig beeld te kunnen geven van de onttrekkingen op de kantorenmarkt. Dat helpt de provincie Zuid-Holland bij het verbeteren en aanvullen van haar huidige bestand.

2.5 Aanbod en leegstand

Wat is het?
Aanbod is kantoorruimte die voor verhuur of verkoop wordt aangeboden op de markt. Wanneer deze ruimte niet meer in gebruik is (en dus leeg is), wordt gesproken over leegstand. Ter vergelijking: in Zuid-Holland staat momenteel zo'n 95% van de kantoorruimte die voor verhuur of verkoop wordt aangeboden ook daadwerkelijk leeg (het betreft hier overigens zelfstandige kantoren).

Hoe zijn de data samengesteld?
Voor het bepalen van het leegstandspercentage, de prestatie-indicator in de provinciale begroting-rekening, wordt het aantal vierkante meter leegstaande kantoorruimte gekoppeld aan de totale voorraad aan kantoorruimte. De omvang van de leegstand is in feite een nadere verbijzondering van het bij de makelaardij aangemelde aanbod van kantoren voor verhuur of verkoop. Via aanvullende waarneming (door de verschillende makelaarskantoren) wordt nagegaan of een aangeboden kantoor daadwerkelijk leeg staat, dan wel op korte termijn leeg komt, of nog in gebruik is bij een vertrekkende huurder of eigenaar.

Door landelijke makelaarskantoren, waaronder DTZ Zadelhoff en Jones Lang LaSalle, wordt op gemeentelijk (grotere kantoorgemeenten), regionaal en landelijk schaal indicaties gegeven van de leegstand. Opvallend is dat deze leegstandscijfers nooit helemaal gelijk zijn aan elkaar (overigens, ook tussen de leegstandspercentages van de landelijke bureaus en cijfers gepubliceerd door gemeenten en regio's zitten vaak verschillen). Verschil zit hierbij vaak in de afbakening van het aanbod (bijvoorbeeld verschil tussen volledige aanbod meenemen of alleen aanbod boven de 250 of 500 m^2), maar ook in bepaling van de voorraad (worden bijvoorbeeld gemeentekantoren of kantoren in bedrijfsruimte ook meegeteld met de kantorenvoorraad?). Naast de makelaarskantoren kan de leegstand ook bepaald worden met behulp van gegevens vanuit de WOZ database. Immers, kantoorruimte en leegstand zijn ook in WOZ cijfers beschikbaar. Lastig hierbij is echter dat hierbij ook een selectie moet worden gemaakt (een klein deel kantoorruimte in een bedrijfspand telt bijvoorbeeld vaak niet mee op de kantorenmarkt).

Voor de monitor plancapaciteit wordt gebruik gemaakt van de leegstandcijfers van DTZ Zadelhoff, omdat deze partij als een van de weinig een overzicht maakt van de leegstand per gemeente (in de reeks 'Nederland Compleet'), inclusief een overzicht van de bijbehorende voorraad. De grootste kantoorgemeenten in Zuid-Holland (elf gemeenten) zijn ook opgenomen in de cijfers van DTZ. Daarmee wordt bijna 90% van de kantorenvoorraad (en daarmee de leegstand) in Zuid-Holland gedekt. Zo kan al met al een betrouwbare inschatting worden gemaakt van het leegstandspercentage in de provincie.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
Het leegstandspercentage dat is opgenomen in de monitor plancapaciteit geeft al met al een betrouwbare inschatting van de leegstand in de provincie Zuid-Holland. Het feit dat het percentage redelijk in lijn loopt met de ontwikkeling van de leegstand in Nederland, lijkt ook realistisch. Immers, Zuid-Holland heeft een aandeel

1. Inkomende documenten - 5258

van zo'n 25 tot 30% van de totale kantorenvoorraad in Nederland en beschikt over twee van de vier belangrijkste kantoorsteden van Nederland.

2.6 Voorraad

Wat is het?
De voorraad is het totaal aantal vierkante meters kantoorvloeroppervlak dat aanwezig is.

Hoe zijn de data samengesteld?
Voor het bepalen van de totale voorraad aan kantoorruimte wordt vaak gebruik gemaakt van de database van Drs. R.L. Bak. Deze database is in eerste instantie gebaseerd op eigen inventarisatie en analyse, de eerste 'kantorenatlas Nederland' is uitgegeven in 1999. Nadien volgden meerdere jaarlijkse publicaties. De database van Bak (de laatste jaren ook uitgegeven in de publicatie 'kantoren in cijfers') is vooralsnog het enige landsdekkende document , waar ook de landelijke makelaarskantoren veelal gebruik van maken. Alle gemeenten met een kantorenvoorraad van meer dan 10.000 m² vvo zijn in de publicatie opgenomen. De daadwerkelijke database van Bak (verkrijgbaar in een uitvoerig Excel bestand) bestaat overigens uit een overzicht van alle kantoren in alle gemeenten in Nederland.

In de monitor plancapaciteit voor de provincie Zuid-Holland wordt de voorraad aan kantoorruimte niet specifiek weergegeven. In het document 'Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland' (uit 2012) wordt per REO regio, op basis van de Bak database, een indicatie gegeven van de voorraad per regio. Hiervoor is destijds ook navraag gedaan bij de diverse regio's en de grootste kantoorgemeenten.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
De database van Bak, zoals ook gebruikt binnen de provincie Zuid-Holland geeft al met al een redelijk betrouwbare weergave van de kantorenvoorraad. Overigens, de Bak database was tot voor kort ook nagenoeg de enige bron voor de voorraad van kantoorruimte! Echter, inmiddels kan ook via de BAG-viewer (Basis Administratie Gebouwen) inzichtelijk worden gemaakt wat de omvang (in m²) is van objecten. De BAG viewer is volledig, al blijkt in praktijk dat ook hier de gebouwomvang soms verschilt van de daadwerkelijke omvang van een pand. Een vergelijkende analyse door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) van het BAG bestand met dat van Bak voor Noord-Holland in 2012 liet zien dat het BAG kwalitatief iets minder lijkt, maar wel vollediger is dan Bak. De gemeente Rotterdam heeft, mede voor de Navigator werklocaties, sinds enkele jaren een eigen kantorenvoorraad registratie op basis van het BAG bestand. Ook daaruit blijkt een hogere voorraad dan op basis van het Bak bestand.

2.7 Vraagraming nieuwbouw kantoorruimte

Wat is het?
Prognoses van de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve (regionale) behoefte naar nieuwe kantoorruimte. Dit is bijvoorbeeld belangrijke input voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De nieuwbouwvraag ontstaat door de behoefte de voorraad uit te breiden, door veroudering van de bestaande voorraad en/of om te kunnen blijven voorzien in de kwaliteitsvraag. In de nieuwbouwvraag kan worden voorzien door nieuwbouwrealisaties of door bestaande gebouwen hoogwaardige te renoveren of te vervangen.

Hoe zijn de data samengesteld?
Voor de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn de prognosecijfers voor de behoefte aan nieuwe kantoorruimte van het EIB gebruikt, indachtig afspraken in het kader van het nationale Convenant Aanpak Leegstand Kantoren. Voorheen werd door de provincie Zuid-Holland (in de provinciale structuurvisie, PSV) gebruik gemaakt van de berekeningen van adviesbureau Stec Groep. De berekening en analyses uit de PSV zijn gebruikt als belangrijke onderlegger voor de ambitie tot reduceren van de plancapaciteit.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
Het EIB maakt voor de berekening van de vraag ondermeer gebruik van de meest actuele bevolkings- en werkgelegenheidsprognoses en het gemiddelde ruimtegebruik per kantoorwerknemer. Het is en blijft echter een prognose, oftewel, een modelmatige berekening van de toekomstige behoefte. Daardoor is nooit volledige zekerheid of de raming realistisch is en ook daadwerkelijk zal uitkomen. Om enig gevoel te krijgen bij een behoefteraming kan de prognose worden vergeleken met de oplevering van kantoorruimte in het verleden. Wat opvalt bij de prognose van EIB is dat de toekomstige behoefte in enkele regio's, waaronder de regio Rotterdam en Haaglanden, zeker na 2020, boven het niveau van de gemiddelde oplevering in de laatste vijf tot tien jaar

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 17 van 18

1. Inkomende documenten - 5258

ligt. Dit is wellicht opmerkelijk, aangezien de verwachting is dat er in de toekomst juist minder meters nodig zouden zijn. Ook gezien de nog steeds toenemende leegstand op de kantorenmarkt; dit vraagt dan mogelijk om extra onttrekkingen van incourant aanbod om zo de leegstand te doen afnemen (overigens, de hoeveelheid kantoorruimte die wordt onttrokken is de laatste jaren al flink gestegen).

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 18 van 18

Bijlage 8. Gemeente Leiden - Leiden transformeert

Leiden transformeert

Wethouders Strijk en Laudy roepen op tot samenwerking

Waar gisteren morgen ontmoet

LEIDEN
TRANSFORMEERT

Waar gisteren morgen ontmoet

Leiden ondergaat de komende twee decennia een ware transformatie. Het Stationsgebied vormt de spil van dit grootscheepse en alomvattende proces. Gebouwen worden omgevormd tot objecten waar eigentijds wonen en werken samenkomen en ook de openbare ruimte krijgt een nieuw gezicht. Bovendien wordt dit gebied straks een volwaardige schakel tussen de historische binnenstad en het moderne Bio Science Park. Anders gezegd, het Stationsgebied wordt een plek waar gisteren morgen ontmoet.

Het Stationsgebied van Leiden is een toplocatie binnen de regio: midden in de Randstad en onder de rook van Schiphol. Samen met het Bio Science Park en de binnenstad wordt het Stationsgebied gerekend tot de sleutelgebieden van Leiden. Immers, daar is de economische dynamiek het grootst. Om die reden zal de locatie partijen aantrekken die in het gebied een kwalitatieve stap kunnen maken. Niet voor niets staat het Stationsgebied van Leiden in de ranking kantoorlocaties van Jones Lang Lasalle op plaats 21.

Kantoorlocaties bij OV-knooppunten winnen steeds meer terrein. Dit gaat ten koste van kantoren op andere locaties. In Leiden wordt de kantoorleegstand actief bestreden. Elders in Leiden krijgen kantoren namelijk steeds vaker een andere functie. Denk hierbij aan de Verbeekstraat en het Kanaalpark. De gemeente Leiden stimuleert investeerders om kantoren die kampen met leegstand een andere invulling te geven, bijvoorbeeld studentenwoningen, short stay woningen voor expats en hotels. Er vinden in Leiden overigens al decennialang transformaties plaats. Inmiddels heeft ruim 100.000 vierkante meter een andere bestemming gekregen.

‘Leiden transformeert’ is een buitengewoon ambitieus plan, dat veel tijd en energie vergt, maar vooral gebaat is bij samenwerking. Tussen ondernemers en gemeente, tussen Leiden en de omliggende gemeenten en tussen Leiden en de Provincie Zuid-Holland.

Dit speciale katern is een katern in drie delen. Rood behelst de transformatie van Leiden, groen de transformatie van het Stationsgebied en blauw die van de buitengebieden.
We nemen u mee in het transformatieproject dat staat te gebeuren. U leest wat er gaat veranderen en ziet hoe dat eruit gaat zien. Maar u treft ook een aantal bijzondere transformaties aan die in de afgelopen jaren is gerealiseerd.
We interviewden tal van specialisten op het gebied van vastgoed en transformaties: architecten, ontwikkelaars, investeerders, makelaars en niet te vergeten de voormannen: de Leidse wethouders Paul Laudy en Robert Strijk.

Veel leesplezier.

Samenstelling: Leiden INTO business en gemeente Leiden | Teksten: Dennis Captein en Manon Vonk | Fotografie: John Brussel

Leiden transformeert

Op pagina 4
Wethouders Laudy en Strijk roepen op tot samenwerking

Op pagina 7
Economie071 omarmt transformatieplan

Op pagina 8
Wat vinden de Leidse passanten?

Op pagina 10
Loek van der Kroft: 'Marketingcampagne logische vervolgstap'

Op pagina 11
De transformatie van Leiden in quotes

Stationsgebied transformeert

Op pagina 12
Rijnsburgerblok kick-off van Stationsgebied

Op pagina 14
Artist impression nieuwe Stationsgebied

Op pagina 16
Stedenbouwkundige Rients Dijkstra: 'Leiden, heb geduld'

Op pagina 17
De transformatie van Keypoint en Crown Business Center Leiden

Op pagina 18
De transformatie van het Stationsgebied in quotes

Het buitengebied transformeert

Op pagina 19
Van kantoor tot short stay woningen

Op pagina 20
Thijs de Kleer: 'Verbinding met Bio Science Park versterken'

Op pagina 21
Universiteit Leiden is expert in transformaties

Op pagina 22
Van kantoor naar... kantoor

Op pagina 23
Gerealiseerde transformaties

Op pagina 27
De transformatie van het buitengebied in quotes

Wethouder Robert Strijk (links) en wethouder Paul Laudy.

Wethouders roepen op tot samenwerking tussen gemeente en provincie

‘TRANSFORMATIE VAN LEIDEN IS EEN ZAAK VAN IEDEREEN’

Het stationsgebied van Leiden ondergaat een ware metamorfose. Het is de ambitie om de entree van Leiden binnen 15 jaar te transformeren tot een toplocatie waar wonen, werken, winkelen, ontspannen, verplaatsen (en stallen) een plaats zullen krijgen. Als het project is afgerond, zal het geheel een waardige verbinding vormen tussen enerzijds de historische binnenstad en anderzijds het Bio Science Park.

Paul Laudy (Bouw en Openbare Ruimte) en Robert Strijk (Economische Zaken) zijn eensgezind: de transformatie van het Stationsgebied zal resulteren in een opwaardering van Leiden. Laudy: “Dit gebied is velen al jaren een doorn in het oog; het is bepaald geen aantrekkelijke route. Leiden is de stad van ontdekkingen. Ons authentieke centrum zit vol geschiedenis en in het Bio Science Park werken dagelijks duizenden kenniswerkers aan wereldvermaarde uitvindingen. Het vervoeren van al deze mensen vraagt om goede verbindingen. Tegelijkertijd krijgen bezoekers van Leiden dan een veel betere eerste indruk.”

Het is belangrijk dat de Provincie Zuid-Holland achter de plannen van Leiden gaat staan. Strijk: “Leiden weet exact waar binnen de stadsgrenzen winst gehaald kan worden. Zuid-Holland heeft daarentegen een overkoepelende blik. Beide zijn experts op een bepaald gebied. De transformatie kan maar op één manier tot stand komen: schouder aan schouder. Dat geldt voor het hele proces, maar vooral voor het aanpakken van de leegstand van gebouwen. Als de gemeente en de provincie dit probleem willen terugdringen, is samenwerken het devies.”

SAMENWERKEN

De wethouders zitten geregeld met de stakeholders om de tafel. Want, zo stellen zij, de realisering van het Stationsgebied is een verantwoordelijkheid van gemeente én ondernemers. De gemeente heeft in een meerjarenbegroting gelden gereserveerd voor publieke faciliteiten zoals infrastructuur en civieltechnische werkzaamheden. Het gros van de te transformeren gebouwen is in eigendom van investeerders. Laudy: “Voor hen is de verhuur van moderne kantoren nabij ons NS-station buitengewoon aantrekkelijk. Immers, die zijn goed verhuurbaar vanwege de toplocatie. De gemeente zal de plannen daartoe op alle mogelijke manieren stimuleren en ondersteunen. Denk hierbij aan het veranderen van bestemmingsplannen, het afgeven van vergunningen en het realiseren van kwalitatief hoogstaande publieke faciliteiten.”

MIX VAN FUNCTIES

In het nieuwe stationsgebied komt een mix van functies. “Hoogwaardige leisure, horeca en woningen gaan hier zeker niet ontbreken”, zegt Laudy. “Er zullen bovendien voldoende groenvoorzieningen worden aangelegd en er komen inpandige fietsenstallingen. De fietsenstalling die onder het Rijns

‘LEIDEN WIL OVERDUIDELIJK VOORUIT, MAAR BESEFT DAT ZIJ DIT MOET DOEN MET DE RUIMTE DIE ER IS’

burgerblok komt biedt ruimte aan vijfduizend fietsen. Het busstation zal verplaatst worden waardoor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer beter gefaciliteerd wordt. Dit zijn slechts een paar van de vele concrete voorbeelden waarmee het beeld van het stationsgebied gaat veranderen.”

Met de omvorming van het stationsgebied hoopt Strijk nog een slag te slaan: “Een grotere groei van onze kennisintensieve en vrijetijdseconomie. “Die groeicijfers zijn de laatste jaren achtergebleven, terwijl Leiden verhoudingsgewijs beschikt over de meeste hoogopgeleide mensen van Nederland. In ons vernieuwde kantorencentrum zal onze zakelijke dienstverlening tot bloei komen. Die zal onze kenniseconomie verrijken. De leisure- en horecafaciliteiten bevorderen de vrijetijdseconomie.”

LEIDEN TRANSFORMEERT

Het nieuwe stationsgebied is onderdeel van een veel groter proces, genaamd ‘Leiden transformeert’. Dat proces is al jaren, zo niet decennialang gaande. Want de gemeente beseft dat nieuwe kantoren, zonder maatregelen, zullen leiden tot meer kantoorleegstand op bestaande locaties. Ook daarover is nagedacht. Laudy: “Twintig jaar geleden heerste de gedachte dat kantoren aan de rand van de stad het beste tot zijn recht zouden komen. Anno 2015 bestaat die gedachte niet meer. Nu is er behoefte aan kantoren in het centrum, in de nabijheid van het openbaar vervoer, horeca- en leisurefaciliteiten. Er is een revolutie gaande in de manier van werken. Vele factoren hebben er toe geleid dat dit nieuwe werken vraagt om nieuwe werkomgevingen. Die moeten gemaakt worden. En dat gaat zeker niet vanzelf. Daar is veel tijd, geld, energie, menskracht en creativiteit voor nodig.”

“De transformatie van het Stationsgebied heeft zoals gezegd gevolgen voor de huidige kantoren buiten het Stationsgebied. Echter, wij hebben niet alleen de Schipholweg, de Verbeekstraat en het Kanaalpark benoemd tot belangrijke transformatielocaties, want ook op vele andere locaties in de stad is er sprake van transformatie (zie factsheet). De kantoren daar krijgen een andere functie en sommige kantoorpanden zijn reeds getransformeerd. Hotels, studentenhuizen, woningen voor expats, er zijn tal van goede ideeën die ook deze transformaties kansrijk maken. En ook voor deze gebouwen geldt dat de gemeente alle medewerking zal geven aan investeerders die hun onroerend goed een andere invulling willen geven. Dit noemen wij daarom onze Rode Loper Transformaties.”

FLOW

Er gaat een flow door Leiden. Waar amper een decennium terug nog vele projecten sneuvelden, worden de voorstellen vandaag de dag nagenoeg unaniem aangenomen door de gemeenteraad. Strijk verduidelijkt: “Zoals de Aalmarkt, de studentencampus bij de Lammenschans, de parkeergarage onder de Lammermarkt en het verruimen van hotelcapaciteit. Leiden wil overduidelijk vooruit, maar beseft dat zij dit moet doen met de ruimte die er is. Leiden is op Den Haag na de dichtstbevolkte stad van Nederland en er zijn nu eenmaal geen uitbreidingsmogelijkheden. Dus zullen we de beschikbare ruimte optimaal moeten indelen om de stad aan te passen aan de nieuwe eisen van de tijd, zoals het nieuwe werken. Dat staat centraal in ‘Leiden transformeert’.”

VLIEGWIELEFFECT

Intensief samenwerken met alle stakeholders, waaronder de provincie, regio en omliggende gemeenten is heel belangrijk bij het transformeren van kantoren. Strijk: “De Provincie weet dat de plannen van jaren geleden niet meer passen bij de behoefte van deze tijd. Zij stelt dat wij zelf een oplossing moeten aandragen. Dat doen we dus. Nu is het zaak dat de Provincie achter onze huidige plannen gaat staan. Er staat veel op het spel. Mensen zijn bereid hun nek uit te steken en investeringen te doen die werkgelegenheid creëren en de economie een impuls geven. Daarnaast zal de stad Leiden op tal van kernlocaties fraaier worden.” Laudy: “De voorgenomen ontwikkelingen zorgen nu reeds voor een vliegwieleffect. Goede plannen leiden tot nieuwe plannen en brengen de inwoners in vervoering.” Strijk: “Leiden is de stad van de meningen en de discussies. Altijd al geweest. Maar nu is er eenduidigheid. Naar de transformatie van het Stationsgebied wordt dan ook reikhalzend uitgekeken.”

‘IN ONS VERNIEUWDE KANTORENCENTRUM ZAL ONZE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING TOT BLOEI KOMEN’

René de Jong, directeur Economie071:

‘Laten we samen de handen ineen slaan’

René de Jong, directeur van Economie071.

“Natuurlijk had de transformatie van het Stationsgebied vijftien jaar geleden al gerealiseerd moeten zijn. Maar niettemin ben ik blij dat het plan voor een nieuwe Stationsgebied er ligt. Te laat, maar goed, het ligt er”, aldus René de Jong, directeur van het Stichting Economie071.

De Leidse regio wil een duurzame plek zijn in de top van de Europese kennisregio’s met Life Sciences en Health als sleutelsectoren. Ondernemers, onderwijsinstellingen en de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen om dit te realiseren. Economie071 stimuleert de samenwerking tussen de betrokken partijen. “Wij willen dat de Leidse regio een centrum voor ondernemerschap en innovatie is. Dat is één van onze doelstellingen. Naast een optimale kennismarkt heb je daarvoor ook een goede entree nodig. Dus juichen wij het transformatieplan toe”, aldus De Jong.
Hij vervolgt: “De economische kracht die uitgaat van de universiteit, het LUMC en het Bio Science Park is ongekend groot. Medici, zakenmensen en toeristen ontvangen wij nu in het huidige Stationsgebied en dat is geen visitekaartje. Een afzichtelijke entree; die verdienen zij en wij niet. Ten opzichte van andere steden sta je dan gelijk al met 1-0 achter.”

De Provincie Zuid-Holland zegt dat Leiden 250.000 vierkante meter teveel aan kantoorruimte heeft. Door het nieuwe Stationsgebied heeft Leiden straks nog meer kantoorruimte. “Nee. Tijdelijk zal er meer kantoorruimte zijn. Maar door het transformeren van kantorencomplexen aan de rand van de stad, zal het aantal vierkante meters op de lange termijn aanzienlijk verminderen. Ondernemers hebben nauwelijks nog behoefte zich in het buitengebied te vestigen. Inmiddels hebben daar al vele succesvolle transformaties plaatsgevonden. En in een aantal gevallen zal blijken dat die complexen gewoon geen levensvatbaarheid meer hebben en zal je over moeten gaan tot sloop.”

De boodschap voor de Provincie is: “Leiden heeft een behoorlijke trackrecord qua transformeren. De stad is daar buitengewoon deskundig en goed in. Heb dus vertrouwen. Bedenk verder dat je eerst moet investeren om uiteindelijk beslagen ten ijs te komen. Je krijgt dus eerst meer kantoormeters, maar uiteindelijk bereik je het gewenste doel. Laten we daarom de handen ineen slaan en samen dit transformatieplan gaan dragen. Help ons met regelgeving, je knowhow en je middelen, dan zal je zien dat je zelf ook geholpen wordt.”

Hoe kijken de andere gemeenten waarmee Economie071 om de tafel zit tegen de transformatie van Leiden aan? “Economie houdt niet op bij de gemeentegrenzen. De transformatie van Leiden leidt ook tot een verbetering van het investeringsklimaat, de werkgelegenheid en de welvaart in de plaatsen om Leiden heen. Dankzij de universiteit, het LUMC en het Bio Science Park staan Oegstgeest en Voorschoten in de top 5 van woonsteden in Nederland. Het NS-station is de entree van Leiden maar ook van de Leidse regio.”

Een plan is nog geen realisatie. “Ik heb vertrouwen, maar realiseer mij dat er nog veel werk gedaan moet worden. Het is heel positief dat de gemeente Leiden standvastig is en vasthoudt aan een plan dat voor de crisis is gemaakt. Voor wat betreft de woningbouw zie ik nauwelijks bedreigingen. Daar is gewoon veel behoefte aan. Dat het Stationsgebied dé plek is voor kantoren, dat staat voor mij ook als een paal boven water. Maar het commerciële vastgoed is een ander verhaal. Daarvoor heb je durfinvesteerders nodig.”

LEIDSE PASSANTEN OVER HUIDIGE

‘Meer sociale woningbouw’

Naam: Tony Macaroni
Woont: In kraakpand in Leiden schuin tegenover Centraal Station
Werkt: In Leiden als kok, voedingsspecialist en webdesigner
Bekend met het plan? “Ja, ik weet ervan. Ze willen nieuwbouw neerzetten met winkels, luxe appartementen en kantoorruimtes. Ik vind het verschrikkelijk. Er staat al veel kantoorruimte leeg en er is geen ruimte voor sociale woningbouw. Er wordt geld van belastingbetaler verspeeld.”
Wat moet er gebeuren? “Ze zouden veel meer moeten schoonmaken, dan ziet het er al een stuk beter uit. Er moet meer groen komen, meer sociale woningbouw nabij het station en meer winkels in het gebied.”

‘Leiden moet gastvrijer worden’

Naam: Aaron Zipp
Woont: In Amsterdam
Werkt: Voornamelijk in Amsterdam. Is eigenaar van ZippHighlandGames
Bekend met het plan? “Ja, heb er van gehoord. Weet niet of elke verbetering altijd positief is. Ligt eraan wat de insteek is. Maar het kan zeker beter dan het nu is. Nu is het niet gezellig en er wordt te weinig met de ruimte gedaan.”
Wat moet er gebeuren? “De historische uitstraling van Leiden moet bewaard blijven, meer groen en meer zitplaatsen. Het moet een meetingpoint worden. Maak een speelplek voor kinderen. Het moet gastvrijer worden.”

‘Ik wil een wow-gevoel krijgen’

Naam: Christa Hemerik
Woont: In Leiden
Werkt: In Den Haag als parttime redactiemedewerker bij Joho, een platform voor internationale samenwerking
Bekend met het plan? “Nee, maar ben wel blij als ze dit plein gaan aanpakken. Ik ben niet voor een grootse aanpak. Vaak is dat alleen maar geldverspilling. Pak liever wat kleine dingen aan. Dat leidt vaak al tot grote verbeteringen.
Wat moet er gebeuren? “Het fietspad moet veel duidelijker aangegeven worden. Er moet meer groen komen, evenals meer zitplaatsen. En ik wil een wow-gevoel krijgen als ik het station uitloop.”

‘Het mag chiquer worden’

Naam: Aleyna Kozan (tweede van links)
Woont: In Zoetermeer
Studeert: In Leiden aan het ROC in het Level-gebouw
Bekend met het plan? “Heb gehoord dat ze alles gaan verbouwen, maar weet niet precies wat. Ik ben voor, zolang het maar mooier wordt en dit gebied veel meer winkels krijgt. Nu is het lelijk en saai. De school is ook lelijk geplaatst. Het moet veel mooier.”
Wat moet er gebeuren? “Naast meer winkels ook een soort van bazaar. Het plein met de bussen is heel lelijk en rommelig. Maak een fontein met banken eromheen. Het mag chiquer worden. En je moet lekker buiten op een terras kunnen zitten.”

Tekst en foto’s Manon Vonk

EN TOEKOMSTIGE STATIONSGEBIED

‘’s Nachts voelt het onveilig’

Naam: Safi Shafiq
Woont: In Leiderdorp
Werkt: Als taxichauffeur met Leiden als standplaats
Bekend met het plan? “Ik ben op de hoogte en vind het een goed idee. Want zoals het nu is, is het helemaal niks. Taxi’s worden moeilijk gevonden. Zeker oudere mensen kunnen ons moeilijk bereiken. ’s Nachts voelt het onveilig door de slechte verlichting.”
Wat moet er gebeuren? “Zorg voor goede bewegwijzering. Creëer meer zitplekken. Ontwerp iets zodat als mensen een foto maken het duidelijk is dat ze in Leiden zijn. Kijk naar ‘I Love Amsterdam’ op Museumplein. Het woord ‘Sleutelstad’ zie ik hier nergens terug.”

‘Creëer een laan die de stad inloopt’

Naam: Arno van Klaveren
Woont: In Delft
Werkt: In Delft. Was naar Leiden gefietst om een oude bakfiets af te leveren
Bekend met het plan? “Nee, maar zo te zien kan het geen kwaad. Enige verbetering van de omgeving is wel noodzakelijk. Er staan hier veel lelijke panden. Zoals de gebouwen van ABN Amro, Rabobank en Visitors Center. Die zouden van mij allemaal weg mogen.”
Wat moet er gebeuren? “De historische entree moet bewaard blijven. Je moet het oude centrum weer kunnen zien. Meer groen en creëer een laan die de stad inloopt. Het gebied moet meer een ontmoetingsplek zijn.”

‘Wij volgen niet, wij Leiden’

Naam: Lucas Bel
Woont: In Haarlem
Werkt: Vooral in Leiden voor KWF. Werft donateurs
Bekend met het plan? “Ik kom vaak in Leiden, maar weet hier niets vanaf. Maar er mag hier inderdaad wel wat gebeuren. In het station is genoeg te doen, maar het is niet mooi. De gebouwen hier zijn gewoon lelijk.”
Wat moet er gebeuren? “Het zou veel groener mogen van mij. Vooral de voorkant van het station moet aangepakt worden. Hang bijvoorbeeld grote banners op de gevel van het station, waarin de historie van Leiden uitkomt. Zorg voor grote plantenbakken met banken eromheen. En gebruik deze slogan: ‘Wij volgen niet, wij Leiden’.”

‘Leiden moet zijn charme behouden’

Naam: Joost Berk
Woont: In Zoeterwoude
Werkt: In Leiden. Is eigenaar van J2TV
Bekend met het plan? “Nee, maar alles wat Leiden beter en mooier maakt, is goed en belangrijk. Leiden moet zichtbaarder worden. Het is en blijft onduidelijk wat bijvoorbeeld de voor- en achterkant van het station is. Er ligt veel braak. Niet echt mooi.”
Wat moet er gebeuren? “Ik vind grote gebouwen wel mooi, maar Leiden moet zijn charme behouden. Denk na over het renoveren van panden in plaats van nieuwbouw. De entree van Leiden moet de Oude Vest zijn.”

Loek van der Kroft, DTZ Zadelhoff

‘Heel goed dat Leiden zich weer op vastgoedbeurs Provada profileert’

Loek van der Kroft, partner van DTZ Zadelhoff, omarmt de transformatie van Leiden. “Het is een goed idee omdat het kan leiden tot het terugdringen van de kantorenleegstand en het opwaarderen van de stad.” Maar nu het idee er is, is het tijd voor een vervolgstap. “En dat is een marketingstrategie ontwikkelen waarmee dit plan tot een succes kan worden gemaakt.”

Hij verduidelijkt: “De markt komt niet vanzelf naar Leiden toe. Die zal de stad moeten halen. Om de markt te activeren, moet je jezelf profileren. Wat dat betreft moet Leiden nog een slag maken.” De marketingcampagne zou enerzijds de stad Leiden en anderzijds de nieuwe stationsomgeving in het licht moeten zetten. Over Leiden zegt hij: “De vier grote Randstadsteden hebben voor het nationale en internationale bedrijfsleven meer aantrekkingskracht dan Leiden. Dat komt omdat deze steden, zeker internationaal gezien, beter op de kaart staan. Terwijl Leiden heel veel plussen in huis heeft.”

Loek van der Kroft van DTZ Zadelhoff.

KOESTEREN

Dat Leiden zich binnenkort en de komende jaren profileert op de vooraanstaande vastgoedbeurs Provada juicht Van der Kroft toe. Is dat voldoende om de vierkante meters van de nieuwe stationsomgeving te vullen? “Nee”, zegt Van der Kroft beslist. “De wereld verandert. De huurder van vandaag is een totaal andere huurder dan tien jaar geleden. DTZ heeft dat laten onderzoeken. Daaruit is gebleken dat de huurder anno 2015 enkel nog voor kwaliteit gaat. Een slechte locatie met slechte faciliteiten kun je niet verhuren. Kwaliteit is het motto. De huurder wil flexibel kunnen opereren, werken in een dynamische omgeving en bovendien van alle gemakken voorzien zijn. Denk hierbij aan luxe koffiecorners, restaurants, fitnessmogelijkheden en natuurlijk een zo kort mogelijke aanrijroute.” Hij vervolgt: “Het plan voor de transformatie van de stationsomgeving is juist zo goed omdat de gemeente die kwaliteit ook wil inbrengen. Echter, dat moet iedereen weten en dus moet Leiden dat op alle mogelijke manieren naar buiten brengen. Dit plan kan niet zonder marketingcampagne. Neem het Rijnsburgerblok. Daar is een artist impression van. Maar met alleen een mooie tekening kom je er niet. Partijen als DTZ moeten veel meer informatie hebben om bedrijven warm te maken voor deze locatie.”

Want om het plan vlot te trekken heb je gebruikers nodig. “Dat is de grootste bedreiging voor het welslagen van het plan”, benadrukt Van der Kroft. “Niemand investeert anno 2015 op eigen risico in kantoorgebouwen. Investeerders durven pas als er zekerheid is op een langlopend huurcontract. Daarom is het plan voor de stationsomgeving ook een beetje het verhaal van de kip en het ei. Je kunt de mooiste vastgoedplannen smeden, maar zonder gebruikers is er geen plan. Je zult dus moeten weten wat er op de markt speelt en leeft. Vooral de markt buiten Leiden. Een aantal bedrijven verplaatst zich binnen Leiden, en op zich is dat niet erg, maar het vult geen leegstaande of nieuwe vierkante meters. Daarvoor zijn partijen van buitenaf nodig.”

KARTREKKERS

Van der Kroft heeft in elk geval vertrouwen in de kartrekkers van de transformatie. “Het huidige college is eensgezind en duidelijk. De wethouders Laudy en Strijk verwoorden op een heldere manier waar Leiden naartoe moet. De kern van het plan is de stationsomgeving. Daarnaast ligt een focus op kantoorlocaties aan de rand. Het is heel logisch om die kantoren, die veelal verouderd zijn en in deze vorm onmogelijk kunnen worden gevuld, te transformeren. Kortom, goed idee, goed plan, maar nu de vervolgstap zetten.”

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

‘Gebruik na de transformatie van de stad deze slogan: Wij volgen niet, wij Leiden’

(Lucas Bel, werkzaam voor KWF in Leiden)

‘Om een centrum voor ondernemerschap en innovatie te kunnen zijn, heb je een goede entree nodig’

(René de Jong, Economie071)

‘Ons authentieke centrum zit vol geschiedenis en in het Bio Science Park werken dagelijks duizenden kenniswerkers aan wereldvermaarde uitvindingen. Die twee moet je met elkaar verbinden’

(Robert Strijk, Leidse wethouder van Economische Zaken)

‘Als ik het Leidse NS-station uitloop, wil ik een wow-gevoel krijgen’

(Christa Hemerik, inwoonster van Leiden)

‘Het is belangrijk dat de Provincie Zuid-Holland achter het Leidse transformatieplan gaat staan’

(René de Jong)

‘Het plan is goed. Nu is het tijd voor de vervolgstap: een marketingstrategie ontwikkelen’

(Loek van der Kroft, DTZ Zadelhoff)

‘Het Stationsgebied is velen al jaren een doorn in het oog’

(Paul Laudy, Leidse wethouder van Bouw en Openbare Ruimte)

‘Naast meer winkels zou ik in het Stationsgebied een soort van bazaar willen hebben’

(Aleyna Kozan, studeert aan de ROC Leiden)

Robert Bergenhenegouwen: “Verkeersstromen zitten elkaar nu in de weg en de fietsparkeer-voorzieningen zijn over het hele gebied uitgewaaierd.”

Rijnsburgerblok kick-off van transformatie Stationsgebied

Samenhang, gevarieerd, hoogwaardig en fraai

De kick-off van de transformatie van het Stationsgebied gaat na de zomer van 2015 van start met de grond- en sloopwerkzaamheden op het terrein van het Rijnsburgerblok. In het eerste kwartaal van 2016 beginnen volgens de huidige planning de bouwwerkzaamheden van de eerste fase. Allereerst wordt hier een sokkel neergezet met de Leidse maat. Uit de sokkel verrijzen twee woontorens van verschillende hoogte.

Voor de bouw van de sokkel en de eerste twee torens worden 32 maanden uitgetrokken. De sokkel krijgt 4.500 vierkante meter kantoorruimte en de plint 1.700 vierkante meter die bestemd is voor commerciële activiteiten zoals retail en horeca. Ondergronds komt een stalling met plek voor circa 5.000 fietsen. De twee torens worden ingedeeld in 160 woningen. Tezamen behelst dit de eerste fase van het plan. De tweede fase gaat hierna van start. Deze bestaat uit de derde toren, waarin kantoren komen (16.000 vierkante meter). Bovengronds, op ingenieuze wijze verweven in het midden van de sokkel, wordt ruimte gemaakt voor een moderne autoparkeergarage.

‘Iedereen moet zich welkom voelen’

Het is de verwachting dat de transformatie van het Stationsgebied in 2030 is voltooid. Het volgende moet dan zijn gerealiseerd:

- een multifunctioneel OV-knooppunt;
- bezoekers, bewoners en reizigers moeten zich welkom voelen;
- nieuwe werkgelegenheid in moderne kantoren;
- commerciële voorzieningen die zijn gericht op de regionale markt;
- moderne stadswoningen in een mix van huur en koop;
- een hoogwaardig verblijfsgebied met veel levendigheid op straat;
- een plein aan de stadszijde dat hét centrale ontmoetingspunt van Leiden is.

DYNAMISCHE OMGEVING

De investeerder van het project is, namens het betrokken beleggingsfonds, Syntrus Achmea en Van Wijnen fungeert als ontwikkelaar en als verantwoordelijk bouwbedrijf. Robert Bergenhenegouwen, namens de gemeente Leiden de gebiedsmanager van het Stationsgebied, ziet het Rijnsburgerblok als dé toplocatie van het Stationsgebied. “Dichter bij het vijfde NS-station van Nederland kun je niet zitten”, zegt hij. “Het is een zeer dynamische omgeving die op meerdere manieren goed bereikbaar is. Bedenk bijvoorbeeld dat elke dag gemiddeld 70.000 mensen gebruik maken van het Leidse NS-station en dat naar schatting 40.000 mensen dagelijks het Rijnsburgerblok passeren. De gerenommeerde vastgoedadviseur Jones Lang LaSalle maakt jaarlijks een ranking van Nederlandse toplocaties voor kantoren. Het Leidse Stationsgebied stond drie jaar terug op plaats 65 en staat nu op 21. Dat wil wat zeggen. Maar het is ook logisch: dicht bij de vier grote steden, Schiphol en de Bollenstreek en met aan de ene kant de historische binnenstad en aan de andere kant het Bio Science Park.”

> ‘HET RIJNSBURGERBLOK IS DÉ TOPLOCATIE. DICHTER BIJ HET VIJFDE NS-STATION VAN NEDERLAND KUN JE NIET ZITTEN’

PLAN OVERLEEFT CRISISJAREN

Bergenhenegouwen vindt de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok om nog een heel andere reden bijzonder: “Het plan voor deze gebiedsontwikkeling is in 2009 gestart. Toen al zag men in dat de huidige structuur en inrichting van het Stationsgebied verhinderde dat het gebied zich kon ontplooien tot wat het zou kunnen en moeten zijn. De uitstraling en vormgeving passen niet bij de ruimtelijk-economische ambities van Leiden. Vanwege de dominante infrastructuur, het vele asfalt, de onaangenaam grote openbare ruimten en de ondoordringbare bouwblokken is het gebied programmatisch sterk onderbenut, is er geen sprake van een volwaardige entree naar de binnenstad en is de verblijfskwaliteit in het Stationsgebied zeer matig. Verkeersstromen zitten elkaar in de weg en de fietsparkeervoorzieningen zijn over het hele gebied uitgewaaierd. Misschien wel het belangrijkste is de gebrekkige stedenbouwkundige samenhang. Anders gezegd, een allesbehalve fraaie verbinding tussen enerzijds het historische centrum en anderzijds het moderne Bio Science Park.”
“In 2009 werd daarom met de ontwikkeling van het Stationsgebied gestart. Dit houdt in dat er een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig nieuw Stationsgebied moet worden gecreëerd waarin reizen, wonen, werken en verblijven op een goede wijze samenkomen en elkaar versterken. Iedereen is ervan overtuigd dat deze ontwikkeling de stad een uniek en wervend perspectief biedt. Dat deze wens tot transformatie groot is, blijkt wel uit het feit dat het plan van toen de crisisjaren die volgden overleefde en er vanuit de markt inmiddels veel interesse is om in het Stationsgebied te investeren.”

LEIDSE MAAT

De Leidse maat is en blijft voor het hele Stationsgebied bepalend. Die maat, zowel voor de sokkels als de torens, zorgt voor meer openheid en een vloeiende overgang van binnenstad naar Bio Sciencepark. De hoogste torens staan straks tegen het spoor. De omgeving van het Stationsplein wordt als eerste getransformeerd. Eerst het Rijnsburgerblok met de drie torens. Hierna is de ontwikkellocatie direct naast het Rijnsburgerblok aan de beurt. Daar zullen twee woontorens, een hotel en commerciële ruimten worden neergezet.
De transformatie van het gebouw aan de andere zijde van het Stationsplein, dat nu bekend staat als het YNS-gebouw, staat reeds op papier. Momenteel onderzoeken de eigenaren, Ymere en de Nederlandse Spoorwegen, hoe dit pand het beste in de markt gezet kan worden. In latere fases volgen de andere ontwikkellocaties in het Stationsgebied. Zoals op de zogeheten Trafolocatie, dat tijdelijk een kweektuin voor planten en bomen voor het Singelpark is, maar waar straks twee kantorencomplexen zullen komen. Het is de bedoeling dat in de toekomst het huidige busstation naar de andere kant van het station wordt verplaatst en daar wordt geïntegreerd in een goed bereikbare en compacte OV-terminal. Hierdoor worden de verkeerstromen ontvlecht, gaan de bussen over de hoofdroutes rijden en ontstaat er aan de stadszijde ontwikkelruimte in het hart van het Stationsgebied.

STATIONSGEBIED MORSPOORTTERREIN

Het Morspoortterrein is bestemd voor woningen in het nieuwe Stationsgebied. De komende jaren is het terrein nog in gebruik met een gemeentekantoor en de tijdelijke Morspoortgarage. De Morspoortgarage zal verdwijnen als de parkeergarages Lammermarkt en Garenmarkt in de binnenstad gerealiseerd zijn.

STATIONSGEBIED TRAFOLOCATIE

Het kantoorprogramma in het Rijnsburgerblok is prioritair in het nieuwe Stationsgebied. De Trafolocatie, die zijn naam ontleent aan de transformatorhuisjes die hier vroeger stonden, is daarnaast aangewezen als belangrijke locatie voor kantoren. Op dit moment is de locatie in gebruik als tijdelijke fietsenstalling en kweektuin waar bomen en planten voor het toekomstige Singelpark gekweekt worden. Start bouw is gepland na 2020.

STATIONSGEBIED MORSSINGELBLOK

Het Morssingelblok staat als laatste deelgebied gepland. In de toekomst zijn onder andere woningen, detailhandel en maatschappelijke functies voorzien. Start bouw is gepland na 2025.

STATIONSGEBIED BUSSTATIONLOCATIE

De locatie van het huidige busstation vormt het hart van het nieuwe Stationsgebied. Het is de verbindende schakel tussen de verschillende ontwikkellocaties en de nieuw in te richten openbare ruimte en Stationsplein aan de stadszijde. In de toekomst is er ontwikkelruimte voor wonen en vrije tijdsvoorzieningen.

IMPRESSIE STEDENBOUWKUNDIG EINDBEELD STATIONSGEBIED (MAXWAN)

STATIONSGEBIED RIJNSBURGERBLOK (FASE 3)

De locatie Rijnsburgerblok (fase 3) is de logische opvolgende fase na het Rijnsburgerblok fase 1 en 2. De locatie is deels in eigendom van de gemeente en deels van de ABN AMRO. De locatie biedt ruimte voor wonen, hotel, retail en horeca.

STATIONSGEBIED RIJNSBURGERBLOK (FASE 1-2)

Het Rijnsburgerblok is het eerste deelgebied en het eerste project in het Stationsgebied. Het uitvoeringsbesluit is in 2014 genomen. In 2016 zal de bouw van fase 1 starten en in 2018 start de bouw van fase 2. In het Rijnsburgerblok ligt de nadruk op woningen en kantoren. Ook is er ruimte bestemd voor commerciële activiteiten zoals retail en horeca. Ondergronds komt een fietsenstalling met plaats voor 5.000 fietsen.

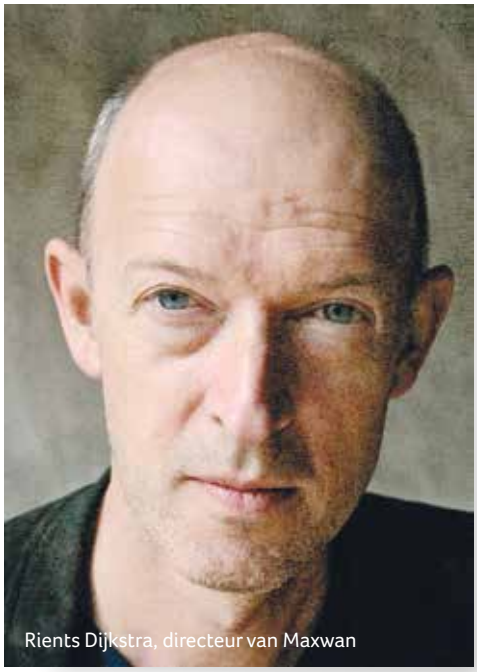
Stedenbouwkundig ontwerper Rients Dijkstra:

‘Leiden, hou vol, heb geduld’

Het bureau Maxwan achitects + urbanists is de ontwerper van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan van het nieuwe Leidse Stationsgebied. Daarin staat in hoofdlijnen beschreven wat de eigenschappen van de nieuwe gebouwen, straten en pleinen zijn. Rients Dijkstra, directeur van Maxwan, is daarnaast door de gemeente aangesteld tot stedenbouwkundig supervisor.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** PR Maxwan

Dijkstra: “In deze rol adviseer ik de gemeente. In onze plannen hebben wij bijvoorbeeld stijlen, formaten en kleuren benoemd. Ik hoop natuurlijk dat ontwikkelaars en bouwers zich daaraan confirmeren. Echter, de ervaring leert mij dat zij toch dikwijls verleid worden af te wijken. Afwijken is overigens niet verboden - dat zou goede ideeën om zeep helpen - maar het moet wel zorgvuldig gebeuren. Ik draag mijn steentje bij aan de kwaliteitsborging en zal de gemeente waarschuwen als die in het geding is.”


Rients Dijkstra, directeur van Maxwan

Dijkstra moest zich goed inleven in de stad Leiden om tot een goed plan te komen. “Om een goed plan te maken, moet je weten wat er speelt en leeft. Wat is het karakter van de stad, wat is de ligging van het gebied en welke verkeerskundige vraagstukken zijn er? Die laatste vraag is echt belangrijk. Eigenlijk begon het plan daarmee. Het vernieuwen van het Leidse Stationsgebied is een complexe opgave, maar gaandeweg het nadenken en onderzoeken ontstonden er verschillende goede oplossingen.”

Dat was een intensief proces. “Wij gingen er regelmatig mee naar bed en stonden er ’s ochtends mee op. Het Stationsgebied heeft een lelijk plein en een paar mooie maar ook een aantal lelijke gebouwen. En heel veel leegte en asfalt. Het voelt er niet prettig. Als je iemand vraagt naar de tien mooiste plekken van Leiden, dan zit dit gebied er niet bij. Maar het ligt wel rondom een belangrijk vervoersknooppunt: trein, taxi, bus, fiets, voetganger, auto, alles rijdt en loopt er. Er komen heel veel inwoners en bezoekers van Leiden doorheen, maar het is er niet aangenaam, niet mooi en niet levendig. Als stad wil je een Stationsgebied dat heel veel leven in zich heeft. Stations en hun omgeving worden jaar na jaar belangrijker plekken. Ze bieden steeds betere en snellere verbindingen met de rest van het land en zijn daarom ook economische brandpunten.”

Het plan ligt er. Maxwan is er volgens de gemeente uitstekend in geslaagd een ontwerp te maken dat aan alle wensen voldoet. Wat zijn nu de bedreigingen voor het welslagen van het plan? “Goede stedenbouw is een traag proces. Daarmee bedoel ik dat je lang moet vasthouden aan je uitgangspunten en je principes. Daar hebben veel mensen moeite mee. Zij vinden dat een bepaalde stedenbouw hoort bij een specifieke tijdgeest of marktvraag. Dat vind ik niet. Een goed geheel van gebouwen en infrastructuur doorstaat elke tijd en marktvraag. Wat niet wegneemt dat er in de loop der jaren qua invulling veranderingen kunnen optreden. Stel nu dat internetshopping zo’n vlucht neemt dat klassieke retail - winkels op straat - gaandeweg verdwijnt. Moet je dan een heel nieuw plan maken of zorgen voor een andere invulling met dezelfde levendigheid? Dat laatste.”

> ‘HET STATIONSGEBIED MOET RIJPEN. HET OMBOUWEN VAN EEN STUK STAD NAAR IETS NIEUWS KAN JAREN DUREN’

“Geef een plan de tijd om tot bloei te komen. Een dergelijke stadsontwikkeling moet je laten rijpen en dat proces kan jaren duren. Zie het als een boom die je plant. In het begin is hij iel en moet ondersteund worden, en na verloop van jaren zie je de kracht en de schoonheid. Voor het slagen van het Stationsgebied is het nodig dat de betrokkenen met hetzelfde plan durven blijven werken. Ik heb voor dit plan goede hoop, want het was gemaakt voordat het volle gewicht van de crisis tot iedereen doordrong en het heeft die crisis goed overleefd. Tegen alle Leidenaren zou ik daarom willen zeggen: hou vol, heb geduld.”

De Raad Bouwontwikkeling transformeert kantoren aan Schipholweg

‘Op kantoor moet het mooier zijn dan thuis’

Paul Brandjes van De Raad Bouwontwikkeling

Twee kantoorgebouwen van De Raad Vastgoed, gelegen aan de Schipholweg, worden binnen nu en enkele jaren getransformeerd. Het Keypoint-gebouw en Crown Business Center Leiden worden gerenoveerd en opgewaardeerd. Centraal daarbij staat het woord ‘kwaliteit’.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

Keypoint wordt, mede door de markante gevel, beschouwd als een opvallend gebouw. Daarnaast geniet het pand bekendheid omdat Rabobank Leiden er is gevestigd. Hoe het gebouw er na de transformatie uitziet, hangt af van de wensen van de bank, die hoofdhuurder is. Paul Brandjes, directeur van De Raad Bouwontwikkeling: “De Rabobank heeft specifieke wensen qua inrichting, indeling en materialen. De bank heeft hiervoor een eigen interieurarchitect. Voor de andere huurders ligt dat anders. Daar luisteren wij naar hun wensen en voeren dan aanpassingen door. Ik verwacht dat het geheel een stuk transparanter wordt, door bijvoorbeeld het plaatsen van glazen wanden. Mensen willen elkaar zien.”

KINDERDAGVERBLIJF

Hij onderkent dat de wensen van de verhuurder volstrekt anders zijn dan pakweg tien jaar geleden. “De gebruiker wil vandaag de dag van alle gemakken zijn voorzien. Op kantoor moet het mooier zijn dan thuis, zeggen wij wel eens. Een bedrijfskantine volstaat niet meer; dat moet een goed restaurant zijn. De aanwezigheid van een kinderdagverblijf is ook belangrijk. Het draait om beleving. Een ruimte met een bureau is niet meer voldoende. Mensen willen kwaliteit en zijn bereid daarvoor te betalen.”

Voor wat betreft het Crown Business Center Leiden is De Raad Bouwontwikkeling in gesprek over de verhuur van het hele pand aan één partij. “Als dat doorgaat, bepaalt die verhuurder welke bouwkundige en interieuraanpassingen gedaan worden. Gaat het niet door, dan gaan we er zelf mee aan de slag.”

Op dit moment staat circa tachtig procent van het Crown Business Center Leiden leeg. Dat baart Brandjes geen zorgen. “Als de deal met die partij doorgaat, is dat opgelost. Zo niet, dan gaat de transformatie zorgen voor huurders. Want nogmaals, kwaliteit is heel goed verhuurbaar. Een goed voorbeeld is ons Crown Business Center in Bodegraven. Daar kampten wij met dezelfde leegstand, maar na een grondige opknapbeurt zat het binnen de kortste keren weer vol.”

WONINGEN

Brandjes meent dat de stationsomgeving bij uitstek geschikt is voor kantoren, maar waarschuwt voor een overkill. “Je moet goed luisteren naar de markt, want op leegstand in een nieuw stationsgebied zit niemand te wachten. Daarnaast moet er voldoende variatie zijn. Er is in het stationsgebied ook behoefte aan bijvoorbeeld woningen en leisure.”

Elders in Leiden zijn vooral extra woningen nodig. Ook daar springt hij met zijn onderneming op in. “Wij waren sterk in kantoren en logistieke centra, maar verleggen ons vizier meer en meer richting de woningmarkt. De Leidse onroerendgoedmarkt verschuift en dus schuiven wij mee.” Momenteel ontwikkelt zijn bedrijf het terrein van de oude groenteveiling aan de Lammenschansweg. Daar komen vierhonderd woningen. Ook twee voormalige kantoorcomplexen op dat terrein zullen naar verwachting tot woontorens worden omgevormd. Hij verwacht volgend jaar te beginnen met bouwen. De Raad Bouwontwikkeling realiseert dit project op eigen risico. Hierover zegt hij: “Als wij ergens in geloven, dan gaan wij ervoor. Wij wachten dan niet met bouwen tot bijvoorbeeld zeventig procent is verkocht of verhuurd. Ik durf te zeggen dat wij wat dat betreft uniek zijn. Maar eerlijk is eerlijk, wij hebben ten opzichte van de concurrentie wel een groot voordeel: naast makelaar en ontwikkelaar zijn wij ook belegger van ons eigen onroerend goed en aannemer. Met vier disciplines onder één dak kunnen wij heel snel schakelen.”

‘Bedenk dat elke dag gemiddeld 70.000 mensen gebruik maken van het Leidse NS-station en dat naar schatting 40.000 mensen dagelijks het Rijnsburgerblok passeren’

(Robert Bergenhenegouwen)

‘Het Rijnsburgerblok is de toplocatie voor kantoren in Leiden. Dichter bij het vijfde NS-station van Nederland kun je niet zitten’

(Robert Bergenhenegouwen, Gebiedsmanager Stationsgebied)

‘Goede stedenbouw is een traag proces’

(Rients Dijkstra)

De Leidse onroerendgoedmarkt verschuift en dus schuiven wij mee’

(Paul Brandjes, De Raad Bouwontwikkeling)

‘Er gaan dagelijks heel veel inwoners en bezoekers van Leiden door het Stationsgebied, maar het is er niet aangenaam, niet mooi en niet levendig’

(Stedenbouwkundige Rients Dijkstra)

‘Jones Lang LaSalle maakt jaarlijks een ranking van Nederlandse toplocaties voor kantoren. Het Leidse Stationsgebied stond drie jaar terug op plaats 65 en staat nu op 21. Dat wil wat zeggen’

(Robert Bergenhenegouwen)

‘Op kantoor moet het vandaag de dag mooier zijn dan thuis, zeggen wij wel eens’

(Paul Brandjes)

‘Leiden, hou vol, heb geduld’

(Rients Dijkstra)

Kantoren Verbeekstraat veranderd in appartementen

Term ‘Rode Loper Transformatie’ beklijft

De transformatie van het complex aan de Verbeekstraat 2-12 is voltooid. Eigenaar NVG heeft het voormalige kantoorpand laten omturnen tot een appartementencomplex. Het gebouw aan de overzijde van de Verbeekstraat (nummer 1 tot 9), eveneens eigendom van NVG, krijgt deels een soortgelijke metamorfose. Die verbouwing is momenteel in volle gang.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

De leegstand van kantoren aan de Verbeekstraat is een feit. Daarom stimuleert de gemeente Leiden eigenaars om kantoorpanden aan de Verbeekstraat en het Kanaalpark een nieuwe invulling te geven. NVG besloot om twee panden een woonfunctie te geven. Omdat het hier een Rode Loper Transformatie betreft versnelde de gemeente de procedures.

Hans Sturkenboom (NVG) en Willem-Jan Bouwman (Van Manen).

SHORT STAY WONINGEN

Verantwoordelijk voor het nieuwe ontwerp van beide gebouwen, alsmede het indienen van de bouwaanvraag, was het Noordwijkse Architectenbureau Van Manen. Willem-Jan Bouwman van Van Manen vertelt: “NVG zag dat er behoefte was aan woningen voor expats en andere mensen, meestal werkzaam op het Bio Science Park, die voor een bepaalde duur woonruimte nodig hebben. Het gaat hierbij om zogeheten short stay woningen. De locatie is er ideaal voor. Nabij het werk, maar ook met een goede verbinding naar de binnenstad en het NS station.”

“Het verzoek voor de transformatie van nummer 2-12 kwam in de zomer van 2012 binnen. Na de zomer hadden wij de tekeningen gereed en dienden de bouwvergunning in. In oktober van 2013 konden de veertig tweekamerappartementen worden opgeleverd.” Een snelle doorlooptijd dus. Bouwman knikt en zegt: “De gemeente verleende alle medewerking aan een plan waar toch wel even goed naar gekeken moest worden. Zo moest het bestemmingsplan worden gewijzigd en waren er een paar andere haken en ogen. Er moesten geluidswerende aanpassingen worden verricht. Naast de gemeente was ook de brandweer nauw betrokken bij het ontwerp en de realisatie. De wensen ten aanzien van brandveiligheid werden verwerkt in het ontwerp. Het scheelde dat het gevelaanzicht nagenoeg in takt bleef, maar de verbouwing binnenin was ingrijpend.”

WENS

Aan de overkant is de bovenste verdieping van het gebouw met straatnummer 1-9 inmiddels ook afgerond. De begane grond en de eerste verdieping behouden hun kantoorfunctie. Hier is en blijft het UWV gevestigd. De komende maanden vindt de transitie van verdieping drie tot en met vijf plaats. In totaal komen in dit gebouw vierentwintig appartementen. “Net als op nummer 2-12 tweekamerappartementen van zestig tot zeventig vierkante meter. In het ontwerp hebben we gescheiden opgangen opgenomen, zodat medewerkers van het UWV en de bewoners niet van dezelfde entree gebruikmaken.”
Dat de term ‘Rode Loper Transformatie’ binnen het gemeentehuis beklijft, merkte Bouwman vooral bij dit pand. “Leegstand zorgt voor verpaupering en kost de eigenaars geld. De gemeente wil bestaande locaties, zoals de Verbeekstraat, optimaliseren. Ik merk aan het contact en de samenwerking met de gemeente hoe sterk die wens is. Dat is fijn voor alle partijen, voor NVG in het bijzonder.”

Op dit moment wordt geïnventariseerd of er voldoende parkeerplaatsen onder en om het gebouw aanwezig zijn. Bouwman verwacht geen problemen. “De ondergrondse parkeergarage komt deels beschikbaar voor de bewoners, maar ook om het pand zijn de nodige havens aanwezig.” Medio 2015 zal de oplevering van dit gebouw plaatsvinden.

Grootste kenniscentrum van Nederland heeft wensen

Bio Science Park wil betere verbinding

Thijs de Kleer heeft twee petten op. Hij is directeur van Stichting Bio Science Park Foundation en van Biopartner Leiden. Bij de Foundation is hij verantwoordelijk voor de faciliteiten, de externe communicatie en de interne cohesie van het Bio Science Park. Bij Biopartner draagt hij zorg voor de incubatororganisatie voor nieuwe bedrijven op het park. In beide gevallen heeft hij te maken met het fenomeen 'transformatie'.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

Thijs de Kleer

Hoewel hij sinds 1 januari 2014 voor beide functies werd benoemd, kent hij het verhaal van de eerste transformatie, bijna dertig jaar geleden. "Dat was het huidige poortgebouw van het Bio Science Park. Destijds was dat de entree van het academische ziekenhuis. Het poortgebouw bleef in takt en de aangrenzende paviljoens werden afgebroken. Nu is het poortgebouw de entree van het Bio Science Park. Dit gebouw wordt geëxploiteerd door Medipark BV en herbergt tal van medisch gerelateerde bedrijven."

GROEIMOTOR

Het Bio Science Park heeft een oppervlakte van circa 110 hectare en omvat tussen de 100 en 150 organisaties en bedrijven. Samen vormen zij een geconcentreerd kenniscentrum in Leiden: het grootste kenniscentrum van Nederland en een top 5-speler in Europa. Onder andere de Universiteit Leiden, het LUMC en de Hogeschool Leiden zijn er gevestigd. De grote kracht van het park is echter niet alleen van wetenschappelijke aard: "Bio Science Park is een geweldige groeimotor voor de regio gebleken. Heel veel starters zijn hier, vanuit de incubatororganisatie Biopartner, doorgegroeid tot bedrijven met een aanzienlijke omvang", zegt De Kleer met trots. Maar er zijn wensen. "Een nieuwe entree van Leiden is al jaren een vurige wens van ons. Het park is uitstekend gelegen, nabij de snelweg en het station, maar de onderlinge verbinding moet echt beter. Dat begint met het opwaarderen van de verbinding van het NS-station met de achtergelegen bedrijven middels een snelle hoogfrequente hightechoplossing. Maar ook het verbeteren van parkeerfaciliteiten is een wens. Denk aan een meerlaagse garage aan Oegstgeestse kant. Wij willen op die manier veel meer een onderdeel van de stad Leiden worden. Nu ligt ons park verscholen achter dat hele grote gebouw van het LUMC en is de zichtbaarheid niet geweldig."
"In de historische binnenstad kunnen toeristen de zogenaamde Leidse Loper volgen. Wij zijn bezig om in het verlengde daarvan de Rode Loper uit te rollen: een informatieve wandelroute door het Bio Science Park." Ook op het gebied van leisure zijn wensen. "Zoals meer restauratieve mogelijkheden, zodat het informele zakendoen gestimuleerd wordt."

WASSENAARSEWEG

Dat vraagt om aanpassingen en transformaties. "Wat de gemeente Leiden wil, is echt hard nodig", stelt De Kleer. "Ik ondersteun de plannen dan ook van harte. Het is een proces van jaren, maar het is te doen. En wij kunnen het weten, want op het Bio Science Park zijn in de loop der jaren tal van transformaties geweest, zoals de entreepoort. Maar wat dacht je van de huidige transformatie aan de Wassenaarseweg? Daar worden voormalige universiteitsgebouwen omgebouwd tot short stay woningen. Een ander voorbeeld is de LIS, ofwel de Leidse Instrumentenmakers School. Die hebben grote uitbreidingsplannen. Enerzijds behelst dat de bestaande bouw, anderzijds wordt een groenstrook ingevuld met nieuwbouw." Het zijn slechts enkele van vele voorbeelden. "Het is dé manier om het Bio Science Park bij veel meer mensen onder de aandacht te brengen."

Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden

Expert op het gebied van transformaties

Er zijn in Leiden vele voorbeelden van succesvolle transformaties. Maar een van de meest in het oog springende is de metamorfose die het Van Steenis-gebouw in 2014 onderging. Het betrof namelijk een grootscheepse interne en externe verbouwing van een pand dat meer dan tienduizend vierkante meter vloeroppervlakte telt. Alsof dat nog niet ingewikkeld genoeg was, moest het werk ook nog eens binnen zeven maanden gereed zijn.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

"Onze deadline ligt altijd op 1 september, wanneer het nieuwe studiejaar begint", vertelt Michel Leenders, directeur van Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden. "Als dat onbegonnen werk is, wordt de deadline dus automatisch met een jaar verlengd. Eigenlijk was de transformatie van dit gebouw in dit tijdsbestek niet mogelijk. Maar met vereende krachten is het toch gelukt."

"In het Van Steenis-gebouw zat Naturalis. Nu is onze faculteit Archeologie er ondergebracht. Aanvankelijk zou die faculteit in de Nonnensteeg komen, maar omdat de faculteit daar uiteindelijk te groot voor werd, moesten we op zoek naar een alternatief. Dat werd het Van Steenis-gebouw."
Hij vervolgt: "Het was een gesloten gebouw. Weinig transparantie, veel hokjes. Na de verbouwing was het van binnen veel meer een open geheel. Dat vereiste een totaal andere constructie. Op de begane grond is een grote centrale ruimte gekomen van waar uit alle verdiepingen goed te bereiken zijn. Er zijn tal van nieuwe collegeruimten en werkplekken voor onderzoekers gecreëerd." De verbouwing stond onder grote druk vanwege het fenomeen tijd. "In februari werd gestart met de verbouwing en direct na de zomer moest het in gebruik worden genomen. Dat het is gelukt is in beginsel te danken aan onze ervaring en de samenwerking met een goede architect en aannemer. In deze samenwerking ligt toch de basis voor de snelle realisatie."

Michel Leenders en zijn collega Theo Kes.

VOORMALIGE LUMC-GEBOUWEN

Op Boerhaave is Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden betrokken bij de metamorfose van de gebouwen waar Clusius, Anatomie en Pathologie waren gehuisvest. Deze drie voormalige LUMC-gebouwen krijgen een andere functie. Gebouw 'Clusius' wordt gesloopt, waarna nieuwbouw wordt gepleegd. 'Anatomie' wordt deels gesloopt en dus vindt daar deels nieuwbouw plaats. 'Pathologie' blijft aan de buitenkant in takt maar ondergaat van binnen een grondige verbouwing. De drie gebouwen worden bestemd voor de huisvesting van studenten, promovendi en starters. Leenders: "De opbrengst van dit project komt ten goede aan een waterrijke groenstrook ernaast. Want wij zijn namelijk verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling." Dit project typeert zich door fasering. Leenders verduidelijkt: "Hoewel de vastgoedmarkt sinds een jaar aantrekt, willen we het risico minimaliseren. Daarom worden deze gebouwen één voor één aangepakt."
"Eigenlijk houden wij ons al jaren veel met transformaties bezig. Je kunt zeggen dat wij op dat gebied een expert zijn. Bestaande gebouwen renoveren, herindelen en een andere functie geven, wij zijn het gewend. Voor ons zijn daarbij twee zaken van belang. De eerste is zorgvuldigheid. Immers, het zijn vaak monumentale panden. De tweede is het voorkomen van bouwoverlast. Bestaande gebruikers en omwonenden moeten zo min mogelijk last hebben van de werkzaamheden."

Het Van Steenis-gebouw

De 3 voormalige LUMC-gebouwen

De transformatie van een kantoor naar een kantoor

Het succes van Frame Offices

Op bedrijventerrein Kanaalpark kwam in 2013 een bijzondere transformatie tot stand. Een leeg kantoorpand werd omgeturnd tot... kantoorpand. “Aan een traditioneel kantoor is geen behoefte meer, maar wel aan een kantoor waarin de huurder volledig ontzorgd wordt”, zegt Laurens Vrind van Frame Offices.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

Een full service gebouw, waarin kantoren in alle soorten en maten verkrijgbaar zijn en met desgewenst een korte of een lange huurlooptijd. Bedrijven hebben bij Frame Offices een eigen identiteit. Gasten worden ontvangen in een professionele entree met een bemande receptie. Verder vind je binnen Frame Offices een restaurant, een fitnessclub en legio vergadermogelijkheden.

FLEXIBILITEIT

“In Leiden bestaat geen enkel kantorenverzamelgebouw met zoveel mogelijkheden, flexibiliteit en zo’n hoge graad van dienstverlening”, zegt Adriaan Figee namens de investeerder van het gebouw. “Toen wij de plannen maakten, voelden we dat dit succesvol moest zijn. De markt verschuift, ook die van de kantoren. Daar sprongen wij op in.” Het gevolg: binnen zes maanden waren alle 7.000 vierkante meters verhuurd. Een ongekend succes, zeker in die tijd. “Overigens zonder dat we daar veel reclame voor hoefden te maken. De huurders waren dermate enthousiast dat zij zelf andere huurders aandroegen.”
Vrind: “Wat ook meespeelt is de mate van transparantie. Niemand komt hier voor verrassingen te staan. Je betaalt wat je gebruikt en er zijn geen kosten achteraf. Dus vooraf helder en overzichtelijk.” Figee vult aan: “In onze optiek is dát het nieuwe werken.”

LAMMENSCHANSDRIEHOEK

Hij vervolgt: “Een traditioneel kantoor beschikt over een vast aantal meters. Huur je teveel, zeg maar op de groei, dan betaal je lange tijd teveel. Door middel van kortlopende huurcontracten huurt een bedrijf bij Frame Offices wat noodzakelijk is. Heel efficiënt dus. Een vergaderruimte kun je hier per uur huren. Ook andere bedrijven in de Lammenschansdriehoek maken gebruik van de vergaderfaciliteiten.” Ben je als flexwerker op zoek naar een professionele werkplek maar wil je wel flexibel blijven, dan is de Flex Campus uitermate geschikt.
Vrind: “Wat ook een succesfactor is, is het contact met andere ondernemers. Het restaurant is voor iedereen toegankelijk. Voor een lunch, om even een krant te lezen of gewoon voor een kop koffie. Daardoor maken gebruikers snel contact met andere ondernemers en dat zorgt automatisch voor dynamiek.”

Terwijl de buren links en rechts met leegstand kampen, moet Frame Offices tegenwoordig ‘nee’ verkopen. De gemeente Leiden zag in dat het plan van Frame Offices een bijzonder plan was en gaf alle medewerking. “Het ging daardoor allemaal een stuk sneller dan gepland”, zegt Figee. “Daar waren we blij mee.”

RODE LOPER

Kantoren hoeven dus niet getransformeerd te worden in een hotel, een appartementencomplex of een studentenhuis, het kan dus ook gewoon een kantoor blijven om een Rode Loper Transformatie genoemd te worden.
De tweede locatie van Frame Offices gaat 1 mei van dit jaar open. Het monumentale pand ‘Erasmushuis’ aan de Coolsingel in Rotterdam wordt momenteel getransformeerd naar een full service gebouw met dezelfde hoge dienstengraad.

Leiden weet wat transformeren is

Leiden heeft een naam hoog te houden als het op transformeren aankomt. Door de jaren heen ondergingen talloze gebouwen een metamorfose. Op deze pagina en pagina 42, 43 en 44 zetten wij de meest in het oog springende transformaties voor u uiteen. Bij de inmiddels gerealiseerde veranderingen ging het om de transformatie van 28.500 m² kantoren, 25.605 m² onderwijsgebouwen en 53.150 m² gebouwen met een andere functie. Bij de nog in uitvoering zijnde of in uitvoering komende projecten gaat het om de transformatie van 55.400 m² kantoren, 54.500 m² onderwijsgebouwen en 1.620 m² gebouwen met een andere functie.

Frame offices. In 2011 verliet de Pensioen en Uitkeringsraad dit gebouw. Na een forse investering is het gebouw weer volledig verhuurd.

Het Stationsgebied. Het is nu nog een groot gat omringd door een aantal te slopen gebouwen. Dit wordt de komende jaren getransformeerd tot een entree die de stad verdient.

Het voormalige Clusiusgebouw van de Universiteit Leiden wordt gesloopt. Er komen 76 appartementen voor terug.

Groenoord. Waar vee werd verkocht en evenementen plaats vonden is nu een woonwijk gemaakt.

Olivier. Ooit het Elisabeth Ziekenhuis en universiteitsfaculteit. Sinds 2007 Horeca en studentenhuisvesting.

De monumentale watertoren aan de Hoge Rijndijk heeft een nieuwe functie als woning en kantoor gekregen.

De nieuwbouw voor Heerema. Het oude gebouw van Heerema, dat sinds 2007 leeg stond, is gesloopt.

Verbeekstraat. Dit kantoor is in 2014 vooral intern verbouwd naar woningen voor expats.

GEREALISEERD

2004

Steenschuur 25
WAS Kamerling Onnesgebouw, 12.500 m²
NU rechtenfaculteit

2005

Witte Singel 103
WAS 345 m² kantoor
NU 2 woningen

2005-2010

Rooseveltstraat 8
WAS 12.000 m² industrie, Stokkermans
NU bedrijfsunits en fitness

2006

Hugo de Grootstraat 32/37
WAS 8.680 m² rechtenfaculteit
NU 175 Appartementen

2007

Hooigracht 11/15
WAS Elisabeth Ziekenhuis/ faculteit, 4.425 m²
NU 179 woningen en horeca

2009- heden

Rooseveltstraat 80
WAS Uitgeverij Leidsch Dagblad, 15.000 m² industrie/kantoor
NU 15.000 m² diverse nieuwe functies

2010

Dolhuissteeg
WAS 300 m² kantoor
NU woningen

2010

Oude vest 41
WAS 198 m² kantoor
NU 3 woningen

2010

Rosmolen 2
WAS 786 m² kantoor
NU gezondheidscentrum

2010

Stationsplein 240-242
WAS 3.598 m² bestuursdienst Universiteit Leiden
NU 3.598 m² Ibis Hotel

2010

Zeemanlaan 22
WAS 784 m² kantoor
NU 784 m² kinderdagverblijf

2011

Doezastraat 2a
WAS 2.050 m² kantoor
NU 1.901 m² kinderdagverblijf en therapieruimte

2011

Overrijn 4-5
WAS 448 m² kantoor
NU 448 m² yogacentrum

2011

Rijnsburgerweg 21
WAS 696 m² kantoor
NU 696 m² kinderdagverblijf

2011

Rijnsburgerweg 157
WAS 273 m² kantoor
NU 273 m² kinderdagverblijf

2011

Steenschuur 21
WAS 1.209 m² kantoor
NU studentenwoningen

2012

Doezastraat 1b
WAS 312 m² kantoor
NU 312 m² restaurant en cultureel

2012

Oosterkerkstraat/Herengracht 1
WAS 2.398 m² kantoor
NU 2.398 m² gezondheidscentrum

2012

Rapenburg 63
WAS 252 m² kantoor
NU (expat)woningen

2013

Burggravenlaan 11
WAS 816 m² kantoor
NU hospice

2013

Rapenburg 32
WAS 216 m² kantoor
NU woning(en)

2013

Rijnsburgerweg 35
WAS De Keet, 990 m² kantoor
NU kinderdagverblijf

2013

Zernikedreef 10
WAS 1.788 m² kantoor
NU onderwijsinstelling

2014

Kanaalpark 140
WAS 6.680 m² kantoor
NU kantoor (flexibel), horeca en fitness

2014

Verbeekstraat 2-12
WAS 4.400 m² kantoor
NU expatcentrum/wonen

Groenoordhallen

WAS 13.000 m² veemarkt/evenementenhal
NU woningen

Hoge Rijndijk 156

WAS 150 m² watertoren
NU woningen

EWR/Slachthuisterrein

WAS 13.000 m² industrie
NU woningen

2000

Stationslocatie
WAS 15.500 m² kantoor
WORDT Rijnsburgerblok (zie pag. 13)
PLANNING start bouw 2016

2011

Langebrug 56-60
WAS 3.225 m² kantoor
WORDT studentenhuisvesting
PLANNING oplevering 2016

2012

Vondellaan 47
WAS De Dichter, 10.956 m² kantoor
WORDT nieuw kantoor voor Heerema, 20.000 m²
PLANNING oplevering 2015

2012

Rapenburg 48
WAS 913 m² kantoor
WORDT hotel
PLANNING ntb

2013

Kaiserstraat 63
WAS Van der Klauwtoren, 5.000 m² laboratorium
WORDEN 24 appartementen en 9 woningen
PLANNING start bouw 2015

2014

Ter Haarkade
WAS ROC pand 10.000 m²
WORDT moskee
PLANNING oplevering 2015

2014

Wassenaarseweg 62
WAS 17.500 m² Universiteit Leiden
WORDEN 76 appartementen
PLANNING verkoop is gestart

2014

Toussaintkade 51
WAS ROC pand, 10.000 m² onderwijs
WORDT 105 studentenwoningen
PLANNING oplevering 2015

2014

Eymerpoelstraat
WAS Agnes Lyceum, 9.000 m² onderwijs
WORDEN woningen en appartementen
PLANNING verkoop is gestart

2015

Schipholweg 13-15
WAS research voor beleid, 5.295 m² kantoor
WORDT 5.295 m² hotel/ short stay
PLANNING Waboprocedure loopt

2015

Breestraat 46-48
WAS Hoogheemraadschap, 5.000 m² kantoor
WORDT ID college
PLANNING oplevering 2016

2015

De Heyderweg 1
WAS Collis, 2.000 m² kantoor
WORDT 8.000 m² nieuw kantoor Universiteit Leiden
PLANNING start bouw 2015

2015

Verbeekstraat 3-13
WAS 3.650 m² kantoor
WORDT studentenhuisvesting
PLANNING Waboprocedure loopt

2015

ir. Driessenstraat 1
WAS EWR gebouw, 1.036 m² kantoor
WORDEN 40 studentenwoningen
PLANNING start verbouw 2015

2015

Verbeekstraat 1
WAS 3.500 m² kantoor
WORDEN expatcentrum/wonen
PLANNING start verbouw 2015

2015

Lusthoflaan 4
WAS 3.000 m² De Singel Basisschool
WORDT 3.000 m² gezondheids-centrum/wonen
PLANNING Waboprocedure loopt

Leiden weet wat transformeren is

Het voormalige Kamerling Onneslaboratorium en de Instrument-makersschool hebben plaats gemaakt voor de rechtenfaculteit.

Het oude arbeidsbureau is inmiddels in gebruik als gezondheids-centrum.

Breestraat. In 2016 zal hier het ID college gevestigd zijn. Het is de oude locatie van het postkantoor en het kantoor van het Hoog-heemraadschap.

Hugo de Grootstraat. De voormalige rechtenfaculteit van de uni-versiteit is omgebouwd tot luxe appartementencomplex.

Ter Haarkade. De oude huishoudschool is gesloopt en er komt een moskee.

Toussaintkade. Deze voormalige school wordt omgebouwd tot studentenappartementen.

Darwingebouw. Dit gebouw is aangekocht door Naturalis in ver-band met uitbreiding van het museum. Het wordt gesloopt en gaat plaats maken voor een nieuw gebouw.

Ibishotel. Eens het kantoorgebouw waarin de bestuursdienst van de universiteit gevestigd was.

‘Leegstand zorgt voor verpaupering en kost de eigenaars geld’

(Willem-Jan Bouwman, Architectenbureau Van Manen)

‘De gemeente wil bestaande locaties, zoals de Verbeekstraat, optimaliseren. Ik merk aan het contact en de samenwerking met de gemeente hoe sterk die wens is’

(Willem-Jan Bouwman)

‘Het Bio Science Park moet zichtbaarder worden. Daar is een goede verbinding met de binnenstad voor nodig’

(Thijs de Kleer, Bio Science Park)

‘Je kunt wel stellen dat wij een expert in transformaties zijn’

(Michel Leenders)

‘Eigenlijk was de transformatie van het Van Steenis-gebouw in dit tijdsbestek niet mogelijk. Maar met vereende krachten is het toch gelukt’

(Michel Leenders, Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden)

‘Hoewel de vastgoedmarkt sinds een jaar aantrekt, willen we het risico minimaliseren. Daarom worden gebouwen één voor één aangepakt en niet tegelijkertijd. Faseren is het devies’

(Michel Leenders)

‘Je kunt een kantoor-gebouw transformeren naar een hotel of een wooncomplex. Wij transformeerden een kantoorpand naar een kantoorpand’

(Adriaan Figee, Frame Offices)

‘Huurders van kantoorruimten willen anno 2015 volledig ontzorgd worden. Van alle gemakken voorzien zijn’

(Laurens Vrind, Frame Offices)

Leiden
transformeert

Waar gisteren morgen ontmoet

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
Schuttersveld 9, 2316 XG Leiden
Postbus 558, 2300 AN Leiden
Tel. 071 – 523 90 90
info@hollandrijnland.nl
www.hollandrijnland.nl

(concept) Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland

19-11-2015

Actualisatie kantorenstrategie

In 2012 is de Kantorenstrategie Holland Rijnland opgesteld.
Een actualisatie is nodig om in te spelen op de verandering in de kantorenmarkt.

De kantorenmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Deze veranderingen gaan sneller dan was voorzien. Ook de provincie Zuid-Holland vindt de ontwikkelingen op de kantorenmarkt zorgelijk en heeft Holland Rijnland verzocht haar kantorenstrategie te herzien (zie bijlage 7).

Deze actualisatie heeft geen betrekking op de themalocaties Leiden Bio Science Park en Space Business Park Noordwijk die een eigen internationale dynamiek hebben. Deze kantorenstrategie heeft ook geen betrekking op lokale kantoorontwikkeling tot 1.000m^2 BVO per kantoor. Deze actualisatie betreft aanvullende afspraken bovenop de vigerende Kantorenstrategie Holland Rijnland 2012.

Verdere afspraken onttrekking en planreductie
De situatie van de kantorenmarkt in de regio Holland Rijnland stabiliseert, maar er is nog veel werk te verzetten (zie bijlagen 1 en 4). Holland Rijnland kiest voor het voortzetten van een totaalaanpak waarbij de voorraad kwalitatief wordt verbeterd en kwantitatief wordt verminderd. De Kantorenstrategie Holland Rijnland formuleert een driedelige opgave om te komen tot een gezonde kantorenmarkt: onttrekking, renovatie en planreductie. Deze actualisatie intensiveert de regionale afspraken met betrekking tot onttrekking en planreductie. Beperkte nieuwbouw is bij deze aanpak nog steeds nodig voor het creëren van aantrekkelijke kantoorlocaties die passen bij de marktvraag. Om meer zicht te krijgen op de marktvraag is er in opdracht van Holland Rijnland door vastgoedexpert en adviesbureau Jones Lang Lasalle (JLL) een marktonderzoek uitgevoerd naar de regionale kantoorlocaties in Holland Rijnland (zie bijlage 5). Hierin komt het stationsgebied Leiden naar voren als meest kansrijke kantoorlocatie. Dit marktonderzoek is meegenomen als richtlijn in de verdere uitwerking om de strategie zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de marktbehoefte.

<u>Onttrekking</u>
Veel kantoorpanden van weleer passen niet meer bij de marktvraag van nu. Onttrekking van kantooroppervlak vindt in de regio plaats middels transformatie, waarbij een pand een nieuwe functie krijgt of sloop-nieuwbouw met andere functie.
De laatste jaren heeft transformatie zichzelf definitief bewezen (zie bijlage 2). Met creativiteit en ondernemerszin blijken veel kantoorpanden zich uitstekend te lenen voor een nieuw leven. Ook de komende jaren staan er veel transformatieplannen of sloop/nieuwbouw met een andere functie in de planning (zie bijlage 3). Door de totale kantorenvoorraad ten opzichte van de piek in 2013 terug te dringen met 5% in 2020 (75.000 m^2), 10% in 2025 (150.000 m^2) en 15% in 2030 (225.000 m^2) worden kantoorpanden en -plannen op de plekken zonder vraag uit de markt gehaald en ontstaat

er (enige) ruimte voor nieuwbouw op de kantoorlocaties die aansluiten bij de marktvraag.

Planreductie en of fasering

Groei is geen vanzelfsprekendheid meer, ook niet in de regio Holland Rijnland. Met deze actualisatie worden incourante kantorenlocaties geschrapt en op andere locaties wordt het planaanbod verlaagd en/of getemporiseerd (zie bijlage 3). De grens tussen lokale en regionale kantoren wordt verlaagd van 2.500m² naar 1.000m² en daarmee in lijn gebracht met de grens die de provincie Zuid-Holland stelt in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De nieuwbouwplancapaciteit (zie bijlage 3) inclusief de door de provincie Zuid-Holland toegezegde planschuif van Haaglanden naar Holland Rijnland (50.00m²) overstijgt de kaders van de Provincie Zuid-Holland met 25.500m². Dit is te rechtvaardigen doordat het aantal transformaties en sloop-nieuwbouw plannen met een andere functie de verwachtingen overtreffen. Deze succesvolle inzet leidt tot meer behoefte aan nieuwbouw. Dit wordt ook bevestigd door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) (zie bijlage 6), die de behoefteraming waarop de VRM zich baseert heeft opgesteld. Desalniettemin is Holland Rijnland bereid de verdere mogelijkheden van planreductie in samenwerking met de provincie Zuid-Holland 'schouder aan schouder' te onderzoeken. Wanneer er de komende jaren op regionale kantoorlocaties een concrete vraag is van marktpartijen die de plancapaciteit op deze locaties overstijgt, dan wordt in goed overleg de regionale planning en fasering hierop aangepast. Daarbij wordt het principe gehanteerd dat concrete bouwplannen voor gaan op zachte plannen.

Naast de twee scienceparken behoudt Holland Rijnland haar vier concentratielocaties. Iedere locatie kent zijn eigen opgave, dynamiek en ruimtelijke context.

Schrappen overige locaties

De kantoorplannen stationsomgeving Hazerswoude, Big Boss (Leiden) en Leiden de Vink worden geschrapt. In de regio zijn er verder meerdere oude kantoorplannen die bestemmingsplantechnisch of contractueel met de gemeenten zijn overeengekomen en al jaren niet van de grond komen. De gemeenten zetten zich in om deze locaties te schrappen, als dat tenminste juridisch mogelijk is. De gemeenten zijn hierbij terughoudend om eventuele planschade op zich te nemen. Het gaat daarbij om Duinvallei (20.000m²) en Lageweg (1.700m²) in Katwijk en de Grote Polder (9.500m²) in Zoeterwoude.

Leiden Stationsgebied/Centrum

De locatie Stationsgebied/Centrum is de grootste troef in de regio. Dit blijkt ook uit de marktscan van JLL. JLL geeft aan dat Leiden een substantieel nieuwbouwprogramma kan accommoderen en prognosticeert een nieuwbouwbehoefte die nog iets boven de huidige planvoorraad uitkomt. Leiden Stationsgebied/Centrum ondergaat de komende twee decennia een transformatie: een ambitieus plan ligt klaar waar transformatie, ruimtelijke impulsen en toevoeging van o.a. het Rijnsburgerblok door sloop-nieuwbouw onderdeel van uit maken. De nieuwbouwplannen Rijnsburgerblok en de Trafolocatie worden

gerealiseerd in directe nabijheid van het station en voldoen aan de eisen van nu. Hiermee wordt er A-kwaliteit aan de kantorenvoorraad toegevoegd die kan concurreren met de top kantorenlocaties in Nederland. Deze plannen zijn daarmee couranter dan de oudere kantoorpanden langs de Schipholweg waar met succes wordt ingezet op transformatie (zie ook bijlage 3) en/of renovatie.
Het aantal transformaties in de stad Leiden is de laatste jaren toegenomen ten gunste van de markt gewenste multifunctionele stations- en centrumlocatie. Andere kantoorlocaties in de gemeente gaan op slot. Succesvolle voortzetting van transformaties in de stad elders in de regio bieden kansen voor deze concentratielocatie. Met de komst van het Rijnsburgerblok, het gedeeltelijk vrijkomen van de voormalige Heerema locatie en de onzekere toekomst van de locatie ROC Leiden in het stationsgebied komt er de komende jaren een periode hoogwaardig aanbod op de markt. Daarom wordt er, ondanks een aanzienlijk renteverlies dat daardoor optreed, voor gekozen de ontwikkeling van de Trafo locatie gedeeltelijk te faseren naar na 2025.

Stationsgebied Alphen a/d Rijn
Het stationsgebied Alphen heeft een uitstekende bereikbaarheid. Als centrumgemeente in het Groene Hart heeft deze kantoorlocatie een regionale functie. Gegeven de potentie van deze kantoorlocatie en de succesvolle inzet om kantoorlocaties elders in Alphen aan den Rijn te transformeren (40.000m^2 transformatieplannen tot 2020) blijft er ruimte bestaan voor kantoorontwikkelingen op deze locatie. Bijvoorbeeld om toekomstige verhuizingen van kantoorgebruikers uit de gemeente naar het stationsgebied te kunnen accommoderen. De verwachte marktvraag is echter wel minder dan het planaanbod. Het planaanbod van deze concentratielocatie wordt daarom gefaseerd en verlaagd van 30.000 m^2 naar 15.000m2. Wanneer de kantorenmarkt herstelt, zijn hier meer mogelijkheden.

W4 Meerburg Zoeterwoude
De locatie W4 Meerburg Zoeterwoude kent, langs de A4 gelegen, een uitstekende autobereikbaarheid. Met de komst van het treinstation Zoeterwoude Meerburg krijgt deze locatie in 2020 ook een goede OV bereikbaarheid. De reeds ingezette herprogrammering van een gedeelte van de locatie naar wonen en detailhandel biedt kansen om het monofunctionele karakter om te buigen in een meer dynamische locatie. Naast deze impulsen is de bestaande plancapaciteit hoog ten opzichte van de marktvraag. In het najaar van 2015 worden in samenwerking met Holland Rijnland, de gemeente Zoeterwoude, de gemeente Leiden, de gemeente Leiderdorp, de ontwikkelingsmaatschappij Meerburg en de provincie Zuid-Holland de oplossingsmogelijkheden verkend die moeten leiden tot regionale afspraken over planreductie van kantoren en de mogelijkheden voor een alternatief programma op de W4 locaties Meerburg Zoeterwoude en W4 Vierzicht Leiderdorp. Knelpunten bij de planreductie voor W4 Meerburg zijn de contractuele afspraken in het kader van de W4, realisatieafspraken van de kantoren in het Bestuursakkoord HOV-net Zuid-Holland Noord en de beperkte mogelijkheden van de gemeente Zoeterwoude om verdere verliezen op te

vangen. Zonder nieuwe oplossingen blijft de plancapaciteit op W4 Meerburg Zoeterwoude in stand.

W4 Vierzicht Leiderdorp
De locatie W4 Vierzicht Leiderdorp kent een multifunctioneel karakter en een uitstekende bereikbaarheid vanaf de A4. De verwachte marktvraag voor kantoren is volgens JLL met 5.000m^2 op deze locatie lager dan de geplande 15.000m^2. Samen met ondernemers wordt een ruimtelijke visie voor de A4 zone Leiderdorp opgesteld om dit gebied een impuls te geven. De plancapaciteit voor kantoren komt hierin ook aan bod. Doel is te komen tot een reductie van het aanbod. Dat kan bijvoorbeeld door invulling met andere functies. Over planreductie op W4 Vierzicht Leiderdorp wordt tevens gesproken in het aparte traject met betrekking tot planreductie kantoren op de W4 locaties in samenwerking met de gemeenten Leiden, Zoeterwoude, Leiderdorp, Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland. W4 Vierzicht Leiderdorp behoudt haar regionale status en blijft zodoende een kansrijke kantoorlocatie wanneer de markt aantrekt.

Kasteel Endegeest en bijgebouwen, Oegstgeest
Kasteel Endegeest en bijgebouwen in Oegstgeest is een bijzondere monumentale locatie (5.738m²) die (op)nieuw op de markt komt. Mede om het kasteel en landgoed in goede staat te kunnen onderhouden krijgt deze locatie een commerciële functie met de mogelijkheid voor kantoren, zoals het feitelijk nu al gebruikt wordt. Een andere optie is congresfaciliteit in relatie tot het aangrenzende Bio Science Park. Kasteel Endegeest begeeft zich op een specifieke internationale markt van partijen die geïnteresseerd zijn in een uniek historisch object. Omdat Kasteel Endegeest een bestaand gebouw is dat feitelijk al in gebruik is als kantoor hoeft deze locatie niet als nieuwbouw plancapaciteit (bijlage 3) te worden opgenomen.

Bijlage 1. De kantorenmarkt in Holland Rijnland stabiliseert
Bijlage 2. Transformaties in de regio: de Leidse en Alphense aanpak
Bijlage 3. Overzichten nieuwbouw plancapaciteit, te schrappen plannen en transformatieplannen
Bijlage 4. Feitenblad kantoren Holland Rijnland 2015
Bijlage 5. Jones Lang LaSalle - Marktonderzoek kantoorlocaties Holland Rijnland
Bijlage 6. EIB - Prognose kantoren in perspectief, Regio Holland Rijnland
Bijlage 7. Provincie Zuid-Holland - brief met verzoek de regionale kantorenstrategie te herzien
Bijlage 8. Gemeente Leiden - Leiden transformeert

Bijlage 1. De kantorenmarkt in Holland Rijnland stabiliseert

Het doel van de kantorenstrategie om te komen tot een gezonde kantorenvoorraad met een leegstandpercentage van circa 5% is (nog) niet behaald. Desondanks hebben de afspraken die gemeenten hebben gemaakt in de Kantorenstrategie Holland Rijnland wel effect gehad. Tegen de landelijke trend blijven de problemen in Holland Rijnland stabiel en zijn de eerste tekenen van herstel zichtbaar. Dit komt mede door een veranderde markt waarbij vastgoedbeleggers niet meer bouwen voor de leegstand en partijen steeds vaker kiezen om vastgoedportefeuilles af te waarderen en te kiezen voor transformatie. Door ontwikkelingen als het Nieuwe Werken, waarbij minder m² kantoorruimte per persoon wordt gebruikt, meer starters en een hoger aandeel ZZP-ers neemt eveneens de vraag af.

Transformaties en sloop-nieuwbouw op stoom
In Holland Rijnland is de herbestemming door transformatie of sloop-nieuwbouw met een andere functie van kantoorpanden op stoom gekomen. Met name binnen de gemeentegrenzen van Leiden en Alphen a/d Rijn wordt er reeds flink getransformeerd (in bijlage 2 meer de specifieke Alphense aanpak). De publicatie 'Leiden Transformeert' geeft een fraai inzicht in de huidige transformaties en toekomstige plannen binnen Leiden (bijlage 8).

Sinds 2012 wordt er jaarlijks gemiddeld 30.000m² onttrokken aan de markt. Sinds 2013 worden er meer m² kantoren onttrokken aan de kantorenvoorraad dan er wordt toegevoegd (zie bijlage 4). Ook de komende vijf jaar zullen meer dan 30 oude kantoorpanden een nieuw leven, als bijvoorbeeld woning, studentenhuisvesting of onderwijsinstelling krijgen (zie bijlage 3 voor een overzicht van de transformatieplannen). Naar verwachting verdwijnt hiermee tot 2020 120.000m² kantoorvoorraad middels herbestemming uit de markt. Dit is veel meer dan was voorzien. Zo ging het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in haar behoefteraming uit 2012, waarop de provincie Zuid-Holland haar beleid baseert, nog uit van in totaal 38.000m² onttrekkingen in de periode 2010-2020. Alleen al in 2014 is met 42.500m² meer onttrokken dan het EIB over de gehele periode had voorzien. De succesvolle inzet in Holland Rijnland op transformatie zorgt ervoor dat er meer behoefte is aan nieuwbouw dan op basis van de behoefteraming van het EIB was geraamd. Dit wordt ook bevestigd door het EIB in haar rapport Prognose kantoren in perspectief (zie bijlage 6).

Nieuwbouw neemt af
Hoewel er bestemmingsplantechnisch in Holland Rijnland nog veel ruimte is voor kantoorontwikkelingen zijn het aantal nieuwbouwplannen de afgelopen jaren beperkt. Dit is een teken dat de kantorenmarkt steeds meer een zelfregulerende markt is, waarbij niet voor de leegstand gebouwd wordt. In 2012 was er nog sprake van 49.100m² aan nieuwbouw. In 2013 en 2014 werd er respectievelijk 9.400m² en 27.500m² aan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd. Deze nieuwbouw komt bijna volledig voor rekening van de regionale kantoorlocaties Leiden Stationsgebied/Centrum, Leiden Bio

Science Park en W4-locatie Meerburg in Zoeterwoude. Bij nieuwe plannen en programmering wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegepast.

De kantorenvoorraad daalt licht

Het op gang komen van de transformaties en de beperkte nieuwbouw is ook terug te zien in de totale kantorenvoorraad. Na decennia van groei krimpt sinds 2014 de totale kantorenvoorraad in de regio Holland Rijnland. Tussen 2014 en nu bedraagt de daling 14.000m², waardoor de totale kantorenvoorraad nu 1.540.000m² bedraagt (zie bijlage 4).

Ook de leegstand daalt licht

Sinds de crisis in 2008 is de leegstand in de regio Holland Rijnland opgelopen. Tussen 2012 en 2013 is de leegstand opgelopen van 12,8% procent naar 15,3%. Vervolgens daalde de leegstaand de afgelopen twee jaar licht van 15,3% in 2013, via 15,0% in 2014 naar 14,8% in 2015. Dit betreft de leegstand inclusief panden die niet actief op de markt worden aangeboden. JLL komt in haar marktonderzoek, waarin enkel gekeken wordt naar de actief aangeboden kantoren, uit op een leegstandspercentage van 11,6% (zie bijlage 5) tegenover een landelijk percentage van 14,8%.

Behoefte aan kwaliteit

Vastgoedexpert Jones Lang LaSalle (JLL) stelt dat een groeimarkt definitief heeft plaatsgemaakt voor een vervangingsmarkt waar de eindgebruiker bepaalt. Na een periode van deconcentratie geven gebruikers aan weer ín de stad te willen zitten op veelzijdige, binnenstedelijke locaties. Dit zijn met name de stationsgebieden; OV-knooppunten met een goede bereikbaarheid, hoge dynamiek en een stedelijk profiel.

Naast de behoefte aan een dynamische centrumlocatie, speelt de focus op kwaliteit ook op pandniveau. Vastgoedexpert JLL wijst bijvoorbeeld een kwaliteitslabel (A-C) toe aan gebouwen. In de regio Holland Rijnland is er volgens JLL enkel vraag naar kantoorpanden van A-kwaliteit. Dit betreft hoogwaardige kwaliteit kantoorruimte, veelal nieuw of recentelijk ingrijpend gerenoveerd. Moderne systemen, grote vloervelden, flexibel in te delen en hoge plafonds zijn enkele kwaliteitseisen van de huidige kantoorgebruiker.

De komende jaren krijgen in de regio veel kantoorpanden van onvoldoende kwaliteit een andere invulling of bestemming. Ook zijn er nog veel kantoorpanden buiten de A-locaties te vinden.

Bijlage 2. Transformaties in de regio: de Leidse en Alphense aanpak

In Leiden wordt de kantorenleegstand al geruime tijd actief bestreden. Dit is van groot belang om de kantorenmarkt vitaal te houden en de positie van de toplocatie Stationsgebied/Centrum te verstevigen. Inspanningen in de hele stad zijn nodig om deze locatie in volle glorie te ontwikkelen. Hiertoe vinden er al jaren vele succesvolle transformaties plaats in de stad. Ruim de helft van alle transformatieplannen in de regio bevindt zich binnen de Leidse gemeentegrenzen - alleen al tot 2020 wordt ruim 60.000m^2 bvo kantoren gesloopt of getransformeerd.

De Leidse aanpak kenmerkt zich door actief accountmanagement waarbij investeerders persoonlijk worden benaderd en worden gestimuleerd om kantoren die kampen met leegstand of veroudering een andere invulling te geven; bijvoorbeeld als studentenwoning, short-staylocatie of hotel. Sinds 2012 is er een kantorenloods aangesteld die actief met de markt in gesprek gaat om tot passende oplossingen te komen en transformatie of tijdelijk gebruik mogelijk te maken. De kantoorlocaties aan de Schipholweg, de Verbeekstraat en het Kanaalpark zijn enkele belangrijke transformatielocaties waarbij al veel vierkante meter uit de markt is gehaald. Ook op kleinere, binnenstedelijke locaties krijgen veel kantoorpanden een andere functie.

Transformatie en concentratie zijn twee belangrijke uitgangspunten voor de gemeente Alphen a/d Rijn, kenmerkend voor de Alphense aanpak. Transformaties zorgen ervoor dat de komende jaren voor 40.000m^2 bvo uit te markt wordt gehaald. Hierdoor neemt de gemeente maarliefst één derde van alle kantoortransformaties in de regio Holland Rijnland voor haar rekening. Ook sloop van verouderde kantoorruimte is aan de orde. Alphen aan den Rijn concentreert en wijst enkel het stationsgebied aan als courante kantoorlocatie. Elke andere locatie in de gemeente is een transformatiegebied waar sprake is van integrale gebiedsontwikkeling naar andere functies. Uitgaande van een periode tot 2030 zullen ongetwijfeld meer incourante panden uit de markt worden gehaald; er staan nog meer transformaties op stapel. Nieuwbouw is enkel mogelijk na voldoende sloop of transformatie van verouderde kantoorruimte, en dan geldt bovendien de eis van 70% voorverhuurd, zoals vastgelegd door de gemeenteraad. De Alphense aanpak verstevigt de positie van het stationsgebied als dé kantoorlocatie van Alphen.

De transformaties zijn in de regio Holland Rijnland goed op gang gekomen. In de gemeenten Leiden en Alphen a/d Rijn vinden de meeste transformaties plaats, dit in samenhang met het grote aandeel van bestaande voorraad in de regio. Ook staan de komende jaren transformaties op stapel in gemeenten met een kleinere kantorenvoorraad, zoals Leiderdorp, Noordwijk en Zoeterwoude.

Bijlage 3. Overzichten nieuwbouw plancapaciteit, transformatieplannen, te schrappen plannen

Planaanbod regionale kantoorlocaties Holland Rijnland na actualisatie kantorenstrategie 2015 (1.000m² bvo of groter) per gemeente in Holland Rijnland

Gemeente / kernnaam	*Voorkeur slocatie VRM?*	*Locatie*	*Straat*	*Totale plan-capaciteit kantorenstrategie 2012*	*Totale plancapaci-teit na actualisatie*	*Status bestemming splan (V=Vastgesteld, NV=Niet Vastgesteld*	*2016-2020*	*2020-2025*	*Na 2025*
Alphen aan den Rijn	Nee	Stationsomgeving	Prins Bernhardlaan/Stationsstraat	29.000	15.000	V	5.000	10.000	
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsgebied, Trafolocatie e.o.	28.000	38.000	NV		20.000	18.000
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsgebied, Rijnsburgerblok	22.000	22.000	V	22.000		
Leiden *	Nee	Roomburg/A4-knooppunt/UL Collis	De Heyderweg 1-21	8.000	8.000	V	8.000		
Leiderdorp	Ja	Vierzicht (W4)+ Bospoort	Simon Smitsweg	15.000	5.000	V		5.000	
Zoeterwoude****	Ja	Verde Vista Meerburg (W4)	Stadshouderslaan / Blauwmutsenpad	52.500	40.000	V	40.000		
Holland Rijnland		**Totaal aanbod plancapaciteit**		**154.500**	**128.000**		**75.000**	**35.000**	**18.000**
							2015-2020	**2020-2030**	**2015-2030**
		Totaal planaanbod na actualisatie					**75.000**	**35.000**	**18.000**
		eerd 2013-2015 (37.500 bestaande uit Rijnhaven-Oost 6.000m2, Heerema 19.000m2, Limes 2.500m2, NEM Verda Vista Meerburg 10.000m2)					112.500	35.000	18.000
		Behoefte volgens VRM 2013-2030 exclusief planschuif 50.000 Haaglanden naar Holland Rijnland (toezegging januari 2014)					46.000	31.000	18.000
		Verdeling toegezegde planschuif van 50.000m2 (januari 2015) Haagland-Holland Rijnland					46.000	4.000	0
		Extra compensatie voor succesvolle inzet op transformatie en sloop-nieuwbouw met een adere functie (136.908m2 tot 2020) ****					20.500		
		e volgens VRM 2010-2030 inclusief planschuif 50.000m² en compensatie (20.500m2) voor succesvolle inzet op transformatie					**112.500**	**35.000**	**18.000**
		Saldo planaanbod na actualisatie					**-**	**-**	**-**

Nader onderzoek naar mogelijkheden schrappen kantoorlocaties buiten de regionale kantoorlocaties 1.000m² of groter

Gemeente / kernnaam	*Voorkeur slocatie VRM?*	*Locatie*	*Straat*	*Totale plan-capaciteit kantorenstrategie 2012*	*Totale plancapaci-teit na actualisatie*	*Status bestemming splan (V=Vastgesteld, NV=Niet Vastgesteld*
Katwijk	Nee	Duinvallei-Valkenburg	Westerbaan/Fakkelgras	20.000	0	V
Katwijk	Nee	t Heen	Lageweg	1.700	0	V
Zoeterwoude	Nee	Grote Polder	Industrieweg, Produktieweg	9.500	0	V
Holland Rijnland		**Totaal aanbod plancapaciteit**		**31.200**	**0**	

*Een deel van opbrengsten van deze ontwikkeling zijn/worden gebruikt om de eerder verlaging van plancapaciteit op W4 Meerburg van 70.000m² naar 52.500m² mogelijk te maken
** Verkennen mogelijkheden planreductie in apart traject Gemeenten Leiden, Zoeterwoude, Leiderdorp, Holland Rijnland en provincie Zuid-Holland
***conform EIB Rapport:Prognose kantoren in perspectief, Regio Holland Rijnland (2014) komen extra ontrekkkingen ten goede aan de nieuwbouwbehoefte

Voorstel schrappen Planaanbod kantoren (1.000m^2 bvo of groter) per gemeente in Holland Rijnland

Gemeente / kernnaam	*Voorkeurs locatie VRM?*	*Locatie*	*Straat*	*Totale plancapaci-teit*	*Totale plancapaci-teit na actualisatie*	*Totaal schrappen van plannen*
Alphen aan den Rijn	Nee	Stationsomgeving	Prins Bernhardlaan/Stationsstraat	32.000	15.000	17.000
Alphen aan den Rijn	Nee	HOV Halte / Westvaartpark	Stationsgebied Hazerswoude	5.000	0	5.000
Leiden	Nee	Leiden De Vink	Maria Austriapad	3.000	0	3.000
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stadszijde Big Boss	Maresingel	2.000	0	2.000
Leiderdorp	Ja	Vierzicht (W4) + Bospoort	Simon Smitsweg	15.000	5.000	10.000
Zoeterwoude*	Ja	Verde Vista Meerburg (W4)	Stadshouderslaan / Blauwmutsenpad	42.500	42.500	0
Holland Rijnland		**Totaal aanbod plancapaciteit**		**99.500**	**62.500**	**37.000**
						2015-2020

* Planreductie afhankelijk van nadere afspraken over programma en financien Holland Rijnland, Provincie Zuid-Holland, gemeente Zoeterwoude, Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg gem

Transformaties 2013, 2014 en transformatieplannen (1.000m² bvo of groter) kantoren per gemeente in Holland Rijnland*

Gemeente / kernnaam	Locatie of pand	Straat	Oorspronkelijke omvang	Omvang (kantoren) na transformatie	Functie-wijziging / sloop	Bestemmingsplanwijzing nodig?	Status	2013	2014	2015	2016-2020
Alphen aan den Rijn	Aargebouw	Aarplein 2-28	4.080	0	Sloop en nieuwbouw	Nee	College heeft besloten over sloop. Planning 2015-2016				x
Alphen aan den Rijn	Rijnstaete	Prins Bernhardlaan 10 -20	9.200	0	Wonen	Ja, via wijzigingsbevoegdheid	Plan voor transformatie van het geheel naar woningbouw gereed . Kans op transformatie erg g				x
Alphen aan den Rijn	Voormalig belastingkantoor	Prins Bernhardlaan 2	1.225	0	Studenten/jongerennhuisvesting	Nee, gewijzigd bestemmingsplan vastgelegd	Sloop 2014 en nu nieuwbouw gereed		x		
Alphen aan den Rijn	Voormalig pand Peter Langhout Reizen	Castorstraat 1	2.084	0	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Nee, afwijkingsbesluit is al gereed	gesloopt begin 2015				x
Alphen aan den Rijn	Voormalig pand wonenCentraal	Concertweg 33	2.339	0	Wonen	Ja, omgevingsvergunning aangevraagd/verleend	gesloopt begin 2015				x
Alphen aan den Rijn	Voormalig pand NUON	Prins Bernhardlaan 1	3.357	0	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Ja, nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt als toekomstig	Sloop is gereed				x
Alphen aan den Rijn	Voormalig Thorbeckegebouw	Thorbeckeplein	6.823	0	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Nee, bestemmingsplan maakt andere functie al mogelijk	Gesloopt				x
Alphen/Boskoop	Voormalig gemeentehuis Boskoop	Raadhuisplein 1	2.515	0	Wonen	Ja	Initiatief. Transformatie wordt hier aangemoedigd.				x
Alphen/Boskoop	Voormalig pand Connexxion	Hoogeveensweg 5	3.214	0	Arbeidsmigrantenhotel	Nee, gewijzigd bestemmingsplan onlangs vastgesteld	Start transformatie, in mei zal transformatie 2015 gereed zijn		x		
Alphen/Hazerswoude-Rijndijk	Voormalig gemeentehuis Rijnwoude	Frederik van Eedenplein 4	3.800	0	Transformatie en mogelijk sloop	Nee, het wordt geregeld middels een 'kruimelgevallen' procedure (BOR-besluit)	Deel verkocht en herbestemmingstraject gestart. Oostelijke zijde zijn gesprekken gaande en moet bestemmingsplan nog gewijzigd worden. Pand krijgt definitief geen kantoorbestemmingen invulling meer.				x
Alphen/Hazerswoude-Rijndijk	Voormalig pand Rabobank	Frederik van Eedenplein 4B	1.200	0	Fietsenwinkel	Ja	Initiatief tot functiewijziging. Kans is heel groot dat dit plan geaccordeerd wordt.				x
Leiden	Stationsgebied - Kamer van Koophandel	Stationsweg 41	2.628	0	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok				x
Leiden	Stationsgebied - Rabobank	Stationsweg 37-39	1.907	0	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok				x
Leiden	Stationsgebied - ABN Amro	Stationsweg 31-33	2.478	0	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok				x
Leiden	Stationsgebied - De Leidse Poort	Schuttersveld 1	3.453	0	Sloop en nieuwbouw	ja	Maakt tzt plaats voor Rijnsburgerblok				x
Leiden	Stationsgebied Zeezijde - Level	Bargelaan	2.300	0	Wellnesscentre en horeca	Onherroepelijke vergunning	Gereed		x		
Leiden	Schuttersveld - Research voor Beleid	Schipholweg 13-15	5.295	0	Hostel	Planvorming					x
Leiden	Transvaal - Gemeente Leiden	Stationsplein 107	11.157	0	Transformatie of sloop/nieuwbouw	ja	Tijdelijke huisvesting gemeente Leiden				x
Leiden	Groenoord - Eschertoren	Willem de Zwijgerlaan	8.625	0	Transformatie naar wonen	ja, functiewijziging	vergunningsaanvraag				x
Leiden	Lammenschansdriehoek - Halt	Kanaalpark 142 + 145	2.730	0	Sloop en nieuwbouw naar andere functie	Planvorming	Ontwerp bestemmingsplan Woontoren Bètaplein				x
Leiden	Lammenschansdriehoek - Deloitte	Kanaalpark 143	3.365	0	Wonen	Onherroepelijke vergunning	Gereed			x	
Leiden	Lammenschansdriehoek - Avery Deniss	Kanaalpark 147	1.950	0	Sloop en nieuwbouw	Planvorming	Pand al leeg. Transformatie wordt hier aangemoedigd.				x
Leiden	Lammenschansdriehoek - Nem	Kanaalweg 159	2.220	0	Transformatie naar wonen	Planvorming	Initiatief. Transformatie wordt hier aangemoedigd.				x
Leiden	Lammenschansdriehoek - Avery Deniss	Lammenschansweg 140	2.700	0	Gemengde functie	Planvorming	Panden gesloopt			x	
Leiden	Lammenschansdriehoek	Perzikweg 1-15	3.520	0	Wonen	ja	Ideefase				x
Leiden	Morskwartier - UWV	Verbeekstraat 1	3.500	0	Expatcentrum/wonen	ja	Start verbouw 2015			x	
Leiden	Morskwartier - Olivetti	Verbeekstraat 3-13	3.650	0	Studentenhuisvesting	ja	Start verbouw 2015			x	
Leiden	Morskwartier	Verbeekstraat 2-12	4.400	0	Expatcentrum/wonen	ja	Gereed		x		
Leiden	Voormalig EWR gebouw	ir. Driessenstraat 1	1.036	0	Studentenhuisvesting		Start verbouw 2015				x
Leiden	Voormalig pand Hoogheemraadschap	Breestraat 46-48	6.677	0	Transformatie naar onderwijsinstelling	Onherroepelijke vergunning	Gesloopt, start nieuwbouw begin 2015				x
Leiden	Boerhaave District	Rijnsburgerweg 35	1.000	0	Kinderdagverblijf	ja	Gereed	x			
Leiden	CDHR	Zernikedreef 10	1.788	0	Transformatie kantoor naar Onderwijsinste	ja	Gereed, Centre of Expertise Genomics	x			
Leiden	Brandweer kazerne / Sociale Dienst	Langebrug 56-60	3.225	0	Studentenhuisvesting	ja	Gesloopt, start nieuwbouw begin 2015				x
Leiderdorp	Elisabethof	Elisabethhof 1	6.910	0	Wonen		Planologische vergunning rond, bouwvergunning spoedig				x
Noordwijk	Voormalig Eurocross gebouw	Van Panhuysstraat 2	3.136	0	Starterswoningen	Ja, in procedure	Functiewijzigingen naar startersappartementen				x
Noordwijk	Voormalig pand AON	Bonnikeplein 4-16	1.476	0	Starterswoningen	Ja, in procedure	Functiewijzigingen naar startersappartementen 'project V				x
Noordwijk	Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea	Sint Jeroensweg 67	1.426	0	Wonen	Ja	Pand is gesloopt, bouw woningen gestart		x		
Noordwijk	Voormalig pand Zilveren Kruis Achmea	Van der Mortelstraat	6.946	5.277	Nog niet bekend	nog niet bekend	Initiatiefase voor planontwikkeling, 1.669 m2 verhuurd a				x
Zoeterwoude	Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 48a-h	1.050	0	Logies voor arbeidsmigranten	Nee, via omgevingsvergunning	Planidee				x
Zoeterwoude	Zoeterwoude-Rijndijk	Kopperwetering 5	1.800	0	Wonen	Nee, via omgevingsvergunning	Planidee				x
			142.185	**5.277**				**2.788**	**12.565**	**13.215**	**113.617**
		Totaal transformatieplannen		**136.908**							

Bijlage 4. Feitenblad kantoren Holland Rijnland 2015

Feitenblad Kantoren 2015 Holland Rijnland

Holland Rijnland
waar de Randstad tot bloei komt

Leiden

Inleiding

Sinds vijf jaar verschijnt de Kantorenmonitor Holland Rijnland. In dit feitenblad 2015 laten we de ontwikkeling zien in de afgelopen jaren. Door kleine correcties zijn er soms verschillen met vorige publicaties. Alle gegevens zijn afkomstig van Kantorenmonitor BV.

Belangrijkste ontwikkelingen

- Per 1 januari 2015 stond 227.600 m² leeg, dat is 14,8% van de totale kantorenvoorraad, voor het tweede opeenvolgende jaar een lichte daling.
- De voorraad aan kantoorruimte in Holland Rijnland bedraagt per 1 januari 2015 1.540.000 m².
- De kantorenvoorraad van Holland Rijnland is tussen 2014 en 2015 per saldo met 0,5% (8.300 m²) afgenomen.
- Sinds 2013 is het aantal m² dat wordt opgeleverd als gevolg van nieuwbouw kleiner dan het aantal m² dat een andere bestemming krijgt.
- Per 1 januari 2015 zijn drie panden in aanbouw met een gezamenlijke oppervlakte van 23.700 m².
- Leegstand doet zich vooral voor in panden kleiner dan 5.000 m².
- Er is geen duidelijke ontwikkeling in de duur van de leegstand, in 2015 bestond 24% van de leegstand langer dan 5 jaar.

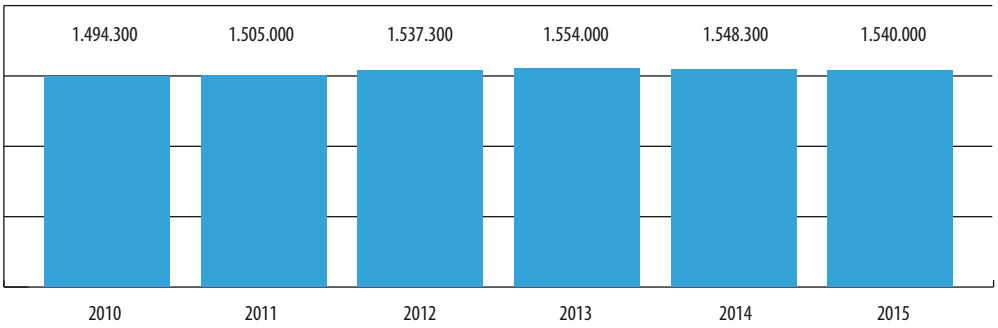
Colofon
De Kantorenmonitor Holland Rijnland 2015 is een gezamenlijke uitgave van het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland en de gemeente Leiden.

Voor informatie:
Simon Bremmer, tel. 071 - 523 90 90
Ellen Dijkstra, tel. 071 - 516 51 65

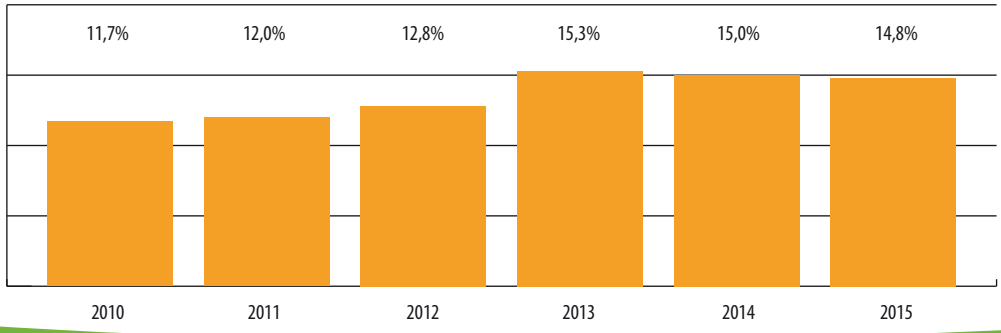
Ontwerp & realisatie: Zabriski, Leiden

Kantorenvoorraad in Holland Rijnland

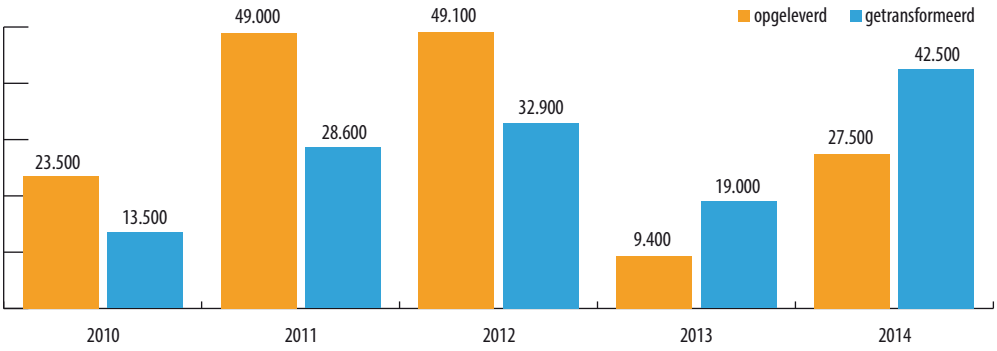
Ontwikkeling van de kantorenvoorraad in m², stand per 1 januari



Ontwikkeling van het leegstandspercentage, stand per 1 januari



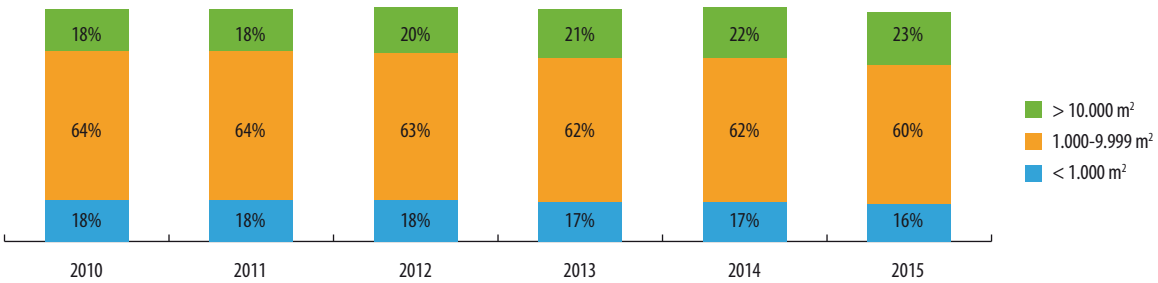
Oplevering door nieuwbouw en transformatie naar andere bestemming in m²



Grootteklasse van de kantorenvoorraad in Holland Rijnland in m², stand per 1 januari

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
< 500 m² bvo	135.400	134.300	133.700	131.900	130.800	127.500
500 - 999 m² bvo	136.800	134.300	137.700	135.500	130.800	124.500
1.000 - 2.499 m² bvo	314.900	314.600	308.300	302.700	298.400	289.800
2.500 - 4.999 m² bvo	347.900	355.700	365.000	358.100	354.400	340.600
5.000 - 9.999 m² bvo	289.000	295.700	290.300	302.500	300.000	300.000
vanaf 10.000 m² bvo	270.300	270.300	302.300	323.300	333.900	357.600
totaal	**1.494.300**	**1.505.000**	**1.537.300**	**1.554.000**	**1.548.300**	**1.540.000**

Grootteklasse van de kantorenvoorraad in Holland Rijnland in %, stand per 1 januari



Kantorenvoorraad en leegstandspercentage per gemeente, stand per 1 januari

	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Alphen aan den Rijn	258.500	255.400	248.400	14,7%	16,5%	15,6%
Hillegom	26.600	26.300	25.700	15,4%	12,8%	10,0%
Kaag en Braassem	44.200	43.300	42.400	17,8%	16,3%	15,5%
Katwijk	71.000	70.900	72.400	5,7%	7,4%	6,5%
Leiden	633.900	638.800	623.000	14,5%	13,8%	13,1%
Leiderdorp	84.900	80.300	80.200	25,7%	18,6%	12,6%
Lisse	85.000	84.500	84.300	37,0%	39,5%	43,2%
Nieuwkoop	21.300	21.000	20.800	17,1%	15,1%	26,2%
Noordwijk	139.000	139.500	133.100	16,3%	16,8%	14,3%
Noordwijkerhout	8.300	8.200	8.100	9,8%	12,0%	18,5%
Oegstgeest	34.800	34.300	47.200	3,7%	2,6%	11,4%
Teylingen	56.800	56.900	56.500	3,9%	3,5%	8,0%
Voorschoten	26.900	26.400	25.300	12,6%	8,6%	6,0%
Zoeterwoude	62.700	62.700	72.700	7,9%	8,0%	13,3%
Holland Rijnland	**1.554.000**	**1.548.300**	**1.540.000**	**15,3%**	**15,0%**	**14,8%**

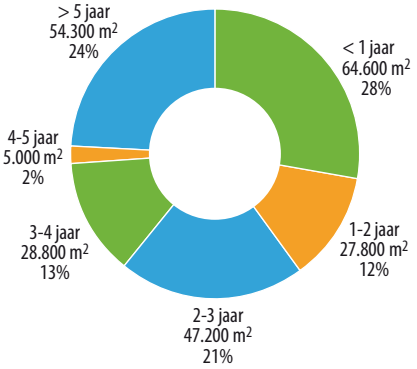
Grootteklasse van de leegstaande kantorenvoorraad in Holland Rijnland, stand per 1 januari

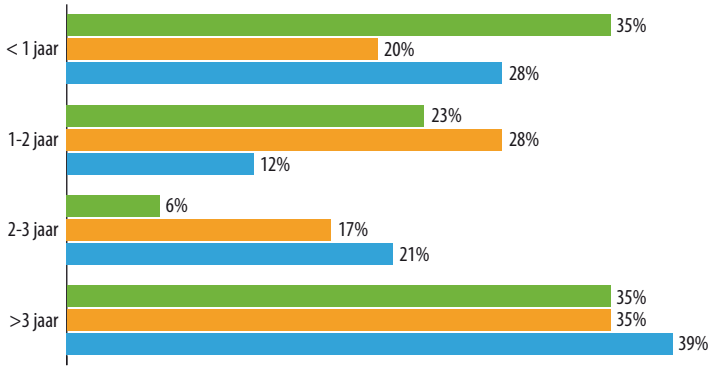
Het gaat hier om het percentage van de voorraad dat leeg staat, onderverdeeld naar de grootte van het pand.
Leesvoorbeelden: Op 1 januari 2015 staat 10,9% van alle panden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² leeg.
Van de panden met een bedrijfsvloeroppervlakte tussen 1.000 en 2.499 m² staat 21,5% leeg.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
< 500 m² bvo	9,9%	10,8%	10,5%	11,2%	13,0%	13,5%
500 - 999 m² bvo	13,1%	11,8%	16,2%	17,9%	16,2%	17,9%
1.000 - 2.499 m² bvo	13,1%	15,0%	14,1%	15,6%	19,1%	21,5%
2.500 - 4.999 m² bvo	16,8%	14,4%	15,2%	18,3%	15,3%	15,1%
5.000 - 9.999 m² bvo	8,1%	10,7%	14,5%	18,1%	13,3%	11,9%
vanaf 10.000 m² bvo	7,6%	7,6%	6,5%	9,8%	12,8%	10,9%
totaal	**11,7%**	**12,0%**	**12,8%**	**15,3%**	**15,0%**	**14,8%**

Duur van de leegstand in 2014

In de linkergrafiek (cirkeldiagram) gaat het om de leegstaande voorraad op 1 januari 2015. Daarbij wordt gekeken hoeveel m² hoe lang leeg staat. Leesvoorbeeld: 28% van de leegstaande voorraad in 2015 is onstaan in 2014 en staat dus korter dan 1 jaar leeg. 24% van de leegstaande voorraad staat echter al langer dan 5 jaar leeg. In de rechtergrafiek is gekeken hoe de leegstandsduur zich in de loop van de tijd heeft ontwikkeld. Er is geen duidelijke trend te zien, al is het percentage leegstand dat langer dan 2 jaar bestaat de afgelopen jaren opgelopen.

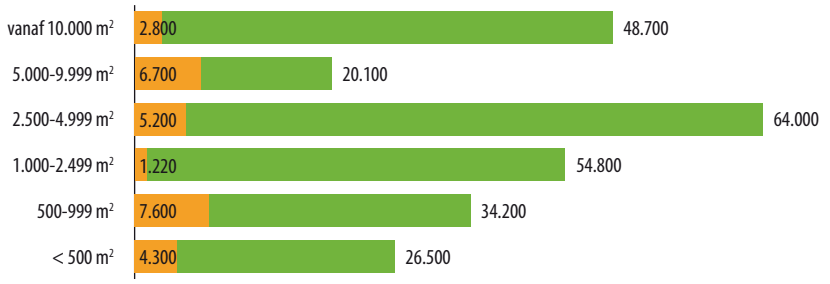




Kantorenvoorraad per gemeente

In onderstaande tabellen en grafieken wordt een beeld geschetst van de kantorenvoorraad per gemeente. In de grafiek is de voorraad per 1 januari 2015 uitgesplitst naar grootte. Het oranje gekleurde deel is het deel dat leeg staat. In de tabel daarnaast staan de belangrijkste kengetallen weergegeven per gemeente. Het gaat hier om de ontwikkeling tussen 2010 en 2015 van de vooraad, het aantal m² dat daarvan leeg staat en het leegstandspercentage.

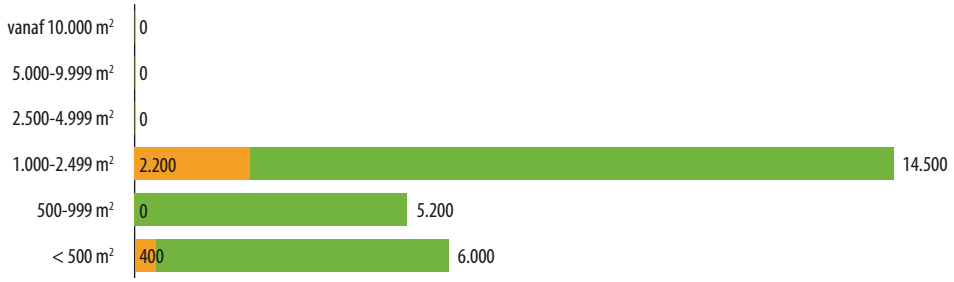
Kantorenvoorraad m² in Alphen aan den Rijn naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	252.500	35.600	14,1%
2011	257.500	40.400	15,7%
2012	257.500	37.100	14,4%
2013	258.500	38.100	14,7%
2014	255.400	42.100	16,5%
2015	248.400	38.700	15,6%

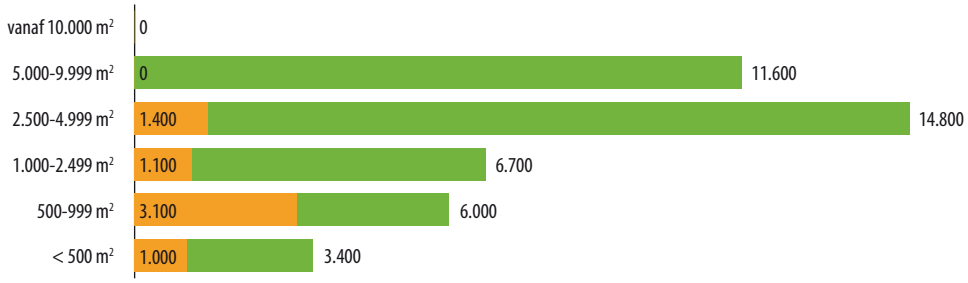
Kantorenvoorraad m² in Hillegom naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	28.700	4.200	14,6%
2011	28.800	4.700	16,2%
2012	26.600	3.300	12,4%
2013	26.600	4.100	15,4%
2014	26.300	3.400	12,8%
2015	25.700	2.600	10,0%

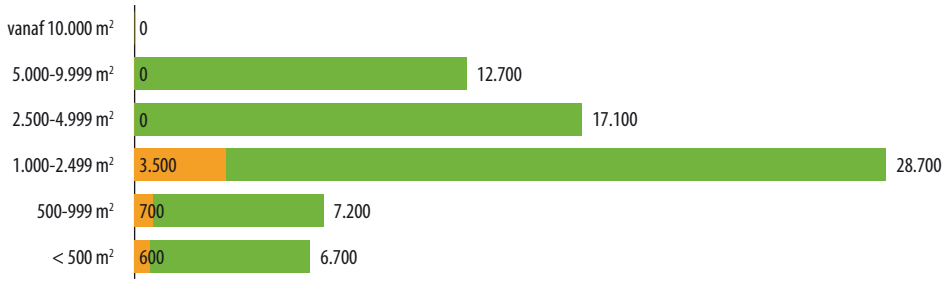
Kantorenvoorraad m² in Kaag en Braassem naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	37.200	3.400	9,2%
2011	37.200	3.500	9,3%
2012	38.800	4.000	10,3%
2013	44.200	7.900	17,8%
2014	43.300	7.000	16,3%
2015	42.400	6.600	15,5%

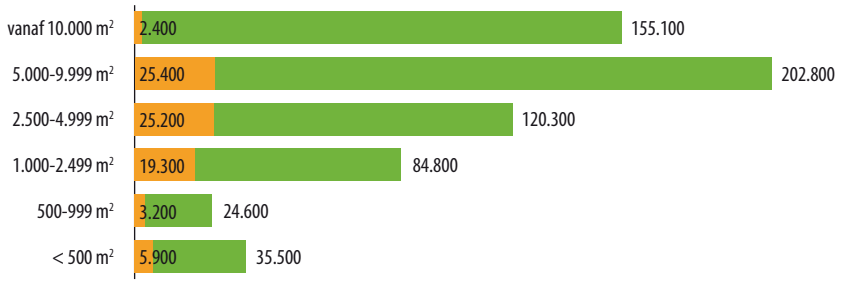
Kantorenvoorraad m² in Katwijk naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	69.900	4.600	6,6%
2011	70.100	6.100	8,8%
2012	75.000	9.100	12,2%
2013	71.000	4.000	5,7%
2014	70.900	5.200	7,4%
2015	72.400	4.700	6,5%

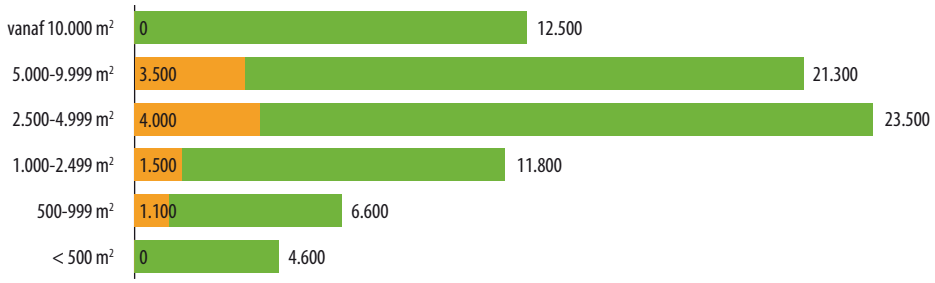
Kantorenvoorraad m² in Leiden naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	582.800	88.600	15,2%
2011	588.100	85.900	14,6%
2012	609.700	86.900	14,2%
2013	633.900	92.200	14,5%
2014	638.800	88.400	13,8%
2015	623.000	81.400	13,1%

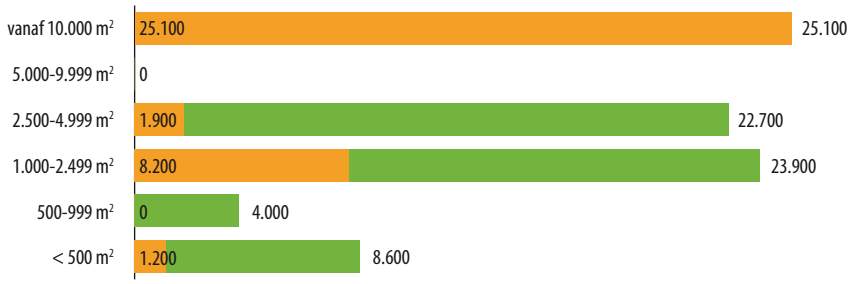
Kantorenvoorraad m² in Leiderdorp naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	79.200	8.600	10,9%
2011	81.100	9.900	12,2%
2012	89.300	13.200	14,8%
2013	84.900	21.800	25,7%
2014	80.300	14.900	18,6%
2015	80.200	10.100	12,6%

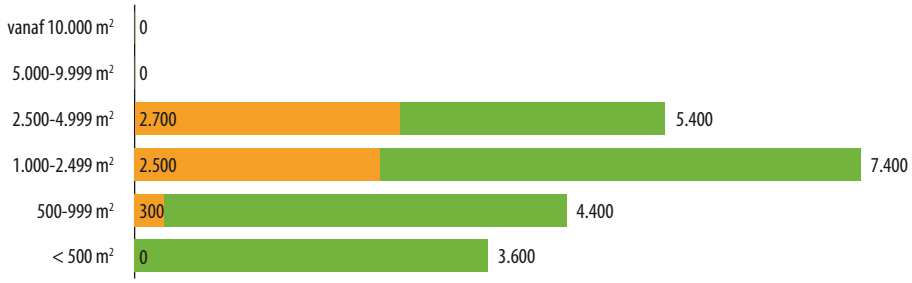
Kantorenvoorraad m² in Lisse naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	84.200	3.300	4,0%
2011	84.100	4.000	4,7%
2012	84.100	3.300	4,0%
2013	85.000	31.400	37,0%
2014	84.500	33.400	39,5%
2015	84.300	36.400	43,2%

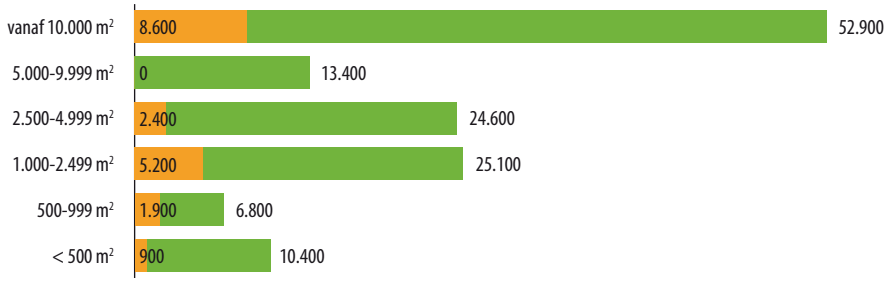
Kantorenvoorraad m² in Nieuwkoop naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	22.500	3.600	15,8%
2011	21.600	3.400	15,6%
2012	21.300	3.200	15,1%
2013	21.300	3.600	17,1%
2014	21.000	3.200	15,1%
2015	20.800	5.400	26,2%

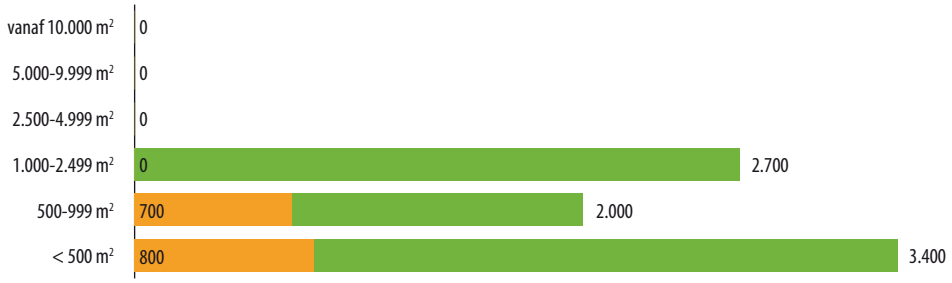
Kantorenvoorraad m² in Noordwijk naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	135.700	7.600	5,6%
2011	138.000	7.200	5,2%
2012	142.500	21.000	14,8%
2013	139.000	22.700	16,3%
2014	139.500	23.400	16,8%
2015	133.100	19.000	14,3%

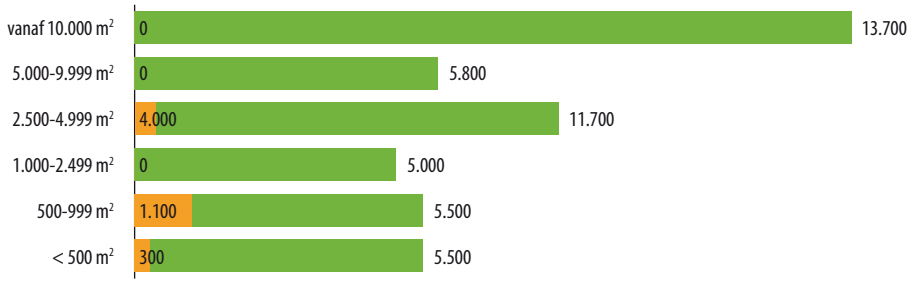
Kantorenvoorraad m² in Noordwijkerhout naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	16.600	2.600	15,3%
2011	16.000	1.900	12,1%
2012	8.300	900	11,2%
2013	8.300	800	9,8%
2014	8.200	1.000	12,0%
2015	8.100	1.500	18,5%

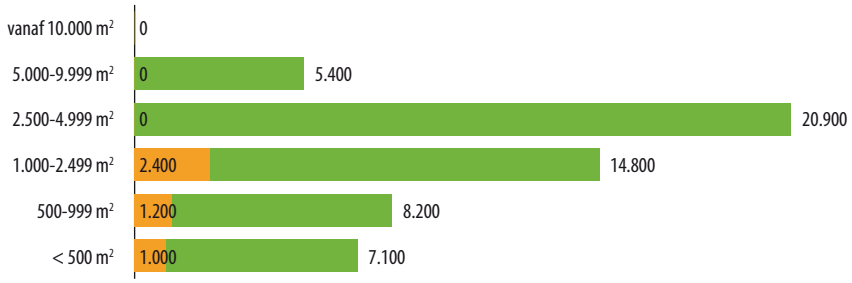
Kantorenvoorraad m² in Oegstgeest naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	36.600	1.600	4,3%
2011	35.200	900	2,6%
2012	35.200	1.100	3,2%
2013	34.800	1.300	3,7%
2014	34.300	900	2,6%
2015	47.200	5.400	11,4%

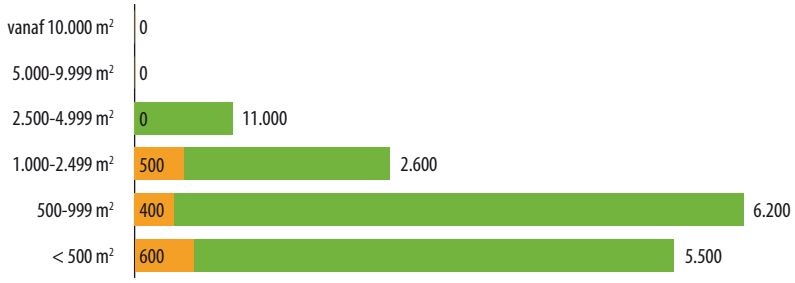
Kantorenvoorraad m² in Teylingen naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	56.200	5.500	9,7%
2011	55.500	4.600	8,4%
2012	57.600	6.400	11,1%
2013	56.800	2.200	3,9%
2014	56.900	2.000	3,5%
2015	56.500	4.500	8,0%

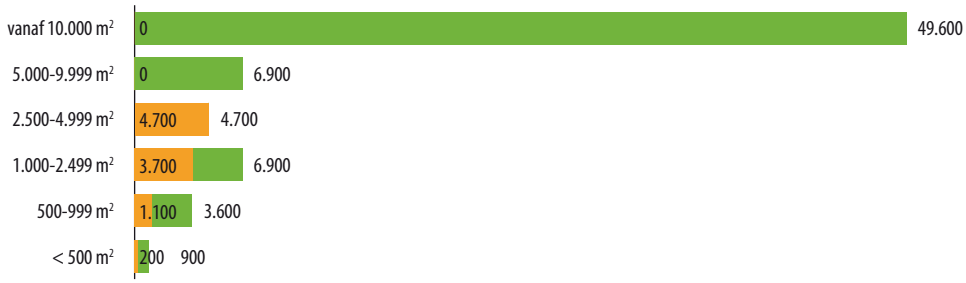
Kantorenvoorraad m² in Voorschoten naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	29.600	3.300	11,3%
2011	29.200	3.700	12,6%
2012	28.500	2.200	7,8%
2013	26.900	3.400	12,6%
2014	26.400	2.300	8,6%
2015	25.300	1.500	6,0%

Kantorenvoorraad m² in Zoeterwoude naar grootteklasse, stand per 1 januari



Ontwikkelingen 2010-2015

	voorraad	m² leeg	% leeg
2010	62.500	2.700	4,3%
2011	62.700	4.200	6,8%
2012	62.700	4.900	7,9%
2013	62.700	4.900	7,9%
2014	62.700	5.000	8,0%
2015	72.700	9.700	13,3%

Bijlage 5. Jones Lang LaSalle - Marktonderzoek kantoorlocaties Holland Rijnland

Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

Marktonderzoek kantoorlocaties Holland Rijnland

Rapportage in opdracht van Holland Rijnland

Inhoudsopgave

1 Trends en ontwikkelingen ... 2
1.1 Inleiding ... 2
1.2 Polarisatie tussen verschillende typen kantoorlocaties ... 2
1.3 Convenant aanpak leegstand kantoren ... 4
1.4 Vraagbepalende trends ... 4
1.5 Conclusies ... 6
2 Kantorenmarkt Holland Rijnland ... 7
2.1 Inleiding ... 7
2.2 Kantorenmarkt Holland Rijnland in perspectief ... 7
2.3 Groei kantorenvoorraad ... 8
2.4 Economische krimp ... 8
2.5 Veranderende vraag vanuit kantoorgebruikers ... 8
2.6 Conclusie ... 9
3 Vraagraming Holland Rijnland tot 2030 ... 10
3.1 Inleiding ... 10
3.2 Totale vraag speerpunlocaties ... 10
3.3 Conclusie ... 12
4 Factsheet: Leiden Stationsgebied/Centrum ... 13
5 Factsheet: Stationsgebied Alphen aan den Rijn ... 14
6 Factsheet: W4 Leiderdorp ... 15
7 Factsheet: W4 Zoeterwoude ... 16
8 Conclusies en Aanbevelingen ... 17
8.1 Conclusies ... 17
8.2 Aanbevelingen ... 17
9 Bijlagen ... 19
9.1 Vraagbepalende trends ... 19
9.2 Interviews ... 21
9.3 Factsheet: W4 Zoeterwoude* ... 22
9.4 Belangrijkste cijfers van de onderzoeksgemeenten ... 23
9.5 XYZ-model inclusief aannames JLL ... 27
9.6 Kantoorvoorraad per speerpuntlocatie ... 30
9.7 Definities ... 31

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

1 Trends en ontwikkelingen

1.1 Inleiding

De Nederlandse kantorenmarkt is de afgelopen decennia sterk veranderd. De markt is in korte tijd veranderd van een uitbreidingsmarkt naar een vervangingsmarkt en volgens vele onderzoeksrapporten gaat dit beeld de komende jaren niet veranderen. Hierdoor is de leegstand sterk opgelopen en heeft Nederland één van de hoogste leegstandspercentages in Europees perspectief.

In de afgelopen vijf jaar (2010-2014) is er circa 2,4 miljoen m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) toegevoegd aan de totale kantorenvoorraad die daarmee ultimo 2014 uitkwam op circa 49 miljoen m² vvo. Tegelijkertijd is gedurende deze periode 2,2 miljoen m² vvo onttrokken aan de kantorenvoorraad door onder andere transformatie naar hotel en studentenhuisvesting, maar ook door, wel in mindere mate, sloop.

Gezien de huidige ontwikkelingen op de kantorenmarkt komen nieuwe ontwikkelingen niet zomaar van de grond en ligt de focus daarbij, in tegenstelling tot voorheen, veelvuldiger op het binnenstedelijk gebied. Niet opmerkelijk, want het overgrote deel van de opnamedynamiek focust zich eveneens op centraal stedelijke locaties. Dit gaat overigens steeds vaker ten koste van overige typen kantoorlocaties. Kortom, de polarisatietrend zet zich door.

In dat kader is het van belang de achtergrond te schetsen waarin de Nederlandse kantorenmarkt zich momenteel bevindt, om vervolgens de kantorenmarkt van Holland Rijnland in perspectief te kunnen plaatsen van de nationale en regionale ontwikkelingen.

1.2 Polarisatie tussen verschillende typen kantoorlocaties

Het totale volume van de kantorenmarkt stabiliseert, maar daarbinnen zien we grote verschillen in vitaliteit en groeikracht tussen locaties. Leegstand concentreert zich vooral in monofunctionele locaties aan de stadsrand en in sub urbane gebieden. Centraal stedelijke locaties, en daarbinnen centrale stationslocaties, verheugen zich daarentegen op een grote marktvraag. Er is een trek van kantooractiviteiten terug naar het centrum van de grote stad. Die trek geldt in het bijzonder voor hoogwaardige activiteiten en het A-segment in de kantorenmarkt.

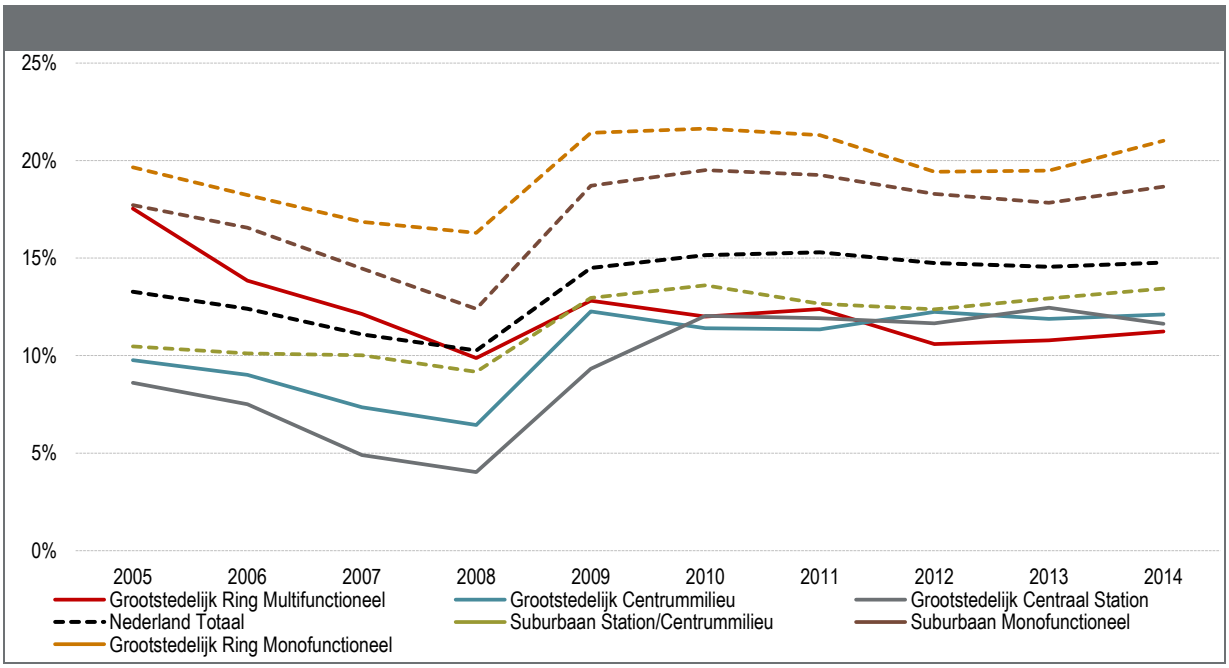
Een gedetailleerde analyse van de kantorenmarktdynamiek onderschrijft bovenstaande conclusie. JLL heeft binnen haar ranking kantoorlocaties 50 gemeenten en 239 kantoorlocaties onderzocht. De locaties zijn gegroepeerd in zes categorieën (zie onderstaande opsomming) waarbij de leegstand sterk verschilt tussen deze categorieën (figuur 1).

- Grootstedelijk Centraal Station
- Grootstedelijk Centrummilieu
- Grootstedelijk Ring Multifunctioneel
- Grootstedelijk Ring Monofunctioneel
- Sub urbaan Station/Centrummilieu
- Sub urbaan Monofunctioneel

Zoals blijkt uit figuur 1 krijgen alle categorieën kantorenlocaties vanaf 2009 een tik van de crisis, maar die blijft wel beperkt voor centrale stationslocaties. Het verschil in vitaliteit tussen centraal stedelijke locaties, centrale stationslocaties in het bijzonder en de overige locatietypen neemt over de jaren toe.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Figuur 1: Leegstandontwikkeling binnen typen kantorenlocaties



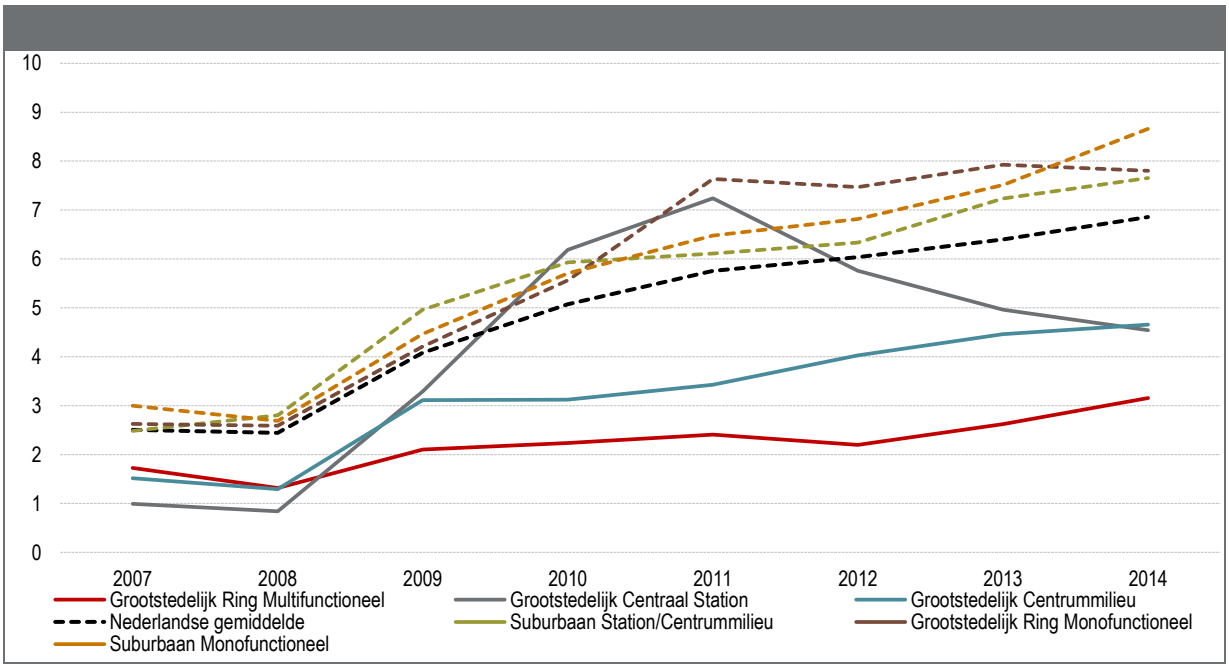
Bron: JLL (2015)

Een zelfde analyse van de vraagzijde toont ons dat de vraag op centrale- en multifunctionele locaties relatief stabiel zijn gebleven gedurende de crisis. Terwijl het opnamevolume binnen de monofunctionele gebieden gedurende de onderzoeksperiode is gehalveerd.

Een indicator die meer zegt over de feitelijke vitaliteit van kantoorlocaties dan leegstand is de aanbod/opname ratio. Deze drukt uit hoeveel jaren het in theorie kost om het aanbod op locaties weg te werken, gegeven het gemiddelde jaarlijkse opnamevolume. Een hoge leegstand, bijvoorbeeld vanwege het vertrek van een grote huurder, is slechts een tijdelijk probleem als deze ratio laag is. De ratio vertoont voor de markt als totaal vanaf begin 2008 een stijgende (en dus negatieve) lijn die vanaf 2009 versnelt. Gemengde ringlocaties en vooral centrale stationslocaties vormen de grote uitzondering op de trend (figuur 2). Dit onderschrijft de huidige gebruikerstrend waarbij de kantoorgebruiker steeds vaker kiest voor een centrale en/of multifunctionele locatie.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Figuur 2: Gemiddelde aanbod t.o.v. 3-jaarlijks gemiddelde opname ratio voor typen kantorenlocaties



Bron: JLL (2015)

1.3 Convenant aanpak leegstand kantoren

De eerder beschreven polarisatie van de Nederlandse kantorenmarkt en daarbinnen de verschillende type kantorenlocaties, wordt ook bevestigd door de overheid. Samen met marktpartijen is de overheid in juni 2012 tot een convenant aanpak leegstand kantoren gekomen. Eén van de speerpunten in het convenant is het op landelijk niveau aanduiden van het ontwikkelingspotentieel van een kantorenlocatie in termen van uitbreiding, consolidatie of krimp van de kantorenvoorraad of integrale gebiedsontwikkeling naar andere functie(s). In dit convenant worden de verschillende locaties respectievelijk aangeduid als Groeigebied, Balansgebied, Beperkingsgebied en Transformatiegebied.

- Groeigebied: gebied waar sprake is van uitbreiding van de kantorenvoorraad.
- Beperkingsgebied: gebied waar sprake is van krimp van de kantorenvoorraad.
- Balansgebied: gebied waar sprake is van consolidatie van de kantorenvoorraad.
- Transformatiegebied: gebied waar sprake is van integrale gebiedsontwikkeling naar andere functie(s).

Tot op de dag van vandaag heeft het convenant nog niet geleid tot een eenduidige aanpak over alle kantoorlocatie van Nederland. Echter biedt deze kantorenlocatietypering wel handvatten voor marktpartijen en overheden op regionaal en lokaal niveau om tot een kantorenbeleid te komen.

1.4 Vraagbepalende trends

De dynamiek op de kantorenmarkt komt tot stand door vraag en aanbod. Waarbij aanbod een resultaat is van de totale voorraad minus de bezette voorraad. De bezette voorraad wordt bepaald door de vraag naar kantoorruimte welke volatiel is. De vraag naar kantoorruimte wordt namelijk bepaald door korte-, middellange- en lange termijn trends die positief, neutraal of negatief van invloed kunnen zijn. De belangrijkste trends die volgens JLL van invloed zijn op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kantoorruimte zijn onderstaand samengevat. Uitgebreide toelichting op onderstaande trends zijn opgenomen in bijlage 9.1.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Groei aantal starters (niet zijnde ZZP'ers)

Toename van het aandeel 'oudere' starters binnen het totaal aantal starters. Daar waar jongere starters, inclusief schoolverlaters, veelal starten vanuit huis, starten deze zogenoemde 'oudere' starters bij voorkeur niet vanuit huis.

Meer vraag naar kleinschalige kantoren

Veel middelgrote ondernemingen hebben vaak een voorkeur voor zelfstandige gebouwen boven grootschalige verzamel-gebouwen.

Focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit

Na een periode van decentralisatie is er binnen de kantorenmarkt nu sprake van centralisatie. Met name stationsgebieden en multifunctionele ringlocaties profiteren van deze gebruikerstrend.

Toename van het aantal ZZP'ers

De groep ZZP'ers laat zich nauwelijks binden aan een kantooromgeving en is veelal werkzaam op locatie (opdrachtgever) of thuis.

Van uitbreiding- naar vervangingsvraag

Verhuizing vindt momenteel alleen plaats als de nieuwe werkplek het mogelijk maakt om efficiënter en productiever te werken.

'Het Nieuwe Werken'

Kantoorgebruikers zijn de afgelopen jaren anders gaan kijken naar hun huisvesting. Zoals eerder aangegeven is er meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit. Tegelijkertijd zijn kantoorgebruikers veelvuldiger op zoek naar relatief grote vloervelden (>1.000 m²) welke middels nieuwe werkplekconcepten worden ingericht.

Automatisering

De rol van data en automatisering speelt een steeds grotere rol bij kantoorgebruikers. De automatisering revolutie zal ervoor zorgen dat er de komende jaren nog minder banen beschikbaar zijn.

Duurzaamheid

In de toekomst zal wetgeving gebruikers en beleggers mogelijk dwingend recht opleggen. In Nederland huren overheids- en overheid gerelateerde diensten enkel nog ruimte in een gebouw met een C-label of hoger. Een groot deel van de kantooreigenaren zal hierdoor deze sector niet kunnen huisvesten.

Beroepsbevolking krimpt door uitstroom ouderen

Tussen 2011 en 2040 zal de potentiële beroepsbevolking, de bevolking tussen 20 en 65 jaar, afnemen. Dit komt doordat vanaf 2011 de eerste babyboomers de pensioengerechtigde leeftijd bereiken, met als gevolg een sterke uitstroom van ouderen.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

1.5 Conclusies

De Nederlandse kantorenmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. De Nederlandse kantorenmarkt was voor 2009 te typeren als een uitbreidingsmarkt waardoor er tijdens de crisisjaren nog vele bouwplannen zijn toegevoegd aan de voorraad.

Echter in versneld tempo kantelde de markt en halveerde transactievolumes op de gebruikersmarkt. De kantorenmarkt veranderde van een uitbreidingsmarkt naar een vervangingsmarkt. Kantoorgebruikers zijn selectiever geworden wat betreft locatie en gebouw en tegelijkertijd zeer kostenbewust. Kantoorgebruikers zijn bereid te investeren in hun huisvesting als dit het bedrijf ten goede komt (productiviteit / winstgevendheid). Hierbij kijken zij niet enkel naar de kantoorhuur als huisvestingscomponent, maar naar het totale financiële overzicht (*total cost of occupancy).* Zaken die hierbij tegenwoordig ook meespelen zijn het kunnen aantrekken van talent, flexibiliteit van de eigenaar, reiskosten van de werknemer etc.

Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat er momenteel circa 7.3 miljoen m² vvo kantoorruimte wordt aangeboden. Een groot deel van het huidige aanbod concentreert zich op locaties waar de kantoorgebruiker nauwelijks meer interesse in heeft. Dergelijke perifere en tegelijkertijd monofunctionele locaties zullen gezien de huidige trends de komende jaren geen verbetering tonen.

Centrale en specifiek stationslocaties, blijven echter vanuit gebruikersperspectief interessante vestigingslocaties. Het aanbod binnen dergelijke locaties is relatief stabiel gebleven en het opnameniveau is licht gestegen ten koste van de overige locatietypen. De huidige trends in de markt geven aan dat deze ontwikkeling zich door gaat zetten.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

2 Kantorenmarkt Holland Rijnland

2.1 Inleiding

Holland Rijnland is met een totale kantorenvoorraad van circa 1,17 miljoen vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (vvo), een relatief kleinere kantorenregio. De regio is gelegen ten noordoosten van Den Haag rondom de snelwegen A4 en A44. De regio bestaat uit 14 gemeenten met Leiden als grootste gemeente. Het profiel van de regio richt zich met name op de gezondheids- en welzijnszorg. Dit komt mede door de aanwezigheid van het Leids Universitair Medisch Centrum en de Universiteit van Leiden. Binnen het gebied zijn eveneens een aantal belangrijke clusters gevormd. Namelijk het Bio Science Park in Leiden en het Space Business Park in Noordwijk.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op het profiel van de kantorenmarkt van Holland Rijnland en kort inzicht gegeven in de historische ontwikkelingen.

2.2 Kantorenmarkt Holland Rijnland in perspectief

De kantorenmarkt van Holland Rijnland is, met een hedendaagse voorraad van circa 1,17 miljoen m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) verspreidt over 519 kantoorpanden, een relatief kleine regio. Holland Rijnland kent, gemeten naar de kantorenvoorraad, twee grote kantoorgemeenten, betreffende Leiden (482.145 m² vvo) en Alphen aan den Rijn (187.281 m² vvo). Deze twee kantoorgemeenten zijn samen goed voor 57% van de totale kantorenvoorraad van Holland Rijnland en beschikken gezamenlijk over 237 kantoorgebouwen.

Tabel 1: Key facts kantorenmarkt Holland Rijnland (kantoorruimte groter dan 500 m² vvo)

Regio	Gemeente	Vooraad		Aanbod		Leegstand
		m² vvo	**aantal**	**m² vvo**	**aantal**	
Agglomeratie Leiden	Leiden	482.145	132	68.646	35	14,2%
Agglomeratie Leiden	Leiderdorp	85.784	42	10.138	4	11,8%
Agglomeratie Leiden	Oegstgeest	32.673	13	1.180	2	3,6%
Agglomeratie Leiden	Voorschoten	20.642	14	2.010	2	9,7%
Agglomeratie Leiden	Zoeterwoude	34.023	10	1.645	2	4,8%
Rijnstreek	Alphen aan den Rijn	187.281	105	32.444	20	17,3%
Rijnstreek	Kaag en Braassem	40.820	20	-	-	0,0%
Rijnstreek	Nieuwkoop	20.572	15	2.990	2	14,5%
Zuidelijke Bollenstreek	Hillegom	29.382	26	2.782	3	9,5%
Zuidelijke Bollenstreek	Katwijk	68.902	46	3.055	3	4,4%
Zuidelijke Bollenstreek	Lisse	41.000	24	1.900	1	4,6%
Zuidelijke Bollenstreek	Noordwijk	71.399	43	4.925	7	6,9%
Zuidelijke Bollenstreek	Noordwijkerhout	2.867	4	-	-	0,0%
Zuidelijke Bollenstreek	Teylingen	53.424	25	3.589	3	6,7%
Holland Rijnland	**Totaal**	**1.170.914**	**519**	**135.304**	**84**	**11,6%**

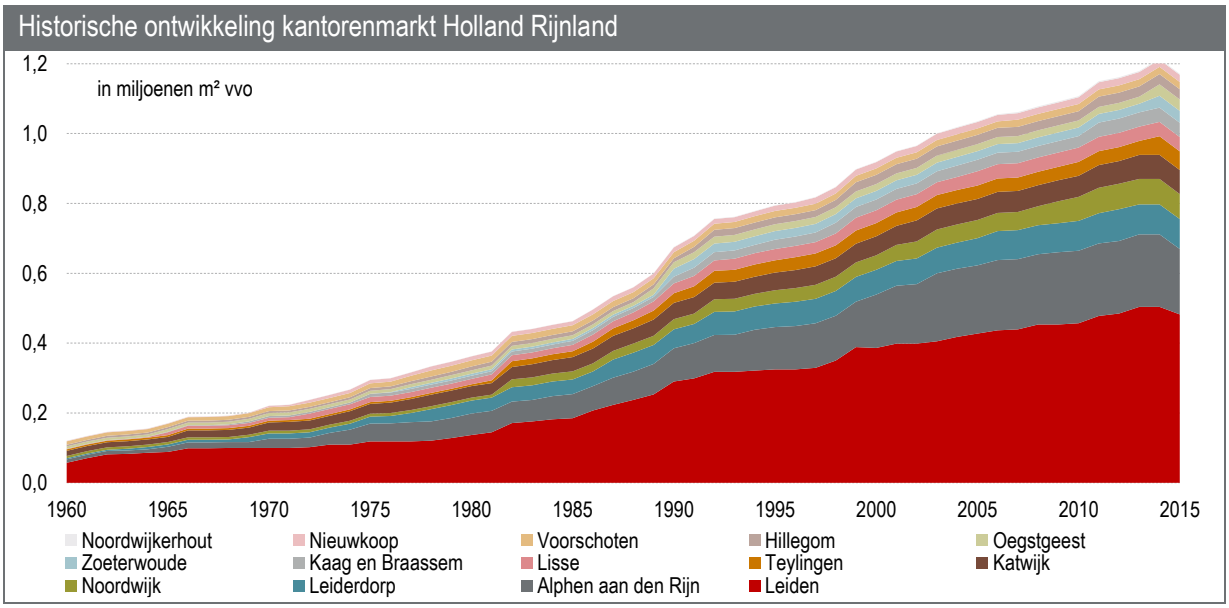
Bron: JLL (2015)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

2.3 Groei kantorenvoorraad

De kantorenvoorraad in de regio Holland Rijnland is over de gehele onderzoeksperiode gestaag gegroeid. In slechts een aantal tijdsvakken was er sprake van versnelde groei, wat veelal tot stand kwam door de oplevering van enkele grootschalige ontwikkelingen. Sinds 2014 is er een krimp van de kantorenvoorraad zichtbaar, dit komt voornamelijk door de transformatie en sloop van verouderd kantorenvastgoed.

Figuur 3: Historische groei kantorenmarkt Holland Rijnland



Bron: JLL (2015)

Gedurende de periode tot en met 2020 heeft Holland Rijnland een harde planvoorraad van circa 154.000 m² vvo. Het merendeel van deze plannen heeft betrekking op de kantoorlocatie Leiden Stationsgebied/Centrum (62.000 m² vvo), de kantoorlocatie W4 Zoeterwoude (45.000 m² vvo), de kantoorlocatie Stationsgebied Alphen aan den Rijn (32.000 m² vvo) en de kantoorlocatie W4 Leiderdorp (15.000 m² vvo). Daarnaast heeft Holland Rijnland een zachte planvoorraad gedurende deze periode van circa 32.000 m² vvo. De exacte invulling en oplevering van deze plannen is echter onzeker.

2.4 Economische krimp

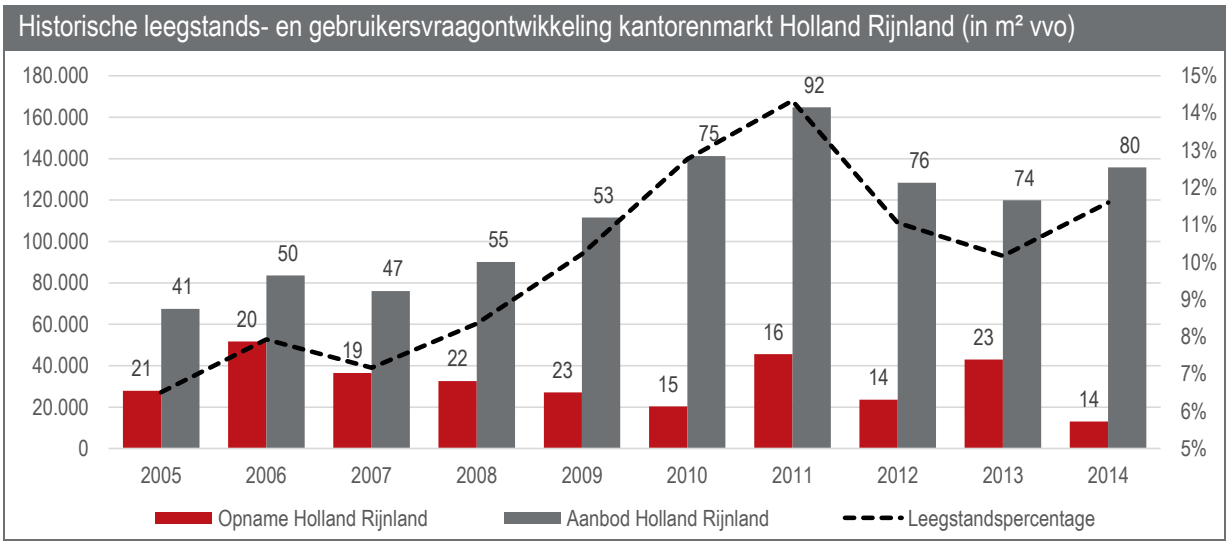
Evenals andere Nederlandse steden en regio's had Holland Rijnland een relatief gezonde kantorenmarkt tot aan de eeuwwisseling. Echter, vanaf het intreden van de internetbubbel veranderde de markt. Na een korte opleving in de periode tot 2007 keerde het tij door het begin van de economische crisis in 2008. Vanaf dat moment steeg het leegstandspercentage in korte tijd snel tot circa 14% eind 2011. De economische neergang had direct effect op de ruimtebehoefte van zowel de commerciële als de publieke organisaties, resulterende in een dalende vraag naar kantoorruimte.

2.5 Veranderende vraag vanuit kantoorgebruikers

Op basis van de oplopende leegstand binnen de kantorenmarkt van Holland Rijnland blijkt dat de effecten van de economische crisis en de daaruit volgende, dalende ruimtebehoefte zichtbaar is. Dit laat zich ook terug zien in de marktdynamiek. Gedurende de periode 2005-2009 bedroeg het gemiddelde jaarlijkse opnamevolume circa 35.200 m² vvo per jaar verspreidt over 21 transacties, tegen circa 29.100 m² vvo in de periode 2010-2014 verspreidt over 16 transacties, een daling van 17%.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Figuur 4: Historische leegstands- en gebruikersvraagontwikkeling kantorenmarkt Holland Rijnland



Bron: JLL (2015) * cijfers boven de kolommen verwijzen naar het aantal opbjecten,

De vraag vanuit de kantoorgebruiker is niet alleen in kwantiteit veranderd, maar ook de locatievoorkeur laat een verandering zien. Zoals toegelicht in hoofdstuk 1 heeft de huidige kantoorgebruiker een sterke voorkeur voor centrale en/of multifunctionele locaties. Ook binnen de Holland Rijnland regio blijkt dat kantoorgebruikers zich in de afgelopen vijf jaar meer zijn focussen op centrale stationslocaties.

2.6 Conclusie

De kantorenmarkt in Holland Rijnland is met haar centrale ligging binnen de Randstad een goede vestigingslocatie voor zowel commerciële- als publieke organisaties. De Holland Rijnland regio heeft echter een sterk lokaal karakter, waarbij de gemeente Leiden, als grootste kantorenstad in de regio, ook een regionale functie vervult. Deze regionale functie is echter wel beperkt.

De kantorenmarkt was tot de economische crisis een relatief gezonde kantorenmarkt. Echter, evenals andere kantorenmarkten kent de regio tegenwoordig een relatief hoge leegstand, nog wel onder het landelijk gemiddelde van circa 15%, en lage marktdynamiek. Deze polarisatie wordt versterkt door de veranderende vraag vanuit de kantoorgebruikers. De hedendaagse kantoorgebruiker verkiest een multifunctionele en/of stationslocatie boven een monofunctionele ringlocatie.

De monofunctionele ringlocaties staan hierdoor voor een grote uitdaging om het leegstandspercentage te verminderen. Binnen de multifunctionele centrumlocaties creëert de polarisatie echter weer kansen voor renovatie en nieuwbouw.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

3 Vraagraming Holland Rijnland tot 2030

3.1 Inleiding

In Holland Rijnland tekende zich een gelijke trend af zoals ook zichtbaar op nationaal niveau. Het aanbod is in de afgelopen tien jaar verdubbeld, terwijl de vraag naar kantoorruimte sterk is gedaald. Naar verwachting zal de totale vraag naar kantoorruimte in de toekomst relatief stabiel blijven. De toegelichte vraagbepalende trends (paragraaf 1.4 en bijlage 9.1) hebben namelijk zowel een negatieve als positieve impact. Wel wordt verwacht dat de kantoorgebruiker een nog sterkere voorkeur zal hebben voor centrale en multifunctionele kantoorlocaties. Dit zal ten koste gaan van de overige locatietypen zijnde de perifere monofunctionele kantoorlocaties.

Binnen de onderzoeksregio heeft bovenstaande constatering een positieve impact op de stationsgebieden in zowel Leiden als Alphen aan den Rijn. Een neutrale impact op de multifunctionele ringlocatie W4 Leiderdorp en een negatief effect op de monofunctionele ringlocatie W4 Zoeterwoude.

Op basis van de toegepaste filtermethodiek (XYZ-model) zoals toegelicht in bijlage 8.4 is in eerste instantie de totale jaarlijkse vraag naar kantoorruimte berekend. Door het vaststellen van bepaalde filters is de vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte vastgesteld en vervolgens een vertaalslag gemaakt naar de nieuwbouwbehoefte.

3.2 Totale vraag speerpunlocaties

Tabel 2: Totale vraagbehoefte speerpuntlocaties tot 2030

	Leiden Stationsgebied/Centrum	Stationsgebied Alphen aan den Rijn	W4 Leiderdorp	W4 Zoeterwoude
Voorraad (2014 Q4)	154.718	53.639	33.488	9.370
Aanbod (2014 Q4)	19.427	9.764	1.680	-
Leegstandspercentage	12,6%	18,2%	5,0%	0,0%
Gemiddelde opname per jaar (2005-2014)	8.801	1.625	1.090	937
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**186.123**	**33.385**	**19.474**	**13.979**
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**100.830**	**16.293**	**6.942**	**3.926**

De geraamde vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte zal zich niet volledig oriënteren op nieuwbouw. Om de totale nieuwbouwbehoefte inzichtelijk te maken moet de totale vraag worden gecorrigeerd. Hierbij zijn een aantal negatieve (tabel 3) en positieve (tabel 4) invloedsfactoren van belang.

De negatieve invloedsfactoren hebben vanzelfsprekend een negatief effect op de toekomstige nieuwbouwbehoefte. In tabel 3 zijn de vier invloedsfactoren weergegeven welke eveneens worden toegelicht.

3.2.1 Negatieve impact nieuwbouwbehoefte

Tabel 3: Negatieve factoren nieuwbouwbehoefte

		Leiden Stationsgebied/Centrum	Stationsgebied Alphen aan den Rijn	W4 Leiderdorp	W4 Zoeterwoude
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)		-3.313	-6.781	0	0
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit		-13.649	-1.853	-1.680	0
- Krimpende gebruikers	20%	-27.058	-8.775	-6.362	-1.874
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)	10%	-13.529	-4.388	-3.181	-937

<u>Bestaand aanbod A/B-kwaliteit</u>
Indien er voldoende hoogwaardige kwaliteit kantoorruimte beschikbaar is, wat vergelijkbaar is met nieuwbouw

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

kwaliteit, hoeven er geen extra meters aan de voorraad worden toegevoegd. Het huidige hoogwaardige aanbod wordt daarom in minder gebracht op de totale vraag.

Upgrade B/C kwaliteit naar A-kwaliteit
Een deel van het huidige aanbod kan worden geüpgrade naar A-kwaliteit kantoorruimte. Hiervoor geldt wederom, indien voldoende hoogwaardige kantoorruimte beschikbaar, is geen extra nieuwbouw noodzakelijk.

Krimpende gebruikers
Het is zeer aannemelijk dat binnen de onderzoeksperiode (2015 – 2029) een deel van de huidige aanwezige gebruikers minder vierkante meter per werknemer in gebruik zal hebben. Op basis van de huidige trends en de expertise van JLL wordt ingeschat dat circa 20% van de huidige gebruikers in het gebied inklrimpt.

De vrij gekomen hoogwaardige kantoorruimte zorgt er voor dat er minder nieuwbouw benodigd is.

Extern verhuizende kantoorgebruikers
Binnen de onderzoeksperiode zal een deel van de gebruikers het gebied verlaten. De vrijgekomen hoogwaardige kantoorruimte zal vermoedelijk een deel van de vraag naar A-kwaliteit kunnen accommoderen.

Naast de negatieve invloedsfactoren zijn er ook factoren die positief van invloed zijn op de toekomstige nieuwbouwbehoefte. Door onder andere sloop en herbestemming van verouderde kantoorpanden ontstaat er meer ruimte voor nieuwbouw.

3.2.2 Positieve impact nieuwbouwbehoefte

Tabel 4: Positieve factoren nieuwbouwbehoefte

Gemeente	Locatie	Leiden Stationsgebied/Centrum	Stationsgebied Alphen aan den Rijn	W4 Leiderdorp	W4 Zoeterwoude
Leiden	*Kamer van Koophandel*	*2.270*			
Leiden	*Rabobank*	*2.730*			
Leiden	*Transvaal*	*7.500*			
Leiderdorp	*Elisabethhof 1*			*6.910*	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntlocatie		12.500	0	6.910	0
Alphen aan den Rijn	*Aargebouw*		*4.080*		
Alphen aan den Rijn	*Prins Bernhardlaan 10-20*		*9.200*		
Leiden	*Breestraat 46-48*	*5.000*			
Leiden	*VerbeekstraatA-N*	*4.300*			
Leiden	*Kanaalpark X, Y*	*2.730*			
Leiden	*Kanaalpweg A, B*	*6.400*			
Leiden	*Lammenschansweg D, E*	*5.130*			
Leiden	*Verbeekstraat O*	*6.100*			
Zoeterwoude	*Hoge Rijndijk 48a-h*				*1.050*
Zoeterwoude	*Kopperwetering 5*				*1.800*
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie		*29.660*	*13.280*	*0*	*2.850*
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie		3.493	589	0	45
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod		2.465	1.130	0	0
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad		7.736	2.682	1.674	469

Ontrekkingen: sloop / herbestemming
Ontrekkingen en herbestemmingen van de huidige voorraad zorgen voor minder huisvestingsopties binnen de bestaande voorraad. Het beperken van het beschikbare aanbod heeft tot gevolg dat er meer ruimte benodigd is voor nieuwbouw.

In het model is rekening gehouden met de al geplande sloop en herbestemming. Deze zijn conform opgave van Holland Rijnland verwerkt in het model. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen onttrekkingen en herbestemmingen binnen en buiten de speerpuntlocaties.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Binnen de speerpuntlocatie wordt het totale metrage meegenomen als nieuwbouwbehoefte. Daarnaast hebben onttrekkingen en herbestemmingen buiten de speerpuntlocatie mogelijk een indirect effect op de vraag binnen de speerpuntlocatie. De extra vraag is in het model meegenomen en gebaseerd op de percentuele verhouding tussen de te onttrekken kantorenvoorraad en de toekomstige vraag. Deze vraag is vervolgens gecorrigeerd met de toegelichte filters (YZ).

Aanvullend daarop is het aannemelijk dat een deel van het structurele aanbod (aanbod wat langer dan drie jaar leeg staat) binnen de speerpuntlocatie eveneens wordt herbestemd of gesloopt.

Frictieaanbod
Binnen de kantorenmarkt is het wenselijk dat er altijd een bepaald aanbodniveau aanwezig is om verhuisbewegingen mogelijk te maken. De zogenoemde frictieleegstand bedraagt 5%. Dit percentage is vastgesteld op basis van eigen inzicht.

Correctie van zowel de negatieve als de positieve invloedsfactoren resulteert in een totale nieuwbouwbehoefte. In tabel 5 is voor ieder van de speerpuntlocaties aangegeven wat de totale nieuwbouwbehoefte bedraagt. Uit deze analyse blijkt dat binnen het Leiden Stationsgebied/Centrum de meeste nieuwbouwbehoefte is gewenst, namelijk 70.000 m² vvo. Voor zowel Alphen aan den Rijn als Leiderdorp voorziet JLL geen nieuwbouwbehoefte. In Zoeterwoude is de nieuwbouwbehoefte beperkt tot 2.000 m² vvo.

Belangrijk hierbij is dat incidentele grootschalige transacties niet zijn te voorspellen. Het op maat realiseren van nieuwbouw voor een kantoorgebruiker behoort uiteraard, in ieder van de speerpuntlocaties, tot de mogelijkheid.

3.3 Conclusie

Tabel 5: Totale nieuwbouwbehoefte

	Leiden Stationsgebied/Centrum	Stationsgebied Alphen aan den Rijn	W4 Leiderdorp	W4 Zoeterwoude
Totale nieuwbouwbehoefte	70.000	-2.000	5.000	2.000

Binnen de Holland Rijnland regio en meer bijzonder binnen de vier speerpunt gemeenten bestaat reeds een harde en zachte planvoorraad. De zachte planvoorraad is daarbij nog onzeker of deze ontwikkelingen ook daadwerlijk worden gerealiseerd.

De bestaande harde planvoorraad, zoals bijvoorbeeld het Rijnsburgerblok in Leiden, is al relatief concreet. Om de aanvullende nieuwbouwbehoefte vast te kunnen stellen is in tabel 6 de harde planvoorraad in mindering gebracht op de totale nieuwbouwbehoefte. Hieruit blijkt dat bijvoorbeeld Leiden Stationsgebied/Centrum een aanvullende nieuwbouwbehoefte heeft van 8.000 m² vvo. De overige locaties worden allen geconfronteerd met overaanbod.

Tabel 6: Totale nieuwbouwbehoefte 2015 – 2029 minus harde planvoorraad in verhuurbare meters (vvo)

Gemeente	Locatie	Leiden Stationsgebied/Centrum	Stationsgebied Alphen aan den Rijn	W4 Leiderdorp	W4 Zoeterwoude
Alphen aan den Rijn	*Stationsomgeving*		*32.000*		
Leiden	*Stationsgebied, Trafolocatie e.o.*	*38.000*			
Leiden	*Stationsgebied, Rijnsburgerblok*	*22.000*			
Leiden	*Leiden Centraal Stadszijde Big B*	*2.000*			
Leiderdorp	*Vierzicht (W4) + Bospoort*			*15.000*	
Zoeterwoude	*Verde Vista Meerburg (W4)*				*45.000*
Harde plannen		62.000	32.000	15.000	45.000
Totale extra nieuwbehoefte		8.000	-34.000	-10.000	-43.000

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

4 Factsheet: Leiden Stationsgebied/Centrum

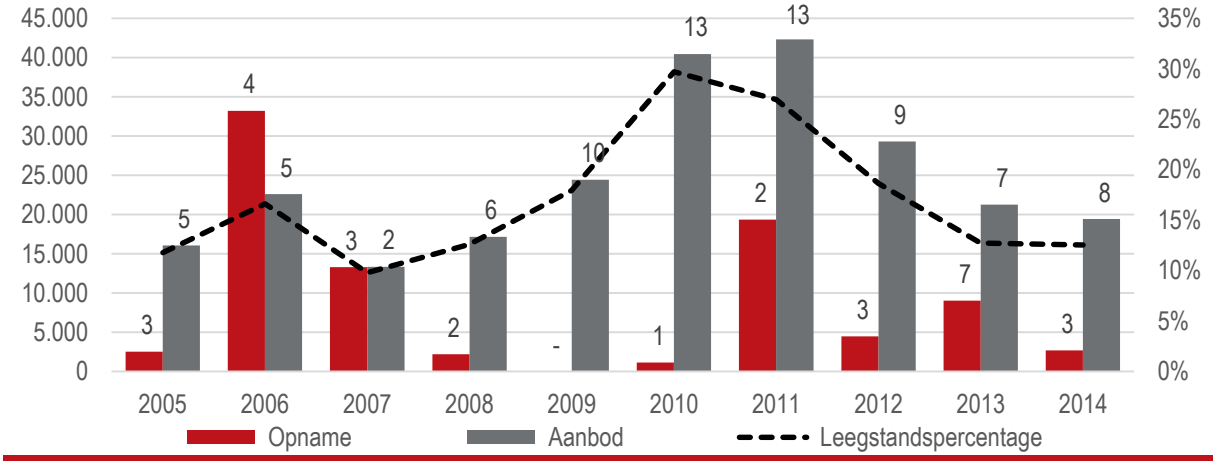
Leiden Stationsgebied/Centrum

De kantoorlocatie Leiden Stationsgebied/Centrum is de grootste locatie voor de Holland Rijnland regio. Naast de aanwezigheid van het intercitystation dragen ook het Leids Universitair Medisch Centrum en de Universiteit van Leiden bij aan het multifunctionele karakter van de kantoorlocatie. Grote actieve kantoorgebruikers binnen deze locatie zijn Achmea, de Gemeente Leiden en het ROC. De locatie kenmerkt zich door de goede bereikbaarheid en het multifunctionele karakter.

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	154.718	31
Aanbod	19.427	8
Structureel aanbod	18.114	5
Gem. aanbod ('05-'09)	18.727	6
Gem. aanbod ('10-'14)	30.556	10
Leegstandspercentage	12,6%	
Opname 2014	2.684	3
Gem. opname ('05-'09)	10.260	2
Gem. opname ('10-'14)	7.342	3
Harde plannen	62.000	-

Locatie

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling Leiden Stationsgebied/Centrum (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte Leiden Stationsgebied/Centrum

		2015-2019	2020-2024	2025-2029
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**186.123**	57.693	62.124	66.307
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**100.830**	31.254	33.655	35.921
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)			-3.313	
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit			-13.649	
- Krimpende gebruikers			-27.058	
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)			-13.529	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntlocatie			12.500	
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie			3.493	
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod			2.465	
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad			7.736	
Totale nieuwbouwbehoefte			70.000	
Harde plannen			62.000	
Totale extra nieuwbehoefte			8.000	

Conclusie

Vanwege de locatie eigenschappen alsmede de historische vraag kan het Leiden Stationsgebied/Centrum bestempeld worden als een groeigebied. Gezien de verwachte vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte is nieuwbouw op deze locatie mogelijk. Op basis van de vraagraming van JLL bedraagt de totale nieuwbouwbehoefte 7.000 m² vvo, naast de al aanwezige harde planvoorraad (62.000 m² vvo)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

5 Factsheet: Stationsgebied Alphen aan den Rijn

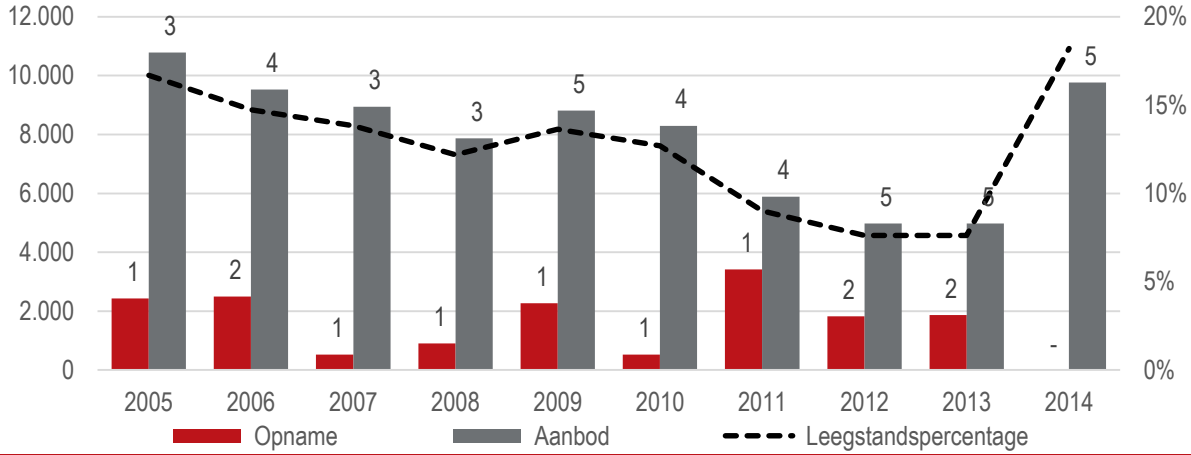
Stationsgebied Alphen aan den Rijn

De kantoorlocatie Stationsgebied Alphen aan den Rijn is door de aanwezigheid van het stations te typeren als een stationslocatie. De locatie kenmerkt zich door de goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer en het multifunctionele karakter.

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	53.639	17
Aanbod	9.764	5
Structureel aanbod	2.130	2
Gem. aanbod ('05-'09)	9.185	4
Gem. aanbod ('10-'14)	6.779	5
Leegstandspercentage	18,2%	-
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	1.726	1
Gem. opname ('10-'14)	1.524	1
Harde plannen	32.000	-

Locatie

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling stationsgebied Alphen aan den Rijn (in m²vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte stationsgebied Alphen aan den Rijn (in m² vvo per jaar)

		2015-2019	2020-2024	2025-2029
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**33.385**	10.377	11.148	11.859
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**16.293**	5.064	5.441	5.788
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)			-6.781	
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit			-1.853	
- Krimpende gebruikers			-8.775	
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)			-4.388	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc			0	
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntl			589	
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod			1.130	
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad			2.682	
Totale nieuwbouwbehoefte			-2.000	
Harde plannen			32.000	
Totale extra nieuwbehoefte			-34.000	

Conclusie

Ondanks dat de kantoorlocatie zich typeert als een stationslocatie blijkt volgends de vraagraming van JLL dat de locatie geen nieuwbouwbehoefte kent. De huidige voorraad kan de toekomstige vraag accommoderen, mits een update van het verouderde kantorenvastgoed plaats vindt. De kantoorlocatie kan hierdoor worden bestempeld als een balansgebied.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

6 Factsheet: W4 Leiderdorp

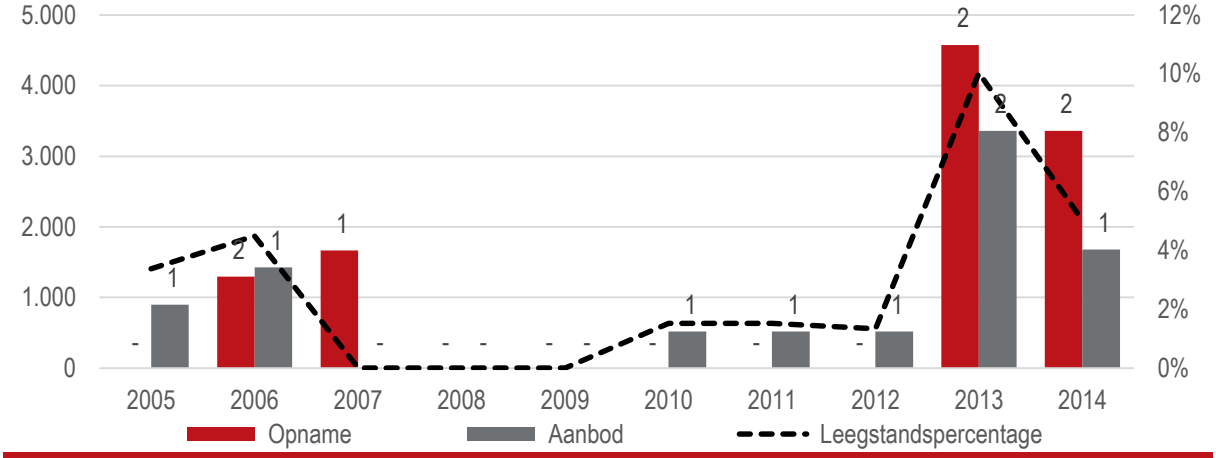
W4 Leiderdorp

De kantoorlocatie W4 Leiderdorp wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het Rijnland Ziekenhuis, de woonboulevard en de nabijgelegen A4. De locatie valt hierdoor te typeren als een multifunctionele ringlocatie.

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	33.488	9
Aanbod	1.680	1
Structureel aanbod	0	0
Gem. aanbod ('05-'09)	465	1
Gem. aanbod ('10-'14)	1.320	2
Leegstandspercentage	5,0%	-
Opname 2014	3.359	2
Gem. opname ('05-'09)	592	1
Gem. opname ('10-'14)	1.587	1
Harde plannen	15.000	-

Locatie

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling W4 Leiderdorp (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte W4 Leiderdorp (in m² vvo per jaar)

		2015-2019	2020-2024	2025-2029
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**19.474**	6.046	6.499	6.929
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**6.942**	2.155	2.317	2.470
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)			0	
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit			-1.680	
- Krimpende gebruikers			-6.362	
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)			-3.181	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc			6.910	
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntl			0	
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod			0	
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad			1.674	
Totale nieuwbouwbehoefte			5.000	
Harde plannen			15.000	
Totale extra nieuwbehoefte			-10.000	

Conclusie

Op basis van de vraagraming van JLL is er geen nieuwbouwbehoefte voor de kantoorlocatie W4 Leiderdorp. De huidige voorraad kan de toekomstige vraag accommoderen, mits een update van het verouderde kantorenvastgoed plaats vindt. De kantoorlocatie kan hierdoor worden bestempeld als een balansgebied. Transformaties van verouderd vastgoed behoort ook tot de mogelijkheden gezien het multifunctionele karakter van de kantoorlocatie.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

7 Factsheet: W4 Zoeterwoude

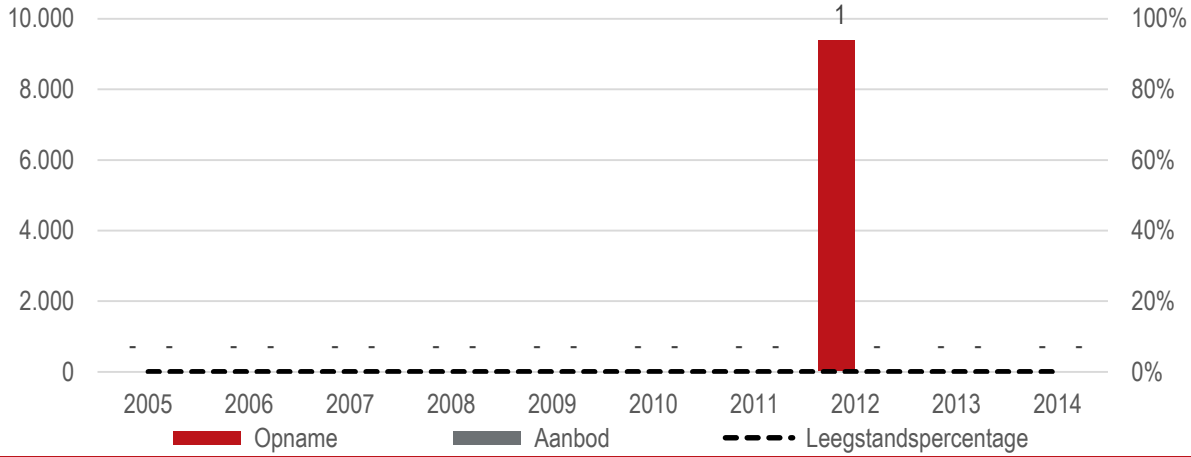
W4 Zoeterwoude

De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is ontstaan sinds de oplevering van het NEM Energy kantoor. De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de A4 en kan daardoor worden bestempeld als een ring locatie. Ondanks dat er een treinstation gepland staat voor 2018 blijft het door de afwezigheid van faciliteiten een monofunctionele locatie.

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	9.370	1
Aanbod	0	0
Structureel aanbod	0	0
Gem. aanbod ('05-'09)	0	0
Gem. aanbod ('10-'14)	0	0
Leegstandspercentage	0,0%	-
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	0	0
Gem. opname ('10-'14)	1.874	1
Harde plannen	45.000	-

Locatie

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling W4 Zoeterwoude (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte W4 Zoeterwoude (in m² vvo per jaar)

		2015-2019	2020-2024	2025-2029
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**13.979**	4.377	4.678	4.924
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**3.926**	1.229	1.314	1.383
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)			0	
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit			0	
- Krimpende gebruikers			-1.874	
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)			-937	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc			0	
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntl			45	
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod			0	
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad			469	
Totale nieuwbouwbehoefte			2.000	
Harde plannen			45.000	
Totale extra nieuwbehoefte			-43.000	

Conclusie

De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is op dit moment nog in ontwikkeling. Echter door het monofunctionele karakter sluit de locatie niet aan bij de hedendaagse vraag vanuit de kantoorgebruiker. Op basis van de vraagraming van JLL is er geen nieuwbouwbehoefte waardoor de kantoorlocatie kan worden bestempeld als een beperkingsgebied.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

8 Conclusies en Aanbevelingen

8.1 Conclusies

Holland Rijnland is met een totale kantorenvoorraad van circa 1,17 miljoen vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (vvo), een relatief kleinere kantorenregio. Holland Rijnland kent, gemeten naar de kantorenvoorraad, twee belangrijke kantoorgemeenten, betreffende Leiden (482.145 m² vvo) en Alphen aan den Rijn (187.281 m² vvo). Deze twee kantoorgemeenten zijn samen goed voor 57% van de totale kantorenvoorraad van Holland Rijnland en beschikken gezamenlijk over 237 kantoorgebouwen.

Evenals andere Nederlandse steden en regio's had Holland Rijnland een relatief gezonde kantorenmarkt tot aan de eeuwwisseling. De economische crisis en de daaruit volgende, dalende ruimtebehoefte, is nog altijd zichtbaar in de markt. Tegelijkertijd is de wens vanuit de kantoorgebruiker sterk veranderd. Kantoorgebruikers zijn zich steeds meer gaan richten op centrale- en multifunctionele locaties. Terwijl het opnamevolume binnen de monofunctionele gebieden sterk is gedaald.

Binnen de onderzoeksregio heeft bovenstaande voorkeur vanuit de kantoorgebruiker een positieve impact op de stationsgebieden in zowel Leiden als Alphen aan den Rijn. Een neutrale impact op de multifunctionele ringlocatie W4 Leiderdorp en een negatief effect op de monofunctionele ringlocatie W4 Zoeterwoude.

Om de toekomstige nieuwbouwbehoefte vast te stellen voor de vier speerpuntlocaties in Holland Rijnland heeft JLL een filtermethodiek (XYZ-model) toegepast zoals toegelicht in bijlage 9.4. In eerste instantie is de totale jaarlijkse vraag naar kantoorruimte berekend. Door het vaststellen van onderstaande filters is de vraag naar A-kwaliteit kantoorruimte vastgesteld en vervolgens een vertaalslag gemaakt naar de nieuwbouwbehoefte.

Uit onderstaande tabel blijkt dat enkel Leiden Stationsgebied/Centrum een substantieel nieuwbouwprogramma kan accommoderen binnen de gemeente. Binnen W4 Zoeterwoude is eveneens nieuwbouw mogelijk, maar is zeer marginaal. De overige twee locaties, zijnde Stationsgebied Alphen aan den Rijn en W4 Leiderdorp, hebben beide geen nieuwbouwpotentieel.

	Leiden Stationsgebied/Centrum				Stationsgebied Alphen aan den Rijn				W4 Leiderdorp				W4 Zoeterwoude			
		2015-2019	*2020-2024*	*2025-2029*		*2015-2019*	*2020-2024*	*2025-2029*		*2015-2019*	*2020-2024*	*2025-2029*		*2015-2019*	*2020-2024*	*2025-2029*
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**186.123**	57.693	62.124	66.307	**33.385**	10.377	11.148	11.859	**19.474**	6.046	6.499	6.929	**13.979**	4.377	4.678	4.924
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**100.830**	31.254	33.655	35.921	**16.293**	5.064	5.441	5.788	**6.942**	2.155	2.317	2.470	**3.926**	1.229	1.314	1.383
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)		-3.319				-6.761				0				0		
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit		-13.649				-1.853				-1.680				0		
- Krimpende gebruikers		-27.058				-8.775				-6.362				-1.874		
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)		-13.529				-4.388				-3.181				-937		
+ Ontrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntlocatie		12.500				0				6.910				0		
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntlocatie		3.493				589				0				45		
+ Ontrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod		2.465				1.130				0				0		
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad		7.736				2.682				1.674				469		
Totale nieuwbouwbehoefte		70.000				-2.000				5.000				2.000		
Harde plannen		62.000				32.000				15.000				45.000		
Totale extra nieuwbehoefte		8.000				-34.000				-10.000				-43.000		

8.2 Aanbevelingen

Bij de bepaling van de toekomstige totale vraag alsmede de toekomstige nieuwbouwbehoefte speelt concurrentie en het marktaandeel van de betreffende locatie een belangrijke rol. Hierbij is in het ramingsmodel rekening gehouden met het kantooraanbod op concurrerende locaties en nieuwbouwplannen, verdeeld naar harde plannen die in de komende 15 jaar vrijwel zeker doorgang vinden en zachte plannen die mogelijk in of na de onderzoeksperiode tot ontwikkeling zouden kunnen komen. Daarbij speelt het beleid van de gemeente en de regio een bepalende rol.

Afhankelijk van het te voeren beleid kan de potentiële concurrentiepositie (paragraaf 9.4.2) groter/kleiner uitvallen:

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

- Passief beleid: een beleidsarme variant waarbij in de periode 2015-2029 naast de reeds vergunde bouw- en bestemmingsplannen voor kantorennieuwbouw in de stad en regio Holland Rijnland ook een groot deel van het huidige zachte planaanbod buiten de speerpuntlocaties voor vergunning in aanmerking komt.
- Actief beleid: een beleidsrijke variant waarbij buiten de reeds afgegeven vergunningen voor kantorennieuwbouw buiten de speerpuntlocaties worden beperkt. Daarbij wordt eveneens proactief gezocht naar het uit de markt te nemen van verouderd kantorenvastgoed.

De positieve ofwel negatieve impact van het te voeren beleid is in onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 5: Groei scenario's

	Economische terugval	Economische groei
Passief kantorenbeleid	-/-	-/+
Actief kantorenbeleid	+/-	+/+

Indien de regio meer nieuwbouw wenst toe te voegen binnen de speerpuntlocaties kan beleid een belangrijke rol spelen. Maar zoals toegelicht in voorgaande paragraaf speelt onder andere transformatie en/of sloop een cruciale rol.

8.2.1 Leiden Stationsgebied/Centrum

Leiden Stationsgebied/Centrum heeft van de vier speerpuntlocaties de meeste nieuwbouwpotentie. Echter voor een optimale ontwikkeling kunnen overige gebieden op slot worden gezet en dient de gemeente kritisch te kijken naar renovatiemogelijkheden voor bestaande bouw.

8.2.2 Stationsgebied Alphen aan den Rijn

De vraagraming van JLL toont dat er geen ruimte is voor toekomstige extra nieuwbouw. Nieuwbouw kan enkel mogelijk zijn na sloop of transformatie van verouderde kantoorruimte. Focus dient te liggen op renovatie van bestaande kantoorruimte.

8.2.3 W4 Leiderdorp

Hoewel de kantoorlocatie W4 Leiderdorp een multifunctionele locatie betreft blijkt uit de analyse van JLL dat er geen ruimte is voor extra nieuwbouw. Focus dient daarom te liggen op transformatie en renovatie van bestaande kantoorruimte.

8.2.4 W4 Zoeterwoude

De mogelijke komst van een station kan voor een impuls zorgen door de verbeterede bereikbaarheid. Echter het gebied kenmerkt zich momenteel ook door haar monofunctionele karakter. Het toevoegen van voorzieningen kan op korte termijn een kans zijn om het gebied te verbeteren.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9 Bijlagen

9.1 Vraagbepalende trends

Groei aantal starters (niet zijnde ZZP'ers)

Een meer recente ontwikkeling is de toename van het aandeel 'oudere' starters binnen het totaal aantal starters. Het betreft veelal relatief hoogopgeleide vijftigplussers. Vaak gaat het om bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Veel van dit soort starters gaan op een meer professionele wijze om met hun huisvestingsvraag. Daar waar jongere starters, inclusief schoolverlaters, veelal starten vanuit huis, starten deze zogenoemde 'oudere' starters bij voorkeur niet vanuit huis.

Meer vraag naar kleinschalige kantoren

Als gevolg van de eerder gesignaleerde toename van het aantal starters en ZZP'ers zal de vraag zich meer richten op kleinschaligere ruimten in relatief kleinere kantoorgebouwen en op kantoorruimte binnen flexibele concepten. Dit stelt deze groep gebruikers in staat om via het gebouw hun eigen identiteit terug te laten komen. Veel middelgrote ondernemingen hebben vaak een voorkeur voor zelfstandige gebouwen boven grootschalige verzamel-gebouwen.

Focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit

Na een periode van decentralisatie is er binnen de kantorenmarkt nu sprake van centralisatie. Met name stationsgebieden en multifunctionele ringlocaties profiteren van deze gebruikerstrend. Dit vanwege de goede OV en autobereikbaarheid, maar ook vanwege het multifunctionele karakter. Binnen dergelijke gebieden concentreert de vraag zich hoofdzakelijk op kwalitatief goede kantoorruimte, waarbinnen het mogelijk is om efficiënter met ruimtegebruik om te gaan.

Toename van het aantal ZZP'ers

Binnen het aantal starters neemt het aandeel ZZP'ers in rap tempo toe. Meer dan 50% van de Nederlandse bedrijven telt één werkzame persoon. Het gaat om diverse sectoren zoals industrie, bouw, vervoer/opslag/communicatie, zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening. De groep ZZP'ers laat zich nauwelijks binden aan een kantooromgeving en is veelal werkzaam op locatie (opdrachtgever) of thuis.

Van uitbreiding- naar vervangingsvraag

De Nederlandse kantorenmarkt kent nauwelijks nog internationale nieuwkomers die ervoor zorgen dat de kantorenvoorraad in gebruik verder toeneemt. Ook nationale gebruikers oriënteren zich vandaag de dag meer op productiviteit en efficiency, waardoor zij veelal minder ruimte huren dan zij momenteel in gebruik hebben. Verhuizing vindt momenteel alleen plaats als de nieuwe werkplek het mogelijk maakt om efficiënter en productiever te werken.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

‘Het Nieuwe Werken’

Kantoorgebruikers zijn de afgelopen jaren anders gaan kijken naar hun huisvesting. Zoals eerder aangegeven is er meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit. Tegelijkertijd zijn kantoorgebruikers veelvuldiger op zoek naar relatief grote vloervelden (>1.000 m²) welke middels nieuwe werkplekconcepten worden ingericht. Deze werkplekconcepten zorgen ervoor dat er meer werknemers per m² kunnen worden gehuisvest. In kwantitatieve zin heeft deze trend een negatief effect op de kantorenmarkt. Echter zorgt het wel voor een kwaliteitsimpuls.

Automatisering

De rol van data en automatisering speelt een steeds grotere rol bij kantoorgebruikers. De automatisering revolutie zal ervoor zorgen dat er de komende jaren nog minder banen beschikbaar zijn. Vooral binnen de financiële sector, één van de grootste kantoorhoudende sectoren in Nederland. Als voorbeeld: Anno 2013 zijn er binnen de financiële sector 15% minder banen ten opzichte van 2003, terwijl de toegevoegde waarde met ruim de helft toenam in dezelfde periode

Duurzaamheid

Een duurzaamheidslabel is nu wellicht nog een leuk gegeven. In de toekomst zal wetgeving gebruikers en beleggers mogelijk dwingend recht opleggen. In Groot Brittannië is dit al in 2017 aan de orde. In Nederland huren overheids- en overheid gerelateerde diensten enkel nog ruimte in een gebouw met een C-label of hoger. Een groot deel van de kantooreigenaren zal hierdoor deze sector niet kunnen huisvesten. Het vrijblijvende karakter is hierdoor komen te vervallen. Het is dus voornamelijk een bedreiging voor vastgoedeigenaren die hun ogen voor deze ontwikkeling sluiten. In kwalitatieve zin geeft de ontwikkeling van duurzaamheid een belangrijke kwaliteitsimpuls aan de kantorenmarkt. Het zal echter tegelijkertijd een negatief effect hebben op het tertiaire deel van de kantorenmarkt waar eigenaren niet investeren in duurzaamheid.

Beroepsbevolking krimpt door uitstroom ouderen

Tussen 2011 en 2040 zal de potentiële beroepsbevolking, de bevolking tussen 20 en 65 jaar, afnemen. Dit komt doordat vanaf 2011 de eerste babyboomers de pensioengerechtigde leeftijd bereiken, met als gevolg een sterke uitstroom van ouderen. Het aandeel 20-64-jarigen daalt van 61% in 2010 tot 53% in 2040; een afname van ruim driekwart miljoen personen. Tegelijkertijd biedt dit kansen voor de werkloze beroepsbevolking. Zij kunnen door de uitstroom van ouderen gemakkelijker terugkeren op de arbeidsmarkt.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.2 Interviews

Onderstaand een korte gespreksnotitie van de geïnterviewde.

9.2.1 Basis Bedrijfshuisvesting

Interview met Dhr. S. Zwaan op 31 maart 2015

Kantoorgebruikers binnen de regio tonen op dit moment weinig dynamiek. Maar als we kijken naar het verleden en de huidige zoekers dan heeft het overgrote deel betrekking op OV-knooppunten. Let wel, dit zijn binnen de regio Holland Rijnland, met name transacties rond de 1.000 vierkante meter en betreft nagenoeg allemaal verplaatsing binnen de gemeente.

Gezien het feit dat de huidige kantorenmarkt zich typeert als vervangingsmarkt is nieuwbouw dan ook enkel mogelijk als verouderde kantoorgebouw uit de markt worden gehaald en overige locaties op slot worden gezet. Maar zelfs dan is nieuwbouw niet in alle speerpuntlocaties wenselijk.

Voor zowel Zoeterwoude als Leiderdorp betreft het een moeilijke locatie. Binnen laatstgenoemde gemeente is al 5 jaar een potentiële ontwikkeling in de verhuur. Voor Alphen aan den Rijn zal enkel lokale vraag een rol kunnen spelen. Tot slot Leiden Stationsgebied/Centrum, hier blijft vraag naar nieuwbouw. Maar met de kanttekening van, zoals eerder genoemd, het uit de markt nemen van verouderde kantoren en overige locaties op slot zetten.

9.2.2 Barnhoorn Bedijfsmakelaardij

Interview met Dhr. A. Barnhoorn op 31 maart 2015

Binnen de regio zien we een veranderende vraag. In het verleden konden we spreken van een uitbreidingsmarkt, maar tegenwoordig betreft 80 a 90% van het transactievolume vervangingsvraag en vinden verhuizingen voornamelijk plaats binnen de huidige gemeente. Doordat de nog actieve kantoorgebruikers doorgaans meer meters achterlaten dan ze nieuw huren is het aanbod binnen de regio fors opgelopen.

In de toekomst ziet Dhr. Barnhoorn deze trend niet snel veranderen. Kantoorgebruikers gaan zich steeds meer focussen op stationsgebieden, waardoor perifere locaties steeds minder in trek zijn. Als we dan de vertaalslag maken naar de speerpuntlocaties binnen Holland Rijnland dan voorzie ik enkel voor het Leidse stationsgebied groei. De overige locaties, Leiderdorp, Zoeterwoude en Alphen aan den Rijn, moeten geen of zeer beperkte nieuwbouw toestaan. De vraag is er simpelweg niet voor dergelijke locaties.

Tevens is nieuwbouw, ook in Leiden, enkel mogelijk als verouderde kantoorgebouwen uit de markt worden genomen. Aanvullend daarop moet nieuwbouw in overige, niet zijnde de speerpuntlocaties, worden beperkt. Enkel door actief beleid en sturing op de speerpuntlocaties kan selectieve nieuwbouw succesvol zijn.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.3 Factsheet: W4 Zoeterwoude*

Een extra analyse op basis van een multifunctioneel karakter in plaats van een monofunctioneel karakter, gezien het hedendaagse bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkelingen.

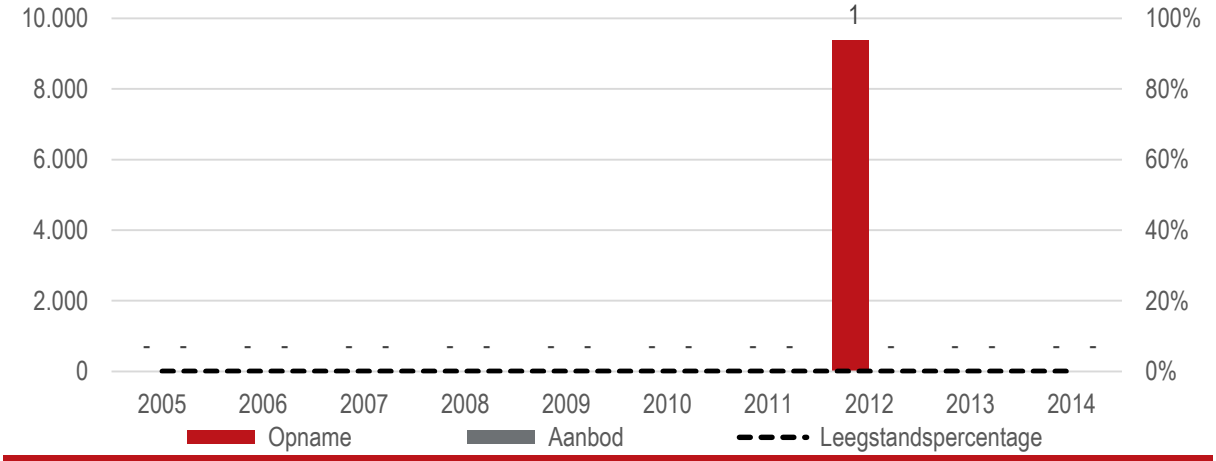
W4 Zoeterwoude*

De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is ontstaan sinds de oplevering van het NEM Energy kantoor. De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de A4 en is in huidig gebruik een monofunctionele ringlocatie. Echter, bestemmingsplannen wijzen erop dat de locatie in de toekomst een multifunctionele ringlocatie betreft. Bij deze extra analyse is uitgegaan van het multifunctionele karakter ipv het huidige monofunctionele karakter.

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	9.370	1
Aanbod	0	0
Structureel aanbod	0	0
Gem. aanbod ('05-'09)	0	0
Gem. aanbod ('10-'14)	0	0
Leegstandspercentage	0,0%	-
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	0	0
Gem. opname ('10-'14)	1.874	1
Harde plannen	45.000	-

Locatie

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling W4 Zoeterwoude* (in m² vvo per jaar)



Toekomstige A-kwaliteit ruimtebehoefte W4 Zoeterwoude* (in m² vvo per jaar)

		2015-2019	2020-2024	2025-2029
Totale vraag naar kantoorruimte (2015-2029)	**14.872**	4.654	4.976	5.242
Totale vraag naar kantoorruimte A-kwaliteit (2015-2029)	**5.301**	1.659	1.774	1.869
- Bestaand aanbod A/B-kwaliteit (2014 Q4)			0	
- Upgrades B/C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit			0	
- Krimpende gebruikers			-1.874	
- Extern verhuizende kantoorgebruikers (2015-2029)			-937	
+ Onttrekkingen: sloop/herbestemming conform opgave binnen speerpuntloc			0	
+ Extra vraag dmv sloop/herbestemming conform opgave buiten speerpuntl			25	
+ Onttrekkingen: sloop / herbestemming o.b.v. aanbod			0	
+ Frictieaanbod - max. 5% v/d voorraad			469	
Totale nieuwbouwbehoefte			3.000	
Harde plannen			45.000	
Totale extra nieuwbehoefte			-42.000	

Conclusie

De kantoorlocatie W4 Zoeterwoude is op dit moment nog in ontwikkeling. Ook wanneer in de analyse de locatie wordt gekenmerkt als een toekomstige multifunctionele ringlocatie blijkt dat op basis van de vraagraming van JLL is er geen nieuwbouwbehoefte is, waardoor de kantoorlocatie kan worden bestempeld als een beperkingsgebied.

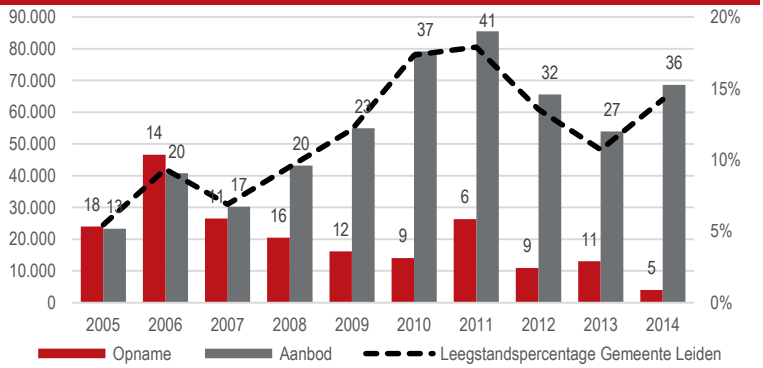
COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.4 Belangrijkste cijfers van de onderzoeksgemeenten

Tabel 7: Leiden

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	48.2145	132
Aanbod	68.646	36
Gem. aanbod ('05-'09)	38.467	19
Gem. aanbod ('10-'14)	70.585	35
Leegstandspercentage	14,2%	27,3%
Opname 2014	3.966	5
Gem. opname ('05-'09)	26.753	14
Gem. opname ('10-'14)	13.646	8

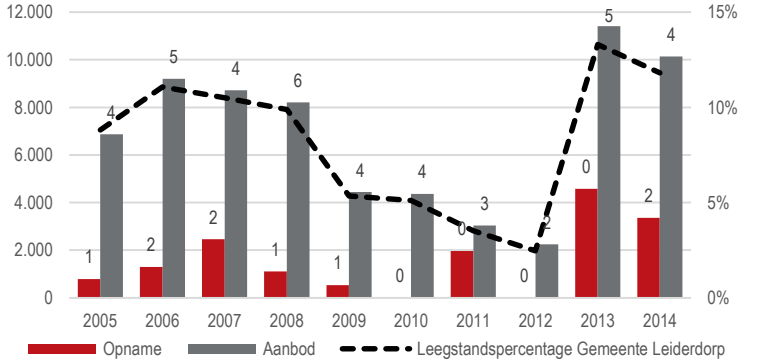
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 8: Leiderdorp

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	85.784	42
Aanbod	10.138	4
Gem. aanbod ('05-'09)	7.486	5
Gem. aanbod ('10-'14)	6.241	4
Leegstandspercentage	11,8%	9,5%
Opname 2014	3.359	2
Gem. opname ('05-'09)	1.236	1
Gem. opname ('10-'14)	1.981	0

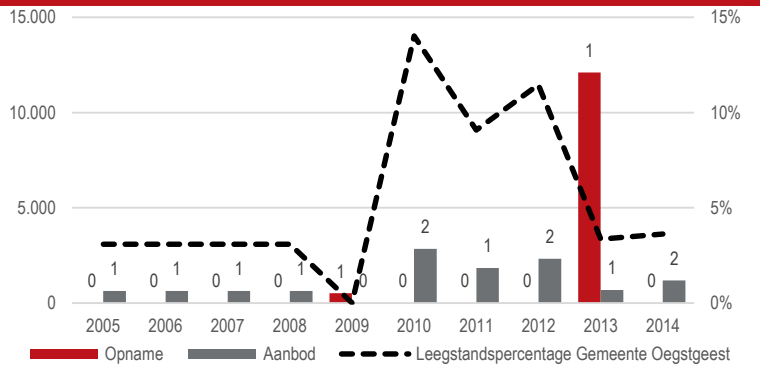
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 9: Oegstgeest

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	32.673	13
Aanbod	1.180	2
Gem. aanbod ('05-'09)	500	1
Gem. aanbod ('10-'14)	1.772	2
Leegstandspercentage	3,6%	15,4%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	101	0
Gem. opname ('10-'14)	2.420	0

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling

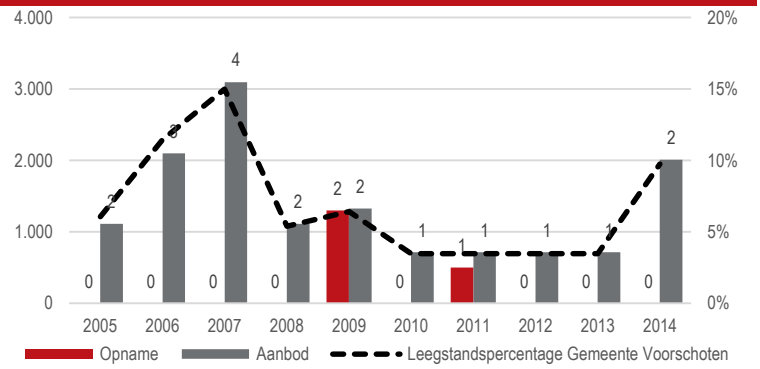


COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Tabel 10: Voorschoten

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	20.642	14
Aanbod	2.010	2
Gem. aanbod ('05-'09)	1.747	3
Gem. aanbod ('10-'14)	972	1
Leegstandspercentage	9,7%	14,3%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	260	0
Gem. opname ('10-'14)	100	0

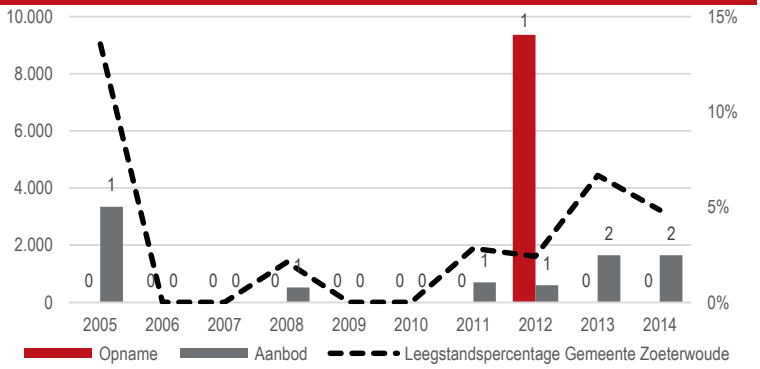
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 11: Zoeterwoude

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	34023	10
Aanbod	1645	2
Gem. aanbod ('05-'09)	773	0
Gem. aanbod ('10-'14)	917	1
Leegstandspercentage	4,8%	20,0%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	0	0
Gem. opname ('10-'14)	1874	0

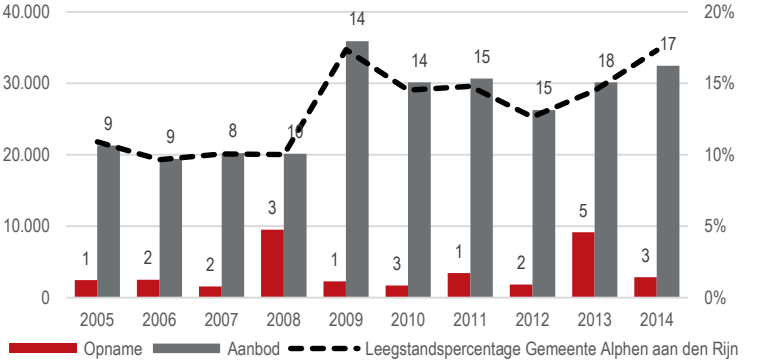
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 12: Alphen aan den Rijn

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	187.281	105
Aanbod	32.444	17
Gem. aanbod ('05-'09)	23.388	10
Gem. aanbod ('10-'14)	29.925	16
Leegstandspercentage	17,3%	16,2%
Opname 2014	2.826	3
Gem. opname ('05-'09)	3.653	2
Gem. opname ('10-'14)	3.776	3

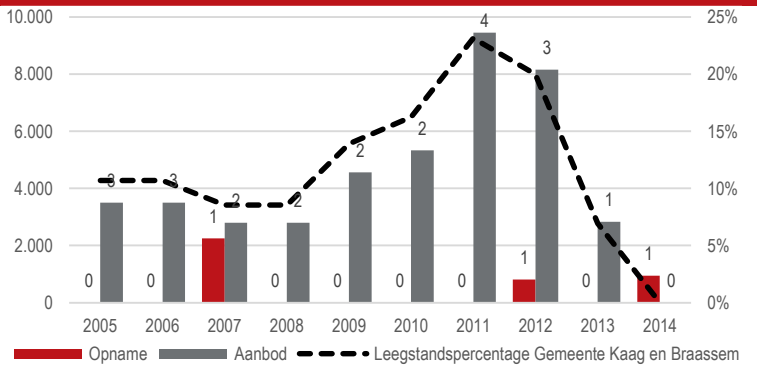
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 13: Kaag en Braassem

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	40.820	20
Aanbod	0	0
Gem. aanbod ('05-'09)	3.434	2
Gem. aanbod ('10-'14)	5.155	2
Leegstandspercentage	0,0%	0,0%
Opname 2014	941	1
Gem. opname ('05-'09)	451	0
Gem. opname ('10-'14)	351	0

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling

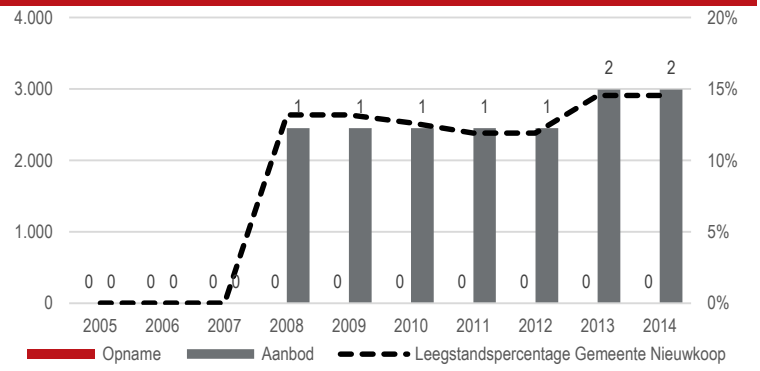


COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Tabel 14: Nieuwkoop

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	20.572	15
Aanbod	2.990	2
Gem. aanbod ('05-'09)	980	0
Gem. aanbod ('10-'14)	2.666	1
Leegstandspercentage	14,5%	13,3%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	0	0
Gem. opname ('10-'14)	0	0

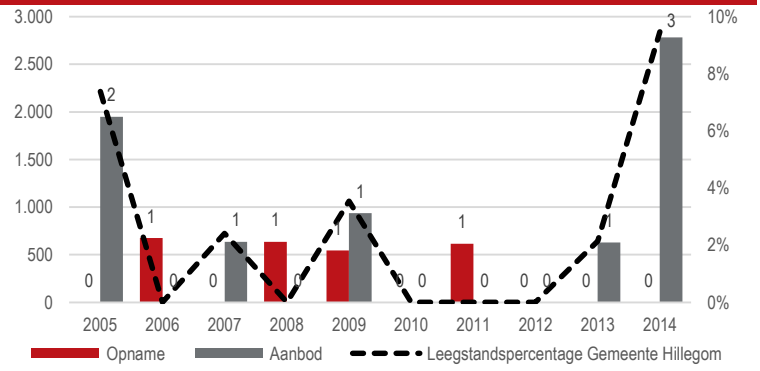
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 15: Hillegom

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	29.382	26
Aanbod	2.782	3
Gem. aanbod ('05-'09)	704	1
Gem. aanbod ('10-'14)	682	1
Leegstandspercentage	9,5%	11,5%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	371	1
Gem. opname ('10-'14)	123	0

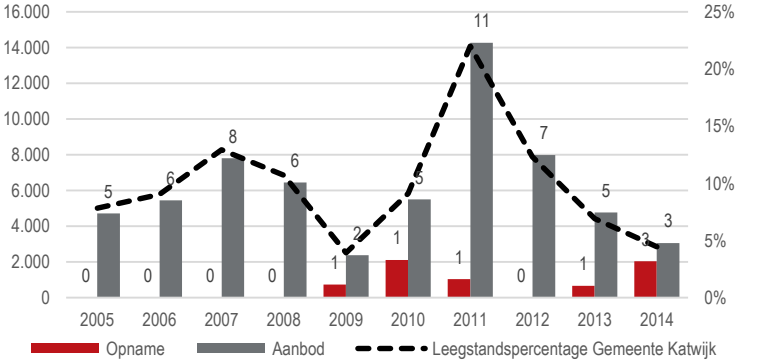
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 16: Katwijk

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	68.902	46
Aanbod	3.055	3
Gem. aanbod ('05-'09)	5.346	5
Gem. aanbod ('10-'14)	7.113	6
Leegstandspercentage	4,4%	6,5%
Opname 2014	2.029	3
Gem. opname ('05-'09)	146	0
Gem. opname ('10-'14)	1.162	1

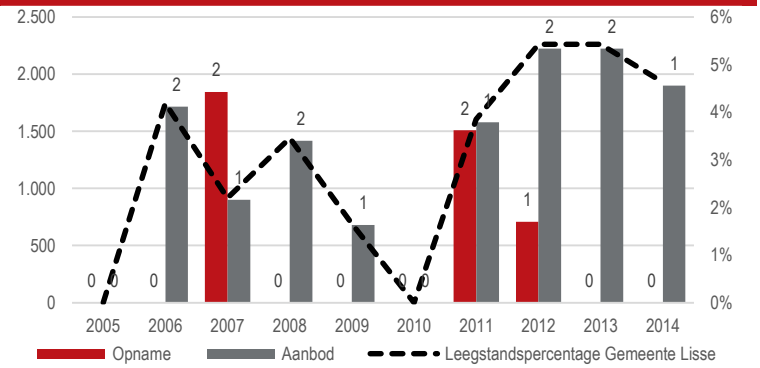
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 17: Lisse

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	41.000	24
Aanbod	1.900	1
Gem. aanbod ('05-'09)	943	1
Gem. aanbod ('10-'14)	1.586	1
Leegstandspercentage	4,6%	4,2%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	369	0
Gem. opname ('10-'14)	444	1

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling

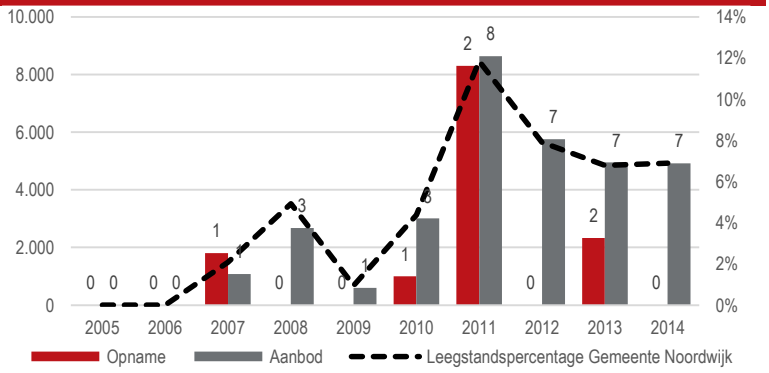


COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Tabel 18: Noordwijk

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	71399	43
Aanbod	4925	7
Gem. aanbod ('05-'09)	872	1
Gem. aanbod ('10-'14)	5457	6
Leegstandspercentage	6,9%	16,3%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	360	0
Gem. opname ('10-'14)	2326	1

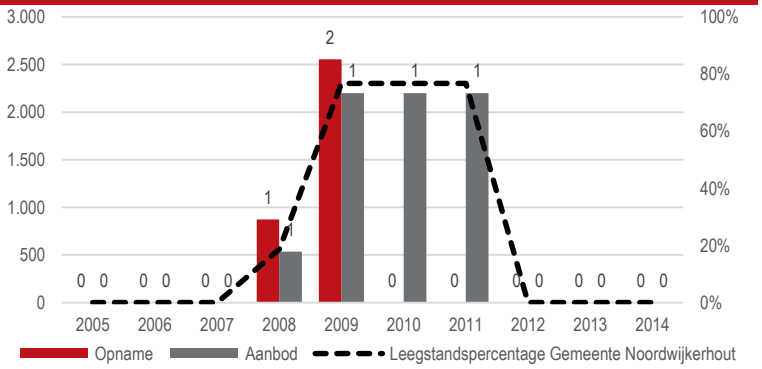
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 19: Noordwijkerhout

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	2867	4
Aanbod	0	0
Gem. aanbod ('05-'09)	547	0
Gem. aanbod ('10-'14)	880	0
Leegstandspercentage	0,0%	0,0%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	685	1
Gem. opname ('10-'14)	0	0

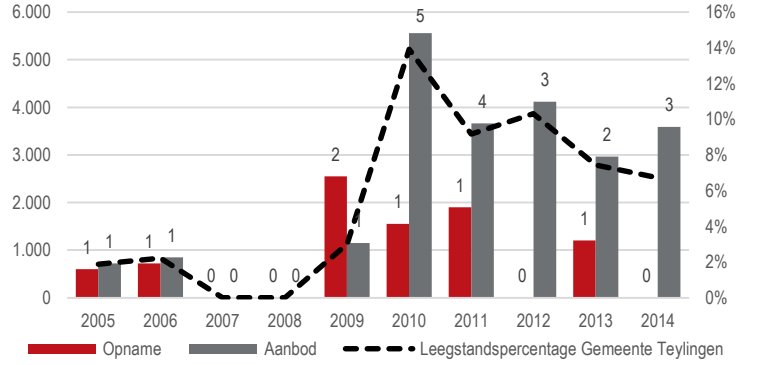
Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling



Tabel 20: Teylingen

Indicator	m² vvo	aantal
Voorraad	53424	25
Aanbod	3589	3
Gem. aanbod ('05-'09)	544	1
Gem. aanbod ('10-'14)	3979	3
Leegstandspercentage	6,7%	12,0%
Opname 2014	0	0
Gem. opname ('05-'09)	774	1
Gem. opname ('10-'14)	930	1

Historische aanbod-, leegstands- en opnameontwikkeling

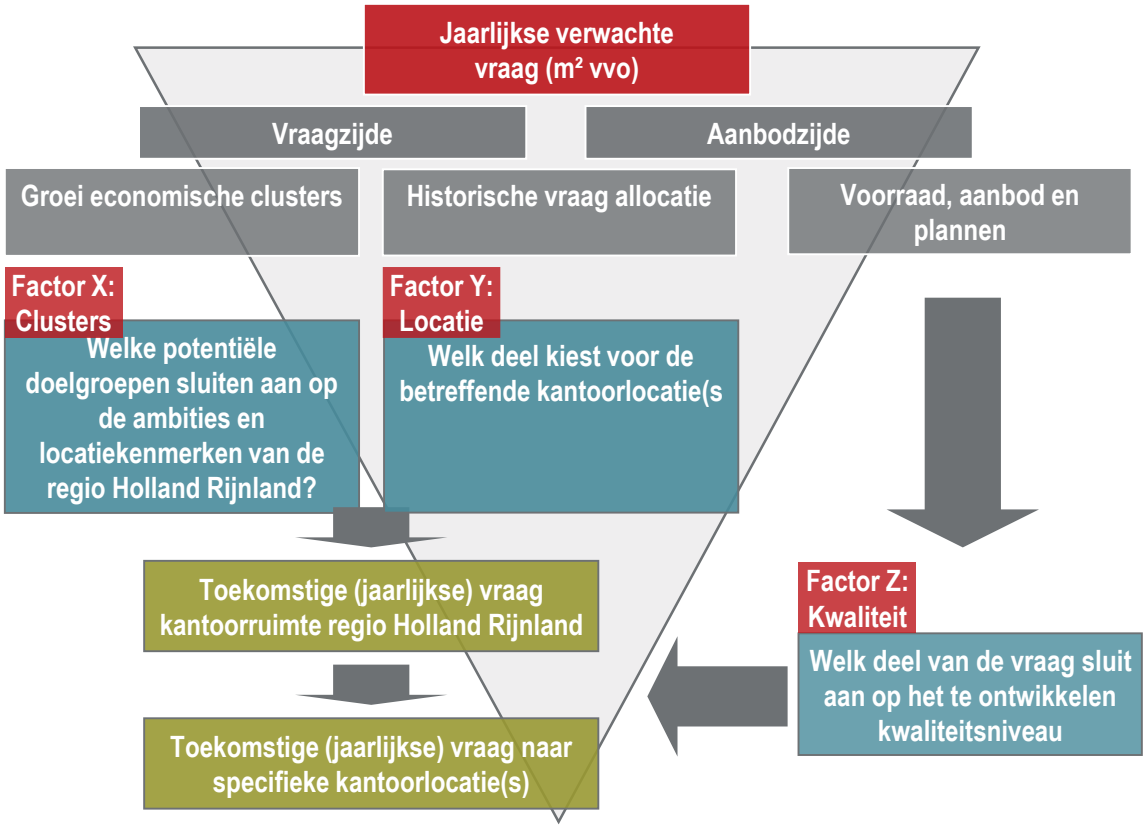


COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.5 XYZ-model inclusief aannames JLL

Het 'XYZ model' is een prognosemodel om de verwachte jaarlijkse vraag naar kantoorruimte in kaart te brengen voor de betreffende ontwikkeling. Het model filtert de totale verwachte vraag in de markt naar het potentiële deel voor de locatie. De verwachte jaarlijkse vraag (in m²) die de kantoorontwikkeling van de doelgroep kan verwachten in een bepaalde periode is vaak het belangrijkste inzicht. Bovendien wordt ook de concurrentiepositie van de betreffende ontwikkeling in ogenschouw genomen door ontwikkelingen op te nemen die concurreren op hetzelfde segment of dezelfde regio.

Figuur 6: Schematische weergave XYZ-model



Het model is eind 2007 voor het Central District Rotterdam ontwikkeld en werkt met een aantal stappen. Als uitgangspunt wordt de totale jaarlijkse verhuisdynamiek onder gebruikers, in vierkante meters kantoorruimte, in het onderzoeksgebied gehanteerd. De afbakening van het onderzoeksgebied is afhankelijk van de schaalgrootte en het ambitieniveau van de ontwikkeling. De totale vraag wordt vervolgens in drie stappen gefilterd op:

- **Potentiële doelgroepen:** welk type partijen is geïnteresseerd in dit type locatie?
- **Potentiële concurrentiepositie**: welk deel van de geïnteresseerde partijen kiest naar verwachting voor de ontwikkeling, gezien concurrerend (nieuw) aanbod?
- **Kwaliteit / huurprijsniveau**: welke partijen zijn op zoek naar dit kwaliteitsniveau met bijbehorend huurprijsniveau?

Het jaarlijks verwachte vraagvolume naar de betreffende kantoorlocatie is het resultaat van deze filtermethode.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.5.1 Factor X: Potentiële doelgroepen

De eerste filter (factor X) brengt in kaart welk deel van de totale vraag verwacht mag worden van potentiële doelgroepen. Omgevings- en locatiekwaliteiten van het gebied worden hierbij in ogenschouw genomen. De specifieke locatiewensen van kantoorgebruikers spelen een grote rol bij het definiëren van de doelgroepen. ICT organisaties hechten bijvoorbeeld meer waarde aan een goede autobereikbaarheid dan overheidsorganisaties voor wie bereikbaarheid per openbaar vervoer belangrijker is. Langjarige historische opnamereeksen worden gebruikt om in te schatten welk deel van de vraag uit welke sector komt. Deze historische cijfers worden niet simpelweg doorgetrokken naar de toekomst om een prognose te geven, vooral ook actuele ontwikkelingen en trends op sectorniveau worden toegepast om te komen tot een visie op de toekomstige vraagontwikkeling en een prognose hiervan.

Tabel 21: Aannames JLL potentiele doelgroepen speerpuntlocaties

Sector	Leiden	Alphen aan den Rijn	Leiderdorp	Zoeterwoude
A - Landbouw, bosbouw en visserij	25%	25%	100%	100%
B - Winning van delfstoffen	25%	25%	100%	100%
C - Industrie	25%	25%	100%	100%
D - Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht	50%	50%	100%	100%
E - Winning en distributie van water; afval- en afvalwaterbeheer en sanering	50%	50%	100%	100%
F - Bouwnijverheid	50%	50%	100%	100%
G - Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	100%	100%	50%	50%
H - Vervoer en opslag	75%	75%	100%	100%
I - Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	100%	100%	100%	100%
J - Informatie en communicatie	100%	100%	50%	50%
K - Financiële instellingen	100%	100%	50%	50%
L - Verhuur van en handel in onroerend goed	100%	100%	25%	25%
M - Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	100%	100%	100%	100%
N - Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	100%	100%	25%	25%
O - Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	100%	100%	25%	25%
P - Onderwijs	100%	100%	25%	25%
Q - Gezondheids- en welzijnszorg	100%	100%	100%	100%
R - Cultuur, sport en recreatie	75%	75%	100%	100%
S - Overige dienstverlening	100%	100%	100%	100%
T - Huishoudens als werkgever; niet-gedifferentieerde productie van goederen en diensten door huishoudens voor eigen gebruik	100%	100%	100%	100%
U - Extraterritoriale organisaties en lichamen	100%	100%	100%	100%
Z - Overig/Onbekend	100%	100%	100%	100%

9.5.2 Factor Y: Potentiële concurrentiepositie

De tweede filter beoordeelt welk deel van de potentiële doelgroep uiteindelijk zal kiezen voor de betreffende locatie (factor Y). De kwantiteit en de kwaliteit van bestaand en toekomstig concurrerend aanbod bepaalt mede de vraag die jaarlijks verwacht mag worden vanuit een specifieke doelgroep. Kleinschalige ontwikkelingen concurreren met ander aanbod dan grootschalige kantoortorens. Vanuit het oogpunt van de ontwikkelaar/belegger/overheidspartij zal een onderscheidend product de factor Y moeten verhogen.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Tabel 22: Aanname JLL marktaandeel speerpuntlocaties binnen de gemeente, regionale en provinciale opnamevolume

	Gemeente	Regio	Provincie
Leiden Stationsgebied/Centrum	50,00%	5,00%	0,25%
Stationsgebied Alphen aan den Rijn	50,00%	1,00%	0,00%
W4 Leiderdorp	90,00%	0,25%	0,00%
W4 Zoeterwoude	90,00%	0,00%	0,00%

* Marktaandeel speerpuntlocaties mede tot stand gekomen in overleg met lokale makelaars, zie bijlagen 8.1 voor een korte samenvatting van de interviews.

Bovenstaande percentages geven aan welk deel van de vraag in de toekomst zich gaat richten op een van de speerpuntlocaties. Als voorbeeld: Leiden Stationsgebied/Centrum trekt 50% van de gemeentelijke vraag naar zich toe, 5% additionele vraag van de regionale dynamiek binnen Holland Rijnland en 0,25% additionele vraag van de provinciale dynamiek.

9.5.3 Factor Z: Kwaliteitsniveau

De vraag naar het beoogde kwaliteitsniveau is de derde filter die toegepast wordt (factor Z). De huurprijs speelt hierbij uiteraard een grote rol, omdat slechts een beperkt deel van de potentiële kantoorgebruikers bereid is een bepaald huurniveau te betalen. Niet voor elke organisatie geldt dan ook dat zij zich willen huisvesten in bijvoorbeeld A-kwaliteit kantoorruimte. Het inzicht in de vraag naar het huur- en/of kwaliteitsniveau van gebruikers is gebaseerd op data uit de omvangrijke en actuele transactiedatabase van JLL gecombineerd met kennis over de kwalitatieve overwegingen die kantoorgebruikers (corporates) maken bij de invulling van hun huisvestingsvraagstukken (vanuit de eigen divisie Corporate Solutions).

Het aandeel A-kwaliteit in de toekomstige vraag heeft JLL gebaseerd op een historische vraaganalyse. Hierbij is binnen de verschillende locatietypen (paragraaf 1.2) gekeken wat het aandeel A-kwaliteit is van de totale vraag over de afgelopen drie jaar (2012-2014).

Tabel 23: Aanname JLL aandeel A-kwaliteit

Grootstedelijk/Sub urbaan Station	2012	2013	2014	Totaal	%
A	74.288	98.036	61.871	234.195	54,17%
B	64.658	51.371	53.853	169.882	39,30%
C	5.297	13.899	9.030	28.226	6,53%
Totaal	144.243	163.306	124.754	432.303	

Sub urbaan Station/Centrummilieu	2012	2013	2014	Totaal	%
A	35.026	39.652	23.098	97.776	48,80%
B	37.388	19.403	24.420	81.211	40,53%
C	4.297	9.534	7.530	21.361	10,66%
Totaal	76.711	68.589	55.048	200.348	

Sub urbaan Centrum/Monofunctioneel	2012	2013	2014	Totaal	%
A	79.605	65.662	50.382	195.649	35,65%
B	109.746	68.850	114.027	292.623	53,32%
C	14.003	29.979	16.601	60.583	11,04%
Totaal	203.354	164.491	181.010	548.855	

Sub urbaan Monofunctioneel	2012	2013	2014	Totaal	%
A	44.579	26.010	27.284	97.873	28,08%
B	72.358	49.447	89.607	211.412	60,66%
C	9.706	20.445	9.071	39.222	11,25%
Totaal	126.643	95.902	125.962	348.507	

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.6 Kantoorvoorraad per speerpuntlocatie

Adres	Gebouw		Metrage*	Bouw jaar
Australiëlaan 3-14			733	2010
Dr. A.D. Sacharovlaan 1			2.562	1995
Dr. A.D. Sacharovlaan 2			3.749	1991
Dr. J.M. den Uylsingel 10			820	2001
Dr. J.M. den Uylsingel 16-20			820	2001
Euromarkt 9-15			846	1994
Europalaan 4-30			1.417	1994
Europalaan 63-161			777	1993
Laan der Continenten 160-170			2.628	1990
Laan der Continenten 172-180			2.665	2000
Prins Bernhardlaan 35			1.817	2000
Prins Bernhardlaan 8			860	1992
Raoul Wallenbergplein 1-9			2.050	1989
Raoul Wallenbergplein 21-37			6.338	2001
Utrechtstraat 1-116			1.147	1996
Vijverstraat 7			563	1955
Zuidpoolsingel 2-14			23.847	2003
Totaal Alphen aan den Rijn		17	53.639	

Adres	Gebouw		Metrage*	Bouw jaar
Bargelaan 16			6.300	2000
Bargelaan 190	ROC building		12.101	2013
Dellaertw eg 1	U-bocht Achmea		30.000	2011
Morssingel 3-5,9-13			930	1978
Parmentierw eg 49			3.350	1998
Schipholw eg 1	Flow er Center		5.100	1989
Schipholw eg 101	Cumulus / Cirrus		2.242	1995
Schipholw eg 101	Aero Offices		4.300	1986
Schipholw eg 103-105	Keypoint		4.500	1997
Schipholw eg 107-123	Key Point Center		4.300	1998
Schipholw eg 5			4.300	1987
Schipholw eg 66	Stationade 1		2.850	1991
Schipholw eg 68	Stationade 2		2.400	1991
Schipholw eg 70-128	Kantorenhuis		4.695	1986
Schipholw eg 9-11	Business Center		4.630	1992
Schipholw eg 97-99			4.800	1988
Schuttersveld 1			2.700	1982
Schuttersveld 18-24			1.700	1988
Schuttersveld 26-38	Schuttersveste		1.400	1989
Schuttersveld 6-16	Schuttersveste		2.860	1987
Schuttersveld 9	Schuttersveld		7.460	1973
Stationsplein 1-3			10.000	1999
Stationsplein 46	YNS		2.500	1961
Stationsplein 7			10.440	1966
Stationsw eg 25			950	1920
Stationsw eg 26-28	Sleutelveste		1.000	1985
Stationsw eg 31-33			1.610	1950
Stationsw eg 39			900	1968
Stationsw eg 41			1.400	1963
Vondellaan 51			3.000	2005
Vondellaan 55			10.000	2004
Totaal Leiden		31	154.718	

Adres	Gebouw		Metrage*	Bouw jaar
Elisabethhof 15-17			3.188	1987
Elisabethhof 19			3.616	1987
Elisabethhof 21-23			3.230	1987
Elisabethhof 3			6.083	1992
Elisabethhof 7			3.144	2005
Hoogmadesew eg 72			2.069	1979
Simon Smitw eg 7	Zorgboulevard Leiderdorp		2.500	2010
Simon Smitw eg 8			5.158	2006
Willem-Alexanderlaan 1	Gemeentehuis		4.500	2012
Totaal Leiderdorp		9	33.488	

Adres	Gebouw		Metrage*	Bouw jaar
Stadhouderslaan 900	NEM Energy		9.370	2014
Totaal Zoeterw oude		1	9.370	

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

9.7 Definities

Voorraad: Kantoorruimte groter dan 500 m² vvo als dusdanig gebruikt en beschikbaar voor de markt. Alleen in gebruik zijnde of beschikbare kantoorruimte wordt meegenomen.

Transactie/opname: Elke transactie waarbij een huurder meer dan 500 m² vvo opneemt. Alle huur- en kooptransacties worden meegenomen.

Aanbod: De hoeveelheid bestaande kantoorruimte vanaf 500 m² vvo welke actief wordt aangeboden op de markt en direct beschikbaar is of binnen zes maanden beschikbaar komt. Nieuwbouw en te renoveren kantoorruimte welke speculatief in aanbouw is wordt eveneens meegenomen.

Structureel aanbod Aanbod wat langer dan drie jaar wordt aangeboden.

Leegstandspercentage: Leegstaande kantoorruimte (d.w.z. aanbod) uitgedrukt als percentage van de totale voorraad.

Huurprijs: De huurprijzen in deze publicatie hebben betrekking op m² vvo per jaar. Incentives, servicekosten en BTW worden niet meegenomen. De gewogen gemiddelde huurprijs is gebaseerd op de voorgaande vier kwartalen.

Bestaande kantoorruimte: Kantoorruimte meer dan 5 jaar oud of aan een eerdere gebruiker verhuurd.

Nieuwbouw kantoorruimte: Kantoorruimte niet ouder dan 5 jaar. Oude gebouwen die een fundamentele renovatie hebben ondergaan (binnen- en buitenkant) worden ook meegerekend.

Kwaliteit kantoorruimte: Om de marktdynamiek beter in beeld te brengen, worden in de vastgoeddatabases van JLLgebouwen ingedeeld naar kwaliteit. Het kwaliteitslabel typeert hoe het gebouw zich verhoudt tot andere gebouwen in de betreffende deellocatie. Een gebouw kan daarbij een A-, B- of C-kwaliteitslabel toegewezen krijgen, waarbij een A-label wil zeggen “beter dan gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie”, een B-label “gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie” en een C-label “minder dan gemiddelde kwaliteit voor de betreffende locatie”. De gebouwen worden ingedeeld op basis van het oordeel van lokaal opererende vastgoedadviseurs van Jones Lang LaSalle. Er is bewust voor gekozen om de gebouwen niet aan de hand van exacte technische criteria in te delen, maar op basis van een ‘marktgevoel’ van een lokale adviseur, omdat de kwaliteit van een gebouw niet in exacte criteria te vatten is. De kwaliteit hangt namelijk samen met een zeer veelzijdig palet aan aspecten, waaronder indeelbaarheid, verdiepingshoogte, comfort, energieprestatie, entree, inpandige voorzieningen, architectuur, zichtbaarheid, uitzicht, parkeernorm, aanrijroute, etcetera. Dit geheel aan aspecten is te complex om in een eenduidige definitie te vatten, waardoor de beste manier om de kwaliteit van een gebouw te beoordelen het oordeel is van een vastgoedadviseur, die goed is ingeburgerd in de lokale markt. Om toch een algemene aanduiding te kunnen geven wat het kwaliteitslabel inhoudt, hanteren wij onderstaande definities:

A-kwaliteit: Deze kantoorgebouwen zijn over het algemeen nieuw of zijn recent (grootschalig) gerenoveerd. Verder beschikken zij over het algemeen over een hoogwaardige afwerking, goede systemen, zijn flexibel indeelbaar, hebben grote vloervelden, hoge

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

	plafonds en een goede bereikbaarheid. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die boven gemiddeld is voor de betreffende locatie.
B-kwaliteit:	Deze kantoorgebouwen beschikken over het algemeen over een redelijk tot goede afwerking en zo ook de interne systemen. Echter, deze gebouwen zijn niet competitief met A-kwaliteit kantoorruimte. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die op het gemiddelde niveau ligt voor het betreffende kantorengebied.
C-kwaliteit:	Deze kantoorgebouwen zijn over het algemeen verouderd, inflexibel in lay-out, hebben kleine vloervelden en hebben doorgaans slechtere systemen. Het aanbod in dergelijke gebouwen uit zich veelal in een netto (vraag)huurprijs die onder gemiddeld is voor de betreffende locatie
Opwaardering / upgrading:	Opwaardering van B of C-kwaliteit gebouwen naar A-kwaliteit gebouwen.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All Rights Reserved

Real value in a changing world

Sven Bertens
Head of Research
Sven.bertens@eu.jll.com

Timo van den Noort
Researcher Consultant
Timo.vandennoort@eu.jll.com

Tessa van Voorthuizen
Researcher Consultant
Tessa.van-voorthuizen@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.

Bijlage 6. EIB - Prognose kantoren in perspectief, Regio Holland Rijnland

Prognose kantoren in perspectief

Regio Holland Rijnland

Matthieu Zuidema

Economisch Instituut voor de Bouw

Eindversie Juni 2014

Inhoudsopgave

Samenvatting 7

1 Inleiding 8

2 Interpretatie van de uitkomsten 10

3 Prognose kantorenmarkt Zuid-Holland 11

3.1 Vertrekpunt: Bedrijfslocatiemonitor 11
3.2 Kantoorbanen en verwacht ruimtegebruik provincie Zuid-Holland 12
3.3 Verwachte ontwikkelingen in de kantorenvoorraad 13

4 Raming REO Holland Rijnland 17

4.1 De resultaten voor Holland Rijnland in perspectief 18
4.2 Alternatieve onderliggende prognose 19

Bijlage Heterogene kantorenmarkt 22

Samenvatting

Het EIB heeft in 2012 ramingen opgesteld voor de kantorenregio's in de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft de uitkomsten bewerkt overgenomen in de (concept) Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De ramingen krijgen in de VRM de functie van een richtlijn voor de REO gebieden om programma's voor de nieuwbouwontwikkeling op te baseren. De ramingen van het EIB zijn echter opgezet om een breder doel te dienen. De ramingen richten zich op de verwachte ontwikkeling in de hele kantorenvoorraad, waaronder vraag naar nieuwbouw als kwaliteit, en niet specifiek op de verwachte nieuwbouwproductie.

De nieuwbouwvraag is met onzekerheden omgeven en kan anders uitvallen, doordat:

- de ramingen voortkomen uit de totale kantoorbehoefte, wat zich *kan* uiten in nieuwbouw.
- de gebruikte parameters aanzienlijke bandbreedtes hebben; monitoring is dus van belang.
- de ramingen beleidsarm zijn en beleid de uiteindelijke vraag kan beïnvloeden.

De geraamde nieuwbouwvraag volgt uit het bredere kader van de uitgevoerde analyses naar de ontwikkeling van de kantorenvoorraad. De analyses zijn vernieuwend in die zin dat vraag en aanbod op de kantorenmarkt in samenhang worden gezien. Zo wordt er rekening gehouden met de kwaliteitsvraag op de kantorenmarkt. De kwaliteitsvraag wordt in de toekomst de belangrijkste drijver van nieuwbouw, aangezien de kantorenvoorraad naar verwachting niet veel meer zal toenemen.

De nieuwbouwproductie hangt samen met de kantoorwerkgelegenheid en de veroudering van de kantorenvoorraad. Wanneer de kantoorwerkgelegenheid hoger uitkomt dan verwacht, zal de uitbreidingsvraag (en daarmee nieuwbouwvraag) groter zijn. De verwachte veroudering van de kantorenvoorraad bepaalt voorts de vervangingsvraag. Wanneer de geraamde veroudering hoger uitkomt dan verwacht, zal de nieuwbouwvraag (via vervanging) met dezelfde omvang hoger uitvallen. Hier zijn aanwijzingen voor in de praktijk. Registraties in de Kantorenmonitor Holland Rijnland laten zien dat de achterliggende vier jaar per saldo 80.000 m^2 kantoorruimte is onttrokken aan de voorraad. Het EIB is in de raming van 2010 tot 2020 uitgegaan van 38.000 m^2 kantoorruimte. Tegenover de inmiddels 42.000 m^2 additioneel onttrokken kantoorruimte zal eenzelfde omvang aan extra nieuwbouwbehoefte staan. Tot 2020 is in de raming nog uitgegaan van een nieuwbouwvraag van 65.000 m^2. Uitgaande van de gerealiseerde onttrekkingen volgens de regionale Kantorenmonitor zal echter ruim 100.000 m^2 nieuwbouw nodig zijn. Een dergelijke constatering onderschrijft het grote belang van monitoring rond de kantorenmarkt en de terugkoppeling daarvan naar beleid.

Hoewel na de ontwikkeling in 2011 en de daarop volgende landelijke uitrol de kwaliteit van het EIB kantorenmodel verder is verbeterd, blijft het model een sterk indicatief karakter hebben. Dit is het gevolg van de bewerkelijke marktgegevens en de daarop gebaseerde aannames. Het model moet zich in de toekomst nog bewijzen en prognoses dienen afgezet te worden tegen realisaties. Monitoring is dus niet alleen nodig om grip te houden op de realisaties op de kantorenmarkt maar ook om het model te toetsen. Bovendien bieden registraties informatie voor nader onderzoek. Zo komt geleidelijk meer informatie beschikbaar over marktcorrecties als transformaties, renovaties van verouderde kantoren en sloop. In de uitgevoerde onderzoeken zijn deze onzekerheden rond de gemaakte aannames in beeld gebracht.

Tenslotte moet worden vastgesteld dat de ramingen beleidsarm zijn. Een succesvolle inzet op transformaties betekent dat de onttrekkingen hoger uit zullen komen dan verwacht. Zoals aangegeven heeft dat consequenties voor de nieuwbouwvraag en bijbehorende opgave.

1 Inleiding

Het Economisch Instituut voor de Bouw heeft in 2012 in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Milieu prognoses opgesteld voor de kantorenmarkt voor 2020 en 2040. Deze landelijke verkenning heeft betrekking op dertien kantorenregio's. In het landelijk Convenant Leegstand Kantoren (2012) is afgesproken dat in het kader van de ruimtelijke programmering betrokken partijen zoveel mogelijk de prognoses van het EIB hanteren.

Context: EIB ramingen in VRM
De ramingen van de nieuwbouwvraag van het EIB hebben een plek gekregen in de huidige (concept) Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland. De ramingen worden daarin gegeven naar de vijf REO gebieden in Zuid-Holland. Dit is een specificatie van de oorspronkelijke ramingen uit 2012, waar de kantorenmarkt in de provincie Zuid-Holland nog was verdeeld in twee grote agglomeraties. Deze specificatie is ontleend aan een verdiepende analyse van het EIB. In 2012 heeft het EIB in opdracht van de provincie de ramingen gespecificeerd naar de vijf REO gebieden. Dit onderzoek is niet gepubliceerd. De uitkomsten voor de nieuwbouwvraag zijn wel opgenomen in de ontwerp VRM.

De ramingen van de nieuwbouwvraag worden in de VRM gebruikt als richtlijn voor het provinciale kantorenprogramma dat mag worden ontwikkeld binnen de doelstelling van "een gezonde kantorenmarkt en een realistische verstedelijkingsstrategie". Aangezien de plancapaciteit voor nieuwe kantoren in de provincie de geraamde nieuwbouwvraag overstijgt, wordt gestuurd op een reductie van de plannen.

Opzet EIB raming strekt verder dan gebruik in VRM

De ramingen van het EIB zijn opgezet om een breder doel te dienen dan het afstemmen van nieuwbouwprogramma's. De ramingen richten zich op de verwachte ontwikkeling in de hele kantorenvoorraad. De ramingen richten zich dus niet op de ontwikkeling van nieuwe kantoorlocaties, maar heeft betrekking op een kwaliteitsvraag. Deze kwaliteitsvraag kan weliswaar worden ingevuld middels nieuw te ontwikkelen kantoren, maar dat kan ook door grondige renovaties of sloop-nieuwbouw van verouderde kantoren.

De analyses gaan uit van een voorraadbenadering. Het onderzoek biedt inzichten om te sturen op de voorraadontwikkeling in plaats van op de nieuwbouwproductie. Zowel de vraag als het aanbod op de kantorenmarkt worden benaderd vanuit de kantorenvoorraad. De benadering is vernieuwend, in die zin dat hierbij rekening is gehouden met drijvende krachten in de kantorenmarkt. Zo wordt rekening gehouden met verschillende kwaliteitssegmenten en gedragsreacties van gebruikers en aanbieders.

De raming van de kwaliteitsvraag ('nieuwbouwvraag') is een afgeleide van de voorraadanalyse en kan niet los worden gezien van andere voorraadontwikkelingen zoals de veroudering van gebouwen en (incourante) leegstand. Het risico van een te eenzijdige sturing op de nieuwbouwproductie is dat dit tekort doet aan de andere ontwikkelingen in de kantorenvoorraad en hiermee juist discrepanties tussen vraag en aanbod veroorzaakt. Hierbij is te denken aan schaarste in specifieke segmenten in de kantorenmarkt. De EIB raming van de nieuwbouwvraag kan dus niet los van de context van het hele onderzoek worden gezien.

Probleem: verschil tussen EIB prognose en regio ambitie
De nieuwbouwramingen van het EIB worden in de VRM gebruikt als richtlijn voor de regionale nieuwbouwopgave. De ramingen van het EIB voor de REO gebieden sluiten echter verschillend aan bij de beleving in de regio's en de ambities op het gebied van het kantorenmarkt. Voor de regio Haaglanden ligt de raming bijvoorbeeld hoger dan de plannen voor nieuwe kantoren. In de regio Holland Rijnland blijft de raming daarentegen duidelijk achter bij de nieuwbouwplannen.

Het gevolg voor Holland Rijnland is dat de provincie middels de VRM stuurt op een reductie van de plancapaciteit van kantoren in deze regio. Dit betekent een verschil van inzicht tussen regio en provincie. De regio Holland Rijnland heeft het EIB daarom verzocht om een toelichting te geven op de raming zoals die op dit moment in de concept VRM is opgenomen.

Doelstelling notitie: EIB raming in perspectief
De toelichting op de raming dient om het verschil van inzicht in perspectief te plaatsen. Dat gaat dan om de interpretatie van de prognoses van het EIB. In de VRM is de raming van de nieuwbouwvraag opgenomen, maar dit past zoals aangegeven in de context van het hele onderzoek. De analyse van het EIB strekt verder dan enkel een raming van de verwachte nieuwbouwopgave. De uitkomsten worden bepaald door de gekozen methodiek en de gemaakte aannames. Een gevoeligheidsanalyse laat zien dat de prognose een aanzienlijke bandbreedte kent. Specifiekere regionale informatie en/of tussentijdse marktregistraties kunnen duidelijk maken of de daadwerkelijke marktontwikkeling in de richting van de onder- of bovenkant van de raming gaat.

Daarnaast is de prognose beleidsarm. Een sterke beleidsinzet betekent dat de marktontwikkeling zal afwijken van de opgestelde prognose. Ook dit is in een gevoeligheidsanalyse zichtbaar te maken, waarbij een relatie te leggen is tussen beleidsinzet en de verwachte nieuwbouwvraag.

Leeswijzer
Hoofdstuk twee gaat in op de achtergrond van de EIB onderzoeken naar de kantorenmarkt en de betekenis voor de uitkomsten. In hoofdstuk drie worden de ramingen samengevat die eerder voor de provincie Zuid-Holland zijn opgesteld, in opeenvolgende opdrachten van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, de provincie Zuid-Holland en de Stadsregio Rotterdam. In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de opgestelde ramingen voor specifiek Holland Rijnland, waarbij verder wordt ingegaan op de nuances met betrekking tot het gebruik van de uitkomsten.

2 Interpretatie van de uitkomsten

De door het EIB uitgevoerde onderzoeken zijn innovatief, in de zin dat gebruik is gemaakt van een vernieuwend model om de ontwikkeling van de kantorenmarkt te verkennen. Het onderzoek gaat uit van de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling en de vertaling daarvan naar de kantorenmarkt. Vervolgens zijn aannames gemaakt over het functioneren van de kantorenmarkt en gedragsreacties van aanbieders en gebruikers. Hierbij is zoveel mogelijk geput uit de empirie en literatuur, maar voor een deel is het nieuw onderzoek waar aanvullingen op nodig zijn.

1. Monitoring en nader onderzoek zijn nodig
Hoewel na de ontwikkeling in 2011 en de daarop volgende landelijke uitrol de kwaliteit van het model verder is verbeterd, blijft het gebruikte model stilistisch. Dit is het gevolg van de bewerkelijke marktgegevens en de daarop gebaseerde aannames. Het model moet zich in de toekomst nog bewijzen en prognoses dienen afgezet te worden tegen realisaties. Monitoring is dus nodig om het model te toetsen. Bovendien bieden registraties informatie voor nader onderzoek. Zo komt geleidelijk meer informatie beschikbaar over de vraagontwikkeling en marktcorrecties als transformaties, renovaties van verouderde kantoren en sloop.

2. Gebruik regiospecifieke informatie
Het onderzoek van het EIB is gericht op een bepaalde schaal van de kantorenmarkt. Zoals aangegeven is de provincie Zuid-Holland in de basis in twee grote regio's opgedeeld rond Rotterdam en Den Haag. Het grootste deel van de kantoorgebruikers is echter lokaal georiënteerd. Het hoge aggregatieniveau kan dan voorbij gaan aan regiospecifieke kenmerken. Zo verschilt de verhuismobiliteit binnen regio's, bieden regio's verschillende locatiekwaliteiten en kan ook de herbestemmingspotentie verschillen.

Om hier niet aan voorbij te gaan, is feitelijk een diepgaander regio analyse nodig naar de onderlinge samenhang tussen concrete kantoorlocaties en de aansluiting met gebruikerswensen. De eventuele alternatieve aanwendbaarheid van locaties kan daarin ook worden meegenomen. De EIB onderzoeken kunnen wel als richtinggevend worden gezien. In grote lijnen komen de beleidsopgaven naar voren. Ook kan met het model worden verkend wat het effect van maatregelen is op de marktdynamiek, wat kan helpen in het vormgeven van beleid. Voor de daadwerkelijke (kwalitatieve) afstemming tussen vraag en aanbod is echter een verdieping nodig op het 'micro' niveau van concrete locatiekenmerken en gebruikersvoorkeuren die verder gaat dan de meer 'macro' verkenningen zoals het EIB die voor de dertien geaggregeerde regio's van Nederland heeft opgesteld.

3 Prognose kantorenmarkt Zuid-Holland

In dit hoofdstuk wordt de prognose voor de kantorenmarkt van Zuid-Holland samengevat. De ramingen worden gepresenteerd naar REO gebieden. De bedoeling is om aan de hand van de samengevatte resultaten ook kort de ramingsmethodiek toe te lichten. Voor de uitgebreide rapportages met resultaten en de rapportage met toelichting op de methodiek wordt verwezen naar de website (www.eib.nl).

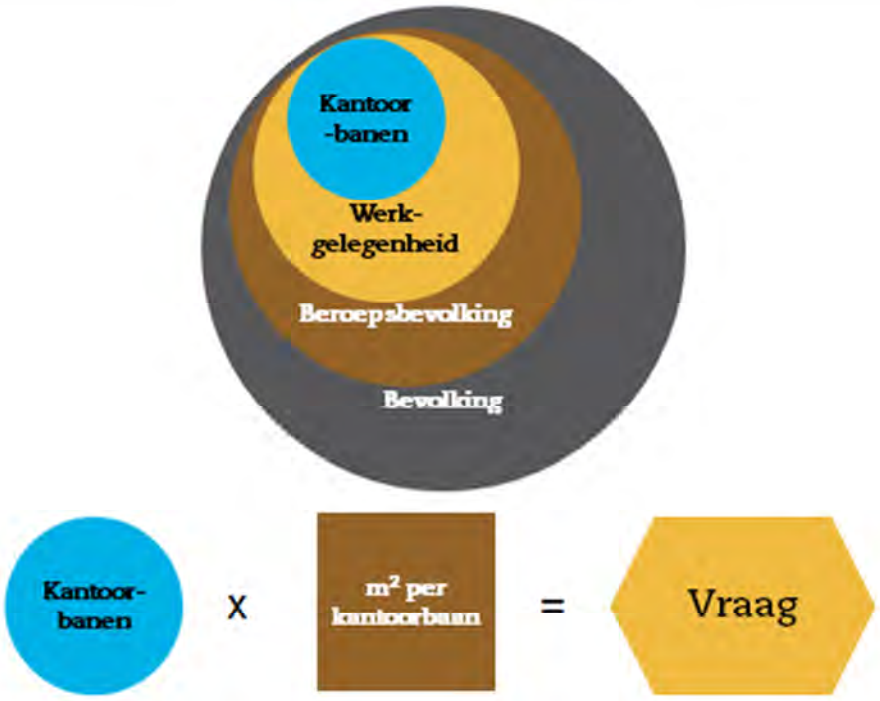
3.1 Vertrekpunt: Bedrijfslocatiemonitor

Het Centraal Planbureau (CPB) heeft rond de eeuwwisseling met de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) een basis gelegd voor de analyses naar het ruimtegebruik in de kantorenmarkt. De BLM is voor het laatst in 2005 verschenen. De methodiek in de BLM richt zich op de totale ruimtevraag van kantoorgebruikers. Dit gaat om alle kantoorbanen vermenigvuldigd met het gemiddeld kantoorruimtegebruik per baan. De analyse en de raming van het kantoorgebruik richt zich dan ook op deze twee parameters.

De kantoorhoudende werkgelegenheid is daarbij geraamd op basis van de verwachte demografische ontwikkeling en de doorvertaling naar het aantal kantoorbanen. Voor het gemiddeld ruimtegebruik per baan zijn historische realisaties geanalyseerd tussen 1996 en 2010 en is op basis van de gevonden trendmatige ontwikkeling een verwachting opgesteld. Schematisch zijn de samenhangen weergegeven in figuur 3.1.

De basis voor de analyses vormen de kantorenstatistieken van Rudolf Bak, demografische gegevens van het CBS en werkgelegenheidscijfers van LISA. De historische analyse 1996-2010 dient om trends te duiden en de relaties te definiëren. De historische inzichten zijn gecombineerd met een raming van de demografie en werkgelegenheid om de verwachte ontwikkeling voor de kantorenmarkt te kunnen beschrijven. De resultaten van de analyses en de ramingen worden navolgend gepresenteerd.

Figuur 3.1 Schema opbouw ruimtevraagraming



Bron: CPB, EIB

3.2 Kantoorbanen en verwacht ruimtegebruik provincie Zuid-Holland

In de hele provincie Zuid-Holland is het aantal kantoorbanen vastgesteld op 493.000 in 2010. Het aantal kantoorbanen wordt op zichzelf niet geregistreerd, maar is te berekenen. De berekening is gebaseerd op de kantorenvoorraad in gebruik in 2010 en het bijbehorende gemiddeld ruimtegebruik per kantoorbaan. In totaal heeft de kantorensector 13,4 miljoen m² bruto vloeroppervlakte (bvo) kantoorruimte in gebruik in 2010, bij een gemiddeld ruimtegebruik van 27 m² bvo per baan.

Het gemiddeld ruimtegebruik per kantoorbaan is berekend door per kantoorgebouw het gebruikte vloeroppervlakte te delen door het aantal werknemers. Voor ongeveer 40% van de kantorenvoorraad zijn deze gegevens bekend door de gegevens van Rudolf Bak op adresniveau te combineren met de werkgelegenheidsstatistiek LISA.

Afzwakkende groei
De afgelopen decennia zijn gekenmerkt door een sterk groeiende kantorensector en een daarmee samenhangende groei van de kantorenvoorraad. Ongeveer de helft van de kantorenvoorraad in Zuid-Holland is tussen 1990 en 2010 gebouwd.

De groei zwakt de komende decennia sterk af. Het EIB is in 2012 uitgegaan van een nog licht groeiende kantoorhoudende werkgelegenheid tot 2020. In de hele provincie groeit het aantal

kantoorbanen naar verwachting met 11% tot 2020. De groei is wat sterker in de stedelijke agglomeraties rond Den Haag en Rotterdam.

Na 2020 neemt het aantal kantoorbanen niet verder toe in de provincie. Alleen voor REO Haaglanden wordt nog van een lichte groei uitgegaan. De overige regio's kennen een licht krimpende kantoorhoudende werkgelegenheid.

Tabel 3.1 Ruimtevraag Zuid-Holland, steekjaren 2020 en 2040

	Aantal kantoor banen 2010	Ruimte in gebruik 2010 (1.000 m² bvo)	2010-2020	2020-2040
Haaglanden	237.000	6.517	10%	4%
Midden-Holland	18.000	490	3%	-3%
Holland Rijnland	37.000	1.028	4%	-5%
Regio Rotterdam	175.000	4.653	15%	-3%
Zuid-Holland-Zuid	26.000	680	9%	-10%
Totaal	**493.000**	**13.367**	**11%**	**0%**

Bron: EIB

Gelijkblijvend gemiddeld ruimtegebruik
Het aantal kantoorbanen vertaalt zich 1 op 1 in de ruimtevraag. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik evenredig is aan de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling. De aanname hierbij is dat het gemiddeld ruimtegebruik van werknemers gelijk blijft. De historische analyse geeft geen aanleiding om een toe- of afnemend ruimtegebruik per kantoorbaan te veronderstellen. Het is gezien de geluiden in de markt voorstelbaar dat er trends zijn die het ruimtegebruik per kantoorbaan drukken, maar tegelijkertijd zijn er trends die voor een hoger ruimtegebruik per werknemer zorgen. De veronderstelling is dat beide trends elkaar per saldo opheffen. Voor een uitgebreidere onderbouwing van deze aanname, zie hoofdstuk 4 van het bovenliggende regio rapport (Kantorenmarkt Zuid-Holland, Verkenning van regionale vraag- en aanbodontwikkelingen; blz 37, 38 en 42, 43).

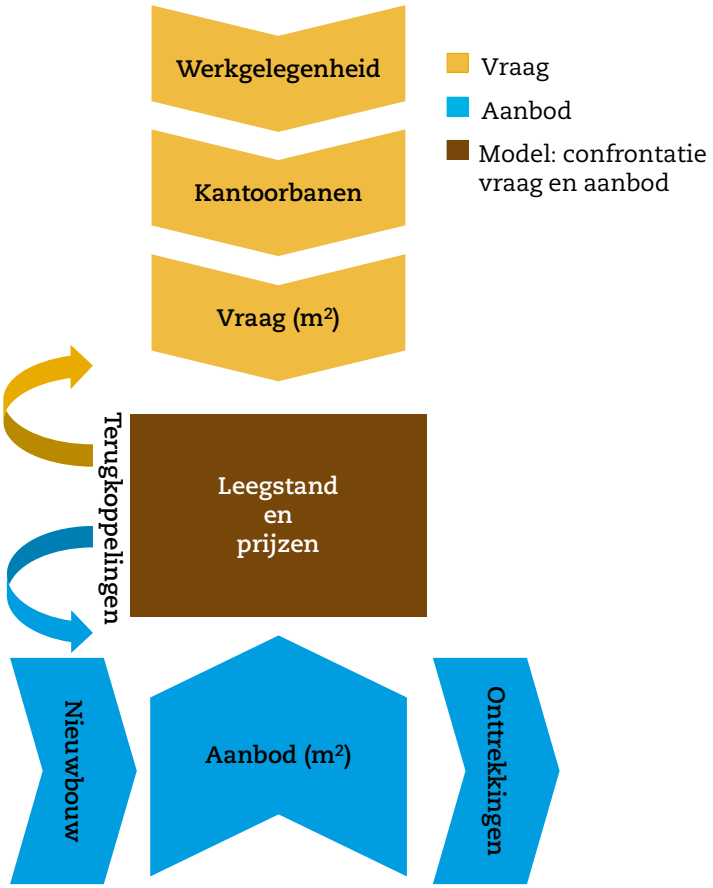
3.3 Verwachte ontwikkelingen in de kantorenvoorraad

De meer traditionele kantorenonderzoeken zoals de Bedrijfslocatiemonitor kennen als beperking dat deze geen rekening houden met marktwerking. Zeker in de huidige marktsituatie is dat een te beperkte analyse. Er is sprake van een hoge leegstand met een sterk toegenomen concurrentie onder aanbieders. De analyse vanuit enkel de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling biedt onvoldoende houvast om daadwerkelijk een verwachte ontwikkeling op de kantorenmarkt te kunnen schetsen. Het EIB maakt in het onderzoek naar de kantorenmarkt daarom gebruik van een economisch model, om marktreacties te simuleren. Zo

wordt het mogelijk verschillen tussen (ex ante) vraag en aanbod te laten doorwerken in prijsveranderingen die vervolgens terugkoppelen naar vraag en aanbod.

De prijsveranderingen leiden tot gemodelleerde gedragsveranderingen van zowel gebruikers als aanbieders. Dat gaat bijvoorbeeld om verhuisbewegingen tussen verschillende segmenten op de kantorenmarkt. Door rekening te houden met zekere fricties in de markt kunnen ook volume-effecten als (langdurige) leegstand ontstaan. In figuur 3.2 zijn de samenhangen grafisch weergegeven.

Figuur 3.2 Aanpak: confrontatie tussen vraag en aanbod



Bron: EIB

Voorraadbenadering
Kantorenmarkten hebben een duidelijke regionale dimensie. Dat wil zeggen dat het merendeel van de kantoorgebruikers regionaal is georiënteerd en niet snel over een grote afstand verhuist. Ook binnen regio's bestaat de kantorenmarkt uit verschillende locatietypen en kwaliteitssegmenten. Specifieke gebruikersgroepen kiezen vaak voor specifieke locaties en verhuizen niet snel naar een hele andere kantooromgeving. Daar is in de analyses rekening

mee gehouden. Voor een korte nadere toelichting, zie bijlage Heterogene kantorenmarkt. Voor een uitgebreidere methodiekbeschrijving, zie EIB het rapport Kantorenmonitor (2011).

De analyses van het EIB richten zich op de verwachte ontwikkeling van de kantorenvoorraad. Er wordt dus niet specifiek een raming opgesteld voor de verwachte nieuwbouwproductie, maar de analyses gaan naast de nieuwbouwvraag in op de verwachte ontwikkeling van de leegstand en de veroudering van kantoorgebouwen.

Samengevatte resultaten
In tabel 3.2 zijn de uitkomsten voor de verwachte kantoorontwikkeling per REO in Zuid-Holland samengevat. De ramingen hebben betrekking op de voorraadontwikkeling, leegstand, veroudering en nieuwbouwvraag. De resultaten worden navolgend kort toegelicht.

1. Voorraadontwikkeling
De verwachte voorraadontwikkeling is een resultaat van de verwachte vraag- en aanbodontwikkeling op de kantorenmarkt. Aan de vraagzijde speelt met name de werkgelegenheidsontwikkeling een rol. De afzwakkende werkgelegenheidsgroei betekent dat tot 2020 de kantorenvoorraad naar verwachting nog toeneemt, maar daarna min of meer gelijk zal blijven. De totale kantorenvoorraad in Zuid-Holland neemt toe van 15,5 miljoen m^2 bvo in 2010 tot 16,5 miljoen m^2 in 2020 om daarna dezelfde omvang te houden.

2. Leegstand en veroudering
In 2010 bedraagt de leegstand 14% in heel Zuid-Holland. De leegstand neemt op langere termijn naar verwachting af. De leegstandsraming is opgebouwd uit drie onderdelen.

- Het leegstandspercentage bestaat uit de frictieleegstand van 5%. De markt is bij deze leegstand in evenwicht. Deze evenwichtsleegstand is in de uitkomsten een vast minimum voor een markt.
- Een hogere leegstand kan wel voorkomen. Dit is courant overaanbod. In 2010 bedraagt dit overaanbod nog 9%. De verwachting is dat in de provincie het overaanbod geleidelijk uit de markt zal verdwijnen richting 2020 en 2040. Verondersteld dat is dat op langere termijn de markten gemiddeld genomen in evenwicht zullen zijn (5% courante leegstand). Enerzijds komt dit door een nog wat toenemende werkgelegenheid. Deels spelen marktcorrecties een rol. Prijsverlagingen zorgen voor wat (tijdelijk) extra kantoorgebruik van zowel bestaande als nieuwe gebruikers. Prijsverlagingen zetten ook meer druk op herbestemming.
- Een deel van de voorraad raakt bovendien verouderd. Kantoren raken geleidelijk technisch verouderd en voor gebruik ongeschikt. In de uitkomsten is dit gepresenteerd als *incourante* voorraad. De incourante voorraad is in de tabel ook onderdeel van de totale leegstand. In de praktijk hoeft dit echter geen leegstand te zijn. Incourante kantoren kunnen worden gesloopt, herbestemd of vernieuwd. In 2040 zal naar verwachting 20% van de voorraad in de provincie incourant raken.

3. Nieuwbouwvraag
De nieuwbouwvraag volgt uit de verwachte verhoudingen tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt. De nieuwbouwvraag is aan de ene kant een afgeleide van de werkgelegenheidsontwikkeling. De werkgelegenheidsgroei leidt tot een uitbreidingsvraag naar kantoren. Aan de andere kant is, zoals aangegeven, sprake van veroudering van kantoorgebouwen. Verouderde gebouwen dienen vervangen te worden. Deze vraag-aanbod verhoudingen zijn per segment geanalyseerd. De nieuwbouwvraag bedraagt 1,6 miljoen m^2 bvo tussen 2010 en 2020. Vanaf 2020 tot 2040 komt de nieuwbouwvraag op 2,7 miljoen m^2 bvo. Na 2020 zal volgens de prognose per saldo geen behoefte meer bestaan aan een uitbreiding van de voorraad.

In de **interpretatie** van de raming van de nieuwbouwvraag is het belangrijk dat geen uitspraak wordt gedaan hoe deze wordt ingevuld. In de nieuwbouwvraag kan worden voorzien door

nieuwe locaties te ontwikkelen. Dat is de wijze waarop voorheen ramingen van de nieuwbouwvraag werden geïnterpreteerd. Maar in de toekomst kan in een toenemende mate in de nieuwbouwvraag worden voorzien door verouderde kantoren (en locaties) te herstructureren. Zoals aangegeven zal met name na 2020 sprake zijn van een sterk toenemende veroudering op de kantorenmarkt. Waar veel kantoorpanden met een bouwjaar van voor 1990 nu al een relatief slechte concurrentiepositie kennen, zal een toenemend deel van deze gebouwen na 2020 voor gebruik ongeschikt raken.

De ruimtelijke opgave bestaat uit het kunnen voorzien in de blijvende vraag naar kwaliteit aan de ene kant en beperken van maatschappelijke problemen op verouderende kantoorlocaties aan de andere kant. Het is de vraag op welke wijze met deze verouderingsopgave wordt omgegaan. Deels kan herbestemming een oplossing zijn, deels kunnen kantoorlocaties worden vernieuwd om in de blijvende behoefte aan nieuwbouw te voorzien, deels zullen kantoren gesloopt worden zonder dat daar een nieuwe bestemming tegenover staat. Als alle voorgaande opties niet reëel zijn, ontstaat langdurige leegstand in verouderde kantoorgebouwen.

Tabel 3.2 Samenvatting uitkomsten Zuid-Holland, x 1.000 m² bvo

		Haag-landen	Midden-Holland	Holland Rijnland	Regio Rotterdam	Zuid-Holland Zuid	Totaal
Totale voorraad	2010	7.498	590	1.163	5.454	767	15.473
	2020	7.930	607	1.190	5.910	824	16.459
	2040	8.308	550	1.132	5.763	739	16.492
Voorraad in gebruik	2010	6.486	499	1.046	4.659	677	13.367
	2020	7.531	575	1.131	5.612	783	15.632
	2040	7.887	522	1.074	5.469	702	15.654
Courante leegstand	2010	1.013	92	117	796	88	2.105
		(14%)	(16%)	(10%)	(15%)	(12%)	(14%)
	2020	39	30	59	297	42	828
		(5%)	(5%)	(5%)	(5%)	(5%)	(5%)
	2040	422	28	57	293	37	839
		(5%)	(5%)	(5%)	(5%)	(5%)	(5%)
Incourant	2020	379	19	38	197	28	661
		(5%)	(3%)	(3%)	(3%)	(3%)	(4%)
	2040	1.813	103	166	1.176	106	3.364
		(22%)	(19%)	(15%)	(20%)	(14%)	(20%)
Nieuwbouw vraag	2011-2020	810	36	65	652	87	1.648
	2021-2040	1.813	28	71	832	-	2.735

Bron: EIB

4 Raming REO Holland Rijnland

De in voorgaande hoofdstuk gepresenteerde ramingen voor de provincie Zuid-Holland zijn gebruikt in de ontwerp Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). De ramingen voor de nieuwbouwvraag worden als richtlijn gehanteerd voor de nieuwbouwprogramma's die in de REO gebieden mogen worden ontwikkeld. Hoewel het EIB achter de destijds opgestelde ramingen staat, blijft het bredere perspectief van het onderzoek in de VRM buiten beeld. Dat wordt in dit hoofdstuk op vier punten toegelicht. Het doel is om de ruimtelijke opgave op de kantorenmarkt en bijbehorende afspraken over de afstemming tussen vraag en aanbod in een breder perspectief te plaatsen, zoals dat vanuit het uitgevoerde onderzoek ook mogelijk is.

1 De resultaten zijn afhankelijk van de gekozen methodiek en gemaakte aannames. In verschillende gevoeligheidsanalyses is duidelijk gemaakt dat de resultaten een bandbreedte zullen kennen. Dat is niet alleen afhankelijk van onzekerheden maar ook van een mogelijk effectieve beleidsinzet op de kantorenmarkt.

2 De verdeelsleutel. De ramingen voor de kantorenmarkt zijn in de basis opgesteld voor twee grote regio's in Zuid-Holland, te weten de grote regio's rond Rotterdam en Den Haag. De REO Holland Rijnland was daarbij onderdeel van de regio Den Haag. In de regionale verdieping heeft de demografische prognose de verdeling van onder meer de nieuwbouwvraag over de verschillende REO gebieden sterk bepaald. De demografische prognose van het EIB kwam voor Holland Rijnland relatief laag uit vergeleken met bijvoorbeeld de provinciale Primos prognose. Ook zijn er andere keuzes voor een verdeelsleutel mogelijk, waardoor de verdeling van de nieuwbouwvraag tussen Haaglanden en Holland Rijnland anders uitvalt.

3 Er is inmiddels betere informatie beschikbaar dan waar de prognoses in 2012 op zijn gebaseerd. Dat gaat om een betere ontsluiting van gegevens maar ook over recente registraties. De kwaliteit van de kantorenvoorraad wordt bijvoorbeeld steeds beter in kaart gebracht door verschillende partijen. Ook is duidelijk geworden dat forse marktcorrecties kunnen optreden en het aantal onttrekkingen toeneemt. In de raming voor Holland Rijnland is bijvoorbeeld rekening gehouden met het incourant raken van 38.000 m^2 tot 2020. Uit de Kantorenmonitor Holland Rijnland blijkt dat in de periode 2010 tot en met 2013 al ruim 80.000 m^2 kantoorruimte is onttrokken aan de kantorenvoorraad. Wanneer de onttrekkingen hoger uitkomen dan waar in de raming vanuit is gegaan, komt ook de vervangende nieuwbouwopgave hoger uit.

4 De vooruitzichten zijn veranderd. Recente werkgelegenheidsramingen komen wat hoger uit dan onze ramingen uit 2012. Mede onder invloed van beleid nemen participatiegraden van oudere werknemers sterker dan verwacht toe, wat tot een hogere werkgelegenheid leidt. Daarentegen is het economisch herstel achtergebleven bij de verwachting. Nieuwe ramingen zullen afwijken van de raming uit 2012, maar het is op voorhand niet te zeggen of de ramingen voor de kantorenmarkt naar boven of naar beneden moeten worden bijgesteld.

Deze punten worden in navolgende paragrafen verder toegelicht.

4.1 De resultaten voor Holland Rijnland in perspectief

De kantorenvoorraad zal naar verwachting niet veel meer toenemen in Holland Rijnland. Tot 2020 is nog een beperkte groei geraamd, tot 2040 is sprake van een lichte krimp. Dat betekent dat de nieuwbouwvraag volledig wordt gedreven door een kwaliteitsvraag. In de raming is ervan uitgegaan dat 38.000 m² kantoorruimte zal worden onttrokken tot 2020. De nieuwbouwvraag bedraagt 65.000 m² tot 2020. Dit betekent dat de voorraad per saldo met 27.000 m² toeneemt.

Tabel 4.1 Uitkomsten raming Holland Rijnland, 2010, 2020, 2040

	2010 × 1.000 vierkante meter	2020 × 1.000 vierkante meter	2040[1] × 1.000 vierkante meter
Kantorenvoorraad, in dat jaar	1.163	1.190	1.132
Kantoorruimte in gebruik	1.046	1.131	1.074
Nieuwbouwvraag vanaf 2011	-	65	136
Leegstand, in dat jaar	117 (10%)	59 (5%)	57 (5%)
- courant overaanbod	58 (5%)	0 (0%)	0 (0%)
Incourant	0 (0%)	38 (3%)	166 (15%)
Prijsmutatie t.o.v. prijsniveau 2010		-25%	-25%

Bron: EIB

1 De ramingen 2020 en 2040 zijn puntschattingen. Dit betekent dat de uitkomsten voor 2020 en 2040 niet bij elkaar opgeteld kunnen worden. De ramingen voor 2040 zijn cumulatief en gelden de hele periode vanaf 2010

Bandbreedte in de nieuwbouwvraag
De uitkomsten zijn onzeker. Verschillende gevoeligheidsanalyses rond onzekerheden laten in de bovenliggende onderzoeken een forse bandbreedte zien in de uitkomsten. Zo leidt een tegenvallende ontwikkeling van de ruimtevraag tot krimp op de kantorenmarkt. Een 5% lagere ruimtevraag in 2020 betekent dat de nieuwbouwvraag ruim eenderde lager uitkomt. Aan de andere kant bestaat veel onzekerheid over realistische verouderingstermijnen van kantoorgebouwen of de omvang van een nu al incourant deel van de kantorenvoorraad. In het model is niet gerekend met incourante kantoren in 2010. Mocht een deel van de leegstand nu al niet geschikt meer zijn voor toekomstig gebruik, zal daar een vervangingsvraag tegenover staan. Tenslotte zijn de ramingen beleidsarm. Als een succesvol transformatiebeleid betekent dat er meer kantoren uit de voorraad verdwijnen, zal dat tegenover een nieuwbouwbehoefte staan.

De praktijk laat zien dat de onttrekkingen hoger uitkomen dan geraamd. Blijkbaar is de voorraad incourante kantoren in 2010 onderschat of is sprake van een succesvol transformatiebeleid. Waar de raming uitgaat van onttrekkingen van in totaal 38.000 m² tot 2020, laat de Kantorenmonitor Holland Rijnland zien dat in de achterliggende vier jaren ruim 80.000

m^2 kantoorruimte is onttrokken aan de voorraad. De mate waarin de onttrekkingen hoger uitkomen dan geraamd, zullen zich in het EIB model in dezelfde omvang vertalen in een nieuwbouwvraag. Dit toont in feite aan dat de (kwalitatieve) opgave rond de nieuwbouwvraag niet los kan worden gezien van andere ontwikkelingen in de kantorenvoorraad, en dat deze ontwikkelingen gemonitord dienen te worden.

4.2 Alternatieve onderliggende prognose

Zoals eerder aangegeven zijn de ramingen naar vijf REO gebieden in Zuid-Holland afgeleid van bovenliggende ramingen voor de grote regio's in de provincie rond Rotterdam en Den Haag. Holland Rijnland was daarbij samengevoegd met Haaglanden. De bovenliggende raming is vervolgens middels een sleutel verdeeld over beide REO gebieden. Hierbij zijn de demografische prognoses van het EIB gebruikt als verdeelsleutel. Deze demografische prognose wijkt af van de Primos ramingen zoals die binnen de provincie worden gebruikt.

De raming van het EIB staat in **tabel 4.2**. De raming van de provincie is in **tabel 4.3** weergegeven. Het is de raming van de totale bevolking tussen 15 en 75 jaar. De cijfers voor 2010 zijn in beide gevallen afkomstig van het CBS. Het EIB komt in de ramingen lager uit dan Primos. Over de gehele periode komt de EIB prognose voor bewoners tussen 15 en 75 jaar ongeveer 100.000 lager uit dan de provinciale prognoses. Het verschil zit voornamelijk in de gebieden Midden-Holland, Holland Rijnland en Zuid-Holland Zuid.

Tabel 4.2 EIB bevolkingsprognose, steekjaren 2010, 2020 en 2040 (bevolking 15-75)

	2010	2020	2040
Haaglanden	771.390	839.120	891.179
Midden-Holland	177.293	176.895	154.644
Holland Rijnland	397.193	401.288	355.854
Regio Rotterdam	901.667	934.212	918.623
Zuid-Holland Zuid	392.545	383.373	333.231
Totaal	2.640.088	2.734.888	2.653.532

Bron: EIB, CBS

Tabel 4.3 Primos/provincie bevolkingsprognose, steekjaren 2010, 2020 en 2040 (bevolking 15-75)

	2010	2020	2040
Haaglanden	771.390	838.403	898.588
Midden-Holland	177.293	185.933	182.687
Holland Rijnland	397.193	405.882	381.698
Regio Rotterdam	911.306	943.011	915.155
Zuid-Holland Zuid	392.545	401.246	379.819
Totaal	2.649.727	2.774.475	2.757.947

Bron: Primos, provincie Zuid-Holland

Meer groei in grote steden

De verschillen in beide ramingen worden beter zichtbaar wanneer de groeicijfers naast elkaar worden gezet. In tabel 4.4 staan de EIB cijfers, in tabel 4.5 de Primos cijfers. Zowel het EIB als Primos zijn wat betreft verwachte groei positief voor Haaglanden. Er is nauwelijks sprake van een verschil in de prognose. Ook voor de regio Rotterdam is het EIB iets positiever dan Primos. Waar het EIB positiever is voor de grote steden, is Primos weer positiever voor de overige REO gebieden in de provincie.

Tabel 4.4 EIB ontwikkeling bevolkingsprognose in procenten

	2010-2020	2020-2040	2010-2040
Haaglanden	8,8	6,2	15,5
Midden-Holland	-0,2	-12,6	-12,8
Holland Rijnland	1,0	-11,3	-10,4
Regio Rotterdam	3,6	-1,7	1,9
Zuid-Holland Zuid	-2,3	-13,1	-15,1
Totaal	3,6	-3,0	0,5

Bron: EIB, CBS

Tabel 4.5 Primos/provincie ontwikkeling bevolkingsprognose in procenten

	2010-2020	2020-2040	2010-2040
Haaglanden	8,7	7,2	16,5
Midden-Holland	4,9	-1,8	3,0
Holland Rijnland	2,2	-6,0	-3,9
Regio Rotterdam	3,5	-3,0	0,4
Zuid-Holland Zuid	2,2	-5,3	-3,2
Totaal	4,7	-0,6	4,1

Bron: Primos, provincie Zuid-Holland

Bevolkingsprognose werkt door in raming voor de kantorenmarkt
Door de relatie tussen werkgelegenheid en demografie, vertaalt een alternatieve demografische ontwikkeling zich ook evenredig in de ramingen voor de kantorenmarkt. Zo is tot 2020 de Primos prognose voor Holland Rijnland ruim 1%-punt hoger. Dat zou zich in het model vertalen in een eveneens 1% hogere ruimtevraag. Het verschil loopt tussen 2020 en 2040 op tot een 5 %-punt hogere prognose voor Holland Rijnland. Was de Primos prognose gebruikt als verdeelsleutel, dan zou de nieuwbouwvraag voor Holland Rijnland in 2020 bij benadering 10.000 m^2 hoger uitkomen. Tot 2040 bedraagt het verschil 50.000 m^2.

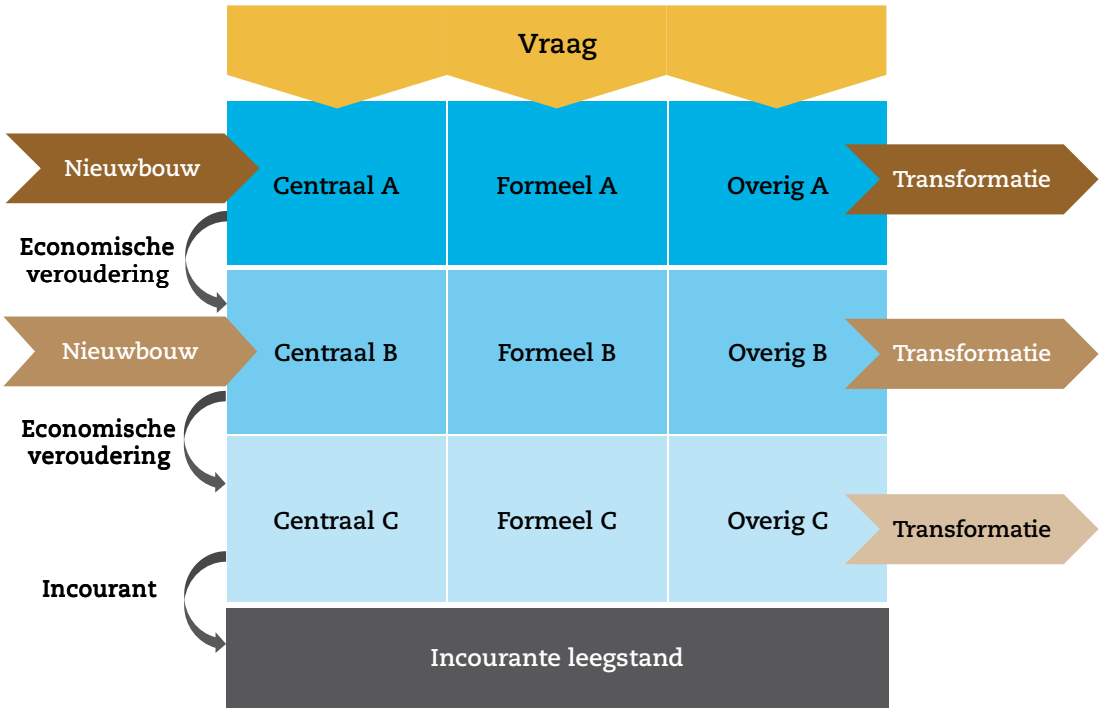
Op dezelfde wijze werkt ook een andere alternatieve werkgelegenheidsprognose door in de raming. Mede door gevoerd beleid en recente inzichten over de ontwikkeling op de arbeidsmarkt, komen actuele werkgelegenheidsprognoses (met name voor 2040) iets hoger uit dan in 2012.

Bijlage Heterogene kantorenmarkt

Uit de empirie kan worden afgeleid dat kantorenmarkten een duidelijke regionale dimensie kennen. Daarnaast zijn binnen regio's verschillende locatietypen en kwaliteitssegmenten te onderscheiden die in meer of mindere mate substituten voor elkaar vormen. In de analyses is hier op de volgende wijze mee omgegaan:

- Het gebruikte model kent drie locatietypen: centraal, overig en formeel.
- Binnen de locatietypen wordt uitgegaan van drie kwaliteitssegmenten (A, B en C). In totaal kent de markt dus negen segmenten (drie kwaliteitsklassen per locatietype). Huurprijzen zijn leidend voor de segmentering naar kwaliteit.
- Het kantorenmodel vertaalt de schaarsteverhoudingen per segment in prijsmutaties en volume-effecten: nieuwbouw, transformaties en leegstand.
- Hierbij wordt rekening gehouden met terugkoppelingen en samenhangen in de voorkeuren en het gedrag van marktpartijen in relatie tot de segmenten.
- Ook wordt rekening gehouden met de economische en technische veroudering van kantoorgebouwen. Elk jaar verschuift gemiddeld 3% van de voorraad een segment 'omlaag', van A naar B en van B naar C.
- Na een technische levensduur van (gemiddeld) 70 jaar verdwijnt een gebouw als incourante leegstand uit het C-segment. Het kantoor geldt als leegstand maar heeft geen (directe) invloed meer op de marktverhoudingen.
- Nieuwbouw wordt toegevoegd in elk van de segmenten A en B. Transformaties kunnen in elk segment worden gerealiseerd (zie figuur A1).

Figuur A1 Segmenten in beeld



Bron: EIB

Segmentering empirisch onderbouwd
Het gedrag van gebruikers is leidend voor de indeling naar negen segmenten. De segmentering is onderbouwd door tussen 1996 en 2010 de vestigingslocatie te volgen van ongeveer de helft van alle kantoorgebruikers. Gebruikersgroepen hebben specifieke voorkeuren als het gaat om het type segment.

Gebruikers blijken in de eerste plaats voor een locatietype te kiezen (centraal, overig en formeel). Vervolgens wordt gekozen voor de kwaliteit van het kantoor (A, B en C). De mobiliteit van kantoorgebruikers is binnen een locatie dus groter dan tussen locaties. Zo kiezen financiële dienstverleners relatief vaak voor het centrale A-segment. Industriële bedrijvigheid zit met name in het formele C-segment. Wanneer beide organisaties vervolgens verhuizen, is dat meestal weer binnen hetzelfde segment. Of binnen dezelfde locatietype naar een ander segment. Prijs en huisvestingsbudget spelen een rol bij deze vestigingskeuze. Beide organisaties zullen echter niet snel naar elkaars locaties verhuizen, ook niet wanneer forse prijsverschillen zouden bestaan. De ‘afstand’ in locatiekenmerken en kwaliteit van het kantoor is daarvoor te groot. Het bestaan van dit soort gescheiden segmenten in de kantorenmarkt verklaart waarom nieuwbouw en leegstand naast elkaar kunnen bestaan.

Bijlage 7. Provincie Zuid-Holland - brief met verzoek de regionale kantorenstrategie te herzien

provincie ZUID HOLLAND

Samenwerkingsorgaan HOLLAND RIJNLAND
Reg.nr.: IN14-05258 | 213-00866
OVB: | Kopie: MW
17 NOV. 2014
Org.ond.: RA | Bijl.:
Ambt.: JVE | AB / DB

Gedeputeerde Staten

Contact
Drs. H.G.M. Hoogervorst
T 070 441 67 06
hgm.hoogervorst@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Dagelijks Bestuur Holland Rijnland
t.a.v. de voorzitter Stuurgroep REO Holland Rijnland
Dhr. T. Hoekstra
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Datum 14 NOV. 2014

Ons kenmerk
PZH-2014-489744842 (DOS-2013-0004764)

Uw kenmerk
x

Bijlagen
2

Onderwerp
VRM: uitgangspunten actualisering regionale kantorenvisie.

Geachte heer Hoekstra

1. Inleiding

Op 9 juli jl. is de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) door PS vastgesteld. Per 1 augustus 2014 is deze formeel in werking getreden. Daarmee is een nieuw ruimtelijk kader van kracht geworden als basis voor de beoordeling van bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de werklocaties bedrijventerreinen, detailhandel en kantoren. Voor kantoren is de mogelijkheid gegeven om GS een aangepaste regionale visie aan te bieden ter aanvaarding.
In deze brief wordt eerst in zijn algemeenheid ingegaan op het toetsingskader voor deze visie. Daarna volgen nog een aantal regiospecifieke aandachtspunten.

2. Achtergrond

Kantoren dragen bij aan krachtige en levendige centra. Dit bevordert de aantrekkingskracht op kenniswerkers en innovatie. Kantoren hebben ook baat bij krachtige en levendige centra. Deze maken het efficiënt omgaan met voorzieningen, infrastructuur etc. mogelijk. Een belangrijk instrument bij het kantorenbeleid zijn de regionale visies. In de periode 2011-2013 zijn de REO's en regio's aan de slag gegaan met het opstellen van een Regionale Kantorenstrategie.
In het kader van de Nota van Beantwoording van de VRM hebben wij op hoofdlijnen onze reactie gegeven op de meeste regionale kantorenvisies. Daarin hebben wij onderschreven dat de intenties en hoofdlijnen van uitwerking van de huidige regionale visies goed zijn en dat elke regio het belang onderkent om tot verbetering op de regionale kantorenmarkt te komen. Daarnaast zijn in geval van een zienswijze, regiospecifieke punten van aandacht geformuleerd (zie paragraaf 4).

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen 90, 385 en 386 stoppen dichtbij het provinciehuis. Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeerruimte voor auto's is beperkt.

3. Uitgangspunten naar nieuwe regionale kantorenvisies

De door de regio's voor 1-7-2015 aangepaste regionale kantorenvisie, zullen wij per regio beoordelen. In de VRM is opgenomen dat de provincie er van uit gaat dat de regio in haar visie:

1. De door de provincie vastgestelde regionale randtotalen hanteert, afgeleid van de landelijke EIB prognoses.
2. Ingaat op het (her)gebruik van het bestaande, beschikbare aanbod kantoren (Ladder voor Duurzame Verstedelijking; "geen nieuwbouw tenzij") De basis voor een nieuwe regionale programmering is een kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbod analyse. Door zuinig te zijn met toevoegen van nieuwbouw wordt voorkomen dat de bestaande voorraad verder leegloopt en wordt de kans vergroot dat delen van de bestaande voorraad worden verduurzaamd en weer geschikt gemaakt voor (her)gebruik.
3. De afstemming tussen de kantoorgemeenten borgt en de procesregie voert op de totstandkoming van transformatieprofielen van een aantal grote kantoorlocaties. Een indicatie van de omvang van de te realiseren onttrekkingen tot 2020 is gewenst.
4. Uitgaat van het benutten van de harde plancapaciteit op de kantorenconcentratielocaties. De provincie biedt ruimte om een resterend deel van de nieuwbouwbehoefte te realiseren door het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit op de kantorenconcentratielocaties of door handhaving van (een deel van) de harde plancapaciteit op andere locaties waar die al bestemd is.

Er is gevraagd om verduidelijking en aanscherping van de bovenstaande uitgangspunten voor de regionale visies kantoren. Hieronder vindt u dit per uitgangspunt verder uitgewerkt.

Ad.1
De provincie aanvaardt de regionale visie alleen als deze gebaseerd is op de regionale behoefteramingen vanuit de VRM.

Ad.2
De nog steeds oplopende leegstand van kantoren blijft aandacht vragen. In aanvulling op het tweede uitgangspunt verwachten wij in het kwalitatieve deel van uw vraag-aanbod analyse dat u zich in ieder geval uitspreekt over de toekomstige kansen van het bestaande aanbod kantoren in relatie tot de voorgenomen nieuwbouw, indachtig de Ladder voor Duurzame verstedelijking.
Het gaat dan niet alleen om bijvoorbeeld het bepalen van de omvang van de structurele leegstand, maar ook om van te voren in beeld te brengen waar zich transformatiekansen gaan voordoen. Een hulpmiddel om de mogelijkheden van leegstaande kantoorgebouwen te verkennen zou een zogenaamde kansenkwadrant kunnen zijn[1].

Daarnaast hebben wij belangstelling voor de (voorgenomen) maatregelen door de grotere kantorengemeenten om de leegstand in kantoren de komende (college)periode aan te pakken.

[1] Te denken valt aan het toedelen van het aanbod, of van kantorenlocaties naar een kansenkwadrant met de 2 assen locatie- en pandkwaliteit. De strategie per kwadrant is daarbij als volgt geformuleerd:
Kwadrant 1: Herontwikkelen (vernieuwen) of transformeren naar andere functies dan kantoor.
Kwadrant 2: Upgraden (onderscheidende kwaliteit) en inzet op acquisitie.
Kwadrant 3: Afwachten op nieuwe gebruiker of tijdelijke gebruiker zoeken, evt. in andere functies.
Kwadrant 4: Transformatie naar andere functies.

Ad.3
In aanvulling op het derde uitgangspunt, het belang van transformatie van kantoren en het ontwikkelen van andere toekomstperspectieven voor een aantal grote kantorenlocaties, doen wij het aanbod om met een aantal Zuid-Hollandse kantorengemeenten exclusieve leer- en werktrajecten te organiseren, waarin een aantal door de gemeenten voorgedragen leegstaande kantoorpanden kunnen worden beoordeeld naar toekomstpotentie en de mogelijkheden van transformatie worden verkend. Het leer- en werktraject is bedoeld om gemeenten, waar gewenst, hierbij verder te ondersteunen en om ervaring op te doen met nieuwe verdienmodellen/instrumenten voor kantoren (waaronder stedelijke herverkaveling bijvoorbeeld). Ook het delen van ervaring (pilots, best practices), bijvoorbeeld via masterclasses maakt daar onderdeel van uit.

Wij gaan er van uit dat de regio ervoor zorg draagt dat de naar woningen te transformeren kantoren bijtijds worden opgenomen in een geactualiseerde regionale woonvisie.

Ad.4
Wij verwachten dat de regio op de in de VRM opgenomen kantorenconcentratielocaties de harde bestemmingsplancapaciteit in stand houdt en ontwikkelt. De regio heeft daarna de keuze om, binnen de provinciale nieuwbouwvraagramingen, op kantoorconcentratielocaties zachte plancapaciteit toe te voegen (wordt t.z.t. harde bestemmingsplancapaciteit) of op overige locaties (een deel van) de reeds aanwezige harde capaciteit te behouden.
Bij regionale prioritering van zachte plancapaciteit, dient uiteraard de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te worden doorlopen. Wat betreft de regionaal geprioriteerde nieuwbouwlocaties kan nog worden opgemerkt dat ze geen bijzondere status krijgen, zoals al in de verordening Ruimte staat. Het gaat dus om uitzonderingen (Verordening Ruimte, art. 2.1.2. lid 2.a). De begrenzing van de locaties zou uit de regionale visie moeten blijken. Indien er op de kantorenconcentratielokaties omstandigheden (kunnen) ontstaan zijn, waar het nodig is om ook harde plancapaciteit uit te nemen, dan zien wij uw onderbouwing daartoe met belangstelling tegemoet.

Nog niet gerealiseerde harde bestemmingsplancapaciteit die noch in de verordening past, noch is opgenomen als regionaal geprioriteerde nieuwbouwlocatie in de op deze wijze geactualiseerde regionale visie die de instemming heeft van GS, valt onder de aanpassingstermijn van 3 jaar voor bestemmingsplannen. Wij vragen u de betreffende plannen in de nieuwe regionale visie te benoemen en die kantorenbestemmingen tijdig te wijzigen.

In de VRM is opgenomen dat specifieke kantoren voor scienceparken niet worden meegerekend in de planvoorraad van de betreffende regio vanuit de gedachte dat we kenniscentra en scienceparken optimaal willen faciliteren om zo clustervorming te stimuleren en de economie te versterken. Overige uitzonderingen worden gemaakt voor onder meer kleinschalige, zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1000m2 per vestiging, kantoren met een lokaal verzorgingsgebied zoals banken en gemeentehuizen en bedrijfsgebonden kantoren.

4 Reactie op de huidige regionale kantorenvisie

4.1 Nota van Beantwoording

In de Nota van Beantwoording bij de Ontwerp-VRM zijn wij ingegaan op uw huidige regionale kantorenstrategie. Deze tekst vindt u hieronder herhaald.

"Wij verwerpen beslist niet uw regionale strategie. Wij hebben waardering voor de set bindende afspraken die u hebt vastgesteld over:
1. planreductie:
– Het aanbod van kantoren te verminderen
– Per kantorenlocatie een duidelijk profiel te ontwikkelen
– Dat voor kantoren een uitgifteprotocol geldt waarbij de SER-ladder wordt gehanteerd
– Onderscheid te maken in lokale en regionale vraag.
– De verkantorisering op bedrijventerreinen tegen te gaan.
2. renovatie:
– Eigenaren te helpen met de renovatie van verouderd vastgoed op duurzame kantoorlocaties
3. transformatie:
– Flexibiliteit in procedures en regels te betrachten
– Verouderde kantorenlocaties binnen één jaar in kaart te brengen
– Ambtelijke projectgroep Transformatie in te stellen.

Een belangrijk punt van onze kritiek betreft het ontbreken van een keuze voor een nieuwbouwvraagraming die in lijn is met de VRM en de voorganger de PSV. Bovendien legt u geen koppeling tussen de nieuwbouwvraag en een daartoe gelimiteerd overzicht nieuwbouwplannen (m2). Uw (harde) planvoorraad is ons inzien te ruim voor de huidige voorraad van ca. 1,4 mln., die afwijkt van de provinciale wijze van meting (ca. 1 mln. m2). Wij vinden het van belang vinden dat een nieuwe regionale kantorenvisie wordt opgesteld medio 2015, die wij kunnen aanvaarden. In thema 4 Kantoren is aangegeven, in hoeverre dan schuifruimte tussen locaties mogelijk is.
In de themabeantwoording is ook aangegeven, dat o.a. het biosciencepark Leiden en Space Business Park/ESA/ESTEC buiten de regionale kantorenprogrammering kan worden gehouden om zodoende optimaal kansen te kunnen benutten. Voorts zullen wij op basis van heroverweging van onze bestuurlijke afspraken die gemaakt zijn voor de realisatie van het W4 project, de kantoorontwikkelmogelijkheden in het plangebied W4 alsnog toevoegen aan de kantoorconcentratielocatie W4 Leiderdorp-Zoeterwoude."

4.2.Aanvullende bevindingen

De door u gewenste realisatie van het Rijnsburgerblok is ons inziens aanleiding om op korte termijn nadere afspraken te maken over de voorwaarden waarbinnen dit plan door u in ontwikkeling kan worden genomen. Het actuele, deels met elkaar concurrerende harde planaanbod in de regio is immers al voldoende. Ook de nadere afstemming tussen de door uw gewenste ontwikkeling van het kantorendeel in Rijnsburgerblok en het behoud en de verbetering van de bestaande kantorenlocatie Schuttersveld/Schiphholweg is punt van aandacht. Gelet op het leegstandspercentage van 15,0% dat u signaleert in het Feitenblad Kantoren 2014 van Holland Rijnland, is de aandacht en urgentie voor de kantorenproblematiek onverminderd.

REO Holland Rijnland: vraagraming en planaanbod nieuwbouwkantoren 2013-2020-2030

	2013-2020	2021-2030	2013-2030
Totaal Planaanbod, medio 2014	232.700	7.000	239.700
Vraag VRM	46.000	49.000	95.000
Saldo aanbod-Vraag	**260.430**	**-42.000**	**218.430**

Naar aanleiding van de vaststelling door PS van de VRM en het REO-voorzittersoverleg van 29 september jl. zullen wij op korte termijn afspraken maken over enige aanpassing van de nieuwbouwvraagraming voor Haaglanden gunste van Holland Rijnland. De vaagramingen van het EIB naar nieuwbouwkwaliteit lijken ons voor Holland Rijnland namelijk aan de lage kant.

5. Procedures regionale kantorenvisie

5.1 Aanvaarding

Als de visie voor kantoren voldoet aan de in de VRM opgenomen bepalingen m.b.t. kantoren in de Verordening, de uitgangspunten in het Programma Ruimte, die verder zijn uitgewerkt in deze brief en de bovenstaande aandachtspunten per regionale visie, zullen GS de visie formeel aanvaarden. De provincie beoordeelt dan op dat onderdeel niet langer individuele bestemmingsplannen met nieuwe kantoorplannen. Als het plan past in een actuele regionale visie die aanvaard is door GS, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale kantorenvisie aangeven in hoeverre de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. Voor aanpassing en het afronden van de regionale visies voor wonen en kantoren geldt 1 juli 2015 als uiterste datum van ontvangst door GS.
De provincie blijft ambtelijk en bestuurlijk graag betrokken bij het proces van vernieuwing van de regionale visie zodat regio's niet voor verrassingen komen te staan bij de aanvaarding van de visie. Indien de provincie aan tafel zit, betekent dat nog niet automatisch dat de provincie met uw visie instemt. Anderzijds mag u verwachten dat de provincie duidelijk aangeeft waar mogelijke discussiepunten liggen in relatie tot de provinciale aanvaarding van de visie.
Wij stellen voor om met zekere regelmaat REO voorzittersoverleg te voeren om op bestuurlijk niveau in ieder geval over mogelijke knelpunten in de afstemming tussen diverse regionale visies te spreken. Wij gaan ervan uit dat uw nieuwe kantorenvisie door het intergemeentelijke samenwerkingsverband (of een rechtsopvolger) wordt vastgesteld en ons wordt aangeboden. De provincie aanvaardt de visie voor een periode van drie jaar (tot uiterlijk 1 juli 2018).

5.2 Terugvaloptie provincie

Indien er in een regio per 1 juli 2015 nog geen door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale kantorenvisie is, zal de provincie per ruimtelijk plan beoordelen of het plan voldoet aan de VRM. Dat kan ook betekenen dat wij een reactieve aanwijzing geven op een vastgesteld bestemmingsplan.

5.3 Monitoring en actualisering

Wij vragen u om de regionale kantorenvisie eens per jaar te monitoren (vooral op de kerncijfers ontwikkeling leegstand, planafname, oplevering nieuwbouw en transformatie). Wij verzoeken u om daarbij het bijgaande (concept) 'Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt' in acht te nemen. Dit is opgesteld naar aanleiding van vragen van Provinciale Staten. Wij gaan nog met u in overleg in hoeverre dit aansluit bij uw monitoringsinstrumenten en in hoeverre u bij de monitoring van cijfers prijs stelt op externe ondersteuning.

In de VRM is 1 januari 2013 als peildatum gehanteerd. Daarbij geldt de provinciale lijst van kantorencapaciteiten per januari 2013, incl. al in aanbouw en of in 2013 opgeleverde kantoren als uitgangspunt.

Wij verzoeken u als uitgangspunt te hanteren de opleveringen in 2013 en 2014 en het (bestemmings)planaanbod per 1 januari 2015.

De bijgevoegde werklijst betreft harde en zachte bestemmingsplannen en –plancapaciteiten. Ze zijn geïnventariseerd door Stec in opdracht van de provincie en aangeboden aan PS en inmiddels geactualiseerd. Als harde plancapaciteit beschouwen wij plannen die minimaal door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Wij beschouwen plannen die nog in de planfase zitten en nog geen onderdeel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan als zachte plancapaciteit. .
De in de lijst opgenomen plannen zijn (nog) niet altijd aanvaard door de provincie. De opgenomen fasering (periode van oplevering) is indicatief en gevoelig voor bijv. de fase van het bestemmingsplan en van de reëel bestaande marktvraag, incl. financiering. Mochten er zich feitelijke onjuistheden voordoen in deze werklijst, dan vernemen wij dat graag.

Op dit moment gaan wij ervan uit dat wij over drie jaar (medio 2017) nieuwe nieuwbouwvraagramingen hebben laten opstellen, gebaseerd op de inzichten van bijvoorbeeld het CPB/PBL en EIB van dat moment. Wij zullen daarbij met u de mogelijkheden en wenselijkheden verkennen van een gedeeld inhoudelijk opdrachtgeverschap. Wij zullen bijtijds met u in overleg treden om nieuwe afspraken over eventuele actualisering van de regionale kantorenvisie te maken.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

secretaris,	voorzitter,
mw. drs. J.A.M. Hilgersom	drs. J. Smit

Bijlagen:
- Provinciale planlijst kantorencapaciteiten
- Protocol Kengetallen kantorenmarkt Zuid-Holland, Stec aug. 2014

Bijlage 1.

Planaanbod kantoren per gemeente in Holland Rijnland, per jan. 2014 incl. realisatie 2013, Bron Stec 2014 en PZH

gemeente / kernnaam	*Voorkeur slocatie VRM?*	*Locatie*	*Straat*	*Oplevering 2013*	*Totale plancapac iteit*	*Hard Zacht*	*2014-2015*	*2015-2020*	*na 2020*	*na 2025*
Alphen aan den Rijn	x	Stationsomgeving/			29.000	H	0	29.000	0	0
Alphen aan den Rijn	x	HOV Halte / Westvaartpark	Stationsgebied Hazerswoude		5.000	Z	0	5.000	0	0
Alphen aan den Rijn	x	Rijnhaven-oost	Baroniehof, Eikenlaan e.o.	6.000		H				
Katwijk	x	Voorschoterweg	Voorschoterweg 26		2.500	H	2.500	0	0	0
Katwijk	x	Duinvallei-Valkenburg	Westerbaan/Fakkelgras		20.000	H	0	20.000	0	0
Katwijk	x	t Heen	Lageweg		1.700	H	1.700	0	0	0
Leiden	ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsweg (YNS, Berlijn, Morssingelblok)		73.730	H		73.730		
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Stationsgebied		28.000	Z/H	0	28.000	0	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stationsgebied	Rijnsburgerblok		22.000	Z	0	22.000	0	0
Leiden	x	Roomburg/A4-knooppunt	De Heyderweg 1-21		8.000	Z	8.000	0	0	0
Leiden	x	Leiden De Vink	Maria Austriapad		3.000	H	0	0	3.000	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Heerema Vijverlocatie	Vondellaan 47		21.000	H	21.000	0	0	0
Leiden	Ja	Leiden Centraal Stadszijde Big Boss	Maresingel		2.000	H	0	2.000	0	0
Leiderdorp	Ja	Vierzicht (W4)+ Bospoort	Simon Smitsweg		15.000	H	0	15.000	0	0
Teylingen; Sassenheim	Ja (kleiner dan 1.000m2)	Adriaan v Erk	Warmonderweg		5.000	H	0	5.000	0	0
Teylingen; Sassenheim	Ja (kleiner dan 1.000m2)	Leenen & Stol	Warmonderweg-Rijksstraatweg		3.000	H	3.000	0	0	0
Teylingen; Sassenheim	x	Sassenheim NS-station	Wasbeekerlaan		4.000	H	0	0	4.000	0
Zoeterwoude	Ja	Verde Vista Meerburg (W4)	Stadshouderslaan / Blauwmutsenpad		55.000	H	10.000	45.000	0	0
Zoeterwoude	x	Grote Polder	Industrieweg e.o.		9.500	H	0	9.500	0	0
Holland Rijnland		**Totaal aanbod plancapaciteit**		**6.000**	**307.430**		**46.200**	**254.230**	**7.000**	**0**

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 7 van 18

1. Inkomende documenten - 5258

gemeente / kernnaam	Voorkeur slocatie VRM?	Locatie	Straat	Oplevering 2013	Totale plancapaciteit	Hard Zacht	2014-2015	2015-2020	na 2020	na 2025
					2013-2020		**2021-2030**	**2013-2030**		
			Totaal Planaanbod, medio 2014		232.700		7.000	239.700		
			Vraag VRM		46.000		49.000	95.000		
			Saldo aanbod-Vraag		**260.430**		**-42.000**	**218.430**		

In een aantal gevallen op de planlijst is de bestemmingsplancapaciteit een theoretische (max. kaderstellend programma, of berekend m.b.v. bouwmaten) of zijn er regionale afspraken tot gedeeltelijke, gefaseerde invulling. In het laatste geval is er dus een (deel van de) plancapaciteit door de regio niet opgevoerd op de provinciale planlijst. Van de regio wordt verwacht dat het eventueel aanspreken van deze additionele planruimte, in regionaal verband bijtijds wordt afgestemd.

stec
groep

Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt provincie Zuid-Holland

Stec Groep aan provincie Zuid-Holland

Guido van der Molen en Rien Ramerman
augustus 2014

stec
groep

Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt provincie Zuid-Holland

Stec Groep aan provincie Zuid-Holland

Guido van der Molen en Rien Ramerman
27 augustus 2014

stec
groep

Protocol kengetallen monitor kantorenmarkt provincie Zuid-Holland

Inhoudsopgave

1 Samenvatting 2

2 Protocol kengetallen kantorenmonitor 3

1.1 Databank kantoorplannen, inclusief fasering 3
2.2 Planreductie 4
2.3 Oplevering kantoorruimte 5
2.4 Onttrekkingen 5
2.5 Aanbod en leegstand 6
2.6 Voorraad 7
2.7 Vraagraming nieuwbouw kantoorruimte 7

1. Inkomende documenten - 5258

1 Samenvatting

Overzichtstabel kengetallen kantorenmonitor

Kengetal	Registratie	Toelichting
Databank kantoorplannen, inclusief fasering	• Vooral m.b.v. gemeentelijke en regionale input door de provincie opgezet. • Betreft kantoorruimten vanaf 1.000 m² bruto vloeroppervlak, inclusief bankgebouwen, gemeentehuizen en grotere (inpandige) bedrijfskantoren.	• Plancapaciteit wordt niet landelijk of provinciaal door marktpartijen geregistreerd. • Provincie toetst jaarlijks bij grotere kantoorgemeenten en regio lijst met (bestemmings)plancapaciteit.
Planreductie	• Jaarlijks (peildatum 1 januari) wordt de totale plancapaciteit (in m2 bvo) in de provinciale database door Stec gecontroleerd en vergeleken met die van het jaar er voor. Zo wordt de afname van planmeters inzichtelijk gemaakt.	• Het betreft een saldo-mutatie; er wordt niet op afzonderlijk planniveau nagegaan wat er mee is gebeurd.
Oplevering kantoorruimte	• Gebaseerd op registratie van de provincie (vanaf 1.000 m² bvo), mede gebaseerd op gemeentelijke rapportages, persberichten, transacties of aanbod gegevens. • Betreft nieuwe kantoorpanden, geen herontwikkeling,	• Data wordt, op niveau van de provincie, vergeleken met onder meer de kantorencijfers van drs. R.L. Bak. • Registratie van opleveringen is laatste jaren steeds nauwkeuriger geworden. Er is (uniek) overzicht vanaf 1980 naar regio, gemeente, adres en omvang.
Onttrekkingen	• Aan de hand van gemeentelijke registraties en voortgangsrapportages, aangevuld met webmeldingen is een provinciale database opgezet, waarvoor een ondergrens van 500m2 bvo zal worden aangehouden.	• In database is omvang (m² bvo), jaar van onttrekkingen (transformatie en of sloop) van kantoren, adresgegevens, zo mogelijk het bouwjaar en de oude en nieuwe bestemming opgenomen.
Aanbod en leegstand	• Totaal aantal m² vvo leegstaande kantoorruimte wordt gekoppeld aan totale voorraad aan kantoorruimte, hieruit volgt het leegstandspercentage. • Provincie gebruikt data van DTZ Zadelhoff voor betrouwbare inschatting van leegstand in de provincie.	• Leegstand is (grotendeels) gebaseerd op geaggegeerd gepublicceerde data van DTZ Zadelhoff (vanaf 500 m² vvo) • Voorraad aan kantoorruimte is, op gemeenteniveau, gebaseerd op gepubliceerde data van drs. R.L. Bak.
Voorraad	• De totale voorraad aan kantoorruimte (vanaf 500 m² vvo) is gebaseerd op de jaarlijkse publicaties van Drs. R.L. Bak.	• Data wordt gecontroleerd en aangevuld met gemeentelijke en regionale inventarisaties.
Vraagraming nieuwbouw kantoorruimte	• Voor de Visie Ruimte en Mobiliteit is gebruik gemaakt van de prognoses van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), indachtig afspraken in het kader van het nationale Convenant Aanpak Leegstand Kantoren.	• De verschillende regio's maken ook eigen behoefteramingen voor de kantorenmarkt. • Haaglanden en Regio Rotterdam gebruiken ook de prognoses van het EIB.

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 12 van 18

1. Inkomende documenten - 5258

2 Protocol kengetallen kantorenmonitor

Achtergrond
Naar aanleiding van de actualisatie van de monitor plancapaciteit kantoorruimte is vanuit Provinciale Staten behoefte gebleken aan een nadere uitleg over de wijze waarop diverse kengetallen voor de kantorenmarkt tot stand komen. Ook in verband met het laten opstellen van nieuwe regionale kantorenvisies voor 1 juli 2015 is een dergelijk inzicht van belang. Daarom heeft u ons gevraagd een protocol over de diverse kengetallen voor de kantorenmonitor op te stellen.

Achtereenvolgens gaan we hieronder in op de totstandkoming van de verschillende statistieken uit de monitor, het betreft:

- Databank kantoorplannen, inclusief fasering
- Planreductie
- Oplevering kantoorruimte
- Onttrekkingen
- Aanbod en leegstand
- Voorraad
- Vraagraming nieuwbouw kantoorruimte

De meeste van deze kengetallen zijn trouwens ook opgenomen in de Staat van Zuid-Holland; http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/default.aspx

Naast de totstandkoming van de data, geven we ook een eerste beoordeling van de volledigheid van de data en vergelijken de data met nationaal gehanteerde registratieprotocollen.

1.1 Databank kantoorplannen, inclusief fasering

Wat is het?
De provincie Zuid-Holland beschikt over een database met daarin een overzicht van de iets meer dan 150 nieuwbouwplannen (peildatum januari 2014) voor kantoorruimte in de hele provincie. In deze database wordt de plancapaciteit voor kantoorruimte (in vierkante meters bruto vloeroppervlak[1]) bijgehouden op het niveau van de regio, gemeente, locatie (binnen gemeente, naar straat en postcode). Ook wordt een indicatie inschatting van de periode van oplevering van de kantoorplannen opgenomen (fasering) en is de planstatus ('hardheid' van het bestemmingsplan), inclusief naam van bestemmingsplan, toegevoegd.

Hoe zijn de data samengesteld?
In opdracht en samenwerking met de provincie heeft Stec Groep in 2006, bij de analyse van de kantorenmarkt (input voor kantorenstrategie) een eerste inventarisatie verricht binnen de verschillende REO regio's om te komen tot een compleet overzicht van de plancapaciteit. Vervolgens is, nadat de REO regio's een regionale kantorenvisie/beleid hebben opgesteld, in 2008 de inventarisatie geactualiseerd.

Nadat de kantoorplannen in 2006 en 2008 nog in rapportages werden opgenomen, heeft de provincie Zuid-Holland in 2010 (in samenwerking met Stec Groep) besloten om de huidige uitgebreide database voor kantoorplannen op te zetten. Monitoren van plancapaciteit is belangrijk, ook omdat er door de provincie prestatie-afspraken zijn gemaakt over reduceren van plancapaciteit. Om te komen tot een goede database zijn de plannen voor kantoren samengesteld met behulp van gemeentelijke en regionale input (en niet alleen op basis van bestemmingplannen). Bij de registratie is uitgegaan van kantoorruimten vanaf 1.000 m² bruto

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 13 van 18

1. Inkomende documenten - 5258

vloeroppervlak. Ook bijvoorbeeld bankgebouwen, gemeentehuizen en grotere (inpandige) bedrijfskantoren zijn (zoveel mogelijk) meegenomen in de database.

Vanaf 2010 wordt de database jaarlijks geactualiseerd. Dit is mede onderdeel van de monitor plancapaciteit kantoorruimte die jaarlijks wordt gepubliceerd. Bij de actualisatie worden de kantoorplannen voorgelegd aan de REO regio's, maar ook aan de grotere kantoorgemeenten, waaronder Den Haag, Rotterdam, Leiden, Gouda en de Drechtsteden. In praktijk blijkt dat, ook bij trajecten rondom kantorenbeleid en/of visies, de plancapaciteit ook regelmatig onder de loep wordt genomen. Bovendien wordt de planstatus jaarlijks gecontroleerd, mede met behulp van de online database met ruimtelijke plannen.

In de laatste versie van de database (peildatum 1 januari 2014) is ook geëxperimenteerd met het indexeren van plannen naar mate van geschiktheid in relatie tot de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Daarbij is gebruik gemaakt van het zogenaamde 'stoplichtmodel' (zie onderstaande tabel voor indelingscriteria). Zo is snel inzichtelijk welke plannen goed inpasbaar zijn in het actuele kantorenbeleid van de provincie.

Kenmerk	Toelichting
'Groen' kantoorplannen	• (recent) vastgesteld en/of onherroepelijk en binnen de invloedsgebieden van de concentratielocaties en/of kennislocaties (science park); • selectie harde plannen buiten concentratiegebieden (bijvoorbeeld ambassade Verenigde Staten).
'Oranje' kantoorplannen	• (recent) vastgesteld en/of onherroepelijk en tot februari 2012 goed, maar sinds VRM niet meer op concentratielocaties (zoals Zoetermeer, Schiedam, Rijswijk). • mogelijkheid tot prioritering door de regio voor 1 juli 2015. • zachte plannen op goede kantorenlocaties.
'Rode' kantoorplannen	• zachte plannen en harde plannen buiten (regionale) concentratiegebieden met uitzondering van noodzakelijk en gewenste harde plannen.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
Zoals ook hierboven genoemd worden de planmeters jaarlijks voorgelegd aan de regio's en de grootste kantoorgemeenten. Op basis van onze ervaringen in de afgelopen jaren blijkt dat de provinciale database vaak een helder en volledig beeld geeft van de planmeters in een gemeente en regio. Vaak worden slechts enkele records in de database aangepast op basis van de check met regio en gemeenten.

Een van de onderdelen die in de periode sinds 2010 jaarlijks veranderd, is de fasering. Mede door de economische crisis is de gewenste oplevering van kantoorruimte de afgelopen jaren achtergebleven bij de verwachtingen die gemeenten, regio en provincie hiervan hadden. Dit is overigens ook terug te zien in grondexploitaties van gemeenten (maar ook exploitaties van private partijen) die moesten worden bijgesteld. Plannen worden, mede door tegenvallende oplevering, doorgeschoven in de tijd. Zo zien we bijvoorbeeld dat de plancapaciteit voor de periode na 2020 de laatste jaren is toegenomen.

De database van kantoorplannen is geen 100% weergave van de totale plancapaciteit in de provincie. Zo zijn 'restmeters' uit bestemmingsplannen van reeds gerealiseerde kantoorpanden niet opgenomen. Dit is niet opmerkelijk, aangezien het hier eigenlijk niet gaat om daadwerkelijke plancapaciteit. Ook zien we dat er in de afgelopen jaren ook plannen zijn toegevoegd, bijvoorbeeld omdat gemeenten hun bestemmingsplannen vernieuwden en oude planmeters wederom als kantoorplan werden herbestemd. Tegelijkertijd zijn ook geregistreerde plannen van de lijst afgehaald, bijvoorbeeld omdat locaties zijn geschrapt of inmiddels waren gerealiseerd.

2.2 Planreductie

Wat is het?
Onder planreductie wordt in de monitor plancapaciteit de afname van planmeters bedoeld. Dit is in lijn met de prestatie-indicatoren die in de provinciale begroting zijn opgenomen. Het betreft hier ambities over het aantal vierkante meters kantoorplannen dat per jaar kan worden gereduceerd tot en met 2015, waarbij wordt uitgegaan van het totale planaanbod van bijna 4 miljoen m² bvo in de provincie Zuid-Holland ultimo 2010. In totaal gaat het om een ambitie voor het reduceren van plancapaciteit van 1 miljoen m² bvo tot en met 2015.

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 14 van 18

1. Inkomende documenten - 5258

Hoe zijn de data samengesteld?
Jaarlijks (peildatum 1 januari) wordt de totale plancapaciteit in de database vergeleken met die van het jaar er voor. Zo wordt de afname van planmeters inzichtelijk gemaakt. Hierbij wordt in de monitor ook aangegeven hoeveel kantoormeters zijn opgeleverd, zodat duidelijk is dat het niet alleen gaat om reductie van planmeters door oplevering van nieuwe kantoorruimte.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
Bij de prestatie-indicator die in de provinciale begroting is opgenomen over planreductie is niet aangegeven wat hieronder wordt verstaan. In 2012 is, door Stec Groep, een opzet gemaakt voor een meer uitgebreide analyse van de planreductie. Hierbij werd ook geconcludeerd dat eigenlijk pas kan worden gesproken over reductie van planmeters wanneer de plancapaciteit ook daadwerkelijk wordt geschrapt uit het (voorontwerp)bestemmingsplan en/of de bouwvergunning. Immers, wanneer plancapaciteit alleen wordt geschrapt van de lijstjes, maar niet in het bestemmingsplan en/of de grondexploitatie, blijft de ontwikkelingsruimte in theorie bestaan.

In de monitor plancapaciteit is, op basis van de prestatie-indicator, gekozen voor het inzichtelijk maken van een saldo-mutatie. Er wordt niet op elk planniveau nagegaan wat er met de plancapaciteit is gebeurd. Echter, doordat oplevering van kantoorruimte wordt bijgehouden én de planstatus van plannen ook wordt geïnventariseerd, kan wel een redelijk beeld van de daadwerkelijke planafname worden verkregen.

2.3 Oplevering kantoorruimte

Wat is het?
Het gaat om de oplevering van nieuwe kantoorpanden, oftewel het moment waarop de bouw van het pand klaar is en het pand in gebruik wordt genomen. Door het registreren van de oplevering van kantoorpanden wordt bijgehouden hoeveel kantoorruimte jaarlijks aan de voorraad wordt toegevoegd en hoe het restant van de nieuwbouwvraagraming zich ontwikkeld. Ook grotere bedrijfskantoren en gemeentehuizen behoren tot deze lijst.

Hoe zijn de data samengesteld?
De registratie van de opleveringen is gebaseerd op eigen administratie van de provincie Zuid-Holland (bijvoorbeeld aan de hand van gemeentelijke en/of regionale rapportages, persberichten, transacties of aanbod gegevens). Er is er een overzicht met opleveringen van kantoren vanaf 1980, gesorteerd naar regio, gemeente, locatie en omvang. De registratie is met name de laatste jaren steeds nauwkeuriger geworden.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
Grofweg kunnen we concluderen dat de registratie bij de provincie over de afgelopen jaren een redelijk beeld geeft van de ontwikkeling van de opgeleverde nieuwbouw.
De registratie van nieuwbouw kantoren door R.L. Bak is op basis van het jaar waarin de bouw is gestart. Dat levert dus verschillen op met de provinciale administratie.
Wanneer de totalen in de afgelopen tien jaar worden geanalyseerd, blijkt overigens dat de data van R.L. Bak en de provincie redelijk goed overeen komen.

2.4 Onttrekkingen

Wat is het?
Bij onttrekkingen van kantoorruimte gaat het functiewijziging (bijvoorbeeld door transformatie) of sloop van kantoorruimte. De oorspronkelijke kantoorfunctie komt hiermee te vervallen en het kantoor maakt geen onderdeel meer uit van de kantorenvoorraad.

Hoe zijn de data samengesteld?
Er is in Zuid-Holland geen met de regio's en kantoorgemeenten gedeeld protocol voor de registratie van onttrekkingen kantoren. De provincie heeft sinds een aantal jaren een eigen bestand opgebouwd van onttrekkingen van kantoorruimte naar jaar van onttrekking (transformatie en/of sloop), adresgegevens, zo mogelijk het oorspronkelijke bouwjaar en de oude en nieuwe bestemming. Dat alles is opgebouwd op basis van gemeentelijke registraties en voortgangsrapportages, aangevuld met webmeldingen. Er zal worden gerapporteerd over onttrekkingen van kantoren vanaf 500m2 bvo.
Tussen plan tot onttrekking en daadwerkelijke onttrekking kan een lange periode zitten. Het jaar waarop de provincie de onttrekking opneemt in de registratie is zo mogelijk in lijn met de start van de uitvoering naar de

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 15 van 18

1. Inkomende documenten - 5258

nieuwe functie of het jaar van sloop. Niet bekend is of de kantoorbestemming na onttrekking ook daadwerkelijk wordt geschrapt in het bestemmingsplan en/of dat hierover afspraken zijn gemaakt bij de gerealiseerde functiewijziging.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?

De betrouwbaarheid van de data is lastig weer te geven. Onttrekkingen worden nog niet door verschillende partijen volgens een vast protocol bijgehouden; zo wordt tijdelijke functiewijziging van een pand soms ook als onttrekking geregistreerd.
Daarbij is onduidelijk hoe lang "tijdelijk" is. Voor zover bekend zal een tijdelijke functiewijziging van minder dan 5 jaar niet in de provinciale administratie worden opgenomen.
De getallen die worden gepubliceerd over onttrekkingen lopen sterk uit een. Zo zijn de onttrekkingen die zijn opgenomen in 'Kantoren in Cijfer 2013' (Drs. R.L. Bak, 2013; NVB Business) veel lager dan die in de registraties van de provincie. Daartegenover staat dat de cijfers van gemeenten gemiddeld weer iets hoger liggen, maar vaak nog lastig te onderscheiden is welke gebouwen het betreft.
De gemeente Den Haag is nu bezig met het ontwikkelen van een vaste manier van registratie. Wanneer dit goed werkt, lijkt het slim deze methode ook in andere gemeenten te introduceren, om zo een eenduidig beeld te kunnen geven van de onttrekkingen op de kantorenmarkt. Dat helpt de provincie Zuid-Holland bij het verbeteren en aanvullen van haar huidige bestand.

2.5 Aanbod en leegstand

Wat is het?

Aanbod is kantoorruimte die voor verhuur of verkoop wordt aangeboden op de markt. Wanneer deze ruimte niet meer in gebruik is (en dus leeg is), wordt gesproken over leegstand. Ter vergelijking: in Zuid-Holland staat momenteel zo'n 95% van de kantoorruimte die voor verhuur of verkoop wordt aangeboden ook daadwerkelijk leeg (het betreft hier overigens zelfstandige kantoren).

Hoe zijn de data samengesteld?

Voor het bepalen van het leegstandspercentage, de prestatie-indicator in de provinciale begroting-rekening, wordt het aantal vierkante meter leegstaande kantoorruimte gekoppeld aan de totale voorraad aan kantoorruimte. De omvang van de leegstand is in feite een nadere verbijzondering van het bij de makelaardij aangemelde aanbod van kantoren voor verhuur of verkoop. Via aanvullende waarneming (door de verschillende makelaarskantoren) wordt nagegaan of een aangeboden kantoor daadwerkelijk leeg staat, dan wel op korte termijn leeg komt, of nog in gebruik is bij een vertrekkende huurder of eigenaar.

Door landelijke makelaarskantoren, waaronder DTZ Zadelhoff en Jones Lang LaSalle, wordt op gemeentelijk (grotere kantoorgemeenten), regionaal en landelijk schaal indicaties gegeven van de leegstand. Opvallend is dat deze leegstandscijfers nooit helemaal gelijk zijn aan elkaar (overigens, ook tussen de leegstandspercentages van de landelijke bureaus en cijfers gepubliceerd door gemeenten en regio's zitten vaak verschillen). Verschil zit hierbij vaak in de afbakening van het aanbod (bijvoorbeeld verschil tussen volledige aanbod meenemen of alleen aanbod boven de 250 of 500 m^2), maar ook in bepaling van de voorraad (worden bijvoorbeeld gemeentekantoren of kantoren in bedrijfsruimte ook meegeteld met de kantorenvoorraad?). Naast de makelaarskantoren kan de leegstand ook bepaald worden met behulp van gegevens vanuit de WOZ database. Immers, kantoorruimte en leegstand zijn ook in WOZ cijfers beschikbaar. Lastig hierbij is echter dat hierbij ook een selectie moet worden gemaakt (een klein deel kantoorruimte in een bedrijfspand telt bijvoorbeeld vaak niet mee op de kantorenmarkt).

Voor de monitor plancapaciteit wordt gebruik gemaakt van de leegstandcijfers van DTZ Zadelhoff, omdat deze partij als een van de weinig een overzicht maakt van de leegstand per gemeente (in de reeks 'Nederland Compleet'), inclusief een overzicht van de bijbehorende voorraad. De grootste kantoorgemeenten in Zuid-Holland (elf gemeenten) zijn ook opgenomen in de cijfers van DTZ. Daarmee wordt bijna 90% van de kantorenvoorraad (en daarmee de leegstand) in Zuid-Holland gedekt. Zo kan al met al een betrouwbare inschatting worden gemaakt van het leegstandspercentage in de provincie.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?

Het leegstandspercentage dat is opgenomen in de monitor plancapaciteit geeft al met al een betrouwbare inschatting van de leegstand in de provincie Zuid-Holland. Het feit dat het percentage redelijk in lijn loopt met de ontwikkeling van de leegstand in Nederland, lijkt ook realistisch. Immers, Zuid-Holland heeft een aandeel

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 16 van 18

1. Inkomende documenten - 5258

van zo'n 25 tot 30% van de totale kantorenvoorraad in Nederland en beschikt over twee van de vier belangrijkste kantoorsteden van Nederland.

2.6 Voorraad

Wat is het?
De voorraad is het totaal aantal vierkante meters kantoorvloeroppervlak dat aanwezig is.

Hoe zijn de data samengesteld?
Voor het bepalen van de totale voorraad aan kantoorruimte wordt vaak gebruik gemaakt van de database van Drs. R.L. Bak. Deze database is in eerste instantie gebaseerd op eigen inventarisatie en analyse, de eerste 'kantorenatlas Nederland' is uitgegeven in 1999. Nadien volgden meerdere jaarlijkse publicaties. De database van Bak (de laatste jaren ook uitgegeven in de publicatie 'kantoren in cijfers') is vooralsnog het enige landsdekkende document , waar ook de landelijke makelaarskantoren veelal gebruik van maken. Alle gemeenten met een kantorenvoorraad van meer dan 10.000 m² vvo zijn in de publicatie opgenomen. De daadwerkelijke database van Bak (verkrijgbaar in een uitvoerig Excel bestand) bestaat overigens uit een overzicht van alle kantoren in alle gemeenten in Nederland.

In de monitor plancapaciteit voor de provincie Zuid-Holland wordt de voorraad aan kantoorruimte niet specifiek weergegeven. In het document 'Aanzet voor een kantorenstrategie voor Zuid-Holland' (uit 2012) wordt per REO regio, op basis van de Bak database, een indicatie gegeven van de voorraad per regio. Hiervoor is destijds ook navraag gedaan bij de diverse regio's en de grootste kantoorgemeenten.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
De database van Bak, zoals ook gebruikt binnen de provincie Zuid-Holland geeft al met al een redelijk betrouwbare weergave van de kantorenvoorraad. Overigens, de Bak database was tot voor kort ook nagenoeg de enige bron voor de voorraad van kantoorruimte! Echter, inmiddels kan ook via de BAG-viewer (Basis Administratie Gebouwen) inzichtelijk worden gemaakt wat de omvang (in m²) is van objecten. De BAG viewer is volledig, al blijkt in praktijk dat ook hier de gebouwomvang soms verschilt van de daadwerkelijke omvang van een pand. Een vergelijkende analyse door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) van het BAG bestand met dat van Bak voor Noord-Holland in 2012 liet zien dat het BAG kwalitatief iets minder lijkt, maar wel vollediger is dan Bak. De gemeente Rotterdam heeft, mede voor de Navigator werklocaties, sinds enkele jaren een eigen kantorenvoorraad registratie op basis van het BAG bestand. Ook daaruit blijkt een hogere voorraad dan op basis van het Bak bestand.

2.7 Vraagraming nieuwbouw kantoorruimte

Wat is het?
Prognoses van de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve (regionale) behoefte naar nieuwe kantoorruimte. Dit is bijvoorbeeld belangrijke input voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De nieuwbouwvraag ontstaat door de behoefte de voorraad uit te breiden, door veroudering van de bestaande voorraad en/of om te kunnen blijven voorzien in de kwaliteitsvraag. In de nieuwbouwvraag kan worden voorzien door nieuwbouwrealisaties of door bestaande gebouwen hoogwaardige te renoveren of te vervangen.

Hoe zijn de data samengesteld?
Voor de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn de prognosecijfers voor de behoefte aan nieuwe kantoorruimte van het EIB gebruikt, indachtig afspraken in het kader van het nationale Convenant Aanpak Leegstand Kantoren. Voorheen werd door de provincie Zuid-Holland (in de provinciale structuurvisie, PSV) gebruik gemaakt van de berekeningen van adviesbureau Stec Groep. De berekening en analyses uit de PSV zijn gebruikt als belangrijke onderlegger voor de ambitie tot reduceren van de plancapaciteit.

Hoe volledig en betrouwbaar zijn de data?
Het EIB maakt voor de berekening van de vraag ondermeer gebruik van de meest actuele bevolkings- en werkgelegenheidsprognoses en het gemiddelde ruimtegebruik per kantoorwerknemer. Het is en blijft echter een prognose, oftewel, een modelmatige berekening van de toekomstige behoefte. Daardoor is nooit volledige zekerheid of de raming realistisch is en ook daadwerkelijk zal uitkomen. Om enig gevoel te krijgen bij een behoefteraming kan de prognose worden vergeleken met de oplevering van kantoorruimte in het verleden. Wat opvalt bij de prognose van EIB is dat de toekomstige behoefte in enkele regio's, waaronder de regio Rotterdam en Haaglanden, zeker na 2020, boven het niveau van de gemiddelde oplevering in de laatste vijf tot tien jaar

1. Inkomende documenten - 5258

ligt. Dit is wellicht opmerkelijk, aangezien de verwachting is dat er in de toekomst juist minder meters nodig zouden zijn. Ook gezien de nog steeds toenemende leegstand op de kantorenmarkt; dit vraagt dan mogelijk om extra onttrekkingen van incourant aanbod om zo de leegstand te doen afnemen (overigens, de hoeveelheid kantoorruimte die wordt onttrokken is de laatste jaren al flink gestegen).

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 18 van 18

Bijlage 8. Gemeente Leiden - Leiden transformeert

Leiden transformeert

Wethouders Strijk en Laudy roepen op tot samenwerking

Waar gisteren morgen ontmoet

LEIDEN
TRANSFORMEERT

Waar gisteren morgen ontmoet

Leiden ondergaat de komende twee decennia een ware transformatie. Het Stationsgebied vormt de spil van dit grootscheepse en alomvattende proces. Gebouwen worden omgevormd tot objecten waar eigentijds wonen en werken samenkomen en ook de openbare ruimte krijgt een nieuw gezicht. Bovendien wordt dit gebied straks een volwaardige schakel tussen de historische binnenstad en het moderne Bio Science Park. Anders gezegd, het Stationsgebied wordt een plek waar gisteren morgen ontmoet.

Het Stationsgebied van Leiden is een toplocatie binnen de regio: midden in de Randstad en onder de rook van Schiphol. Samen met het Bio Science Park en de binnenstad wordt het Stationsgebied gerekend tot de sleutelgebieden van Leiden. Immers, daar is de economische dynamiek het grootst. Om die reden zal de locatie partijen aantrekken die in het gebied een kwalitatieve stap kunnen maken. Niet voor niets staat het Stationsgebied van Leiden in de ranking kantoorlocaties van Jones Lang Lasalle op plaats 21.

Kantoorlocaties bij OV-knooppunten winnen steeds meer terrein. Dit gaat ten koste van kantoren op andere locaties. In Leiden wordt de kantoorleegstand actief bestreden. Elders in Leiden krijgen kantoren namelijk steeds vaker een andere functie. Denk hierbij aan de Verbeekstraat en het Kanaalpark. De gemeente Leiden stimuleert investeerders om kantoren die kampen met leegstand een andere invulling te geven, bijvoorbeeld studentenwoningen, short stay woningen voor expats en hotels. Er vinden in Leiden overigens al decennialang transformaties plaats. Inmiddels heeft ruim 100.000 vierkante meter een andere bestemming gekregen.

‘Leiden transformeert’ is een buitengewoon ambitieus plan, dat veel tijd en energie vergt, maar vooral gebaat is bij samenwerking. Tussen ondernemers en gemeente, tussen Leiden en de omliggende gemeenten en tussen Leiden en de Provincie Zuid-Holland.

Dit speciale katern is een katern in drie delen. Rood behelst de transformatie van Leiden, groen de transformatie van het Stationsgebied en blauw die van de buitengebieden.
We nemen u mee in het transformatieproject dat staat te gebeuren. U leest wat er gaat veranderen en ziet hoe dat eruit gaat zien. Maar u treft ook een aantal bijzondere transformaties aan die in de afgelopen jaren is gerealiseerd.
We interviewden tal van specialisten op het gebied van vastgoed en transformaties: architecten, ontwikkelaars, investeerders, makelaars en niet te vergeten de voormannen: de Leidse wethouders Paul Laudy en Robert Strijk.

Veel leesplezier.

Samenstelling: Leiden INTO business en gemeente Leiden | Teksten: Dennis Captein en Manon Vonk | Fotografie: John Brussel

Leiden transformeert

Op pagina 4
Wethouders Laudy en Strijk roepen op tot samenwerking

Op pagina 7
Economie071 omarmt transformatieplan

Op pagina 8
Wat vinden de Leidse passanten?

Op pagina 10
Loek van der Kroft: 'Marketingcampagne logische vervolgstap'

Op pagina 11
De transformatie van Leiden in quotes

Stationsgebied transformeert

Op pagina 12
Rijnsburgerblok kick-off van Stationsgebied

Op pagina 14
Artist impression nieuwe Stationsgebied

Op pagina 16
Stedenbouwkundige Rients Dijkstra: 'Leiden, heb geduld'

Op pagina 17
De transformatie van Keypoint en Crown Business Center Leiden

Op pagina 18
De transformatie van het Stationsgebied in quotes

Het buitengebied transformeert

Op pagina 19
Van kantoor tot short stay woningen

Op pagina 20
Thijs de Kleer: 'Verbinding met Bio Science Park versterken'

Op pagina 21
Universiteit Leiden is expert in transformaties

Op pagina 22
Van kantoor naar... kantoor

Op pagina 23
Gerealiseerde transformaties

Op pagina 27
De transformatie van het buitengebied in quotes

Wethouder Robert Strijk (links) en wethouder Paul Laudy.

Wethouders roepen op tot samenwerking tussen gemeente en provincie

‘TRANSFORMATIE VAN LEIDEN IS EEN ZAAK VAN IEDEREEN’

Het stationsgebied van Leiden ondergaat een ware metamorfose. Het is de ambitie om de entree van Leiden binnen 15 jaar te transformeren tot een toplocatie waar wonen, werken, winkelen, ontspannen, verplaatsen (en stallen) een plaats zullen krijgen. Als het project is afgerond, zal het geheel een waardige verbinding vormen tussen enerzijds de historische binnenstad en anderzijds het Bio Science Park.

Paul Laudy (Bouw en Openbare Ruimte) en Robert Strijk (Economische Zaken) zijn eensgezind: de transformatie van het Stationsgebied zal resulteren in een opwaardering van Leiden. Laudy: “Dit gebied is velen al jaren een doorn in het oog; het is bepaald geen aantrekkelijke route. Leiden is de stad van ontdekkingen. Ons authentieke centrum zit vol geschiedenis en in het Bio Science Park werken dagelijks duizenden kenniswerkers aan wereldvermaarde uitvindingen. Het vervoeren van al deze mensen vraagt om goede verbindingen. Tegelijkertijd krijgen bezoekers van Leiden dan een veel betere eerste indruk.”

Het is belangrijk dat de Provincie Zuid-Holland achter de plannen van Leiden gaat staan. Strijk: “Leiden weet exact waar binnen de stadsgrenzen winst gehaald kan worden. Zuid-Holland heeft daarentegen een overkoepelende blik. Beide zijn experts op een bepaald gebied. De transformatie kan maar op één manier tot stand komen: schouder aan schouder. Dat geldt voor het hele proces, maar vooral voor het aanpakken van de leegstand van gebouwen. Als de gemeente en de provincie dit probleem willen terugdringen, is samenwerken het devies.”

SAMENWERKEN

De wethouders zitten geregeld met de stakeholders om de tafel. Want, zo stellen zij, de realisering van het Stationsgebied is een verantwoordelijkheid van gemeente én ondernemers. De gemeente heeft in een meerjarenbegroting gelden gereserveerd voor publieke faciliteiten zoals infrastructuur en civieltechnische werkzaamheden. Het gros van de te transformeren gebouwen is in eigendom van investeerders. Laudy: “Voor hen is de verhuur van moderne kantoren nabij ons NS-station buitengewoon aantrekkelijk. Immers, die zijn goed verhuurbaar vanwege de toplocatie. De gemeente zal de plannen daartoe op alle mogelijke manieren stimuleren en ondersteunen. Denk hierbij aan het veranderen van bestemmingsplannen, het afgeven van vergunningen en het realiseren van kwalitatief hoogstaande publieke faciliteiten.”

MIX VAN FUNCTIES

In het nieuwe stationsgebied komt een mix van functies. “Hoogwaardige leisure, horeca en woningen gaan hier zeker niet ontbreken”, zegt Laudy. “Er zullen bovendien voldoende groenvoorzieningen worden aangelegd en er komen inpandige fietsenstallingen. De fietsenstalling die onder het Rijns-

‘LEIDEN WIL OVERDUIDELIJK VOORUIT, MAAR BESEFT DAT ZIJ DIT MOET DOEN MET DE RUIMTE DIE ER IS’

burgerblok komt biedt ruimte aan vijfduizend fietsen. Het busstation zal verplaatst worden waardoor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer beter gefaciliteerd wordt. Dit zijn slechts een paar van de vele concrete voorbeelden waarmee het beeld van het stationsgebied gaat veranderen.”

Met de omvorming van het stationsgebied hoopt Strijk nog een slag te slaan: “Een grotere groei van onze kennisintensieve en vrijetijdseconomie. “Die groeicijfers zijn de laatste jaren achtergebleven, terwijl Leiden verhoudingsgewijs beschikt over de meeste hoogopgeleide mensen van Nederland. In ons vernieuwde kantorencentrum zal onze zakelijke dienstverlening tot bloei komen. Die zal onze kenniseconomie verrijken. De leisure- en horecafaciliteiten bevorderen de vrijetijdseconomie.”

LEIDEN TRANSFORMEERT

Het nieuwe stationsgebied is onderdeel van een veel groter proces, genaamd ‘Leiden transformeert’. Dat proces is al jaren, zo niet decennialang gaande. Want de gemeente beseft dat nieuwe kantoren, zonder maatregelen, zullen leiden tot meer kantoorleegstand op bestaande locaties. Ook daarover is nagedacht. Laudy: “Twintig jaar geleden heerste de gedachte dat kantoren aan de rand van de stad het beste tot zijn recht zouden komen. Anno 2015 bestaat die gedachte niet meer. Nu is er behoefte aan kantoren in het centrum, in de nabijheid van het openbaar vervoer, horeca- en leisurefaciliteiten. Er is een revolutie gaande in de manier van werken. Vele factoren hebben er toe geleid dat dit nieuwe werken vraagt om nieuwe werkomgevingen. Die moeten gemaakt worden. En dat gaat zeker niet vanzelf. Daar is veel tijd, geld, energie, menskracht en creativiteit voor nodig.”

“De transformatie van het Stationsgebied heeft zoals gezegd gevolgen voor de huidige kantoren buiten het Stationsgebied. Echter, wij hebben niet alleen de Schipholweg, de Verbeekstraat en het Kanaalpark benoemd tot belangrijke transformatielocaties, want ook op vele andere locaties in de stad is er sprake van transformatie (zie factsheet). De kantoren daar krijgen een andere functie en sommige kantoorpanden zijn reeds getransformeerd. Hotels, studentenhuizen, woningen voor expats, er zijn tal van goede ideeën die ook deze transformaties kansrijk maken. En ook voor deze gebouwen geldt dat de gemeente alle medewerking zal geven aan investeerders die hun onroerend goed een andere invulling willen geven. Dit noemen wij daarom onze Rode Loper Transformaties.”

FLOW

Er gaat een flow door Leiden. Waar amper een decennium terug nog vele projecten sneuvelden, worden de voorstellen vandaag de dag nagenoeg unaniem aangenomen door de gemeenteraad. Strijk verduidelijkt: “Zoals de Aalmarkt, de studentencampus bij de Lammenschans, de parkeergarage onder de Lammermarkt en het verruimen van hotelcapaciteit. Leiden wil overduidelijk vooruit, maar beseft dat zij dit moet doen met de ruimte die er is. Leiden is op Den Haag na de dichtstbevolkte stad van Nederland en er zijn nu eenmaal geen uitbreidingsmogelijkheden. Dus zullen we de beschikbare ruimte optimaal moeten indelen om de stad aan te passen aan de nieuwe eisen van de tijd, zoals het nieuwe werken. Dat staat centraal in ‘Leiden transformeert’.”

VLIEGWIELEFFECT

Intensief samenwerken met alle stakeholders, waaronder de provincie, regio en omliggende gemeenten is heel belangrijk bij het transformeren van kantoren. Strijk: “De Provincie weet dat de plannen van jaren geleden niet meer passen bij de behoefte van deze tijd. Zij stelt dat wij zelf een oplossing moeten aandragen. Dat doen we dus. Nu is het zaak dat de Provincie achter onze huidige plannen gaat staan. Er staat veel op het spel. Mensen zijn bereid hun nek uit te steken en investeringen te doen die werkgelegenheid creëren en de economie een impuls geven. Daarnaast zal de stad Leiden op tal van kernlocaties fraaier worden.” Laudy: “De voorgenomen ontwikkelingen zorgen nu reeds voor een vliegwieleffect. Goede plannen leiden tot nieuwe plannen en brengen de inwoners in vervoering.” Strijk: “Leiden is de stad van de meningen en de discussies. Altijd al geweest. Maar nu is er eenduidigheid. Naar de transformatie van het Stationsgebied wordt dan ook reikhalzend uitgekeken.”

‘IN ONS VERNIEUWDE KANTORENCENTRUM ZAL ONZE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING TOT BLOEI KOMEN’

René de Jong, directeur Economie071:

‘Laten we samen de handen ineen slaan’

René de Jong, directeur van Economie071.

“Natuurlijk had de transformatie van het Stationsgebied vijftien jaar geleden al gerealiseerd moeten zijn. Maar niettemin ben ik blij dat het plan voor een nieuwe Stationsgebied er ligt. Te laat, maar goed, het ligt er”, aldus René de Jong, directeur van het Stichting Economie071.

De Leidse regio wil een duurzame plek zijn in de top van de Europese kennisregio’s met Life Sciences en Health als sleutelsectoren. Ondernemers, onderwijsinstellingen en de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen om dit te realiseren. Economie071 stimuleert de samenwerking tussen de betrokken partijen. “Wij willen dat de Leidse regio een centrum voor ondernemerschap en innovatie is. Dat is één van onze doelstellingen. Naast een optimale kennismarkt heb je daarvoor ook een goede entree nodig. Dus juichen wij het transformatieplan toe”, aldus De Jong.
Hij vervolgt: “De economische kracht die uitgaat van de universiteit, het LUMC en het Bio Science Park is ongekend groot. Medici, zakenmensen en toeristen ontvangen wij nu in het huidige Stationsgebied en dat is geen visitekaartje. Een afzichtelijke entree; die verdienen zij en wij niet. Ten opzichte van andere steden sta je dan gelijk al met 1-0 achter.”

De Provincie Zuid-Holland zegt dat Leiden 250.000 vierkante meter teveel aan kantoorruimte heeft. Door het nieuwe Stationsgebied heeft Leiden straks nog meer kantoorruimte. “Nee. Tijdelijk zal er meer kantoorruimte zijn. Maar door het transformeren van kantorencomplexen aan de rand van de stad, zal het aantal vierkante meters op de lange termijn aanzienlijk verminderen. Ondernemers hebben nauwelijks nog behoefte zich in het buitengebied te vestigen. Inmiddels hebben daar al vele succesvolle transformaties plaatsgevonden. En in een aantal gevallen zal blijken dat die complexen gewoon geen levensvatbaarheid meer hebben en zal je over moeten gaan tot sloop.”

De boodschap voor de Provincie is: “Leiden heeft een behoorlijke trackrecord qua transformeren. De stad is daar buitengewoon deskundig en goed in. Heb dus vertrouwen. Bedenk verder dat je eerst moet investeren om uiteindelijk beslagen ten ijs te komen. Je krijgt dus eerst meer kantoormeters, maar uiteindelijk bereik je het gewenste doel. Laten we daarom de handen ineen slaan en samen dit transformatieplan gaan dragen. Help ons met regelgeving, je knowhow en je middelen, dan zal je zien dat je zelf ook geholpen wordt.”

Hoe kijken de andere gemeenten waarmee Economie071 om de tafel zit tegen de transformatie van Leiden aan? “Economie houdt niet op bij de gemeentegrenzen. De transformatie van Leiden leidt ook tot een verbetering van het investeringsklimaat, de werkgelegenheid en de welvaart in de plaatsen om Leiden heen. Dankzij de universiteit, het LUMC en het Bio Science Park staan Oegstgeest en Voorschoten in de top 5 van woonsteden in Nederland. Het NS-station is de entree van Leiden maar ook van de Leidse regio.”

Een plan is nog geen realisatie. “Ik heb vertrouwen, maar realiseer mij dat er nog veel werk gedaan moet worden. Het is heel positief dat de gemeente Leiden standvastig is en vasthoudt aan een plan dat voor de crisis is gemaakt. Voor wat betreft de woningbouw zie ik nauwelijks bedreigingen. Daar is gewoon veel behoefte aan. Dat het Stationsgebied dé plek is voor kantoren, dat staat voor mij ook als een paal boven water. Maar het commerciële vastgoed is een ander verhaal. Daarvoor heb je durfinvesteerders nodig.”

LEIDSE PASSANTEN OVER HUIDIGE

‘Meer sociale woningbouw’

Naam: Tony Macaroni
Woont: In kraakpand in Leiden schuin tegenover Centraal Station
Werkt: In Leiden als kok, voedingsspecialist en webdesigner
Bekend met het plan? “Ja, ik weet ervan. Ze willen nieuwbouw neerzetten met winkels, luxe appartementen en kantoorruimtes. Ik vind het verschrikkelijk. Er staat al veel kantoorruimte leeg en er is geen ruimte voor sociale woningbouw. Er wordt geld van belastingbetaler verspeeld.”
Wat moet er gebeuren? “Ze zouden veel meer moeten schoonmaken, dan ziet het er al een stuk beter uit. Er moet meer groen komen, meer sociale woningbouw nabij het station en meer winkels in het gebied.”

‘Leiden moet gastvrijer worden’

Naam: Aaron Zipp
Woont: In Amsterdam
Werkt: Voornamelijk in Amsterdam. Is eigenaar van ZippHighlandGames
Bekend met het plan? “Ja, heb er van gehoord. Weet niet of elke verbetering altijd positief is. Ligt eraan wat de insteek is. Maar het kan zeker beter dan het nu is. Nu is het niet gezellig en er wordt te weinig met de ruimte gedaan.”
Wat moet er gebeuren? “De historische uitstraling van Leiden moet bewaard blijven, meer groen en meer zitplaatsen. Het moet een meetingpoint worden. Maak een speelplek voor kinderen. Het moet gastvrijer worden.”

‘Ik wil een wow-gevoel krijgen’

Naam: Christa Hemerik
Woont: In Leiden
Werkt: In Den Haag als parttime redactiemedewerker bij Joho, een platform voor internationale samenwerking
Bekend met het plan? “Nee, maar ben wel blij als ze dit plein gaan aanpakken. Ik ben niet voor een grootse aanpak. Vaak is dat alleen maar geldverspilling. Pak liever wat kleine dingen aan. Dat leidt vaak al tot grote verbeteringen.
Wat moet er gebeuren? “Het fietspad moet veel duidelijker aangegeven worden. Er moet meer groen komen, evenals meer zitplaatsen. En ik wil een wow-gevoel krijgen als ik het station uitloop.”

‘Het mag chiquer worden’

Naam: Aleyna Kozan (tweede van links)
Woont: In Zoetermeer
Studeert: In Leiden aan het ROC in het Level-gebouw
Bekend met het plan? “Heb gehoord dat ze alles gaan verbouwen, maar weet niet precies wat. Ik ben voor, zolang het maar mooier wordt en dit gebied veel meer winkels krijgt. Nu is het lelijk en saai. De school is ook lelijk geplaatst. Het moet veel mooier.”
Wat moet er gebeuren? “Naast meer winkels ook een soort van bazaar. Het plein met de bussen is heel lelijk en rommelig. Maak een fontein met banken eromheen. Het mag chiquer worden. En je moet lekker buiten op een terras kunnen zitten.”

Tekst en foto’s Manon Vonk

EN TOEKOMSTIGE STATIONSGEBIED

‘’s Nachts voelt het onveilig’

Naam: Safi Shafiq
Woont: In Leiderdorp
Werkt: Als taxichauffeur met Leiden als standplaats
Bekend met het plan? “Ik ben op de hoogte en vind het een goed idee. Want zoals het nu is, is het helemaal niks. Taxi’s worden moeilijk gevonden. Zeker oudere mensen kunnen ons moeilijk bereiken. ’s Nachts voelt het onveilig door de slechte verlichting.”
Wat moet er gebeuren? “Zorg voor goede bewegwijzering. Creëer meer zitplekken. Ontwerp iets zodat als mensen een foto maken het duidelijk is dat ze in Leiden zijn. Kijk naar ‘I Love Amsterdam’ op Museumplein. Het woord ‘Sleutelstad’ zie ik hier nergens terug.”

‘Creëer een laan die de stad inloopt’

Naam: Arno van Klaveren
Woont: In Delft
Werkt: In Delft. Was naar Leiden gefietst om een oude bakfiets af te leveren
Bekend met het plan? “Nee, maar zo te zien kan het geen kwaad. Enige verbetering van de omgeving is wel noodzakelijk. Er staan hier veel lelijke panden. Zoals de gebouwen van ABN Amro, Rabobank en Visitors Center. Die zouden van mij allemaal weg mogen.”
Wat moet er gebeuren? “De historische entree moet bewaard blijven. Je moet het oude centrum weer kunnen zien. Meer groen en creëer een laan die de stad inloopt. Het gebied moet meer een ontmoetingsplek zijn.”

‘Wij volgen niet, wij Leiden’

Naam: Lucas Bel
Woont: In Haarlem
Werkt: Vooral in Leiden voor KWF. Werft donateurs
Bekend met het plan? “Ik kom vaak in Leiden, maar weet hier niets vanaf. Maar er mag hier inderdaad wel wat gebeuren. In het station is genoeg te doen, maar het is niet mooi. De gebouwen hier zijn gewoon lelijk.”
Wat moet er gebeuren? “Het zou veel groener mogen van mij. Vooral de voorkant van het station moet aangepakt worden. Hang bijvoorbeeld grote banners op de gevel van het station, waarin de historie van Leiden uitkomt. Zorg voor grote plantenbakken met banken eromheen. En gebruik deze slogan: ‘Wij volgen niet, wij Leiden’.”

‘Leiden moet zijn charme behouden’

Naam: Joost Berk
Woont: In Zoeterwoude
Werkt: In Leiden. Is eigenaar van J2TV
Bekend met het plan? “Nee, maar alles wat Leiden beter en mooier maakt, is goed en belangrijk. Leiden moet zichtbaarder worden. Het is en blijft onduidelijk wat bijvoorbeeld de voor- en achterkant van het station is. Er ligt veel braak. Niet echt mooi.”
Wat moet er gebeuren? “Ik vind grote gebouwen wel mooi, maar Leiden moet zijn charme behouden. Denk na over het renoveren van panden in plaats van nieuwbouw. De entree van Leiden moet de Oude Vest zijn.”

Loek van der Kroft, DTZ Zadelhoff

‘Heel goed dat Leiden zich weer op vastgoedbeurs Provada profileert’

Loek van der Kroft, partner van DTZ Zadelhoff, omarmt de transformatie van Leiden. “Het is een goed idee omdat het kan leiden tot het terugdringen van de kantorenleegstand en het opwaarderen van de stad.” Maar nu het idee er is, is het tijd voor een vervolgstap. “En dat is een marketingstrategie ontwikkelen waarmee dit plan tot een succes kan worden gemaakt.”

Hij verduidelijkt: “De markt komt niet vanzelf naar Leiden toe. Die zal de stad moeten halen. Om de markt te activeren, moet je jezelf profileren. Wat dat betreft moet Leiden nog een slag maken.” De marketingcampagne zou enerzijds de stad Leiden en anderzijds de nieuwe stationsomgeving in het licht moeten zetten. Over Leiden zegt hij: “De vier grote Randstadsteden hebben voor het nationale en internationale bedrijfsleven meer aantrekkingskracht dan Leiden. Dat komt omdat deze steden, zeker internationaal gezien, beter op de kaart staan. Terwijl Leiden heel veel plussen in huis heeft.”

Loek van der Kroft van DTZ Zadelhoff.

KOESTEREN

Dat Leiden zich binnenkort en de komende jaren profileert op de vooraanstaande vastgoedbeurs Provada juicht Van der Kroft toe. Is dat voldoende om de vierkante meters van de nieuwe stationsomgeving te vullen? “Nee”, zegt Van der Kroft beslist. “De wereld verandert. De huurder van vandaag is een totaal andere huurder dan tien jaar geleden. DTZ heeft dat laten onderzoeken. Daaruit is gebleken dat de huurder anno 2015 enkel nog voor kwaliteit gaat. Een slechte locatie met slechte faciliteiten kun je niet verhuren. Kwaliteit is het motto. De huurder wil flexibel kunnen opereren, werken in een dynamische omgeving en bovendien van alle gemakken voorzien zijn. Denk hierbij aan luxe koffiecorners, restaurants, fitnessmogelijkheden en natuurlijk een zo kort mogelijke aanrijroute.” Hij vervolgt: “Het plan voor de transformatie van de stationsomgeving is juist zo goed omdat de gemeente die kwaliteit ook wil inbrengen. Echter, dat moet iedereen weten en dus moet Leiden dat op alle mogelijke manieren naar buiten brengen. Dit plan kan niet zonder marketingcampagne. Neem het Rijnsburgerblok. Daar is een artist impression van. Maar met alleen een mooie tekening kom je er niet. Partijen als DTZ moeten veel meer informatie hebben om bedrijven warm te maken voor deze locatie.”

Want om het plan vlot te trekken heb je gebruikers nodig. “Dat is de grootste bedreiging voor het welslagen van het plan”, benadrukt Van der Kroft. “Niemand investeert anno 2015 op eigen risico in kantoorgebouwen. Investeerders durven pas als er zekerheid is op een langlopend huurcontract. Daarom is het plan voor de stationsomgeving ook een beetje het verhaal van de kip en het ei. Je kunt de mooiste vastgoedplannen smeden, maar zonder gebruikers is er geen plan. Je zult dus moeten weten wat er op de markt speelt en leeft. Vooral de markt buiten Leiden. Een aantal bedrijven verplaatst zich binnen Leiden, en op zich is dat niet erg, maar het vult geen leegstaande of nieuwe vierkante meters. Daarvoor zijn partijen van buitenaf nodig.”

KARTREKKERS

Van der Kroft heeft in elk geval vertrouwen in de kartrekkers van de transformatie. “Het huidige college is eensgezind en duidelijk. De wethouders Laudy en Strijk verwoorden op een heldere manier waar Leiden naartoe moet. De kern van het plan is de stationsomgeving. Daarnaast ligt een focus op kantoorlocaties aan de rand. Het is heel logisch om die kantoren, die veelal verouderd zijn en in deze vorm onmogelijk kunnen worden gevuld, te transformeren. Kortom, goed idee, goed plan, maar nu de vervolgstap zetten.”

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

‘Gebruik na de transformatie van de stad deze slogan: Wij volgen niet, wij Leiden’

(Lucas Bel, werkzaam voor KWF in Leiden)

‘Om een centrum voor ondernemerschap en innovatie te kunnen zijn, heb je een goede entree nodig’

(René de Jong, Economie071)

‘Ons authentieke centrum zit vol geschiedenis en in het Bio Science Park werken dagelijks duizenden kenniswerkers aan wereldvermaarde uitvindingen. Die twee moet je met elkaar verbinden’

(Robert Strijk, Leidse wethouder van Economische Zaken)

‘Als ik het Leidse NS-station uitloop, wil ik een wow-gevoel krijgen’

(Christa Hemerik, inwoonster van Leiden)

‘Het is belangrijk dat de Provincie Zuid-Holland achter het Leidse transformatieplan gaat staan’

(René de Jong)

‘Het plan is goed. Nu is het tijd voor de vervolgstap: een marketingstrategie ontwikkelen’

(Loek van der Kroft, DTZ Zadelhoff)

‘Het Stationsgebied is velen al jaren een doorn in het oog’

(Paul Laudy, Leidse wethouder van Bouw en Openbare Ruimte)

‘Naast meer winkels zou ik in het Stationsgebied een soort van bazaar willen hebben’

(Aleyna Kozan, studeert aan de ROC Leiden)

Robert Bergenhenegouwen: “Verkeersstromen zitten elkaar nu in de weg en de fietsparkeer-voorzieningen zijn over het hele gebied uitgewaaierd.”

Rijnsburgerblok kick-off van transformatie Stationsgebied

Samenhang, gevarieerd, hoogwaardig en fraai

De kick-off van de transformatie van het Stationsgebied gaat na de zomer van 2015 van start met de grond- en sloopwerkzaamheden op het terrein van het Rijnsburgerblok. In het eerste kwartaal van 2016 beginnen volgens de huidige planning de bouwwerkzaamheden van de eerste fase. Allereerst wordt hier een sokkel neergezet met de Leidse maat. Uit de sokkel verrijzen twee woontorens van verschillende hoogte.

Voor de bouw van de sokkel en de eerste twee torens worden 32 maanden uitgetrokken. De sokkel krijgt 4.500 vierkante meter kantoorruimte en de plint 1.700 vierkante meter die bestemd is voor commerciële activiteiten zoals retail en horeca. Ondergronds komt een stalling met plek voor circa 5.000 fietsen. De twee torens worden ingedeeld in 160 woningen. Tezamen behelst dit de eerste fase van het plan. De tweede fase gaat hierna van start. Deze bestaat uit de derde toren, waarin kantoren komen (16.000 vierkante meter). Bovengronds, op ingenieuze wijze verweven in het midden van de sokkel, wordt ruimte gemaakt voor een moderne autoparkeergarage.

‘Iedereen moet zich welkom voelen’

Het is de verwachting dat de transformatie van het Stationsgebied in 2030 is voltooid. Het volgende moet dan zijn gerealiseerd:

- een multifunctioneel OV-knooppunt;
- bezoekers, bewoners en reizigers moeten zich welkom voelen;
- nieuwe werkgelegenheid in moderne kantoren;
- commerciële voorzieningen die zijn gericht op de regionale markt;
- moderne stadswoningen in een mix van huur en koop;
- een hoogwaardig verblijfsgebied met veel levendigheid op straat;
- een plein aan de stadszijde dat hét centrale ontmoetingspunt van Leiden is.

DYNAMISCHE OMGEVING

De investeerder van het project is, namens het betrokken beleggingsfonds, Syntrus Achmea en Van Wijnen fungeert als ontwikkelaar en als verantwoordelijk bouwbedrijf. Robert Bergenhenegouwen, namens de gemeente Leiden de gebiedsmanager van het Stationsgebied, ziet het Rijnsburgerblok als dé toplocatie van het Stationsgebied. “Dichter bij het vijfde NS-station van Nederland kun je niet zitten”, zegt hij. “Het is een zeer dynamische omgeving die op meerdere manieren goed bereikbaar is. Bedenk bijvoorbeeld dat elke dag gemiddeld 70.000 mensen gebruik maken van het Leidse NS-station en dat naar schatting 40.000 mensen dagelijks het Rijnsburgerblok passeren. De gerenommeerde vastgoedadviseur Jones Lang LaSalle maakt jaarlijks een ranking van Nederlandse toplocaties voor kantoren. Het Leidse Stationsgebied stond drie jaar terug op plaats 65 en staat nu op 21. Dat wil wat zeggen. Maar het is ook logisch: dicht bij de vier grote steden, Schiphol en de Bollenstreek en met aan de ene kant de historische binnenstad en aan de andere kant het Bio Science Park.”

> ‘HET RIJNSBURGERBLOK IS DÉ TOPLOCATIE. DICHTER BIJ HET VIJFDE NS-STATION VAN NEDERLAND KUN JE NIET ZITTEN’

PLAN OVERLEEFT CRISISJAREN

Bergenhenegouwen vindt de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok om nog een heel andere reden bijzonder: “Het plan voor deze gebiedsontwikkeling is in 2009 gestart. Toen al zag men in dat de huidige structuur en inrichting van het Stationsgebied verhinderde dat het gebied zich kon ontplooien tot wat het zou kunnen en moeten zijn. De uitstraling en vormgeving passen niet bij de ruimtelijk-economische ambities van Leiden. Vanwege de dominante infrastructuur, het vele asfalt, de onaangenaam grote openbare ruimten en de ondoordringbare bouwblokken is het gebied programmatisch sterk onderbenut, is er geen sprake van een volwaardige entree naar de binnenstad en is de verblijfskwaliteit in het Stationsgebied zeer matig. Verkeersstromen zitten elkaar in de weg en de fietsparkeervoorzieningen zijn over het hele gebied uitgewaaierd. Misschien wel het belangrijkste is de gebrekkige stedenbouwkundige samenhang. Anders gezegd, een allesbehalve fraaie verbinding tussen enerzijds het historische centrum en anderzijds het moderne Bio Science Park.”
“In 2009 werd daarom met de ontwikkeling van het Stationsgebied gestart. Dit houdt in dat er een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig nieuw Stationsgebied moet worden gecreëerd waarin reizen, wonen, werken en verblijven op een goede wijze samenkomen en elkaar versterken. Iedereen is ervan overtuigd dat deze ontwikkeling de stad een uniek en wervend perspectief biedt. Dat deze wens tot transformatie groot is, blijkt wel uit het feit dat het plan van toen de crisisjaren die volgden overleefde en er vanuit de markt inmiddels veel interesse is om in het Stationsgebied te investeren.”

LEIDSE MAAT

De Leidse maat is en blijft voor het hele Stationsgebied bepalend. Die maat, zowel voor de sokkels als de torens, zorgt voor meer openheid en een vloeiende overgang van binnenstad naar Bio Sciencepark. De hoogste torens staan straks tegen het spoor. De omgeving van het Stationsplein wordt als eerste getransformeerd. Eerst het Rijnsburgerblok met de drie torens. Hierna is de ontwikkellocatie direct naast het Rijnsburgerblok aan de beurt. Daar zullen twee woontorens, een hotel en commerciële ruimten worden neergezet.
De transformatie van het gebouw aan de andere zijde van het Stationsplein, dat nu bekend staat als het YNS-gebouw, staat reeds op papier. Momenteel onderzoeken de eigenaren, Ymere en de Nederlandse Spoorwegen, hoe dit pand het beste in de markt gezet kan worden. In latere fases volgen de andere ontwikkellocaties in het Stationsgebied. Zoals op de zogeheten Trafolocatie, dat tijdelijk een kweektuin voor planten en bomen voor het Singelpark is, maar waar straks twee kantorencomplexen zullen komen. Het is de bedoeling dat in de toekomst het huidige busstation naar de andere kant van het station wordt verplaatst en daar wordt geïntegreerd in een goed bereikbare en compacte OV-terminal. Hierdoor worden de verkeerstromen ontvlecht, gaan de bussen over de hoofdroutes rijden en ontstaat er aan de stadszijde ontwikkelruimte in het hart van het Stationsgebied.

STATIONSGEBIED MORSPOORTTERREIN

Het Morspoortterrein is bestemd voor woningen in het nieuwe Stationsgebied. De komende jaren is het terrein nog in gebruik met een gemeentekantoor en de tijdelijke Morspoortgarage. De Morspoortgarage zal verdwijnen als de parkeergarages Lammermarkt en Garenmarkt in de binnenstad gerealiseerd zijn.

STATIONSGEBIED TRAFOLOCATIE

Het kantoorprogramma in het Rijnsburgerblok is prioritair in het nieuwe Stationsgebied. De Trafolocatie, die zijn naam ontleent aan de transformatorhuisjes die hier vroeger stonden, is daarnaast aangewezen als belangrijke locatie voor kantoren. Op dit moment is de locatie in gebruik als tijdelijke fietsenstalling en kweektuin waar bomen en planten voor het toekomstige Singelpark gekweekt worden. Start bouw is gepland na 2020.

STATIONSGEBIED MORSSINGELBLOK

Het Morssingelblok staat als laatste deelgebied gepland. In de toekomst zijn onder andere woningen, detailhandel en maatschappelijke functies voorzien. Start bouw is gepland na 2025.

STATIONSGEBIED BUSSTATIONLOCATIE

De locatie van het huidige busstation vormt het hart van het nieuwe Stationsgebied. Het is de verbindende schakel tussen de verschillende ontwikkellocaties en de nieuw in te richten openbare ruimte en Stationsplein aan de stadszijde. In de toekomst is er ontwikkelruimte voor wonen en vrije tijdsvoorzieningen.

IMPRESSIE STEDENBOUWKUNDIG EINDBEELD STATIONSGEBIED (MAXWAN)

STATIONSGEBIED RIJNSBURGERBLOK (FASE 3)

De locatie Rijnsburgerblok (fase 3) is de logische opvolgende fase na het Rijnsburgerblok fase 1 en 2. De locatie is deels in eigendom van de gemeente en deels van de ABN AMRO. De locatie biedt ruimte voor wonen, hotel, retail en horeca.

STATIONSGEBIED RIJNSBURGERBLOK (FASE 1-2)

Het Rijnsburgerblok is het eerste deelgebied en het eerste project in het Stationsgebied. Het uitvoeringsbesluit is in 2014 genomen. In 2016 zal de bouw van fase 1 starten en in 2018 start de bouw van fase 2. In het Rijnsburgerblok ligt de nadruk op woningen en kantoren. Ook is er ruimte bestemd voor commerciële activiteiten zoals retail en horeca. Ondergronds komt een fietsenstalling met plaats voor 5.000 fietsen.

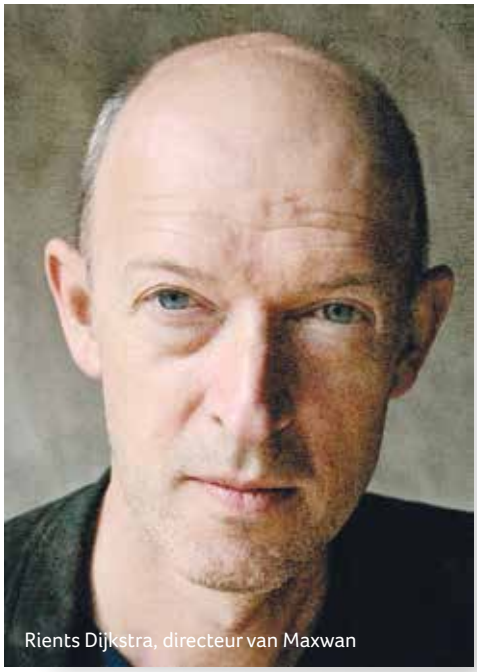
Stedenbouwkundig ontwerper Rients Dijkstra:

‘Leiden, hou vol, heb geduld’

Het bureau Maxwan achitects + urbanists is de ontwerper van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan van het nieuwe Leidse Stationsgebied. Daarin staat in hoofdlijnen beschreven wat de eigenschappen van de nieuwe gebouwen, straten en pleinen zijn. Rients Dijkstra, directeur van Maxwan, is daarnaast door de gemeente aangesteld tot stedenbouwkundig supervisor.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** PR Maxwan

Dijkstra: “In deze rol adviseer ik de gemeente. In onze plannen hebben wij bijvoorbeeld stijlen, formaten en kleuren benoemd. Ik hoop natuurlijk dat ontwikkelaars en bouwers zich daaraan confirmeren. Echter, de ervaring leert mij dat zij toch dikwijls verleid worden af te wijken. Afwijken is overigens niet verboden - dat zou goede ideeën om zeep helpen - maar het moet wel zorgvuldig gebeuren. Ik draag mijn steentje bij aan de kwaliteitsborging en zal de gemeente waarschuwen als die in het geding is.”


Rients Dijkstra, directeur van Maxwan

Dijkstra moest zich goed inleven in de stad Leiden om tot een goed plan te komen. “Om een goed plan te maken, moet je weten wat er speelt en leeft. Wat is het karakter van de stad, wat is de ligging van het gebied en welke verkeerskundige vraagstukken zijn er? Die laatste vraag is echt belangrijk. Eigenlijk begon het plan daarmee. Het vernieuwen van het Leidse Stationsgebied is een complexe opgave, maar gaandeweg het nadenken en onderzoeken ontstonden er verschillende goede oplossingen.”

Dat was een intensief proces. “Wij gingen er regelmatig mee naar bed en stonden er ’s ochtends mee op. Het Stationsgebied heeft een lelijk plein en een paar mooie maar ook een aantal lelijke gebouwen. En heel veel leegte en asfalt. Het voelt er niet prettig. Als je iemand vraagt naar de tien mooiste plekken van Leiden, dan zit dit gebied er niet bij. Maar het ligt wel rondom een belangrijk vervoersknooppunt: trein, taxi, bus, fiets, voetganger, auto, alles rijdt en loopt er. Er komen heel veel inwoners en bezoekers van Leiden doorheen, maar het is er niet aangenaam, niet mooi en niet levendig. Als stad wil je een Stationsgebied dat heel veel leven in zich heeft. Stations en hun omgeving worden jaar na jaar belangrijker plekken. Ze bieden steeds betere en snellere verbindingen met de rest van het land en zijn daarom ook economische brandpunten.”

Het plan ligt er. Maxwan is er volgens de gemeente uitstekend in geslaagd een ontwerp te maken dat aan alle wensen voldoet. Wat zijn nu de bedreigingen voor het welslagen van het plan? “Goede stedenbouw is een traag proces. Daarmee bedoel ik dat je lang moet vasthouden aan je uitgangspunten en je principes. Daar hebben veel mensen moeite mee. Zij vinden dat een bepaalde stedenbouw hoort bij een specifieke tijdgeest of marktvraag. Dat vind ik niet. Een goed geheel van gebouwen en infrastructuur doorstaat elke tijd en marktvraag. Wat niet wegneemt dat er in de loop der jaren qua invulling veranderingen kunnen optreden. Stel nu dat internetshopping zo’n vlucht neemt dat klassieke retail - winkels op straat - gaandeweg verdwijnt. Moet je dan een heel nieuw plan maken of zorgen voor een andere invulling met dezelfde levendigheid? Dat laatste.”

> ‘HET STATIONSGEBIED MOET RIJPEN. HET OMBOUWEN VAN EEN STUK STAD NAAR IETS NIEUWS KAN JAREN DUREN’

“Geef een plan de tijd om tot bloei te komen. Een dergelijke stadsontwikkeling moet je laten rijpen en dat proces kan jaren duren. Zie het als een boom die je plant. In het begin is hij iel en moet ondersteund worden, en na verloop van jaren zie je de kracht en de schoonheid. Voor het slagen van het Stationsgebied is het nodig dat de betrokkenen met hetzelfde plan durven blijven werken. Ik heb voor dit plan goede hoop, want het was gemaakt voordat het volle gewicht van de crisis tot iedereen doordrong en het heeft die crisis goed overleefd. Tegen alle Leidenaren zou ik daarom willen zeggen: hou vol, heb geduld.”

De Raad Bouwontwikkeling transformeert kantoren aan Schipholweg

‘Op kantoor moet het mooier zijn dan thuis’

Paul Brandjes van De Raad Bouwontwikkeling

Twee kantoorgebouwen van De Raad Vastgoed, gelegen aan de Schipholweg, worden binnen nu en enkele jaren getransformeerd. Het Keypoint-gebouw en Crown Business Center Leiden worden gerenoveerd en opgewaardeerd. Centraal daarbij staat het woord ‘kwaliteit’.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

Keypoint wordt, mede door de markante gevel, beschouwd als een opvallend gebouw. Daarnaast geniet het pand bekendheid omdat Rabobank Leiden er is gevestigd. Hoe het gebouw er na de transformatie uitziet, hangt af van de wensen van de bank, die hoofdhuurder is. Paul Brandjes, directeur van De Raad Bouwontwikkeling: “De Rabobank heeft specifieke wensen qua inrichting, indeling en materialen. De bank heeft hiervoor een eigen interieurarchitect. Voor de andere huurders ligt dat anders. Daar luisteren wij naar hun wensen en voeren dan aanpassingen door. Ik verwacht dat het geheel een stuk transparanter wordt, door bijvoorbeeld het plaatsen van glazen wanden. Mensen willen elkaar zien.”

KINDERDAGVERBLIJF

Hij onderkent dat de wensen van de verhuurder volstrekt anders zijn dan pakweg tien jaar geleden. “De gebruiker wil vandaag de dag van alle gemakken zijn voorzien. Op kantoor moet het mooier zijn dan thuis, zeggen wij wel eens. Een bedrijfskantine volstaat niet meer; dat moet een goed restaurant zijn. De aanwezigheid van een kinderdagverblijf is ook belangrijk. Het draait om beleving. Een ruimte met een bureau is niet meer voldoende. Mensen willen kwaliteit en zijn bereid daarvoor te betalen.”

Voor wat betreft het Crown Business Center Leiden is De Raad Bouwontwikkeling in gesprek over de verhuur van het hele pand aan één partij. “Als dat doorgaat, bepaalt die verhuurder welke bouwkundige en interieuraanpassingen gedaan worden. Gaat het niet door, dan gaan we er zelf mee aan de slag.”

Op dit moment staat circa tachtig procent van het Crown Business Center Leiden leeg. Dat baart Brandjes geen zorgen. “Als de deal met die partij doorgaat, is dat opgelost. Zo niet, dan gaat de transformatie zorgen voor huurders. Want nogmaals, kwaliteit is heel goed verhuurbaar. Een goed voorbeeld is ons Crown Business Center in Bodegraven. Daar kampten wij met dezelfde leegstand, maar na een grondige opknapbeurt zat het binnen de kortste keren weer vol.”

WONINGEN

Brandjes meent dat de stationsomgeving bij uitstek geschikt is voor kantoren, maar waarschuwt voor een overkill. “Je moet goed luisteren naar de markt, want op leegstand in een nieuw stationsgebied zit niemand te wachten. Daarnaast moet er voldoende variatie zijn. Er is in het stationsgebied ook behoefte aan bijvoorbeeld woningen en leisure.”

Elders in Leiden zijn vooral extra woningen nodig. Ook daar springt hij met zijn onderneming op in. “Wij waren sterk in kantoren en logistieke centra, maar verleggen ons vizier meer en meer richting de woningmarkt. De Leidse onroerendgoedmarkt verschuift en dus schuiven wij mee.” Momenteel ontwikkelt zijn bedrijf het terrein van de oude groenteveiling aan de Lammenschansweg. Daar komen vierhonderd woningen. Ook twee voormalige kantoorcomplexen op dat terrein zullen naar verwachting tot woontorens worden omgevormd. Hij verwacht volgend jaar te beginnen met bouwen. De Raad Bouwontwikkeling realiseert dit project op eigen risico. Hierover zegt hij: “Als wij ergens in geloven, dan gaan wij ervoor. Wij wachten dan niet met bouwen tot bijvoorbeeld zeventig procent is verkocht of verhuurd. Ik durf te zeggen dat wij wat dat betreft uniek zijn. Maar eerlijk is eerlijk, wij hebben ten opzichte van de concurrentie wel een groot voordeel: naast makelaar en ontwikkelaar zijn wij ook belegger van ons eigen onroerend goed en aannemer. Met vier disciplines onder één dak kunnen wij heel snel schakelen.”

‘Bedenk dat elke dag gemiddeld 70.000 mensen gebruik maken van het Leidse NS-station en dat naar schatting 40.000 mensen dagelijks het Rijnsburgerblok passeren’

(Robert Bergenhenegouwen)

‘Het Rijnsburgerblok is de toplocatie voor kantoren in Leiden. Dichter bij het vijfde NS-station van Nederland kun je niet zitten’

(Robert Bergenhenegouwen, Gebiedsmanager Stationsgebied)

‘Goede stedenbouw is een traag proces’

(Rients Dijkstra)

De Leidse onroerendgoedmarkt verschuift en dus schuiven wij mee’

(Paul Brandjes, De Raad Bouwontwikkeling)

‘Er gaan dagelijks heel veel inwoners en bezoekers van Leiden door het Stationsgebied, maar het is er niet aangenaam, niet mooi en niet levendig’

(Stedenbouwkundige Rients Dijkstra)

‘Jones Lang LaSalle maakt jaarlijks een ranking van Nederlandse toplocaties voor kantoren. Het Leidse Stationsgebied stond drie jaar terug op plaats 65 en staat nu op 21. Dat wil wat zeggen’

(Robert Bergenhenegouwen)

‘Op kantoor moet het vandaag de dag mooier zijn dan thuis, zeggen wij wel eens’

(Paul Brandjes)

‘Leiden, hou vol, heb geduld’

(Rients Dijkstra)

Kantoren Verbeekstraat veranderd in appartementen

Term ‘Rode Loper Transformatie’ beklijft

De transformatie van het complex aan de Verbeekstraat 2-12 is voltooid. Eigenaar NVG heeft het voormalige kantoorpand laten omturnen tot een appartementencomplex. Het gebouw aan de overzijde van de Verbeekstraat (nummer 1 tot 9), eveneens eigendom van NVG, krijgt deels een soortgelijke metamorfose. Die verbouwing is momenteel in volle gang.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

De leegstand van kantoren aan de Verbeekstraat is een feit. Daarom stimuleert de gemeente Leiden eigenaars om kantoorpanden aan de Verbeekstraat en het Kanaalpark een nieuwe invulling te geven. NVG besloot om twee panden een woonfunctie te geven. Omdat het hier een Rode Loper Transformatie betreft versnelde de gemeente de procedures.

Hans Sturkenboom (NVG) en Willem-Jan Bouwman (Van Manen).

SHORT STAY WONINGEN

Verantwoordelijk voor het nieuwe ontwerp van beide gebouwen, alsmede het indienen van de bouwaanvraag, was het Noordwijkse Architectenbureau Van Manen. Willem-Jan Bouwman van Van Manen vertelt: “NVG zag dat er behoefte was aan woningen voor expats en andere mensen, meestal werkzaam op het Bio Science Park, die voor een bepaalde duur woonruimte nodig hebben. Het gaat hierbij om zogeheten short stay woningen. De locatie is er ideaal voor. Nabij het werk, maar ook met een goede verbinding naar de binnenstad en het NS station.”

“Het verzoek voor de transformatie van nummer 2-12 kwam in de zomer van 2012 binnen. Na de zomer hadden wij de tekeningen gereed en dienden de bouwvergunning in. In oktober van 2013 konden de veertig tweekamerappartementen worden opgeleverd.” Een snelle doorlooptijd dus. Bouwman knikt en zegt: “De gemeente verleende alle medewerking aan een plan waar toch wel even goed naar gekeken moest worden. Zo moest het bestemmingsplan worden gewijzigd en waren er een paar andere haken en ogen. Er moesten geluidswerende aanpassingen worden verricht. Naast de gemeente was ook de brandweer nauw betrokken bij het ontwerp en de realisatie. De wensen ten aanzien van brandveiligheid werden verwerkt in het ontwerp. Het scheelde dat het gevelaanzicht nagenoeg in takt bleef, maar de verbouwing binnenin was ingrijpend.”

WENS

Aan de overkant is de bovenste verdieping van het gebouw met straatnummer 1-9 inmiddels ook afgerond. De begane grond en de eerste verdieping behouden hun kantoorfunctie. Hier is en blijft het UWV gevestigd. De komende maanden vindt de transitie van verdieping drie tot en met vijf plaats. In totaal komen in dit gebouw vierentwintig appartementen. “Net als op nummer 2-12 tweekamerappartementen van zestig tot zeventig vierkante meter. In het ontwerp hebben we gescheiden opgangen opgenomen, zodat medewerkers van het UWV en de bewoners niet van dezelfde entree gebruikmaken.”
Dat de term ‘Rode Loper Transformatie’ binnen het gemeentehuis beklijft, merkte Bouwman vooral bij dit pand. “Leegstand zorgt voor verpaupering en kost de eigenaars geld. De gemeente wil bestaande locaties, zoals de Verbeekstraat, optimaliseren. Ik merk aan het contact en de samenwerking met de gemeente hoe sterk die wens is. Dat is fijn voor alle partijen, voor NVG in het bijzonder.”

Op dit moment wordt geïnventariseerd of er voldoende parkeerplaatsen onder en om het gebouw aanwezig zijn. Bouwman verwacht geen problemen. “De ondergrondse parkeergarage komt deels beschikbaar voor de bewoners, maar ook om het pand zijn de nodige havens aanwezig.”
Medio 2015 zal de oplevering van dit gebouw plaatsvinden.

Grootste kenniscentrum van Nederland heeft wensen

Bio Science Park wil betere verbinding

Thijs de Kleer heeft twee petten op. Hij is directeur van Stichting Bio Science Park Foundation en van Biopartner Leiden. Bij de Foundation is hij verantwoordelijk voor de faciliteiten, de externe communicatie en de interne cohesie van het Bio Science Park. Bij Biopartner draagt hij zorg voor de incubatororganisatie voor nieuwe bedrijven op het park. In beide gevallen heeft hij te maken met het fenomeen 'transformatie'.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

Hoewel hij sinds 1 januari 2014 voor beide functies werd benoemd, kent hij het verhaal van de eerste transformatie, bijna dertig jaar geleden. "Dat was het huidige poortgebouw van het Bio Science Park. Destijds was dat de entree van het academische ziekenhuis. Het poortgebouw bleef in takt en de aangrenzende paviljoens werden afgebroken. Nu is het poortgebouw de entree van het Bio Science Park. Dit gebouw wordt geëxploiteerd door Medipark BV en herbergt tal van medisch gerelateerde bedrijven."

Thijs de Kleer

GROEIMOTOR

Het Bio Science Park heeft een oppervlakte van circa 110 hectare en omvat tussen de 100 en 150 organisaties en bedrijven. Samen vormen zij een geconcentreerd kenniscentrum in Leiden: het grootste kenniscentrum van Nederland en een top 5-speler in Europa. Onder andere de Universiteit Leiden, het LUMC en de Hogeschool Leiden zijn er gevestigd. De grote kracht van het park is echter niet alleen van wetenschappelijke aard: "Bio Science Park is een geweldige groeimotor voor de regio gebleken. Heel veel starters zijn hier, vanuit de incubatororganisatie Biopartner, doorgegroeid tot bedrijven met een aanzienlijke omvang", zegt De Kleer met trots. Maar er zijn wensen. "Een nieuwe entree van Leiden is al jaren een vurige wens van ons. Het park is uitstekend gelegen, nabij de snelweg en het station, maar de onderlinge verbinding moet echt beter. Dat begint met het opwaarderen van de verbinding van het NS-station met de achtergelegen bedrijven middels een snelle hoogfrequente hightechoplossing. Maar ook het verbeteren van parkeerfaciliteiten is een wens. Denk aan een meerlaagse garage aan Oegstgeestse kant. Wij willen op die manier veel meer een onderdeel van de stad Leiden worden. Nu ligt ons park verscholen achter dat hele grote gebouw van het LUMC en is de zichtbaarheid niet geweldig."
"In de historische binnenstad kunnen toeristen de zogenaamde Leidse Loper volgen. Wij zijn bezig om in het verlengde daarvan de Rode Loper uit te rollen: een informatieve wandelroute door het Bio Science Park." Ook op het gebied van leisure zijn wensen. "Zoals meer restauratieve mogelijkheden, zodat het informele zakendoen gestimuleerd wordt."

WASSENAARSEWEG

Dat vraagt om aanpassingen en transformaties. "Wat de gemeente Leiden wil, is echt hard nodig", stelt De Kleer. "Ik ondersteun de plannen dan ook van harte. Het is een proces van jaren, maar het is te doen. En wij kunnen het weten, want op het Bio Science Park zijn in de loop der jaren tal van transformaties geweest, zoals de entreepoort. Maar wat dacht je van de huidige transformatie aan de Wassenaarseweg? Daar worden voormalige universiteitsgebouwen omgebouwd tot short stay woningen. Een ander voorbeeld is de LIS, ofwel de Leidse Instrumentenmakers School. Die hebben grote uitbreidingsplannen. Enerzijds behelst dat de bestaande bouw, anderzijds wordt een groenstrook ingevuld met nieuwbouw." Het zijn slechts enkele van vele voorbeelden. "Het is dé manier om het Bio Science Park bij veel meer mensen onder de aandacht te brengen."

Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden

Expert op het gebied van transformaties

Er zijn in Leiden vele voorbeelden van succesvolle transformaties. Maar een van de meest in het oog springende is de metamorfose die het Van Steenis-gebouw in 2014 onderging. Het betrof namelijk een grootscheepse interne en externe verbouwing van een pand dat meer dan tienduizend vierkante meter vloeroppervlakte telt. Alsof dat nog niet ingewikkeld genoeg was, moest het werk ook nog eens binnen zeven maanden gereed zijn.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

"Onze deadline ligt altijd op 1 september, wanneer het nieuwe studiejaar begint", vertelt Michel Leenders, directeur van Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden. "Als dat onbegonnen werk is, wordt de deadline dus automatisch met een jaar verlengd. Eigenlijk was de transformatie van dit gebouw in dit tijdsbestek niet mogelijk. Maar met vereende krachten is het toch gelukt."

"In het Van Steenis-gebouw zat Naturalis. Nu is onze faculteit Archeologie er ondergebracht. Aanvankelijk zou die faculteit in de Nonnensteeg komen, maar omdat de faculteit daar uiteindelijk te groot voor werd, moesten we op zoek naar een alternatief. Dat werd het Van Steenis-gebouw."
Hij vervolgt: "Het was een gesloten gebouw. Weinig transparantie, veel hokjes. Na de verbouwing was het van binnen veel meer een open geheel. Dat vereiste een totaal andere constructie. Op de begane grond is een grote centrale ruimte gekomen van waar uit alle verdiepingen goed te bereiken zijn. Er zijn tal van nieuwe collegeruimten en werkplekken voor onderzoekers gecreëerd." De verbouwing stond onder grote druk vanwege het fenomeen tijd. "In februari werd gestart met de verbouwing en direct na de zomer moest het in gebruik worden genomen. Dat het is gelukt is in beginsel te danken aan onze ervaring en de samenwerking met een goede architect en aannemer. In deze samenwerking ligt toch de basis voor de snelle realisatie."

Michel Leenders en zijn collega Theo Kes.

VOORMALIGE LUMC-GEBOUWEN

Op Boerhaave is Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden betrokken bij de metamorfose van de gebouwen waar Clusius, Anatomie en Pathologie waren gehuisvest. Deze drie voormalige LUMC-gebouwen krijgen een andere functie. Gebouw 'Clusius' wordt gesloopt, waarna nieuwbouw wordt gepleegd. 'Anatomie' wordt deels gesloopt en dus vindt daar deels nieuwbouw plaats. 'Pathologie' blijft aan de buitenkant in takt maar ondergaat van binnen een grondige verbouwing. De drie gebouwen worden bestemd voor de huisvesting van studenten, promovendi en starters. Leenders: "De opbrengst van dit project komt ten goede aan een waterrijke groenstrook ernaast. Want wij zijn namelijk verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling." Dit project typeert zich door fasering. Leenders verduidelijkt: "Hoewel de vastgoedmarkt sinds een jaar aantrekt, willen we het risico minimaliseren. Daarom worden deze gebouwen één voor één aangepakt."
"Eigenlijk houden wij ons al jaren veel met transformaties bezig. Je kunt zeggen dat wij op dat gebied een expert zijn. Bestaande gebouwen renoveren, herindelen en een andere functie geven, wij zijn het gewend. Voor ons zijn daarbij twee zaken van belang. De eerste is zorgvuldigheid. Immers, het zijn vaak monumentale panden. De tweede is het voorkomen van bouwoverlast. Bestaande gebruikers en omwonenden moeten zo min mogelijk last hebben van de werkzaamheden."

Het Van Steenis-gebouw

De 3 voormalige LUMC-gebouwen

De transformatie van een kantoor naar een kantoor

Het succes van Frame Offices

Op bedrijventerrein Kanaalpark kwam in 2013 een bijzondere transformatie tot stand. Een leeg kantoorpand werd omgeturnd tot... kantoorpand. “Aan een traditioneel kantoor is geen behoefte meer, maar wel aan een kantoor waarin de huurder volledig ontzorgd wordt”, zegt Laurens Vrind van Frame Offices.

Tekst Dennis Captein | **Fotografie** John Brussel

Een full service gebouw, waarin kantoren in alle soorten en maten verkrijgbaar zijn en met desgewenst een korte of een lange huurlooptijd. Bedrijven hebben bij Frame Offices een eigen identiteit. Gasten worden ontvangen in een professionele entree met een bemande receptie. Verder vind je binnen Frame Offices een restaurant, een fitnessclub en legio vergadermogelijkheden.

FLEXIBILITEIT

“In Leiden bestaat geen enkel kantorenverzamelgebouw met zoveel mogelijkheden, flexibiliteit en zo’n hoge graad van dienstverlening”, zegt Adriaan Figee namens de investeerder van het gebouw. “Toen wij de plannen maakten, voelden we dat dit succesvol moest zijn. De markt verschuift, ook die van de kantoren. Daar sprongen wij op in.” Het gevolg: binnen zes maanden waren alle 7.000 vierkante meters verhuurd. Een ongekend succes, zeker in die tijd. “Overigens zonder dat we daar veel reclame voor hoefden te maken. De huurders waren dermate enthousiast dat zij zelf andere huurders aandroegen.”
Vrind: “Wat ook meespeelt is de mate van transparantie. Niemand komt hier voor verrassingen te staan. Je betaalt wat je gebruikt en er zijn geen kosten achteraf. Dus vooraf helder en overzichtelijk.” Figee vult aan: “In onze optiek is dát het nieuwe werken.”

LAMMENSCHANSDRIEHOEK

Hij vervolgt: “Een traditioneel kantoor beschikt over een vast aantal meters. Huur je teveel, zeg maar op de groei, dan betaal je lange tijd teveel. Door middel van kortlopende huurcontracten huurt een bedrijf bij Frame Offices wat noodzakelijk is. Heel efficiënt dus. Een vergaderruimte kun je hier per uur huren. Ook andere bedrijven in de Lammenschansdriehoek maken gebruik van de vergaderfaciliteiten.” Ben je als flexwerker op zoek naar een professionele werkplek maar wil je wel flexibel blijven, dan is de Flex Campus uitermate geschikt.
Vrind: “Wat ook een succesfactor is, is het contact met andere ondernemers. Het restaurant is voor iedereen toegankelijk. Voor een lunch, om even een krant te lezen of gewoon voor een kop koffie. Daardoor maken gebruikers snel contact met andere ondernemers en dat zorgt automatisch voor dynamiek.”

Terwijl de buren links en rechts met leegstand kampen, moet Frame Offices tegenwoordig ‘nee’ verkopen. De gemeente Leiden zag in dat het plan van Frame Offices een bijzonder plan was en gaf alle medewerking. “Het ging daardoor allemaal een stuk sneller dan gepland”, zegt Figee. “Daar waren we blij mee.”

RODE LOPER

Kantoren hoeven dus niet getransformeerd te worden in een hotel, een appartementencomplex of een studentenhuis, het kan dus ook gewoon een kantoor blijven om een Rode Loper Transformatie genoemd te worden.
De tweede locatie van Frame Offices gaat 1 mei van dit jaar open. Het monumentale pand ‘Erasmushuis’ aan de Coolsingel in Rotterdam wordt momenteel getransformeerd naar een full service gebouw met dezelfde hoge dienstengraad.

Leiden weet wat transformeren is

Leiden heeft een naam hoog te houden als het op transformeren aankomt. Door de jaren heen ondergingen talloze gebouwen een metamorfose. Op deze pagina en pagina 42, 43 en 44 zetten wij de meest in het oog springende transformaties voor u uiteen. Bij de inmiddels gerealiseerde veranderingen ging het om de transformatie van 28.500 m² kantoren, 25.605 m² onderwijsgebouwen en 53.150 m² gebouwen met een andere functie. Bij de nog in uitvoering zijnde of in uitvoering komende projecten gaat het om de transformatie van 55.400 m² kantoren, 54.500 m² onderwijsgebouwen en 1.620 m² gebouwen met een andere functie.

Frame offices. In 2011 verliet de Pensioen en Uitkeringsraad dit gebouw. Na een forse investering is het gebouw weer volledig verhuurd.

Het Stationsgebied. Het is nu nog een groot gat omringd door een aantal te slopen gebouwen. Dit wordt de komende jaren getransformeerd tot een entree die de stad verdient.

Het voormalige Clusiusgebouw van de Universiteit Leiden wordt gesloopt. Er komen 76 appartementen voor terug.

Groenoord. Waar vee werd verkocht en evenementen plaats vonden is nu een woonwijk gemaakt.

Olivier. Ooit het Elisabeth Ziekenhuis en universiteitsfaculteit. Sinds 2007 Horeca en studentenhuisvesting.

De monumentale watertoren aan de Hoge Rijndijk heeft een nieuwe functie als woning en kantoor gekregen.

De nieuwbouw voor Heerema. Het oude gebouw van Heerema, dat sinds 2007 leeg stond, is gesloopt.

Verbeekstraat. Dit kantoor is in 2014 vooral intern verbouwd naar woningen voor expats.

GEREALISEERD

2004

Steenschuur 25
WAS Kamerling Onnesgebouw, 12.500 m²
NU rechtenfaculteit

2005

Witte Singel 103
WAS 345 m² kantoor
NU 2 woningen

2005-2010

Rooseveltstraat 8
WAS 12.000 m² industrie, Stokkermans
NU bedrijfsunits en fitness

2006

Hugo de Grootstraat 32/37
WAS 8.680 m² rechtenfaculteit
NU 175 Appartementen

2007

Hooigracht 11/15
WAS Elisabeth Ziekenhuis/ faculteit, 4.425 m²
NU 179 woningen en horeca

2009- heden

Rooseveltstraat 80
WAS Uitgeverij Leidsch Dagblad, 15.000 m² industrie/kantoor
NU 15.000 m² diverse nieuwe functies

2010

Dolhuissteeg
WAS 300 m² kantoor
NU woningen

2010

Oude vest 41
WAS 198 m² kantoor
NU 3 woningen

2010

Rosmolen 2
WAS 786 m² kantoor
NU gezondheidscentrum

2010

Stationsplein 240-242
WAS 3.598 m² bestuursdienst Universiteit Leiden
NU 3.598 m² Ibis Hotel

2010

Zeemanlaan 22
WAS 784 m² kantoor
NU 784 m² kinderdagverblijf

2011

Doezastraat 2a
WAS 2.050 m² kantoor
NU 1.901 m² kinderdagverblijf en therapieruimte

2011

Overrijn 4-5
WAS 448 m² kantoor
NU 448 m² yogacentrum

2011

Rijnsburgerweg 21
WAS 696 m² kantoor
NU 696 m² kinderdagverblijf

2011

Rijnsburgerweg 157
WAS 273 m² kantoor
NU 273 m² kinderdagverblijf

2011

Steenschuur 21
WAS 1.209 m² kantoor
NU studentenwoningen

2012

Doezastraat 1b
WAS 312 m² kantoor
NU 312 m² restaurant en cultureel

2012

Oosterkerkstraat/Herengracht 1
WAS 2.398 m² kantoor
NU 2.398 m² gezondheidscentrum

2012

Rapenburg 63
WAS 252 m² kantoor
NU (expat)woningen

2013

Burggravenlaan 11
WAS 816 m² kantoor
NU hospice

2013

Rapenburg 32
WAS 216 m² kantoor
NU woning(en)

2013

Rijnsburgerweg 35
WAS De Keet, 990 m² kantoor
NU kinderdagverblijf

2013

Zernikedreef 10
WAS 1.788 m² kantoor
NU onderwijsinstelling

2014

Kanaalpark 140
WAS 6.680 m² kantoor
NU kantoor (flexibel), horeca en fitness

2014

Verbeekstraat 2-12
WAS 4.400 m² kantoor
NU expatcentrum/wonen

Groenoordhallen

WAS 13.000 m² veemarkt/evenementenhal
NU woningen

Hoge Rijndijk 156

WAS 150 m² watertoren
NU woningen

EWR/Slachthuisterrein

WAS 13.000 m² industrie
NU woningen

2000

Stationslocatie
WAS 15.500 m² kantoor
WORDT Rijnsburgerblok (zie pag. 13)
PLANNING start bouw 2016

2011

Langebrug 56-60
WAS 3.225 m² kantoor
WORDT studentenhuisvesting
PLANNING oplevering 2016

2012

Vondellaan 47
WAS De Dichter, 10.956 m² kantoor
WORDT nieuw kantoor voor Heerema, 20.000 m²
PLANNING oplevering 2015

2012

Rapenburg 48
WAS 913 m² kantoor
WORDT hotel
PLANNING ntb

2013

Kaiserstraat 63
WAS Van der Klauwtoren, 5.000 m² laboratorium
WORDEN 24 appartementen en 9 woningen
PLANNING start bouw 2015

2014

Ter Haarkade
WAS ROC pand 10.000 m²
WORDT moskee
PLANNING oplevering 2015

2014

Wassenaarseweg 62
WAS 17.500 m² Universiteit Leiden
WORDEN 76 appartementen
PLANNING verkoop is gestart

2014

Toussaintkade 51
WAS ROC pand, 10.000 m² onderwijs
WORDT 105 studentenwoningen
PLANNING oplevering 2015

2014

Eymerpoelstraat
WAS Agnes Lyceum, 9.000 m² onderwijs
WORDEN woningen en appartementen
PLANNING verkoop is gestart

2015

Schipholweg 13-15
WAS research voor beleid, 5.295 m² kantoor
WORDT 5.295 m² hotel/ short stay
PLANNING Waboprocedure loopt

2015

Breestraat 46-48
WAS Hoogheemraadschap, 5.000 m² kantoor
WORDT ID college
PLANNING oplevering 2016

2015

De Heyderweg 1
WAS Collis, 2.000 m² kantoor
WORDT 8.000 m² nieuw kantoor Universiteit Leiden
PLANNING start bouw 2015

2015

Verbeekstraat 3-13
WAS 3.650 m² kantoor
WORDT studentenhuisvesting
PLANNING Waboprocedure loopt

2015

ir. Driessenstraat 1
WAS EWR gebouw, 1.036 m² kantoor
WORDEN 40 studentenwoningen
PLANNING start verbouw 2015

2015

Verbeekstraat 1
WAS 3.500 m² kantoor
WORDEN expatcentrum/wonen
PLANNING start verbouw 2015

2015

Lusthoflaan 4
WAS 3.000 m² De Singel Basisschool
WORDT 3.000 m² gezondheids-centrum/wonen
PLANNING Waboprocedure loopt

Leiden weet wat transformeren is

Het voormalige Kamerling Onneslaboratorium en de Instrumentmakersschool hebben plaats gemaakt voor de rechtenfaculteit.

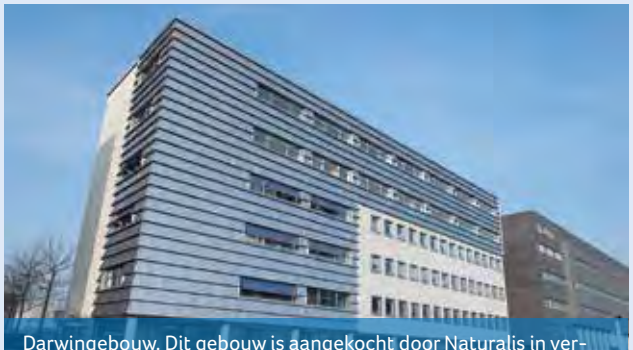
Het oude arbeidsbureau is inmiddels in gebruik als gezondheidscentrum.

Breestraat. In 2016 zal hier het ID college gevestigd zijn. Het is de oude locatie van het postkantoor en het kantoor van het Hoogheemraadschap.

Hugo de Grootstraat. De voormalige rechtenfaculteit van de universiteit is omgebouwd tot luxe appartementencomplex.

Ter Haarkade. De oude huishoudschool is gesloopt en er komt een moskee.

Toussaintkade. Deze voormalige school wordt omgebouwd tot studentenappartementen.



Darwingebouw. Dit gebouw is aangekocht door Naturalis in verband met uitbreiding van het museum. Het wordt gesloopt en gaat plaats maken voor een nieuw gebouw.

Ibishotel. Eens het kantoorgebouw waarin de bestuursdienst van de universiteit gevestigd was.

‘Leegstand zorgt voor verpaupering en kost de eigenaars geld’

(Willem-Jan Bouwman, Architectenbureau Van Manen)

‘De gemeente wil bestaande locaties, zoals de Verbeekstraat, optimaliseren. Ik merk aan het contact en de samenwerking met de gemeente hoe sterk die wens is’

(Willem-Jan Bouwman)

‘Het Bio Science Park moet zichtbaarder worden. Daar is een goede verbinding met de binnenstad voor nodig’

(Thijs de Kleer, Bio Science Park)

‘Je kunt wel stellen dat wij een expert in transformaties zijn’

(Michel Leenders)

‘Eigenlijk was de transformatie van het Van Steenis-gebouw in dit tijdsbestek niet mogelijk. Maar met vereende krachten is het toch gelukt’

(Michel Leenders, Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden)

‘Hoewel de vastgoedmarkt sinds een jaar aantrekt, willen we het risico minimaliseren. Daarom worden gebouwen één voor één aangepakt en niet tegelijkertijd. Faseren is het devies’

(Michel Leenders)

‘Je kunt een kantoor-gebouw transformeren naar een hotel of een wooncomplex. Wij transformeerden een kantoorpand naar een kantoorpand’

(Adriaan Figee, Frame Offices)

‘Huurders van kantoorruimten willen anno 2015 volledig ontzorgd worden. Van alle gemakken voorzien zijn’

(Laurens Vrind, Frame Offices)

Leiden
transformeert

Waar gisteren morgen ontmoet

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
Schuttersveld 9, 2316 XG Leiden
Postbus 558, 2300 AN Leiden
Tel. 071 – 523 90 90
info@hollandrijnland.nl
www.hollandrijnland.nl

ONTVANGEN 1 DEC 2015

Holland Rijnland
waar de Randstad tot bloei komt

In Holland Rijnland werken samen:
Alphen aan den Rijn, Hillegom,
Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden,
Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop,
Noordwijk, Noordwijkerhout,
Oegstgeest, Teylingen,
Voorschoten en Zoeterwoude

Aan de Raad van de
gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Leiden: 30 november 2015
Kenmerk: UIT-15-11090

Contact: S. Bremmer
Telefoon: (071) 523 90 60
E-mail: sbremmer@hollandrijnland.nl
Bijlage: -

Onderwerp: Zienswijze Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland

Geachte Raad,

Hierbij biedt het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland u de *Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland* aan. Dit document vindt u op www.hollandrijnland.nl/publicaties

Graag nodigen wij u uit om over de *Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland* uw zienswijzen naar voren te brengen. De periode hiervoor loopt van 1 december tot 25 januari 2015.

De samenwerkende gemeenten binnen Holland Rijnland wil de kantorenmarkt gezond maken. Hiervoor is in 2012 een regionale kantorenstrategie opgesteld, vooral gericht op de regionale kantoren. De veranderingen op de kantorenmarkt gaan echter sneller dan was voorzien. Ook de provincie Zuid-Holland vindt de ontwikkelingen op de kantorenmarkt zorgelijk en heeft Holland Rijnland verzocht haar kantorenstrategie te herzien. Hiervoor is een Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland opgesteld. Deze actualisatie betreft aanvullende afspraken bovenop de vigerende Kantorenstrategie Holland Rijnland 2012.

Over de voorliggende Concept Actualisatie Kantorenstrategie zijn we nog in gesprek met de provincie Zuid-Holland. Zo is er geen systematiek opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie, die succesvolle inzet op transformatie van kantoren gedeeltelijk compenseert met ruimte voor nieuwbouw. Mogelijke oplossing kan komen van een apart traject dat gemeenten Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland zijn gestart om verdere planreductie op de locaties W4 locaties Meerburg, Zoeterwoude en Vierzicht, Leiderdorp mogelijk te maken. Het is de gezamenlijke opdracht van bovenstaande partijen hier de komende maanden overeenstemming over te vinden. Dit wetende is het de gezamenlijke wens van de provincie Zuid-Holland en het Dagelijks Bestuur de besluitvorming door te zetten.

Voordat de Actualisatie Kantorenstrategie ter besluitvorming aan het Algemeen Bestuur wordt voorgelegd, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om tot 25 januari hun zienswijze over de Concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland schriftelijk kenbaar

te maken aan het Dagelijks Bestuur. Deze zienswijze kunt u sturen naar directiesecretariaat@hollandrijnland.nl of per post naar Holland Rijnland, Postbus 558, 2300 AN in Leiden.

De concept Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland ligt tot 25 januari tijdens kantooruren ter inzage in de gemeentehuizen van de aan Holland Rijnland deelnemende gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. U vindt deze concept Kantorenstrategie ook op www.hollandrijnland.nl/publicaties en ter inzage op het kantoor van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, Schuttersveld 9, 2316 XG in Leiden.

Voor geïnteresseerden wordt 15 december een informatieavond gehouden bij DÉ PLEK, Kanaalpark 157 Leiden. Tijdens deze avond wordt de concept Actualisatie Kantorenstrategie toegelicht. Daarnaast verzorgt vastgoedadvieskantoor Jones Lang LaSalle (JLL) een presentatie over de ontwikkelingen op de kantorenmarkt en is er een presentatie over de Kantorenloods Leiden. Aanmelden en verdere informatie over deze bijeenkomst is beschikbaar op www.hollandrijnland.nl

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur
Holland Rijnland,

de plaatsvervangend secretaris,	de voorzitter,
E. Kiers	drs. H.J.J. Lenferink

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van februari 2016

Besluit nummer: 2016_Raad_00003

Onderwerp:
Instemmen met de uitgangspunten voor een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin. - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

Recreatiepark Watertuin bestaat uit 69 recreatiewoningen en ligt in het buitengebied van Teylingen. Ondanks dat het recreatiepark Watertuin in het buitengebied van Teylingen ligt heeft het recreatiepark geen deel uit gemaakt van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Voor recreatiepark Watertuin wordt nu een afzonderlijk bestemmingsplan voorbereid. Gestart wordt met het aan de gemeenteraad voorleggen van een voorstel om uitgangspunten vast te stellen voor dat nieuwe bestemmingsplan.

De uitgangspunten hebben betrekking op bouwen en op gebruik. Als het gaat om bouwen wordt als uitgangspunt voorgesteld de bouwmogelijkheden te verruimen. De aanleiding om de bouwregels te verruimen is dat er binnen het recreatiepark Watertuin veel bebouwing aanwezig is die niet binnen het geldende bestemmingsplan past. Aansluitend geldt dat uit een stedenbouwkundige visie van Rho blijkt dat verruiming van de bouwmogelijkheden per recreatiewoning stedenbouwkundig toelaatbaar is. De voorgestelde verruiming is uitgewerkt in bijlage 1.

Indien de bouwregels worden verruimd wordt veel bebouwing planologisch inpasbaar gemaakt. Met omgevingsaanvragen voor bouwen kan vervolgens veel bebouwing gelegaliseerd worden. Het positief gevolg is hierdoor dat handhaven op bebouwing na inwerkingtreding van dat nieuwe bestemmingsplan minder aan de orde is. Het voorstel om de bebouwing te verruimen is een bestuurlijk dilemma omdat grotere recreatieverblijven mogelijk strijdig gebruik (permanent wonen) te weeg brengt.

Als het gaat om het uitgangspunt over het gebruik wordt voorgesteld om het bestaande recreatief gebruik als uitgangspunt te hanteren voor het nieuwe bestemmingsplan. Wel is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om permanent wonen mogelijk te maken. Hierbij is o.a. gekeken naar het verschuiven van de peildatum zoals die geldt voor de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen en het verankeren van permanent wonen in een convenantmodel (op voordracht van de vereniging Watertuin). Deze onderzoeken hebben echter niet geleid tot een ander voorstel dan recreatief gebruik als uitgangspunt. In bijlage 2 behorende bij dit voorstel wordt dieper ingegaan op de verschillende onderzoeken naar het gebruik.

Over de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan is overleg gevoerd met het bestuur van de vereniging Watertuin. De uitgangspunten over het bouwen liggen in lijn met de wensen van de vereniging Watertuin. Dit geldt niet voor het uitgangspunt ‘recreatief gebruik’. Uit overleggen met het bestuur van de vereniging Watertuin blijkt dat vanuit de vereniging wordt gestreefd naar een gelijkwaardige situatie binnen het recreatiepark als het gaat om het gebruik. Er zijn namelijk personen die op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking wonen

binnen het recreatiepark Watertuin en personen die dat wel willen maar niet mogen omdat zij geen persoonsgebonden persoonsbeschikking hebben.

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Bijlage 1 Stedenbouwkundige visie Rho (informatief)
- Bijlage 2 recreatiepark Watertuin (informatief)
- Brief bestuur Watertuin 16-11-2015 (informatief)

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Op 11 maart 2014 heeft het college besloten om recreatiepark Watertuin niet mee te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen en tevens heeft het college destijds besloten om voor recreatiepark Watertuin een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen. Met dit besluit worden de uitgangspunten vastgelegd voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

Recreatiepark Watertuin bestaat uit 69 recreatiewoningen en een haventje. Dit idyllische park ligt in het buitengebied in een bijzonder groene en waterrijke omgeving. De gemeente heeft tot op heden het beleid gevoerd waarbij is vastgehouden aan de recreatieve functie van het recreatiepark. Dit voorstel gaat ook uit van recreatief gebruik als uitgangspunt voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Binnen recreatiepark Watertuin wordt permanent gewoond op grond van gedoogbeschikkingen. Ook wordt er permanent gewoond zonder gedoogbeschikkingen. Er is bebouwing aanwezig die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Het voorstel is om bij een nieuw op te stellen bestemmingsplan ruimere bouwregels mogelijk te maken en het recreatieve gebruik voort te zetten. Indien de bouwregels worden verruimd zal na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan handhaven op strijdige bebouwing minder aan de orde zijn. Vanuit het bestuur van de vereniging Watertuin is er een vasthoudende roep om permanent wonen mogelijk te maken. Door de bebouwingsoppervlakte te vergroten -ongeacht dat dit uit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is- wordt gefaciliteerd in een oppervlakte per recreatiewoning die juist kan leiden tot een strijdig gebruik (permanent wonen). Immers met een groter oppervlak per recreatiewoning wordt gefaciliteerd in omvang waaraan behoefte is bij permanent wonen. Hierdoor is er sprake van een bestuurlijk dilemma.

Beoogd resultaat:
Een geactualiseerd bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

Argumentatie:
1.1 In de visie van Rho is aangegeven welke bouwmassa per recreatiewoning stedenbouwkundig maximaal toelaatbaar wordt geacht binnen het recreatiepark Watertuin.

De stedenbouwkundige visie (bijlage 1) maakt per bouwdeel (uit- aanbouw, dakopbouw, overkappingen, verplaatsen voorgevel, losstaand bijgebouw, etc.) inzichtelijk welke

bebouwingsmassa er maximaal toelaatbaar is bij de recreatiewoningen van het recreatiepark Watertuin.

1.2 Het vergroten van de bouwmassa - waaronder het bebouwingsoppervlak per recreatiewoning- betekent een belangrijke bestuurlijke overweging.

Indien de visie wordt vertaald naar bouwregels van het nieuw op te stellen bestemmingsplan is er sprake van een behoorlijke verruiming van de bouwregels ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Wel worden hierdoor veel illegale bouwwerken planologisch inpasbaar gemaakt nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk in werking treedt. Het gevolg is dat handhavend optreden tegen veel bebouwing niet meer aan de orde is. Door de bebouwingsoppervlakte te vergroten -ongeacht dat dit uit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is- wordt gefaciliteerd in een oppervlakte per recreatiewoning die juist kan leiden tot een strijdig gebruik (permanent wonen). Immers met een groter oppervlak wordt gefaciliteerd in omvang waaraan behoefte is bij permanent wonen.

2.1 Door verblijfsrecreatieve gebruiksdoeleinden als gebruik op te nemen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan vervolgt het college het beleid waarop in het verleden is ingezet en waar tot op heden steeds aan vastgehouden is.

Het recreatiepark is oorspronkelijk gebouwd t.b.v. verblijfsrecreatieve gebruiksdoeleinden. Het recreatiepark heeft nimmer een ander planologisch gebruik gehad dan verblijfsrecreatie. In 2008 is er tijdelijk beleid vastgesteld door het college. Dit beleid houdt samengevat in dat het college geen gebruik maakt van haar bevoegdheid om medewerking te verlenen aan het vergroten van een recreatiewoning -op het moment dat er sprake is van strijdig gebruik (permanent wonen)- om af te wijken van het bestemmingsplan ondanks dat het geldende bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit beleid is altijd nadrukkelijk uitgedragen.

2.2 Bestaande persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn geen reden het gebruik te wijzigen naar permanent wonen.

Door de jaren heen is er binnen het recreatiepark Watertuin strijdig gebruik ontstaan in de vorm van permanent wonen. In het jaar 2003 heeft de landelijke problematiek rondom permanent wonen binnen verblijfsrecreatieve verblijfsmogelijkheden geleid tot een generaal pardon. Dit landelijke generaal pardon hield (in hoofdlijn) in dat elke gemeente een persoonsgebonden gedoogbeschikking mocht afgeven aan iedereen die uiterlijk op 31 oktober 2003 als woonachtig (hoofdverblijf) stond ingeschreven op een adres met een verblijfsrecreatieve bestemming. Binnen recreatiepark Watertuin zijn er 33 personen met een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Deze personen bemannen 25 van de in totaal 69 recreatiewoningen.

Een persoonsgebonden gedoogbeschikking houdt in dat het strijdige gebruik (permanent wonen) door deze personen mag worden voortgezet maar dat bij beëindiging van het strijdige gebruik door deze personen een nieuwe gebruiker / eigenaar zich dient te houden aan het gebruik conform bestemmingsplan.

Een persoonsgebonden gedoogbeschikking kan worden gezien als een planologisch recht. In het kader van de rechtszekerheid van de houders van een persoonsgebonden gedoogbeschikking worden deze gedoogbeschikkingen opgenomen in het bestemmingsplan.

2.3 Ondanks de wens van het bestuur van recreatiepark Watertuin is het geen reële optie om het gebruik zodanig te bestemmen dat permanent wonen als gebruiksvorm wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan dit collegevoorstel heeft een ruim voorbereidingstraject plaatsgevonden. Tijdens dit voorbereidingstraject hebben er diverse overleggen met het bestuur van recreatiepark Watertuin plaats gevonden. Tijdens deze overleggen heeft het bestuur altijd vastgehouden aan de wens om permanent wonen mogelijk te maken binnen recreatiepark Watertuin.

Tijdens het voorbereidingstraject zijn alle mogelijke juridische constructies beoordeeld op de haalbaarheid van een permanent woonbestemming. Dit heeft echter niet geleid tot een voorstel met een ander uitgangspunt dan het recreatieve gebruik als uitgangspunt. Voor een volledig inzicht in de beoordeling van de juridische constructies, zie bijlage 2.

Tijdens het voorbereidingstraject is tevens gekeken hoe permanent wonen zich verhoudt met het provinciaal beleid. Aan het provinciaal beleid voor de realisatie van planologische nieuwe burgerwoningen ligt de ladder voor duurzame verstedelijking ten grondslag. Samengeat houdt dit in dat om aan de ladder te voldoen, dat aangetoond moet worden dat planologische nieuwe burgerwoningen passen binnen de actuele regionale behoefte. Er is een regionale behoefte voor nieuwe burgerwoningen en hiervoor zijn plannen. Deze plannen zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering die gekoppeld is aan de regionale behoefte voor woningbouw. Dit zijn plannen binnen bestaand stedelijk gebied. Watertuin maakt geen deel uit van deze woningbouwprogrammering en ligt daarnaast buiten bestaand stedelijk gebied. Binnen de ladder dient aangetoond te worden waarom actuele behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden verwezenlijkt. Een gedegen onderbouwing om de recreatiewoningen om te zetten naar burgerwoningen is om voornoemde reden niet haalbaar. Uit correspondentie met de provincie Zuid-Holland omtrent de mogelijkheden tot het omzetten naar burgerwoningen heeft de provincie Zuid-Holland aangegeven dit als onwenselijk te zien. Voor een volledig inzicht omtrent het omzetten naar burgerwoningen, zie bijlage 2.

Alternatieven:
-

Kanttekening:
Door de bebouwingsoppervlakte te vergroten -ongeacht of dit uit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is- wordt gefaciliteerd in een oppervlakte per recreatiewoning die juist kan leiden tot een strijdig gebruik (permanent wonen). Immers met een groter oppervlak per recreatiewoning wordt gefaciliteerd in omvang waaraan behoefte is bij permanent wonen. Indien de bouwregels worden verruimd zal na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan handhaven op strijdige bebouwing minder aan de orde zijn. Hierdoor is er sprake van een bestuurlijk dilemma.

Aanpak / uitvoering:
Indien wordt ingestemd met het voorstel zal een voorontwerpbestemmingsplan worden gemaakt en deze zal in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage worden gelegd.

Op 16 november (ontvangen 17 november) heeft het bestuur van de vereniging Watertuin een brief toegezonden aan het college van B&W. In die brief wordt verzocht om een overleg. Het overleg heeft op 3 december plaats gevonden. Samengevat is de uitkomst van het overleg dat er inzake het gebruik (permanent/recreatief) er een verschil van mening blijft en dat de bebouwingsregels in de lijn liggen. De bebouwingsregels worden nogmaals besproken tijdens de jaarvergadering van de vereniging.

Participatie:
Tijdens het voorbereidingstraject om te komen tot dit voorstel is er met het bestuur van de vereniging Watertuin diverse keren overleg gevoerd. De vereniging is in de gelegenheid gesteld een visie op te stellen over het recreatiepark Watertuin. Voor het opstellen van de visie heeft het bestuur van de vereniging Watertuin haar verenigingsleden gehoord. De stedenbouwkundige visie van Rho ligt in lijn met de visie van de vereniging. Dit blijkt uit de enquête over bouwen die het bestuur onder de leden van de vereniging heeft gehouden. De visie van de vereniging maakt deel uit van bijlage 2 behorende bij dit raadsvoorstel. Als het gaat om het gebruik heeft de visie van de vereniging Watertuin aanleiding gegeven onderzoek te doen naar de juridische haalbaarheid van permanent wonen. Dit is nader uitgewerkt in bijlage 2. Overigens hebben de onderzoeken naar permanent wonen niet geleid tot een ander voorstel dan recreatief gebruik als voorstel om te hanteren als uitgangspunt voor een nieuw bestemmingsplan.

Duurzaamheid:
-

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
De stedenbouwkundige visie van Rho te hanteren als uitgangspunt voor het opstellen van nieuwe bouwregels voor een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

Besluitpunt 2:
Als gebruiksdoeleinden 'recreatief gebruik' te hanteren als uitgangspunt voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:
Geen (in de begroting is voor het actualiseren van bestemmingsplannen een budget opgenomen).

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 4 februari 2016

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijlage 1 Stedenbouwkundige visie Rho

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 4 februari 2016

nr. 2016_

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Raad_00003

Watertuin Teylingen

stedenbouwkundige visie recreatiepark

Rho adviseurs > 7 oktober 2015

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Watertuin
Teylingen

stedenbouwkundige visie recreatiepark

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUD

> 01 aanleiding 7

> 02 inventarisatie 13

> 03 gebruik gronden 27

> 04 visie 33

> 05 bouwregels 41

> 06 gronduitgifte 53

>01
AANLEIDING

LOCATIE

Watertuin is een recreatiepark met 68 recreatiewoningen, 1 dienstwoning en een haventje, dat in het begin van de jaren ‘70 van de vorige eeuw is gebouwd. Het ligt buiten de bebouwde kom aan de Leidseweg in de kern Warmond tussen Leiderdorp en Oude Ade. Watertuin kent één type recreatieverblijf in twee varianten: in rij of op een hoek. De dienstwoning is een op zichzelf staande variant binnen dit geheel. De recreatiewoningen staan op kavels van verschillende omvang.

AANLEIDING

De aanleiding om deze stedenbouwkundige visie op te stellen voor Watertuin is:

- Het programma actualisatie bestemmingsplannen in de gemeente Teylingen, waardoor ook voor Watertuin een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld;
- het gebruik als permanente bewoning van diverse recreatiewoningen in Watertuin, dat niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond;
- bij een groot deel van de woningen in Watertuin is er zonder vergunning meer aan en bij gebouwd dan erop grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan;

- toezeggingen aan de bewoners van Watertuin, dat de gemeente voor het complex Watertuin een nieuw bestemmingsplan zal opstellen, waarbij beoordeeld zal worden of er een verruiming van de bouwmogelijkheden mogelijk is.

DOEL

Het doel van deze stedenbouwkundige visie is om inzichtelijk te maken welke bebouwingsmassa er bij de recreatiewoningen maximaal toelaatbaar is. Deze visie kan dan gelden als uitgangspunt voor een adequate bebouwingsregeling in het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast voorziet deze visie in een knelpuntenkaart over oneigenlijk grondgebruik die inzicht geeft voor welke gronden het uit planologisch oogpunt acceptabel is om bij recreatiewoningen te betrekken.

VOORGESCHIEDENIS

De voormalige gemeente Warmond heeft zich tot de eind jaren negentig in de vorige eeuw vrij coulant opgesteld tegenover de permanente bewoning van de recreatiewoningen en de bouw van clandestiene bouwsels aan en bij deze recreatiewoningen.
Eind jaren negentig heeft de gemeente Warmond, middels het opstellen van een handhavingsbeleid inzake permanente bewoning van recreatieverblijven, hieraan een andere wending willen geven. Er zijn diverse handhavingsbesluiten genomen en er zijn op 3 mei 2000 voor 37 recreatiewoningen persoonsgebonden gedoogbeschikkingen aan de toenmalige bewoners toegekend. Deze aanpak gaf de handhaving een enorme beslaglegging op de totale en de relatief kleine personele capaciteit van de gemeente Warmond. Dit heeft ertoe geleid, dat de koers van de gemeente Warmond in 2004 op het oude niveau uit de jaren negentig was teruggekeerd.

Aangezien de gemeente Warmond er op dat moment de voorkeur aan gaf om de recreatiewoningen om te zetten in burgerwoningen, zodat handhaving op dit punt niet meer nodig is, heeft zij in 2004 een principeverzoek aan de provincie Zuid-Holland gedaan inzake legalisering van het gebruik voor permanente bewoning van het recreatiecomplex Watertuin. In 2005 heeft de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland aangegeven niet in te stemmen met legalisering van de permanente bewoning.

In 2006 heeft de gemeentelijke herindeling plaatsgevonden en is de kern Warmond onderdeel van de gemeente Teylingen geworden. In 2008 heeft de gemeente een tijdelijk beleid vastgesteld voor bouwaanvragen voor recreatiewoningen. Dit beleid houdt in dat het college van B&W geen gebruik maakt van haar bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan indien een verzoek wordt ingediend om de recreatiewoning te vergoten terwijl er sprake is van strijdig gebruik in de vorm van permanent wonen. Dit beleid is tevens van toepassing op de situaties waarbij sprake is van een persoonsgebonden gedoogbeschikking.
In een gedoogbeschikking is gesteld dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan het recreatiebedrijf als ware het een commune woning. Van voorzieningen, die zijn gerelateerd aan commune woningen worden zij nadrukkelijk uitgesloten. Voorbeelden zijn woonvoorzieningen op grond van de WVG, behandeling van bouwvergunningsaanvragen en voorzieningen op grond van de huisvestingsverordening.

In 2015 zal een voorontwerpbestemmingsplan voor Watertuin ter inzage worden gelegd in het kader van de gemeentelijke inspraak. In het vast te stellen bestemmingsplan zal het definitieve beleid voor Watertuin worden opgenomen.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt in eerste aanzet de oorspronkelijke opzet van het recreatiepark Watertuin weergegeven en wordt inzichtelijk gemaakt hoe de recreatiewoningen in oorspronkelijke vorm zijn gebouwd. Vervolgens wordt de huidige geldende bestemmingsplanregeling omschreven en aansluitend wordt inzichtelijk gemaakt welke categorieën bouwwerken (uitbouwen, aanbouwen, pergola's etc.) in het recreatiepark Watertuin voorkomen.

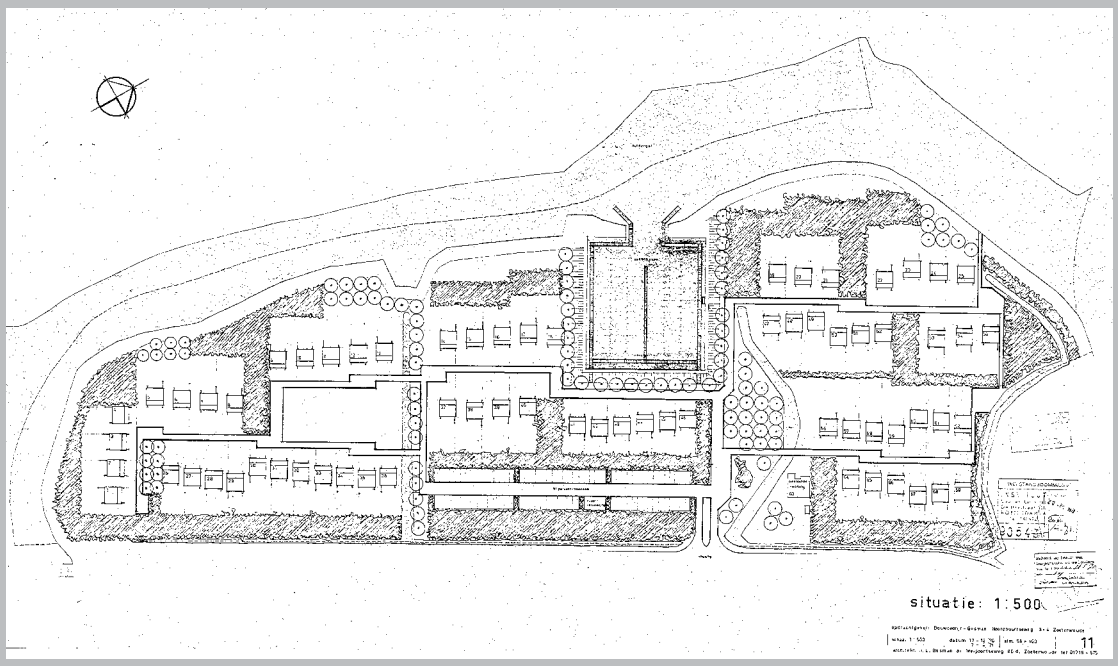
In hoofdstuk 3 is een kaart opgenomen waarmee inzichtelijk wordt gemaakt welke gronden oneigenlijk worden gebruikt. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op beleving van het terrein van het recreatiepark gezien vanuit omgeving en gezien vanuit de gemeenschappelijke terreinen van het recreatiepark zelf.

In hoofdstuk 4 wordt per bouwwerk de invloed op de ruimtelijke kwaliteit omschreven gezien vanuit het vraagstuk wat stedenbouwkundig maximaal toelaatbaar is in dit recreatiepark Watertuin. Dit wordt in hoofdstuk 5 vertaald in beeld en in bouwregels.

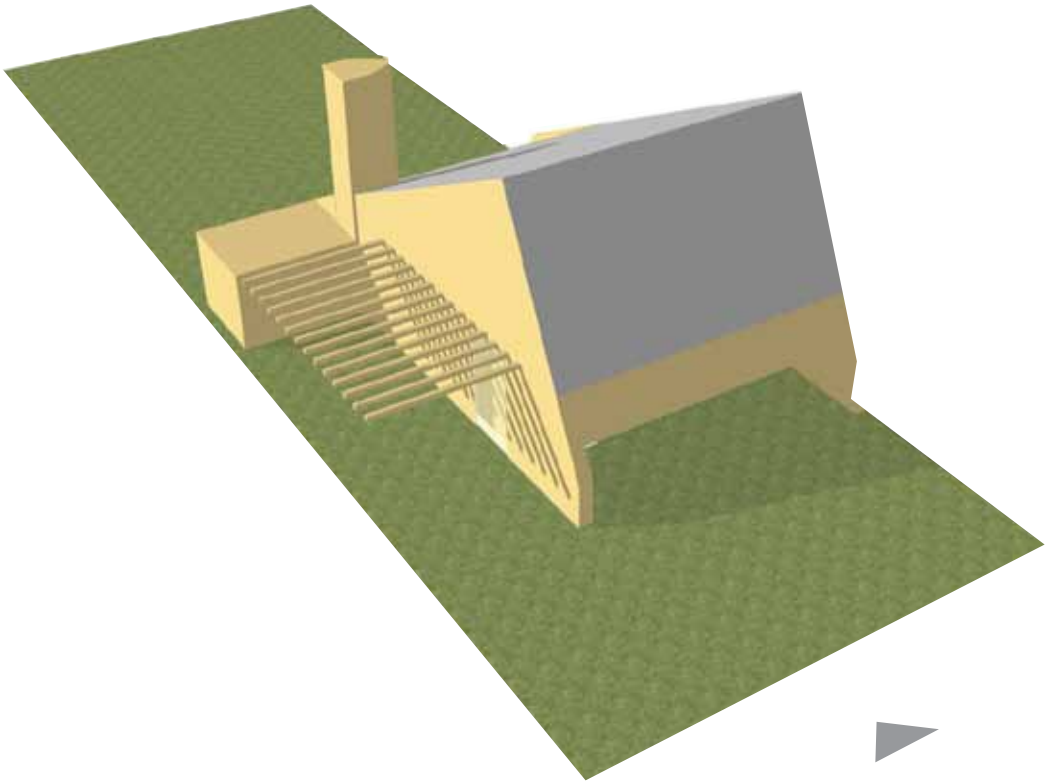
>02
INVENTARISATIE

OORSPRONKELIJKE BOUWPLAN

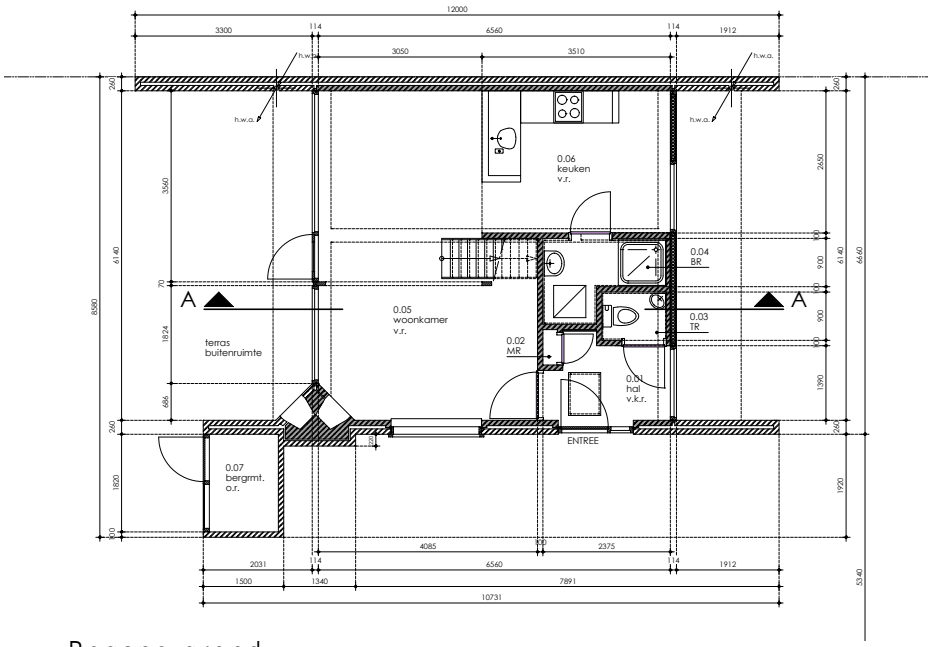
Het orginele recreatieverblijf bestaat uit één duidelijke massa van één bouwlaag met een asymmetrische kap. Aan de zijkant is een opengewerkte pergola aangebouwd, iets achter de voorgevellijn. De voorgevel ligt iets terug van de goot, terwijl de zijbeuken iets doorsteken. De voordeur zit aan de zijkant en er zijn geen losse bouwwerken zoals schuurtjes op de kavels.



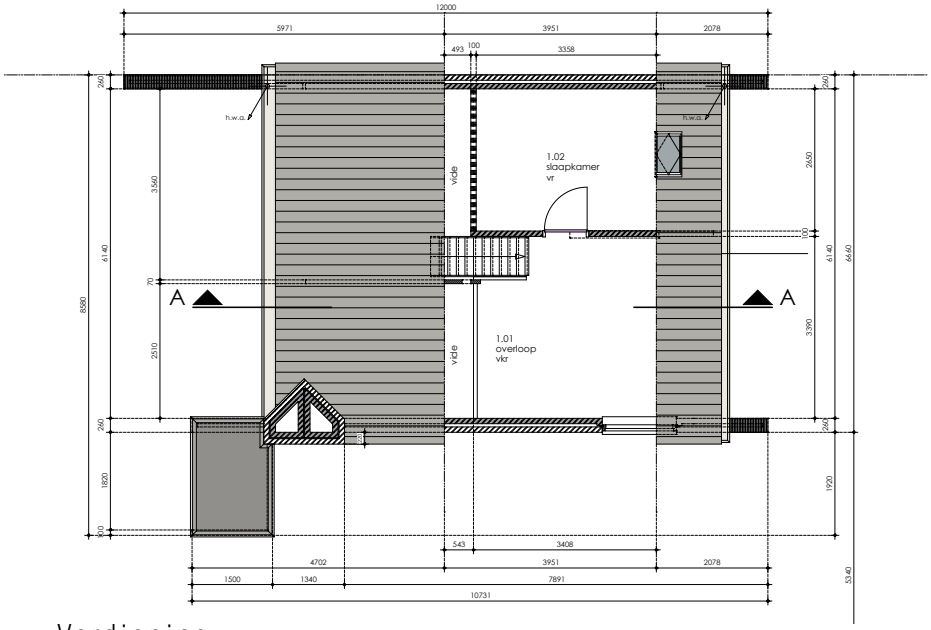
3D IMPRESSIE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



PLATTEGRONDEN OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



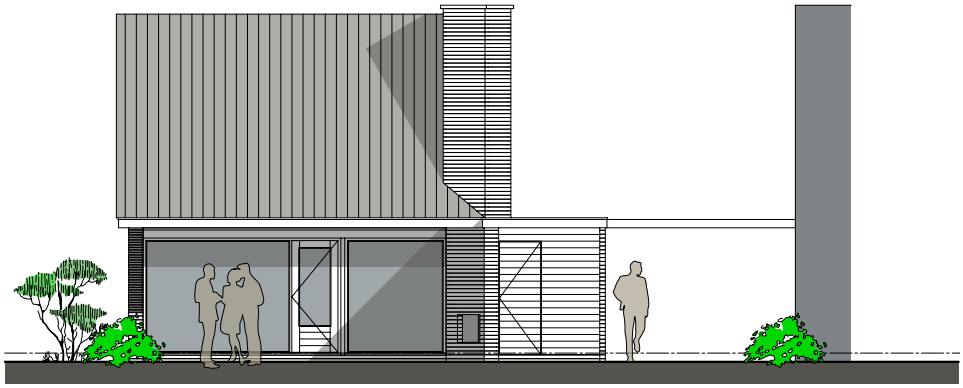
Begane grond



Verdieping

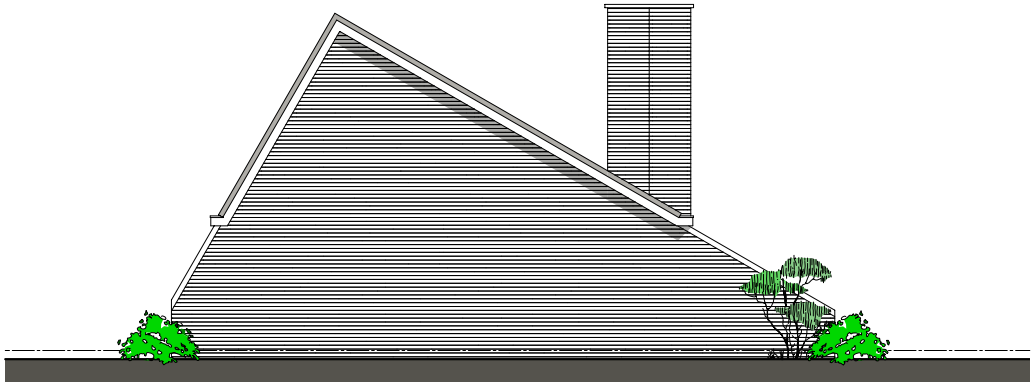
GEVELS OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING

Voorgevel

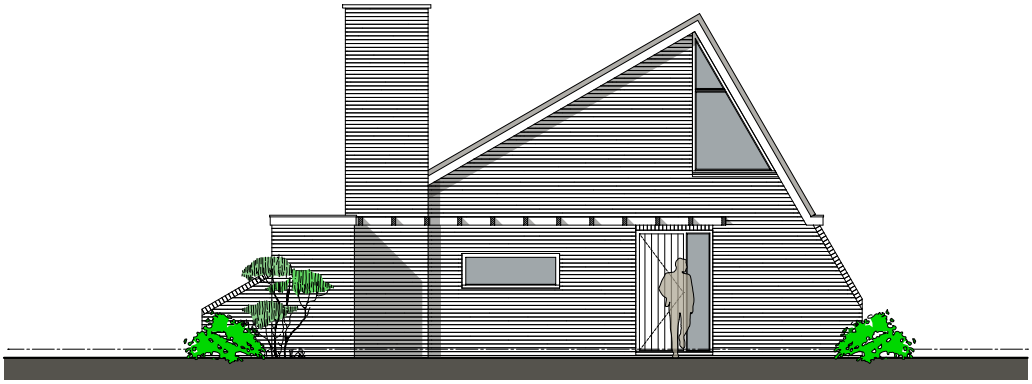


Achtergevel

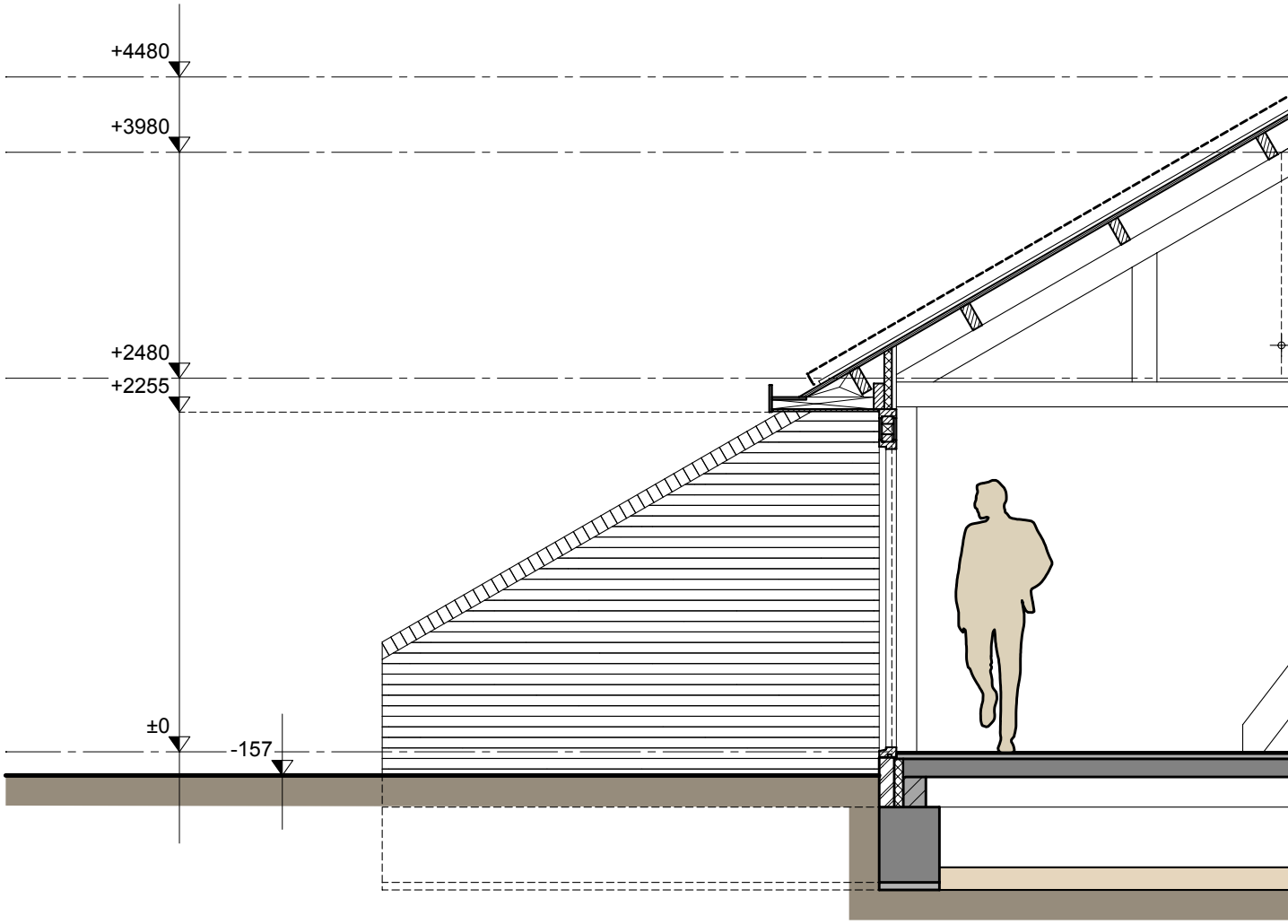
GEVELS OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



Zijgevel

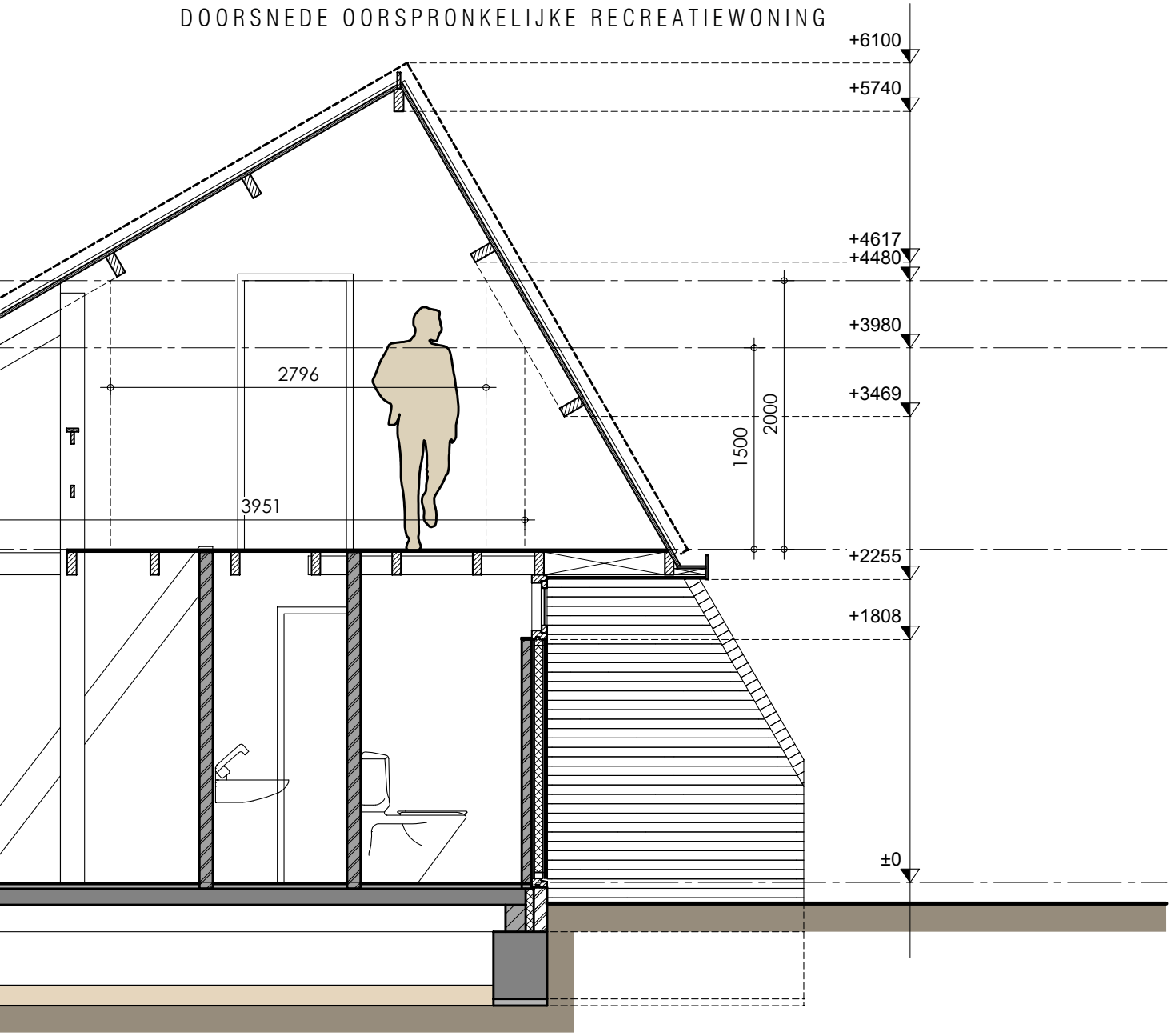


Zijgevel met entree



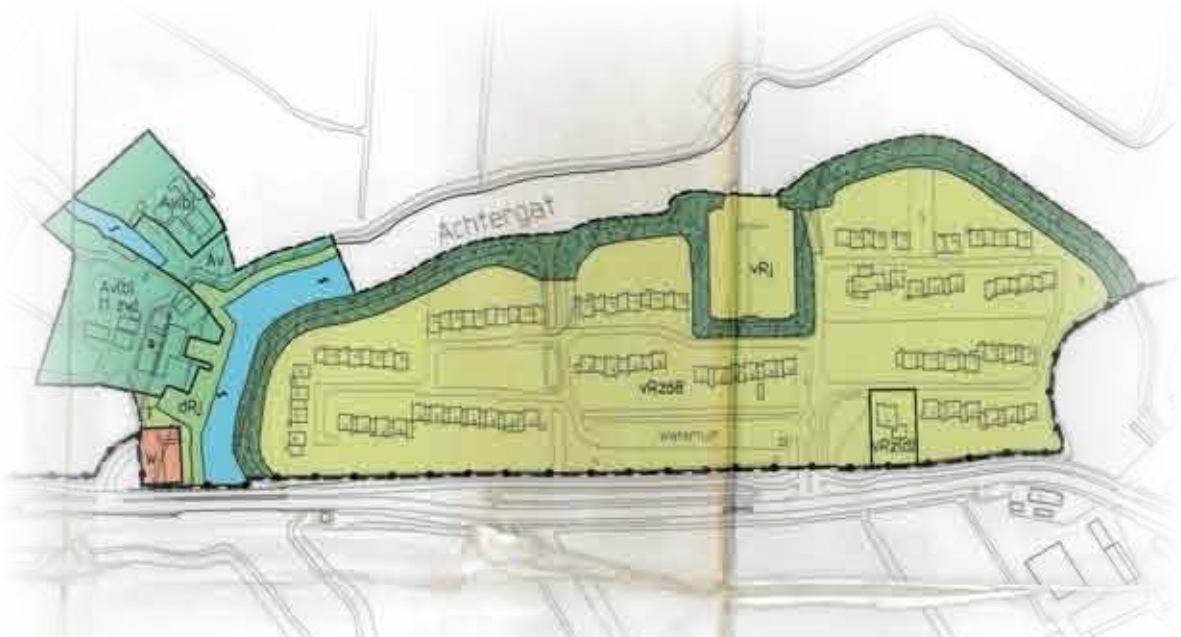
Doorsnede

DOORSNEDE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



HUIDIGE BESTEMMINGSPLANREGELING

In de huidige regeling in het bestemmingsplan Buitengebied (9 maart 2000) zijn vaste waarden opgenomen voor de zomerhuizen zoals een grondoppervlaktemaat van 45 m² per hoofdgebouw, een maximale goothoogte van 2.50 m en bouwhoogte van 6.00 m. Via een binnenplanse vrijstelling kan de oppervlakte worden vergroot tot 55 m² wanneer over de gehele breedte een uitbouw van maximaal 1.5 m aan de achterzijde wordt toegevoegd. Daarnaast is er de vrijstellingsmogelijkheid om de berging bij de zomerhuizen te vergroten van 2m² naar maximaal 16.5 m², met dien verstande dat de afstand tot de zijerfgrens ten minste 1.2 m bedraagt.



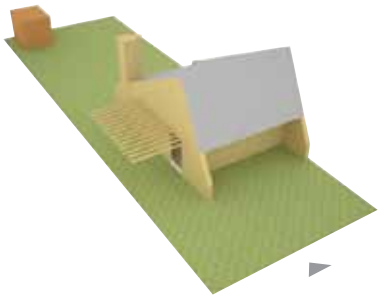
Uitsnede plankaart bestemmimngsplan Buitengebied (2000)

HUIDIGE SITUATIE

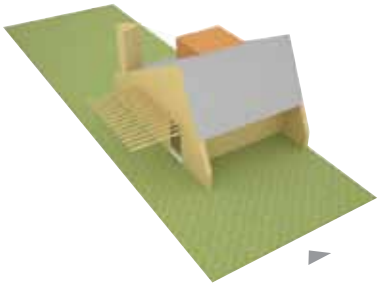
Het oorspronkelijke type recreatiewoning is in de loop der tijd op verschillende plekken en wijzen vergroot en aangepast. De verschillende aanpassingen betreffen zowel aanpassingen aan de woning of uitbreidingen van stallings- en bergruimten zowel aan het huis als los in de tuin. Het gaat om bijvoorbeeld dakkapellen, aanbouwen, overkappingen, schuurtjes aan de voor- of achterkant.

De aanpassingen van woon- en stallingsruimte ten behoeve van verbetering van de verblijfskwaliteit hebben tot gevolg dat veel van de recreatiewoningen in de loop der tijd fors groter zijn geworden. Een aantal aanpassingen hebben slechts een beperkte invloed op de ruimtelijke kwaliteit, terwijl andere bouwwerken duidelijk het beeld op het park beïnvloeden.

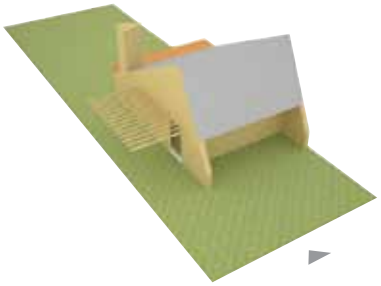
Hierna volgt een overzicht van categorieën bouwwerken zoals die in Watertuin op dit moment aanwezig zijn.



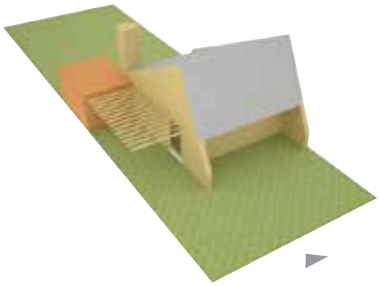
#1 schuur in achtertuin



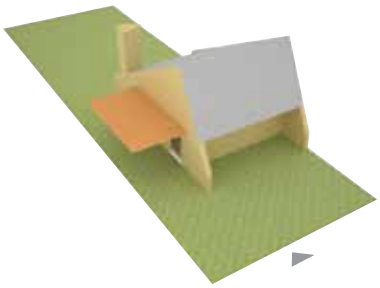
#2 dakkapel achterzijde



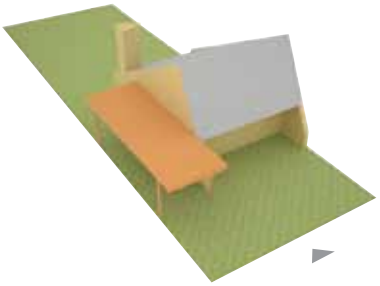
#3 uitbouw achterzijde



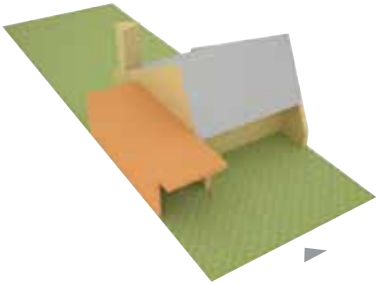
#4 aanbouw zijkant



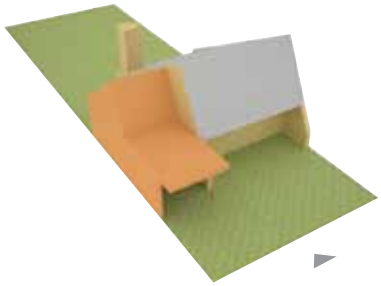
#5 afdekken pergola tot overkapping



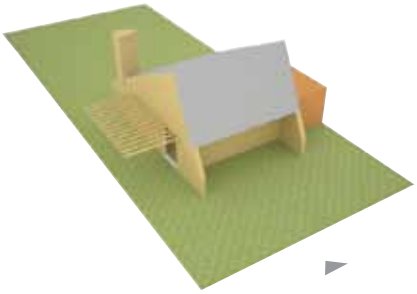
#6 pergola/overkapping vergroten



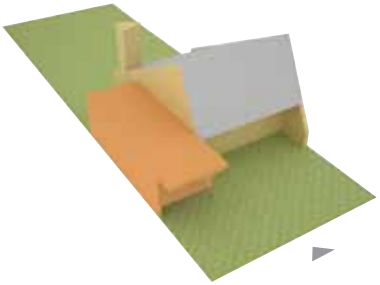
#7 dichtzetten pergola/overkapping aan zijkant op hoeksituatie



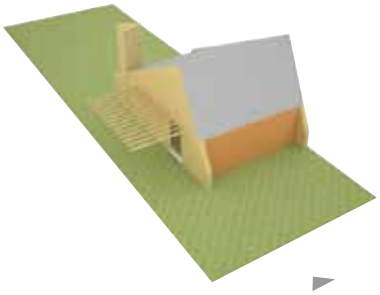
#8 kap op overkapping/aanbouw zijkant



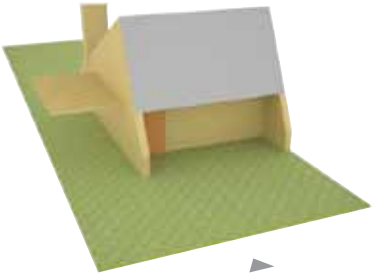
#9 aanbouw hoekwoning



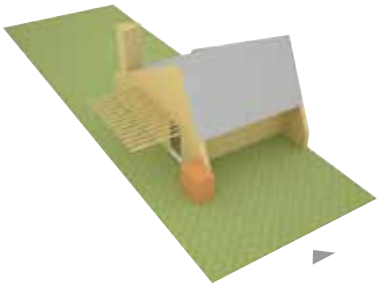
#10 dichtzetten overkapping
aan de voorzijde



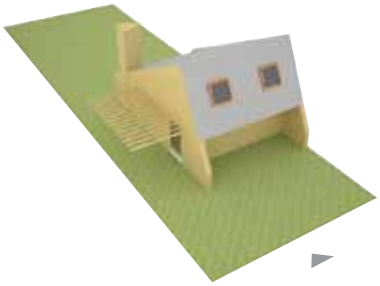
#11 uitbouw voorzijde
(naar voren zetten van de gevel)



#12 gevelindeling aanpassen
(bijv. verplaatsing voordeur)



#13 bijbehorend bouwwerk aan voorzijde



#14 dakramen en zonnepanelen

FIRE STATION

> 03
GEBRUIK GRONDEN

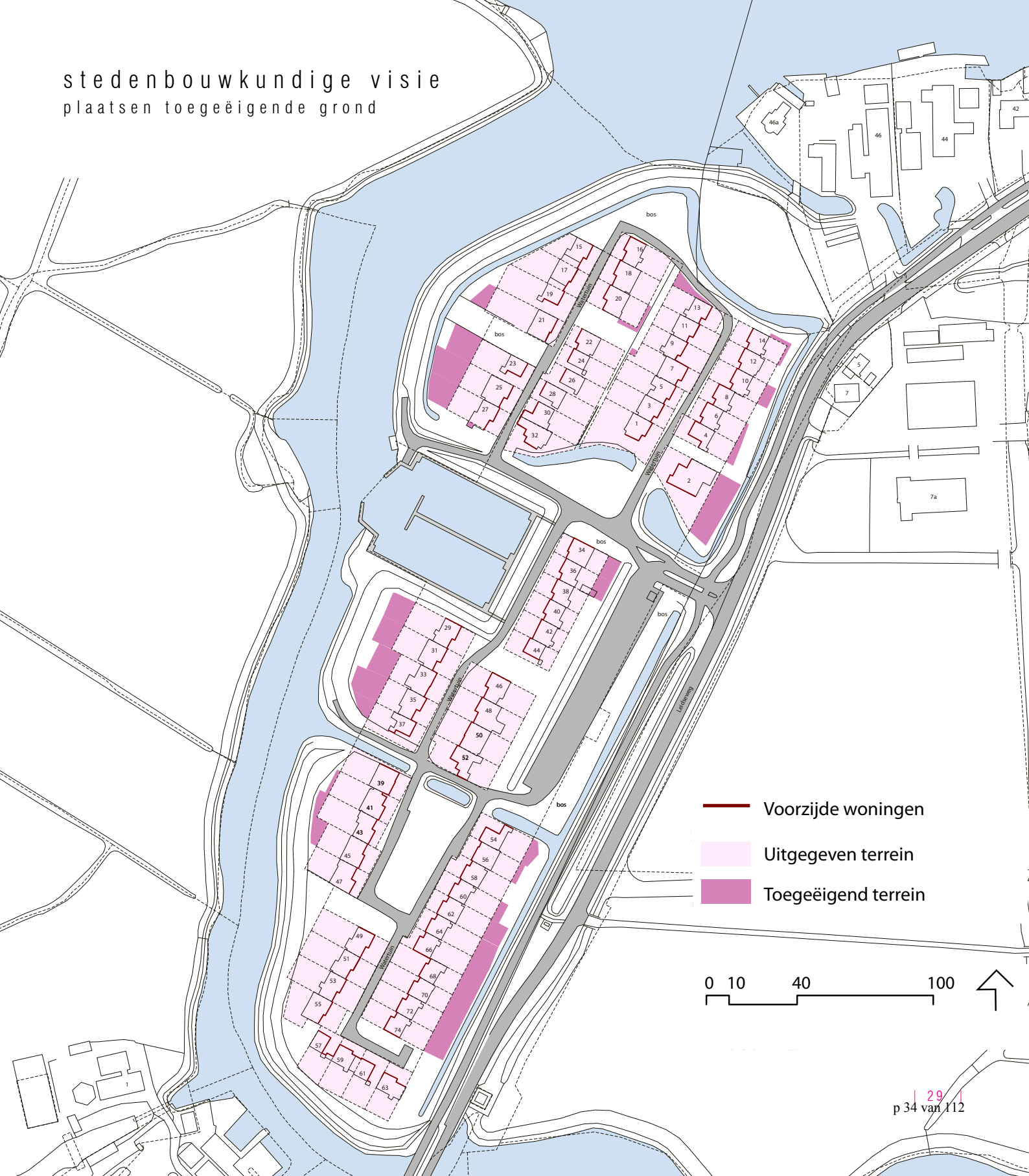
Op een aantal plaatsen zijn delen van het gemeenschappelijk of het openbaar terrein in Watertuin in der loop der tijd toegeëigend door eigenaren/gebruikers om de tuin te vergroten. Er is bijvoorbeeld een tuin aangelegd of er zijn zelfs bijgebouwen geplaatst.

Ruimtelijk gezien is de kavelbegrenzing niet overal even logisch, aangezien er reststukken overblijven die officiëel onderdeel uitmaken van de openbare ruimte of het gemeenschappelijk terrein. Deze stukken zijn vaak ook vanuit het oogpunt van beheer en onderhoud van de buitenruimte niet optimaal.

Met de verbeelding op pagina 29 worden de plaatsen, waar sprake is van toegeëigende grond, inzichtelijk gemaakt.

stedenbouwkundige visie

plaatsen toegeëigende grond



Zicht vanuit de omgeving

Het recreatiepark Watertuin is vanuit verschillende plaatsen vanuit de omgeving zichtbaar. Door de opgaande beplanting langs de Leidseweg (oostzijde) is de bebouwing op het terrein van het recreatiepark vanuit deze doorgaande weg slechts beperkt beleefbaar. Behoud van deze groene inpassing is gezien de omgeving en de locatie van het recreatiepark belangrijk.

Vanaf het water aan de westzijde is de bebouwing van het recreatiepark wel zichtbaar. Het water ligt hoger dan het aangrenzende landschap. Een dijkje verbergt voor een deel het zicht op het maaiveld. Op dit dijkje is geen voetpad. Een aantal tuinen en achtergevels van recreatiewoningen is door de hoogte van het waterpeil zichtbaar vanaf het water. Aan het haventje liggen voornamelijk voorkanten van recreatiewoningen.

Op het terrein zelf zijn er naast de straten drie belangrijke grotere gemeenschappelijke terreinen: de haven en twee groene velden (nabij de ingang en aan de zuidzijde). Rond deze ruimten bevinden zich enkele recreatiehoekwoningen.

Om een samenhangend beeld te waarborgen is het uitgangspunt dat de architectuur van de hoofdgebouwen moet worden gerespecteerd wanneer deze wordt aangeraakt. Dit betekent dat er verwante architectuur en vormgeving wordt toegepast wanneer wordt aangepast en aangebouwd en dat het oppervlak aan losse bebouwing zeer beperkt blijft.

stedenbouwkundige visie

zicht vanuit de omgeving

>04
VISIE

BEBOUWING

De aanpassingen aan of bij recreatiewoningen ten behoeve van verbetering van de verblijfskwaliteit hebben tot gevolg dat veel van de recreatiewoningen in de loop der tijd fors groter zijn geworden. Een aantal aanpassingen hebben slechts een beperkte invloed op de ruimtelijke kwaliteit, terwijl andere bouwwerken duidelijk het beeld op het park beïnvloeden.
Een neveneffect van de aanpassingen en vergrotingen is dat de recreatiewoningen in principe steeds meer geschikt worden gemaakt voor permanente bewoning. Voor de visie op de mogelijkheden op dit recreatiepark zijn daarom drie zaken van belang:

1. De mate waarin het beeld vanuit de openbare ruimte en/ of de gemeenschappelijke ruimte verandert.

2. De categorieën aan bouwwerken zoals aanwezig op het recreatiepark.

3. Het voorkomen van grote permanent bewoonbare eenheden.

Ad 1. De mate waarin het beeld van uit de openbare ruimte en/of de gemeenschappelijke ruimte verandert

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterzijde van de kavels en recreatiewoningen. Aan de voorzijde is een samenhangend beeld gewenst, waarbij de onderlinge recreatiewoningen goed herkenbaar blijven. Het dichtzetten van de gevellijn tussen de woningen is niet gewenst. Juist de kleine verspringing in het orginele ontwerp geven wat 'lucht' tussen de woningen en zorgen voor een beleving van een ruim opgezet park met losse eenheden. Dit beeld moet worden gekoesterd. Daarom worden aan de voorzijde strikte regels gehanteerd om dit beeld te behouden. Slechts enkele kleine aanpassingen kunnen worden toegestaan die het beeld niet significant beinvloeden.

Bouwwerken voor de voorgevelrooilijn van de recreatiewoningen zijn daarom niet gewenst. Hier is het behoud van de rooilijn met open voortuinen aan de gemeenschappelijke ruimte het uitgangspunt. De orginele terugliggende gevel mag iets naar voren worden geplaatst tot aan de gootlijn. Slechts een beperkte doorsteek van een overkapping of pergola is mogelijk, mits de zijkanten hiervan openblijven.

Aan de achter- en zijkanten van de recreatiewoningen kan meer worden toegestaan. Vanuit de gemeenschappelijke ruimte is hier in de regel namelijk slechts beperkt zicht op. Het is hierbij wel van belang dat de hoofdmassa van de recreatiewoning goed afzonderlijk herkenbaar blijft, er een samenhangend beeld overeind blijft en de originele architectuur van het hoofdgebouw wordt gerespecteerd. In het kader van het gelijkheidsbeginsel worden voor alle achterkanten in principe dezelfde bouwmogelijkheden geboden.

Ad 2. Categorieën aan bouwwerken zoals aanwezig op het recreatiepark

Schuur in de achtertuin

Ten behoeve van een samenhangend en groen beeld worden losse schuurtjes en hokken alleen in de achtertuin, los van de achtergevel van de recreatiewoning toegestaan, mits van beperkte omvang. Het mag de tuin niet domineren en daarom is het aantal gemaximeerd op één per perceel met een maximale oppervlakte van 6m^2.

Dakkapellen

Ten behoeve van een samenhangend beeld vanuit de openbare ruimte worden dakkapellen uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van de recreatiewoningen. Het is daarbij van belang dat de omvang wordt beperkt zodat duidelijk is dat het een toevoeging is en de eenheid in dakvlak niet te zeer wordt aangetast. Er wordt aangesloten bij de regeling zoals deze (ook vanuit welstand) voor burgerwoningen wordt toegepast.

Aan- en uitbouwen

Ten behoeve van een samenhangend beeld vanuit de openbare ruimte en vanuit het gemeenschappelijk terrein mogen aan- en uitbouwen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevel/gootlijn. Door een positie van tenminste 1 m achter de voorgevel worden aan- en uitbouwen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Het aan de zij- en voorkant dichtzetten van pergola's/overkappingen tot aan de gootlijn is daarom niet gewenst.

Aanbouwen aan de achterzijde mogen maximaal 3 m uit de orginele achtergevellijn worden gebouwd. Een maat van 3 m uit de achtergevel biedt enerzijds voldoende uitbreidingsruimte van bijvoorbeeld de woonkamer. Aan de andere kant zorgt een maximale maat van 3 m ervoor dat er richting de buurpercelen voldoende openheid blijft en dat de orginele vorm van de hoofdmassa wordt gerepecteerd. Een uitbouw blijft op deze manier voor wat betreft de massaverhouding ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Pergola / overkapping

Bouwwerken voor de uiterste voorgevelrooilijn van de recreatiewoningen zijn niet gewenst ten behoeve van het behoud van de rooilijn met open voortuinen. Overkapingen en pergolas mogen 1 m voor de gootlijn doorsteken mits deze geheel open blijven (geen wanden aan zij- en voorzijde). Losse overkappingen voor de voorgevel zijn niet toegestaan.

Kap op overkapping/aanbouw zijkant

Dakopbouwen op aanbouwen naast de woning kunnen de lucht en ruimte tussen de woningen wegnemen waardoor een aaneengesloten dakvlak ontstaat als van een lange rij woningen. Dakopbouwen op aanbouwen kunnen daarom worden toegestaan mits hiervoor duidelijke randvoorwaarden voor plaatsing, afmetingen, dakhelling en materialiseren worden gesteld zodat deze duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa.

Uitbouw voorzijde (naar voren zetten gevel)
In het orginele ontwerp van de recreatiewoning ligt de voorgevel iets terug vanuit de goot. Deze verbijzondering is kenmerkend voor het architectonisch ontwerp van deze woningen. Bij vernieuwing van de voorgevel is op enkele plekken de voorgevel naar voren verplaats tot aan de gootlijn. De zijbeuken steken nog voorbij deze nieuwe voorgevellijn, waardoor deze aanpassing optisch slechts beperkt effect heeft. Deze aanpassing betreft dan ook een zeer beperkte aanpassing van de hoofdvorm en wordt daarom toegestaan.

Gevelindeling aanpassen
Gevelaanpassingen (indeling, materialisering) zijn mogelijk mits het ontwerp voldoet aan aan de redelijke eisen van welstand of de welstandsnota.

Dakramen en zonnepanelen
Voor dakramen en zonnepanelen aan de voorzijde wordt aangesloten bij de ruimte die het vergunningvrij bouwen biedt (bijlage 2 Bor). Bij voorkeur worden de ramen en panelen geordend en in lijn aangebracht.

Zwembaden in achtertuinen
Zwembaden kunnen worden toegestaan in de achtertuinen van rercreatiewoningen. Om eventuele overlast naar de omgeving te beperken worden enkele eisen gesteld aan het aanleggen van zwembaden. Zwembaden hebben een

maximaal oppervlak van 50 m2 worden op minimaal 6 m uit de originele achtergevel gebouwd (minimaal 3 m uit de achtergevel gevel na gebruik van de aanbouwmogelijkheid van 3 m diep), en worden minimaal 2 m uit de zijerfgrens gebouwd. Gezien de verschillende kaveldiepten is op een aantal kavels dus geen zwembad mogelijk.

In hoofdstuk 5 is deze visie vertaald in concrete bouwregels.

Ad. 3 Het voorkomen van grote permanent bewoonbare eenheden

Het is van belang dat het totale bebouwde oppervlak beperkt blijft met behoud van de recreatieve functie. Voorgesteld wordt om een maximaal bebouwd opervlak van 100 m^2 per kavel op te nemen (exlusief vrijstaand bijgebouwtje/schuurtje en open pergola's of overkappingen).
Het totale realiseerbare vloeroppervlak, inclusief een doorgetrokken verdiepingsvloer met dakkapel, bedraagt dan ca. 135 m^2. Dit is een stevige verruiming van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden (vloeroppervlak met toepassing van de vrijstelling van het geldende bestemmingsplan bedraagt 97,5 m^2). Gezien de ligging en (ruime) opzet van het park en de architectuur van de woningen is dit ruimtelijk acceptabel, mits wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden ten aanzien van de uitbreidingsrichting. Overigens is een vloeroppervlak van 135 m^2 in het algemeen ruim voor een recreatiewoning, maar een veelvoorkomend oppervlak voor een reguliere gezinswoning (vanaf ca. 100 m^2).

>05
BOUWREGELS

KAVELS EN RECREATIEVERBLIJVEN

Op basis van de visie worden in dit hoofdstuk voor de verschillende bouwmogelijkheden voor de recreatiewoningen en bouwwerken voorstellen gedaan voor de regeling in het bestemmingsplan.
Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat het hoofdgebouw in zijn vorm goed herkenbaar blijft en enkele ondergeschikte bouwdelen kunnen worden toegevoegd.

Deze voorstellen zijn ruimer dan de bouwmogelijkheden die worden geboden door het bestemmingsplan. Voor het overige, zoals erfscheidingen, gelden de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen zoals verwoord in Bijlage 2 van het Bor.

Een deel van deze voorstellen kan direct worden vertaald in bouwregels voor het nieuwe bestemmingsplan.

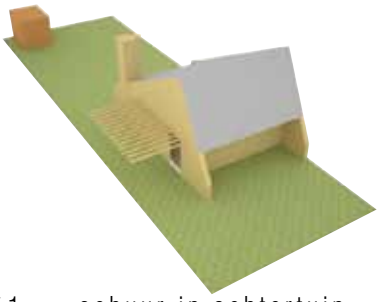
BOUWREGELS CATEGORIEËN BOUWWERKEN | WATERTUINEN

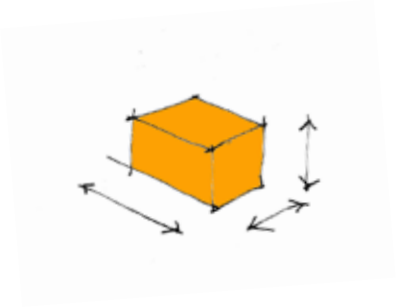
TUSSENWONINGEN EN HOEKWONINGEN

Voor de recreatiewoningen geldt de maximale oppervlaktemaat van 100 m^2 aan gebouwen (exclusief open pergola's en overkappingen en vrijstaand bijgebouwtje/ schuurtje).
Hieronder volgt een overzicht van voorstellen van maximale bouwmogelijkheden per categorie van bouwwerken. Een combinatie van categorieen van bouwwerken mag nooit leiden tot een grotere oppervlaktemaat dan 100 m2 (grondoppervlak).
Hierbij wordt met de erfgrens bedoeld, de oorsponkelijke en uitgegeven (zijdelingse) perceelsgrens van de betreffende recreatiewoning

situatie categorie bouwwerk

voorstel regels (algemeen)

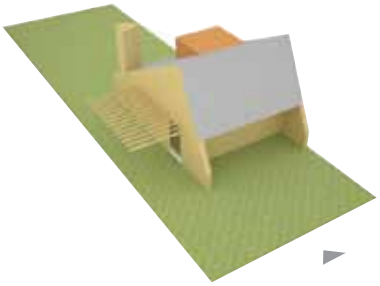


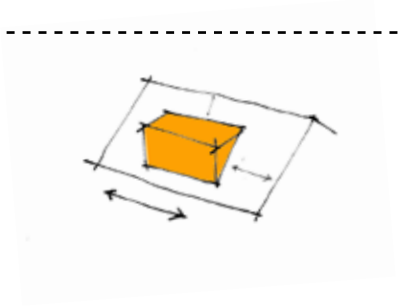


Losse schuurtjes worden toegestaan mits :

- maximaal 1 per recreatieverblijf/kavel
- hoogte: maximaal 3,0 m hoog
- oppervlak: maximaal 12 m^2

#1 schuur in achtertuin

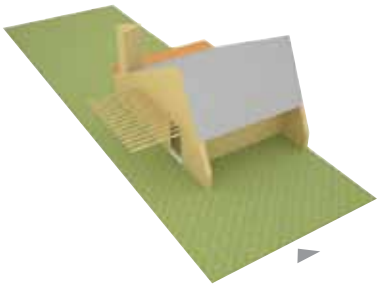


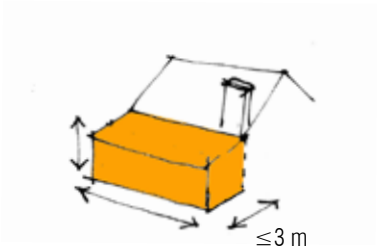


Dakkapellen worden uitsluitend aan achterzijde toegestaan:

- minimaal 50 cm uit de oorspronkelijke goot
- minimaal 50 cm uit zijgevel, behoudens voor zijgevel ter plaatse van de schoorsteen
- minimaal 100 cm uit de nok

#2 dakkapel achterzijde

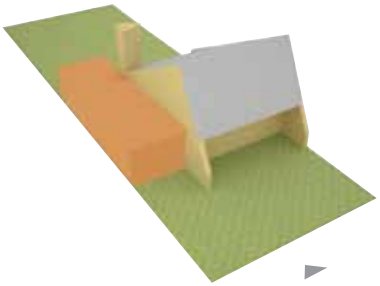


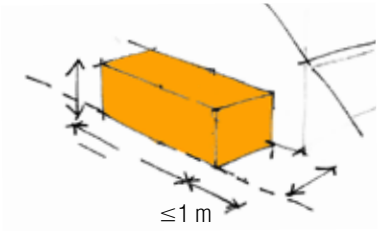


#3 uitbouw achterzijde

Uitbouwen aan de achterzijde kunnen worden toegestaan:

- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte in woning, dit resulteert in een goothoogte van 2,70 m (de bestaande goothoogte is 2,48 m)
- maximaal 3.0 m diep vanuit oorspronkelijke achtergevel



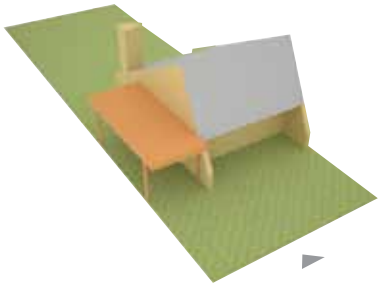


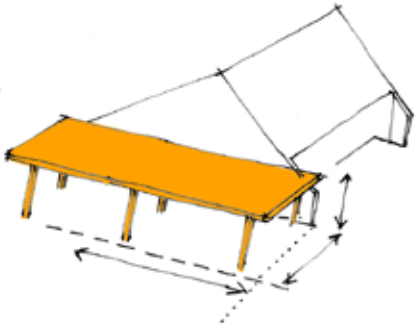
#4 aanbouw zijkant

Aanbouwen zijkant worden toegestaan mits:

- maximaal aan één zijde van de recratiewoning
- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte woning (ca. 2.7 m goothoogte)
- minimaal 1 m achter gootlijn t.p.v. voorgevel van de betreffende woning
- maximaal tot 3.0 m achter oorspronkelijke achtergevel
- breedte tot erfgrens/kopgevel van de aangrenzende woning. Indien echter in de erfgrens géén kopgevel van een aangrenzende woning aan wezig is geldt een breedte van maximaal 3,5 m

---



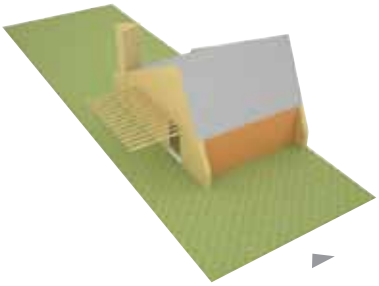


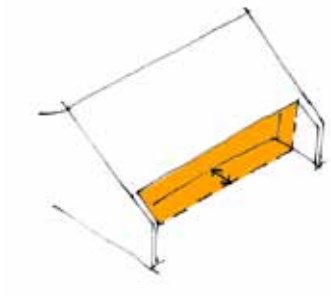
#5 overkapping

(een overkapping bestaat uit een dak en maximaal 2 bijbehorende wanden)

Overkappingen aan de zijkant toegestaan mits:

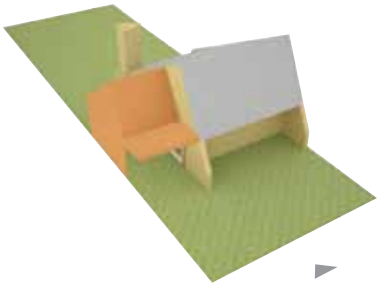
- maximaal aan één zijde van de recratiewoning
- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte woning (ca. 2.7 m)
- maximaal 1 m voor gootlijn t.p.v. de voorgevel van de betreffende woning
- maximaal tot 3.0 m achter achtergevel
- breedte tot erfgrens of kopgevel van de naastgelegen woning
- platte afdekking
- bouwwerk blijft open tot 1 m achter gootlijn t.p.v. de voorgevel van de betreffende woning, met uitzondering van de zijgevels van de woningen





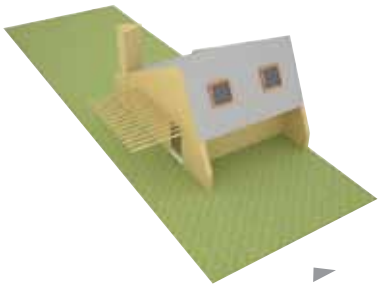
Het verplaatsen van de voorgevel tot aan de goolijn wordt toegestaan.

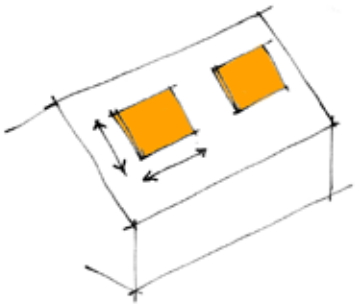
#6 verplaatsen voorgevel



Kap of opbouw op pergola/aanbouw zijkant toestaan (in relatie tot aanbouw zijkant #4):
- nokhoogte maximaal 4 m
- goot van de kap voorzijde dakopbouw minimaal 1 m achter goot voorzijde hoofdgebouw
- kap niet boven daklijn hoofdkap
- geen dakkapellen
- zelfde dakhelling als hoofdkap
- zelfde materialisering hoofdkap

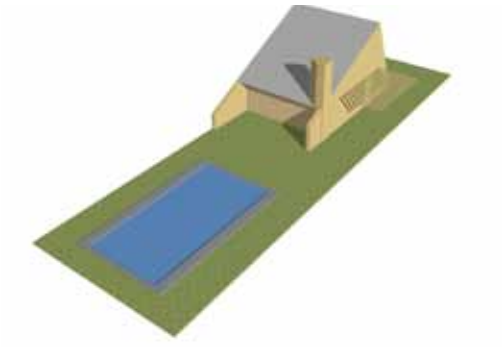
#7 kap op aanbouw zijkant

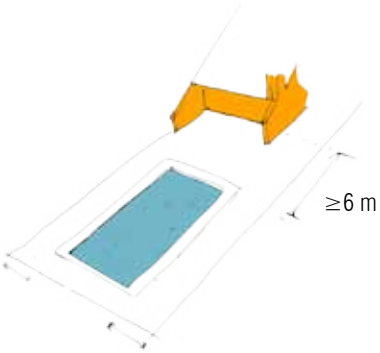




Dakramen en zonnepanelen toestaan
- op basis van verguningsvrije afmetingen (Bijlage 2 Bor)
- bij voorkeur geordend in lijn

#9 dakramen en zonnepanelen

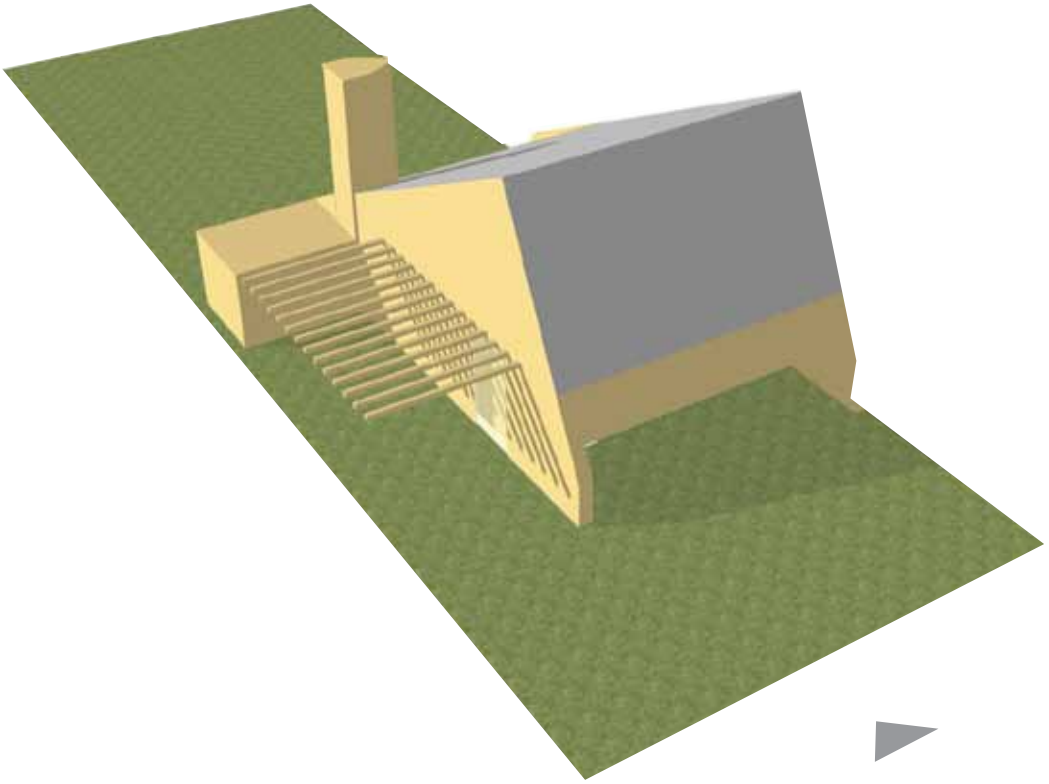




Zwembaden worden toegestaan:
- alleen in achtertuin
- maximaal oppervlak 50 m²
- minimaal 6 m uit orginele achtergevel
- minimaal 2 m uit de erfgrens
- geen overkappingen

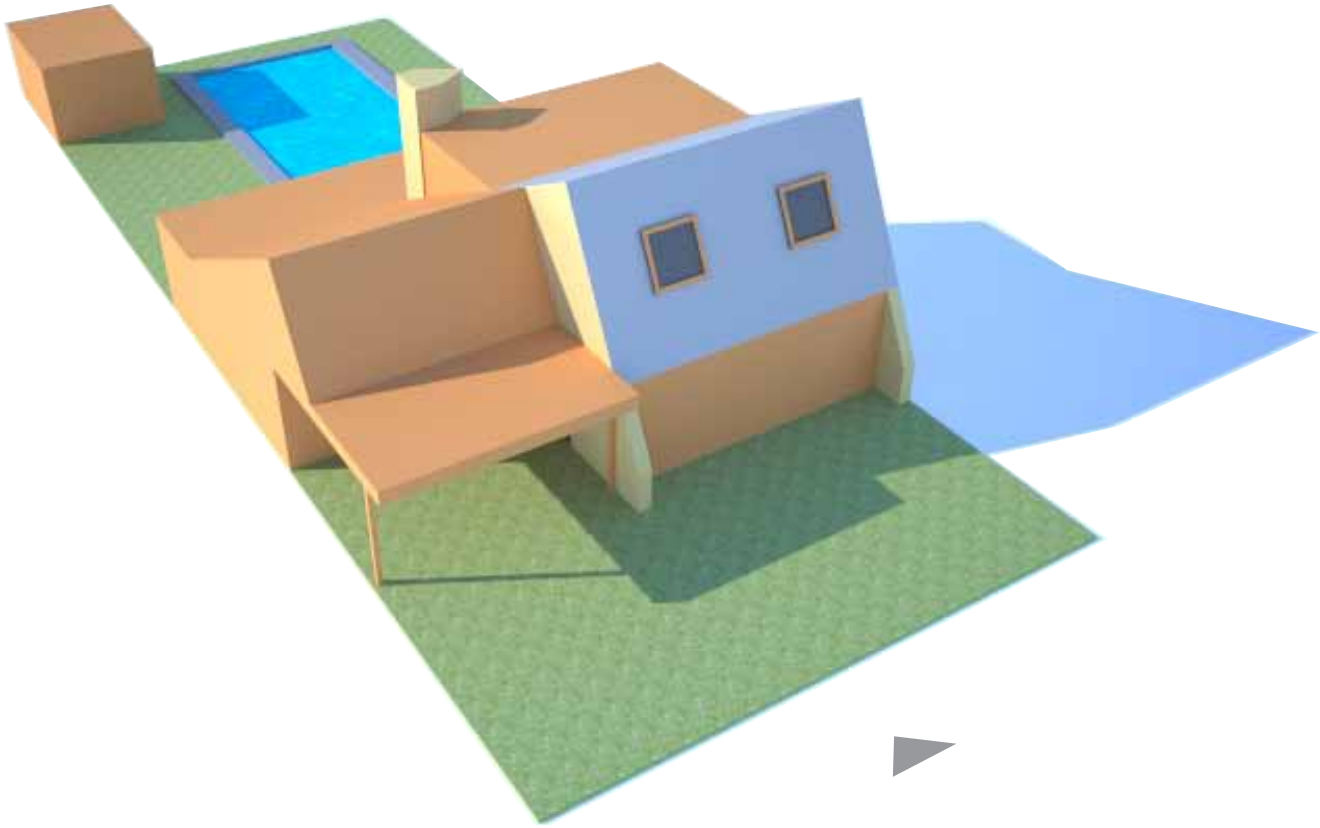
10 zwembaden

3D IMPRESSIE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING

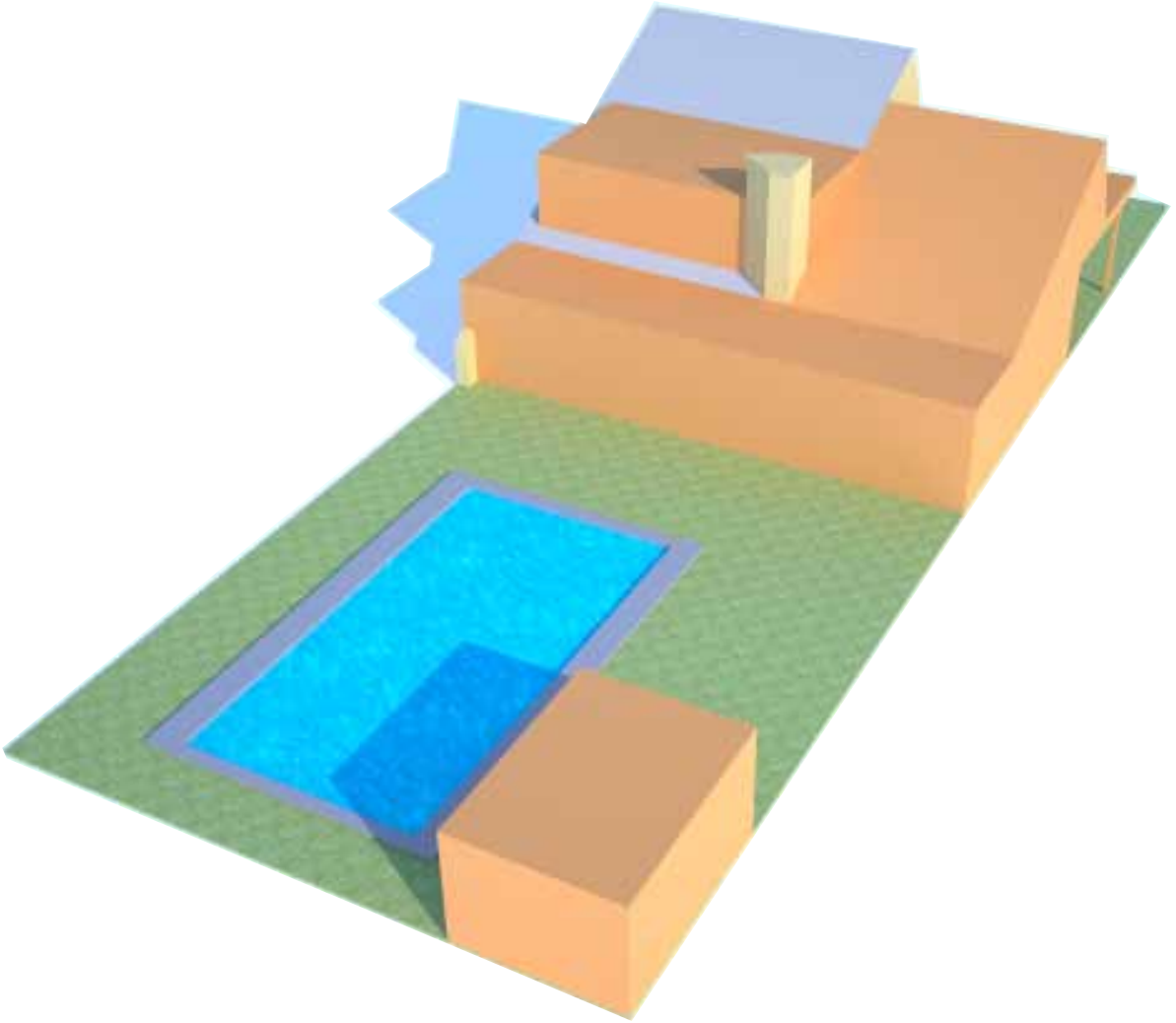


3D IMPRESSIE RECREATIEWONING (TUSSENWONING) INCLUSIEF DE BOUWMOGELIJKHEDEN DIE OP BASIS VAN DEZE VISIE MOGELIJK ZIJN

In de voorgestelde 3D impressie is uitgegaan van de variant van een tussenwoning met een zijtuin van 5 meter.

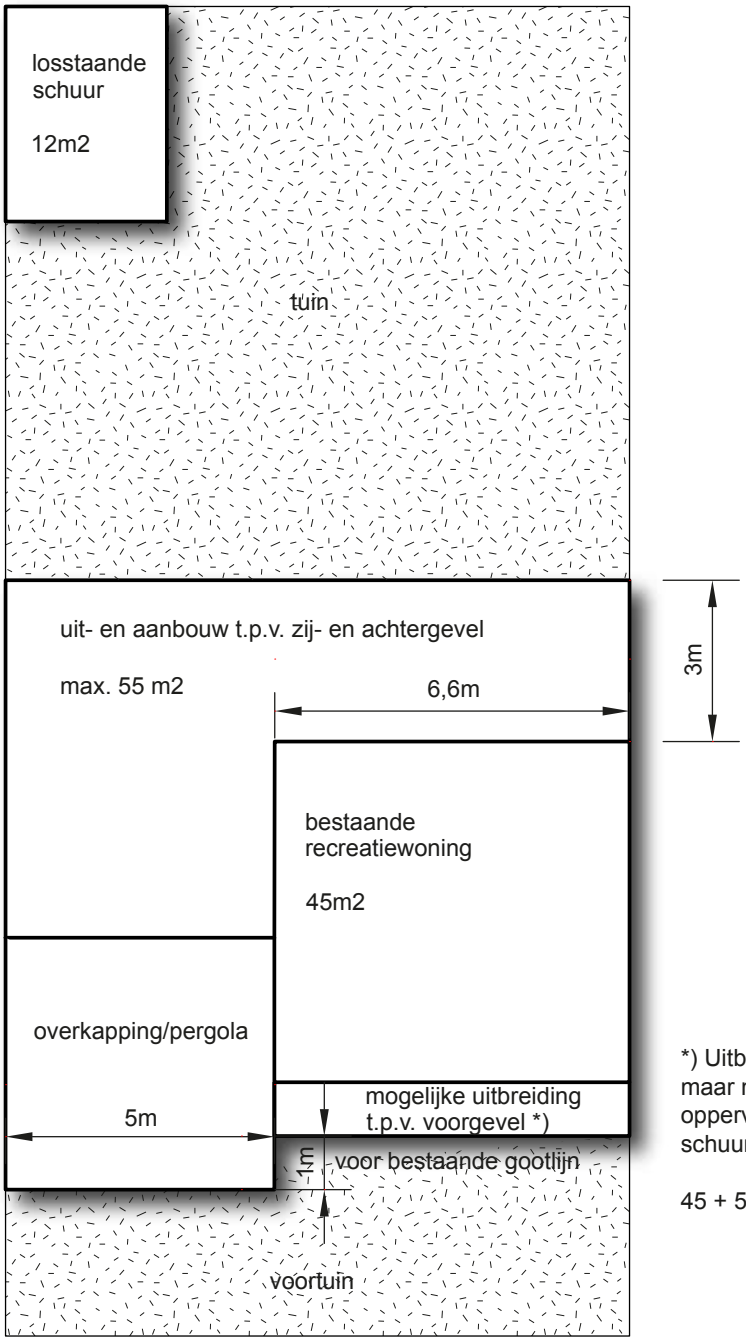


VOORAANZICHT



ACHTERAANZICHT

PLATTEGROND BEHORENDE BIJ 3D IMPRESSIE



*) Uitbreiding t.p.v. de voorgevel is mogelijk maar moet vallen binnen het maximaal bebouwd oppervlak van 100 m2 (exclusief vrijstaand bijgebouwtje/ schuurtje en open pergola's en overkappingen)

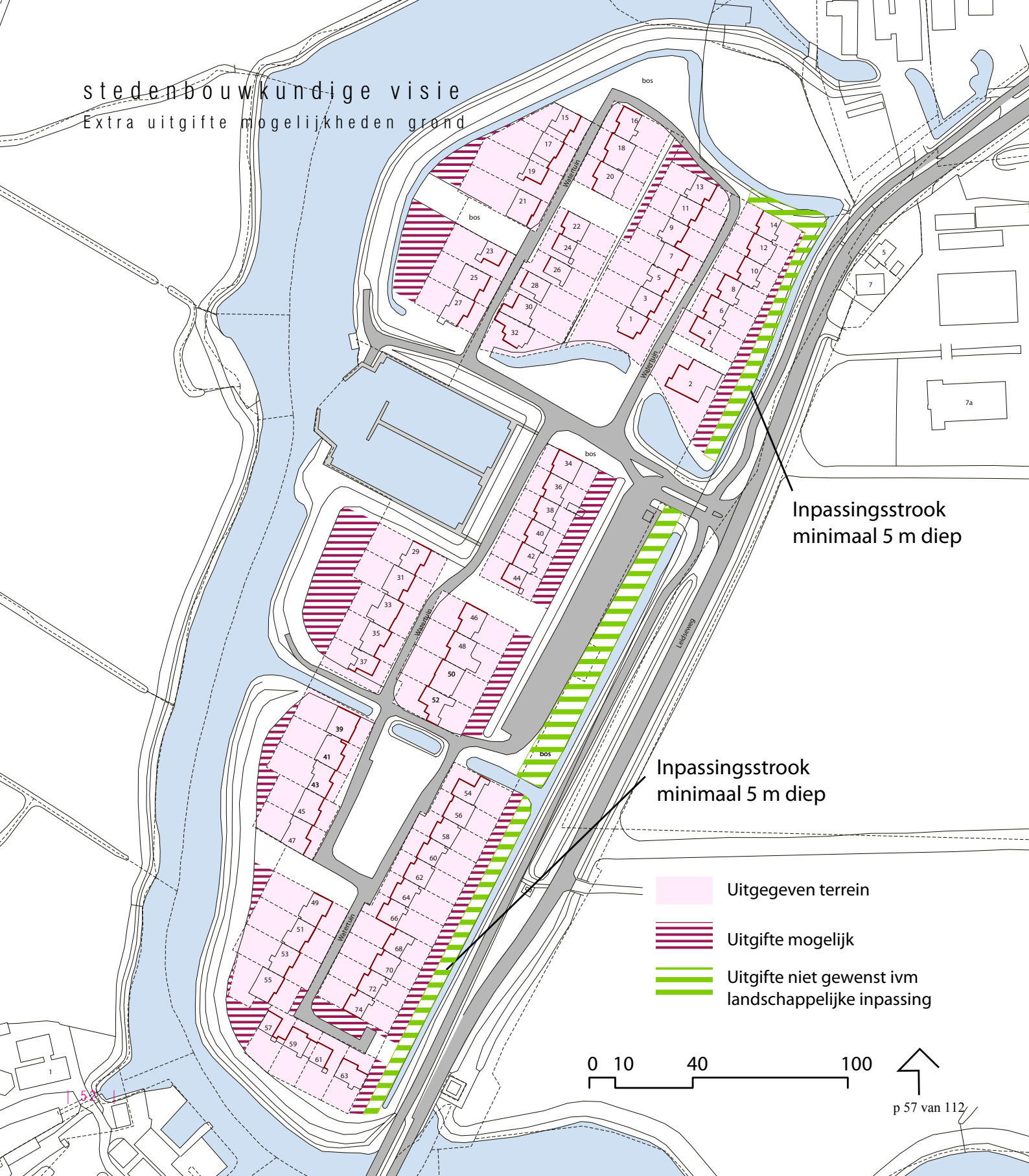
45 + 55 m2 = 100 m2

(VOORMALIGE) DIENSTWONING

De zogenaamde dienstwoning wordt momenteel niet meer bewoond door de beheerder van het park.
Gezien de omvang van de (voormalige) dienstwoning wordt voorgesteld om deze in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen als recreatiewoning zonder verdere uitbreidingsmogelijkheden. De bestaande planologische situatie wordt vastgelegd waarbij de bestemming als recreatiewoning wordt opgenomen.

stedenbouwkundige visie

Extra uitgifte mogelijkheden grond



>06

GRONDUITGIFTE

Belangrijk is dat er een logische kavelbegrenzing ontstaat, dat de groene inpassing van de randen overeind blijft en dat de betreedbare/toegankelijke gemeenschappelijke ruimte niet wordt verkleind.

Op de hiernaast weergegeven kaart is aangegeven welke stukken kunnen worden uitgegeven en bij de kavels kunnen worden betrokken en welke stukken voor groene inpassing van het terrein intact moeten worden gehouden.

Hieronder een impressie hoe dit vertaald kan worden naar de bestemmingsplankaart.

:

groenstrook van maken gelijk aan ‘uitgifte niet gewenst’

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

AMENDEMENT (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan tot het sluiten van de beraadslagingen amendementen indienen)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	CDA (Bert van Leeuwen)
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Uitgangspunten bestemmingsplan Watertuin
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	04-02-2016

De fractie van CDA,

Stelt de raad voor het volgende amendement aan te nemen in afwijking van het voorstel van het college;

Van mening, dat;

- de bestemmingsplanprocedure een brede belangen afweging moet zijn van alle belangen ook die van het huidig gebruik.
- Het huidige voorstel van uitgangspunten het college onvoldoende mogelijkheden geeft al deze belangen in voldoende mate te wegen
- Daarom het uitgangspunt van 'recreatief gebruik' op dit moment niet kan worden ondersteund.

Concreet voorstel tot wijziging ontwerpbesluit:

Besluitpunt 2:
Als gebruiksdoeleinden 'recreatief gebruik' te hanteren als uitgangspunt voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

Te verwijderen uit het voorstel.

Besluit raad:
6 stemmen voor (CDA)
19 stemmen tegen (VVD, D66, Trilokaal, PvdA, CU)

Aldus verworpen in de openbare vergadering van de raad van 4 februari 2016

de griffier,	de burgemeester,
Robert van Dijk	Carla G.J. Breuer

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van februari 2016

Besluit nummer: 2016_Raad_00003

Onderwerp:
Instemmen met de uitgangspunten voor een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin. - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

Recreatiepark Watertuin bestaat uit 69 recreatiewoningen en ligt in het buitengebied van Teylingen. Ondanks dat het recreatiepark Watertuin in het buitengebied van Teylingen ligt heeft het recreatiepark geen deel uit gemaakt van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Voor recreatiepark Watertuin wordt nu een afzonderlijk bestemmingsplan voorbereid. Gestart wordt met het aan de gemeenteraad voorleggen van een voorstel om uitgangspunten vast te stellen voor dat nieuwe bestemmingsplan.

De uitgangspunten hebben betrekking op bouwen en op gebruik. Als het gaat om bouwen wordt als uitgangspunt voorgesteld de bouwmogelijkheden te verruimen. De aanleiding om de bouwregels te verruimen is dat er binnen het recreatiepark Watertuin veel bebouwing aanwezig is die niet binnen het geldende bestemmingsplan past. Aansluitend geldt dat uit een stedenbouwkundige visie van Rho blijkt dat verruiming van de bouwmogelijkheden per recreatiewoning stedenbouwkundig toelaatbaar is. De voorgestelde verruiming is uitgewerkt in bijlage 1.

Indien de bouwregels worden verruimd wordt veel bebouwing planologisch inpasbaar gemaakt. Met omgevingsaanvragen voor bouwen kan vervolgens veel bebouwing gelegaliseerd worden. Het positief gevolg is hierdoor dat handhaven op bebouwing na inwerkingtreding van dat nieuwe bestemmingsplan minder aan de orde is. Het voorstel om de bebouwing te verruimen is een bestuurlijk dilemma omdat grotere recreatieverblijven mogelijk strijdig gebruik (permanent wonen) te weeg brengt.

Als het gaat om het uitgangspunt over het gebruik wordt voorgesteld om het bestaande recreatief gebruik als uitgangspunt te hanteren voor het nieuwe bestemmingsplan. Wel is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om permanent wonen mogelijk te maken. Hierbij is o.a. gekeken naar het verschuiven van de peildatum zoals die geldt voor de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen en het verankeren van permanent wonen in een convenantmodel (op voordracht van de vereniging Watertuin). Deze onderzoeken hebben echter niet geleid tot een ander voorstel dan recreatief gebruik als uitgangspunt. In bijlage 2 behorende bij dit voorstel wordt dieper ingegaan op de verschillende onderzoeken naar het gebruik.

Over de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan is overleg gevoerd met het bestuur van de vereniging Watertuin. De uitgangspunten over het bouwen liggen in lijn met de wensen van de vereniging Watertuin. Dit geldt niet voor het uitgangspunt ‘recreatief gebruik’. Uit overleggen met het bestuur van de vereniging Watertuin blijkt dat vanuit de vereniging wordt gestreefd naar een gelijkwaardige situatie binnen het recreatiepark als het gaat om het gebruik. Er zijn namelijk personen die op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking wonen

binnen het recreatiepark Watertuin en personen die dat wel willen maar niet mogen omdat zij geen persoonsgebonden persoonsbeschikking hebben.

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Bijlage 1 Stedenbouwkundige visie Rho (informatief)
- Bijlage 2 recreatiepark Watertuin (informatief)
- Brief bestuur Watertuin 16-11-2015 (informatief)

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Op 11 maart 2014 heeft het college besloten om recreatiepark Watertuin niet mee te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen en tevens heeft het college destijds besloten om voor recreatiepark Watertuin een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen. Met dit besluit worden de uitgangspunten vastgelegd voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

Recreatiepark Watertuin bestaat uit 69 recreatiewoningen en een haventje. Dit idyllische park ligt in het buitengebied in een bijzonder groene en waterrijke omgeving. De gemeente heeft tot op heden het beleid gevoerd waarbij is vastgehouden aan de recreatieve functie van het recreatiepark. Dit voorstel gaat ook uit van recreatief gebruik als uitgangspunt voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Binnen recreatiepark Watertuin wordt permanent gewoond op grond van gedoogbeschikkingen. Ook wordt er permanent gewoond zonder gedoogbeschikkingen. Er is bebouwing aanwezig die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Het voorstel is om bij een nieuw op te stellen bestemmingsplan ruimere bouwregels mogelijk te maken en het recreatieve gebruik voort te zetten. Indien de bouwregels worden verruimd zal na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan handhaven op strijdige bebouwing minder aan de orde zijn. Vanuit het bestuur van de vereniging Watertuin is er een vasthoudende roep om permanent wonen mogelijk te maken. Door de bebouwingsoppervlakte te vergroten -ongeacht dat dit uit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is- wordt gefaciliteerd in een oppervlakte per recreatiewoning die juist kan leiden tot een strijdig gebruik (permanent wonen). Immers met een groter oppervlak per recreatiewoning wordt gefaciliteerd in omvang waaraan behoefte is bij permanent wonen. Hierdoor is er sprake van een bestuurlijk dilemma.

Beoogd resultaat:
Een geactualiseerd bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

Argumentatie:
1.1 In de visie van Rho is aangegeven welke bouwmassa per recreatiewoning stedenbouwkundig maximaal toelaatbaar wordt geacht binnen het recreatiepark Watertuin.

De stedenbouwkundige visie (bijlage 1) maakt per bouwdeel (uit- aanbouw, dakopbouw, overkappingen, verplaatsen voorgevel, losstaand bijgebouw, etc.) inzichtelijk welke

bebouwingsmassa er maximaal toelaatbaar is bij de recreatiewoningen van het recreatiepark Watertuin.

1.2 Het vergroten van de bouwmassa - waaronder het bebouwingsoppervlak per recreatiewoning- betekent een belangrijke bestuurlijke overweging.

Indien de visie wordt vertaald naar bouwregels van het nieuw op te stellen bestemmingsplan is er sprake van een behoorlijke verruiming van de bouwregels ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Wel worden hierdoor veel illegale bouwwerken planologisch inpasbaar gemaakt nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk in werking treedt. Het gevolg is dat handhavend optreden tegen veel bebouwing niet meer aan de orde is. Door de bebouwingsoppervlakte te vergroten -ongeacht dat dit uit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is- wordt gefaciliteerd in een oppervlakte per recreatiewoning die juist kan leiden tot een strijdig gebruik (permanent wonen). Immers met een groter oppervlak wordt gefaciliteerd in omvang waaraan behoefte is bij permanent wonen.

2.1 Door verblijfsrecreatieve gebruiksdoeleinden als gebruik op te nemen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan vervolgt het college het beleid waarop in het verleden is ingezet en waar tot op heden steeds aan vastgehouden is.

Het recreatiepark is oorspronkelijk gebouwd t.b.v. verblijfsrecreatieve gebruiksdoeleinden. Het recreatiepark heeft nimmer een ander planologisch gebruik gehad dan verblijfsrecreatie. In 2008 is er tijdelijk beleid vastgesteld door het college. Dit beleid houdt samengevat in dat het college geen gebruik maakt van haar bevoegdheid om medewerking te verlenen aan het vergroten van een recreatiewoning -op het moment dat er sprake is van strijdig gebruik (permanent wonen)- om af te wijken van het bestemmingsplan ondanks dat het geldende bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit beleid is altijd nadrukkelijk uitgedragen.

2.2 Bestaande persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn geen reden het gebruik te wijzigen naar permanent wonen.

Door de jaren heen is er binnen het recreatiepark Watertuin strijdig gebruik ontstaan in de vorm van permanent wonen. In het jaar 2003 heeft de landelijke problematiek rondom permanent wonen binnen verblijfsrecreatieve verblijfsmogelijkheden geleid tot een generaal pardon. Dit landelijke generaal pardon hield (in hoofdlijn) in dat elke gemeente een persoonsgebonden gedoogbeschikking mocht afgeven aan iedereen die uiterlijk op 31 oktober 2003 als woonachtig (hoofdverblijf) stond ingeschreven op een adres met een verblijfsrecreatieve bestemming. Binnen recreatiepark Watertuin zijn er 33 personen met een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Deze personen bemannen 25 van de in totaal 69 recreatiewoningen.

Een persoonsgebonden gedoogbeschikking houdt in dat het strijdige gebruik (permanent wonen) door deze personen mag worden voortgezet maar dat bij beëindiging van het strijdige gebruik door deze personen een nieuwe gebruiker / eigenaar zich dient te houden aan het gebruik conform bestemmingsplan.

Een persoonsgebonden gedoogbeschikking kan worden gezien als een planologisch recht. In het kader van de rechtszekerheid van de houders van een persoonsgebonden gedoogbeschikking worden deze gedoogbeschikkingen opgenomen in het bestemmingsplan.

2.3 Ondanks de wens van het bestuur van recreatiepark Watertuin is het geen reële optie om het gebruik zodanig te bestemmen dat permanent wonen als gebruiksvorm wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan dit collegevoorstel heeft een ruim voorbereidingstraject plaatsgevonden. Tijdens dit voorbereidingstraject hebben er diverse overleggen met het bestuur van recreatiepark Watertuin plaats gevonden. Tijdens deze overleggen heeft het bestuur altijd vastgehouden aan de wens om permanent wonen mogelijk te maken binnen recreatiepark Watertuin.

Tijdens het voorbereidingstraject zijn alle mogelijke juridische constructies beoordeeld op de haalbaarheid van een permanent woonbestemming. Dit heeft echter niet geleid tot een voorstel met een ander uitgangspunt dan het recreatieve gebruik als uitgangspunt. Voor een volledig inzicht in de beoordeling van de juridische constructies, zie bijlage 2.

Tijdens het voorbereidingstraject is tevens gekeken hoe permanent wonen zich verhoudt met het provinciaal beleid. Aan het provinciaal beleid voor de realisatie van planologische nieuwe burgerwoningen ligt de ladder voor duurzame verstedelijking ten grondslag. Samengeat houdt dit in dat om aan de ladder te voldoen, dat aangetoond moet worden dat planologische nieuwe burgerwoningen passen binnen de actuele regionale behoefte. Er is een regionale behoefte voor nieuwe burgerwoningen en hiervoor zijn plannen. Deze plannen zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering die gekoppeld is aan de regionale behoefte voor woningbouw. Dit zijn plannen binnen bestaand stedelijk gebied. Watertuin maakt geen deel uit van deze woningbouwprogrammering en ligt daarnaast buiten bestaand stedelijk gebied. Binnen de ladder dient aangetoond te worden waarom actuele behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden verwezenlijkt. Een gedegen onderbouwing om de recreatiewoningen om te zetten naar burgerwoningen is om voornoemde reden niet haalbaar. Uit correspondentie met de provincie Zuid-Holland omtrent de mogelijkheden tot het omzetten naar burgerwoningen heeft de provincie Zuid-Holland aangegeven dit als onwenselijk te zien. Voor een volledig inzicht omtrent het omzetten naar burgerwoningen, zie bijlage 2.

Alternatieven:
-

Kanttekening:
Door de bebouwingsoppervlakte te vergroten -ongeacht of dit uit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is- wordt gefaciliteerd in een oppervlakte per recreatiewoning die juist kan leiden tot een strijdig gebruik (permanent wonen). Immers met een groter oppervlak per recreatiewoning wordt gefaciliteerd in omvang waaraan behoefte is bij permanent wonen. Indien de bouwregels worden verruimd zal na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan handhaven op strijdige bebouwing minder aan de orde zijn. Hierdoor is er sprake van een bestuurlijk dilemma.

Aanpak / uitvoering:
Indien wordt ingestemd met het voorstel zal een voorontwerpbestemmingsplan worden gemaakt en deze zal in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage worden gelegd.

Op 16 november (ontvangen 17 november) heeft het bestuur van de vereniging Watertuin een brief toegezonden aan het college van B&W. In die brief wordt verzocht om een overleg. Het overleg heeft op 3 december plaats gevonden. Samengevat is de uitkomst van het overleg dat er inzake het gebruik (permanent/recreatief) er een verschil van mening blijft en dat de bebouwingsregels in de lijn liggen. De bebouwingsregels worden nogmaals besproken tijdens de jaarvergadering van de vereniging.

Participatie:
Tijdens het voorbereidingstraject om te komen tot dit voorstel is er met het bestuur van de vereniging Watertuin diverse keren overleg gevoerd. De vereniging is in de gelegenheid gesteld een visie op te stellen over het recreatiepark Watertuin. Voor het opstellen van de visie heeft het bestuur van de vereniging Watertuin haar verenigingsleden gehoord. De stedenbouwkundige visie van Rho ligt in lijn met de visie van de vereniging. Dit blijkt uit de enquête over bouwen die het bestuur onder de leden van de vereniging heeft gehouden. De visie van de vereniging maakt deel uit van bijlage 2 behorende bij dit raadsvoorstel. Als het gaat om het gebruik heeft de visie van de vereniging Watertuin aanleiding gegeven onderzoek te doen naar de juridische haalbaarheid van permanent wonen. Dit is nader uitgewerkt in bijlage 2. Overigens hebben de onderzoeken naar permanent wonen niet geleid tot een ander voorstel dan recreatief gebruik als voorstel om te hanteren als uitgangspunt voor een nieuw bestemmingsplan.

Duurzaamheid:
-

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
De stedenbouwkundige visie van Rho te hanteren als uitgangspunt voor het opstellen van nieuwe bouwregels voor een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

Besluitpunt 2:
Als gebruiksdoeleinden 'recreatief gebruik' te hanteren als uitgangspunt voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:
Geen (in de begroting is voor het actualiseren van bestemmingsplannen een budget opgenomen).

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 4 februari 2016

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijlage 1 Stedenbouwkundige visie Rho

Watertuin
Teylingen

stedenbouwkundige visie recreatiepark

Rho adviseurs > 7 oktober 2015

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Watertuin
Teylingen

stedenbouwkundige visie recreatiepark

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUD

> 01 aanleiding 7

> 02 inventarisatie 13

> 03 gebruik gronden 27

> 04 visie 33

> 05 bouwregels 41

> 06 gronduitgifte 53

>01
AANLEIDING

LOCATIE

Watertuin is een recreatiepark met 68 recreatiewoningen, 1 dienstwoning en een haventje, dat in het begin van de jaren ‘70 van de vorige eeuw is gebouwd. Het ligt buiten de bebouwde kom aan de Leidseweg in de kern Warmond tussen Leiderdorp en Oude Ade. Watertuin kent één type recreatieverblijf in twee varianten: in rij of op een hoek. De dienstwoning is een op zichzelf staande variant binnen dit geheel. De recreatiewoningen staan op kavels van verschillende omvang.

AANLEIDING

De aanleiding om deze stedenbouwkundige visie op te stellen voor Watertuin is:

- Het programma actualisatie bestemmingsplannen in de gemeente Teylingen, waardoor ook voor Watertuin een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld;
- het gebruik als permanente bewoning van diverse recreatiewoningen in Watertuin, dat niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond;
- bij een groot deel van de woningen in Watertuin is er zonder vergunning meer aan en bij gebouwd dan erop grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan;

- toezeggingen aan de bewoners van Watertuin, dat de gemeente voor het complex Watertuin een nieuw bestemmingsplan zal opstellen, waarbij beoordeeld zal worden of er een verruiming van de bouwmogelijkheden mogelijk is.

DOEL

Het doel van deze stedenbouwkundige visie is om inzichtelijk te maken welke bebouwingsmassa er bij de recreatiewoningen maximaal toelaatbaar is. Deze visie kan dan gelden als uitgangspunt voor een adequate bebouwingsregeling in het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast voorziet deze visie in een knelpuntenkaart over oneigenlijk grondgebruik die inzicht geeft voor welke gronden het uit planologisch oogpunt acceptabel is om bij recreatiewoningen te betrekken.

VOORGESCHIEDENIS

De voormalige gemeente Warmond heeft zich tot de eind jaren negentig in de vorige eeuw vrij coulant opgesteld tegenover de permanente bewoning van de recreatiewoningen en de bouw van clandestiene bouwsels aan en bij deze recreatiewoningen.
Eind jaren negentig heeft de gemeente Warmond, middels het opstellen van een handhavingsbeleid inzake permanente bewoning van recreatieverblijven, hieraan een andere wending willen geven. Er zijn diverse handhavingsbesluiten genomen en er zijn op 3 mei 2000 voor 37 recreatiewoningen persoonsgebonden gedoogbeschikkingen aan de toenmalige bewoners toegekend. Deze aanpak gaf de handhaving een enorme beslaglegging op de totale en de relatief kleine personele capaciteit van de gemeente Warmond. Dit heeft ertoe geleid, dat de koers van de gemeente Warmond in 2004 op het oude niveau uit de jaren negentig was teruggekeerd.

Aangezien de gemeente Warmond er op dat moment de voorkeur aan gaf om de recreatiewoningen om te zetten in burgerwoningen, zodat handhaving op dit punt niet meer nodig is, heeft zij in 2004 een principeverzoek aan de provincie Zuid-Holland gedaan inzake legalisering van het gebruik voor permanente bewoning van het recreatiecomplex Watertuin. In 2005 heeft de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland aangegeven niet in te stemmen met legalisering van de permanente bewoning.

In 2006 heeft de gemeentelijke herindeling plaatsgevonden en is de kern Warmond onderdeel van de gemeente Teylingen geworden. In 2008 heeft de gemeente een tijdelijk beleid vastgesteld voor bouwaanvragen voor recreatiewoningen. Dit beleid houdt in dat het college van B&W geen gebruik maakt van haar bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan indien een verzoek wordt ingediend om de recreatiewoning te vergoten terwijl er sprake is van strijdig gebruik in de vorm van permanent wonen. Dit beleid is tevens van toepassing op de situaties waarbij sprake is van een persoonsgebonden gedoogbeschikking.
In een gedoogbeschikking is gesteld dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan het recreatiebedrijf als ware het een commune woning. Van voorzieningen, die zijn gerelateerd aan commune woningen worden zij nadrukkelijk uitgesloten. Voorbeelden zijn woonvoorzieningen op grond van de WVG, behandeling van bouwvergunningsaanvragen en voorzieningen op grond van de huisvestingsverordening.

In 2015 zal een voorontwerpbestemmingsplan voor Watertuin ter inzage worden gelegd in het kader van de gemeentelijke inspraak. In het vast te stellen bestemmingsplan zal het definitieve beleid voor Watertuin worden opgenomen.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt in eerste aanzet de oorspronkelijke opzet van het recreatiepark Watertuin weergegeven en wordt inzichtelijk gemaakt hoe de recreatiewoningen in oorspronkelijke vorm zijn gebouwd. Vervolgens wordt de huidige geldende bestemmingsplanregeling omschreven en aansluitend wordt inzichtelijk gemaakt welke categorieën bouwwerken (uitbouwen, aanbouwen, pergola's etc.) in het recreatiepark Watertuin voorkomen.

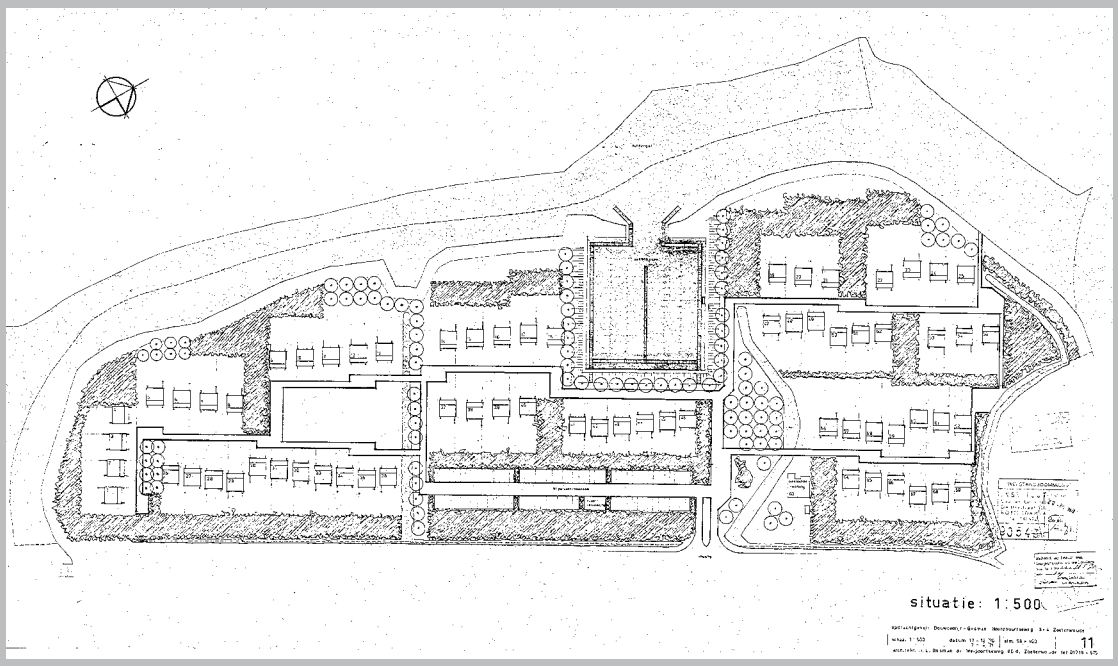
In hoofdstuk 3 is een kaart opgenomen waarmee inzichtelijk wordt gemaakt welke gronden oneigenlijk worden gebruikt. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op beleving van het terrein van het recreatiepark gezien vanuit omgeving en gezien vanuit de gemeenschappelijke terreinen van het recreatiepark zelf.

In hoofdstuk 4 wordt per bouwwerk de invloed op de ruimtelijke kwaliteit omschreven gezien vanuit het vraagstuk wat stedenbouwkundig maximaal toelaatbaar is in dit recreatiepark Watertuin. Dit wordt in hoofdstuk 5 vertaald in beeld en in bouwregels.

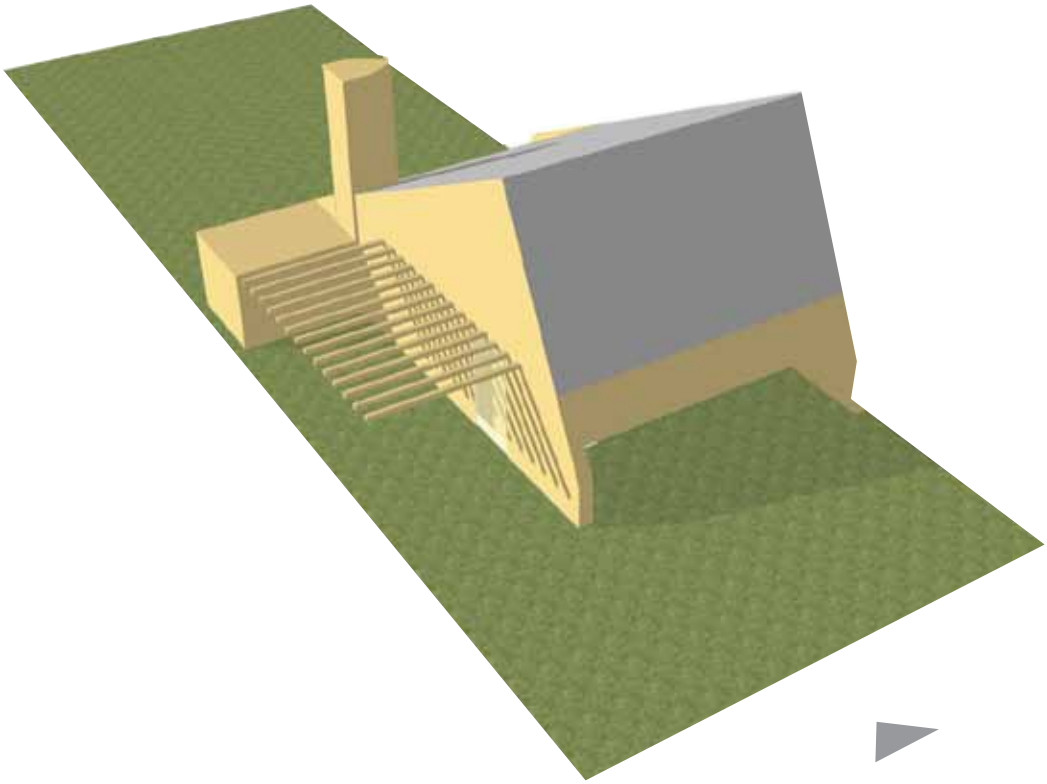
>02
INVENTARISATIE

OORSPRONKELIJKE BOUWPLAN

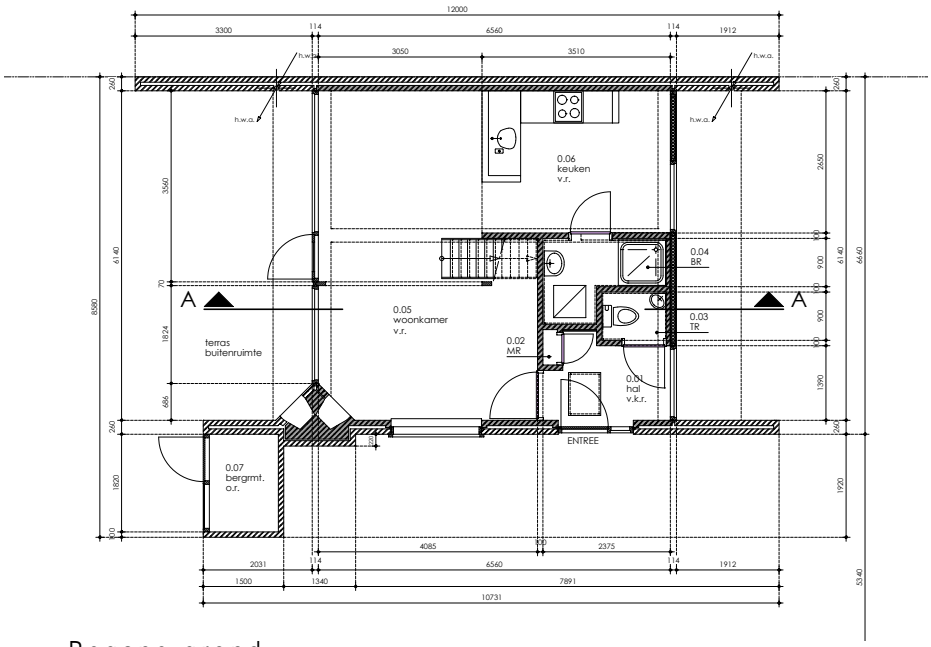
Het orginele recreatieverblijf bestaat uit één duidelijke massa van één bouwlaag met een asymmetrische kap. Aan de zijkant is een opengewerkte pergola aangebouwd, iets achter de voorgevellijn. De voorgevel ligt iets terug van de goot, terwijl de zijbeuken iets doorsteken. De voordeur zit aan de zijkant en er zijn geen losse bouwwerken zoals schuurtjes op de kavels.



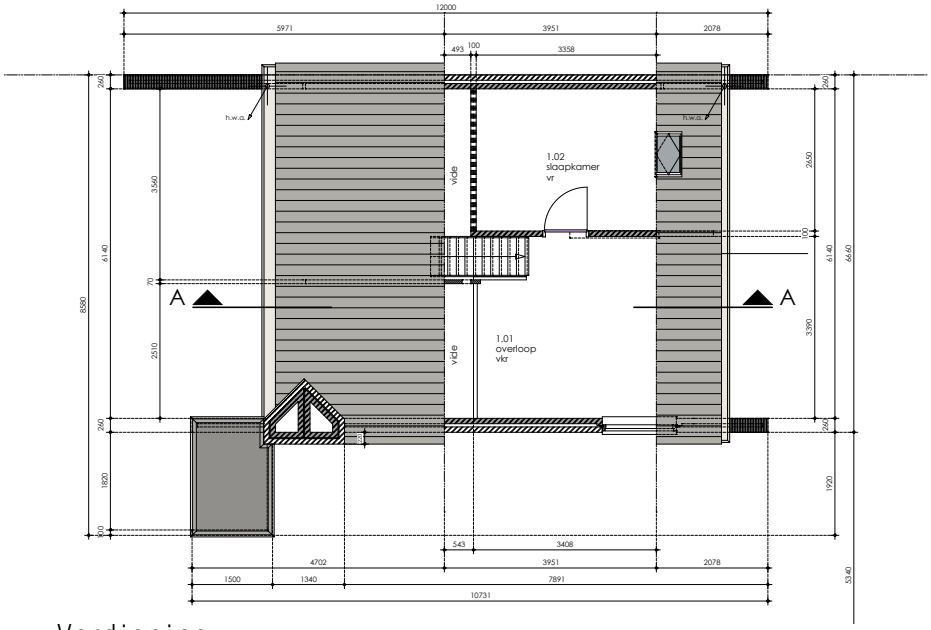
3D IMPRESSIE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



PLATTEGRONDEN OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



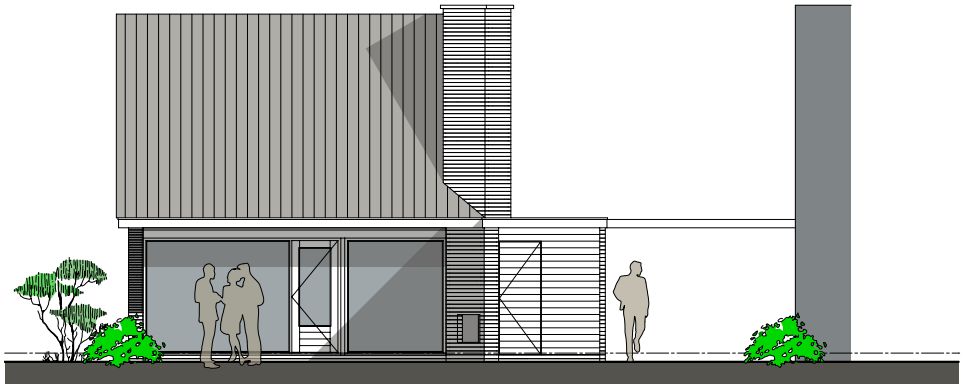
Begane grond



Verdieping

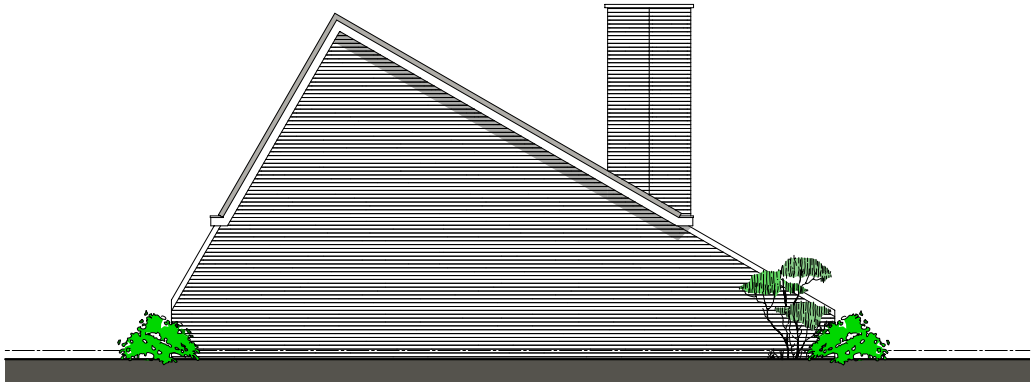
GEVELS OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING

Voorgevel

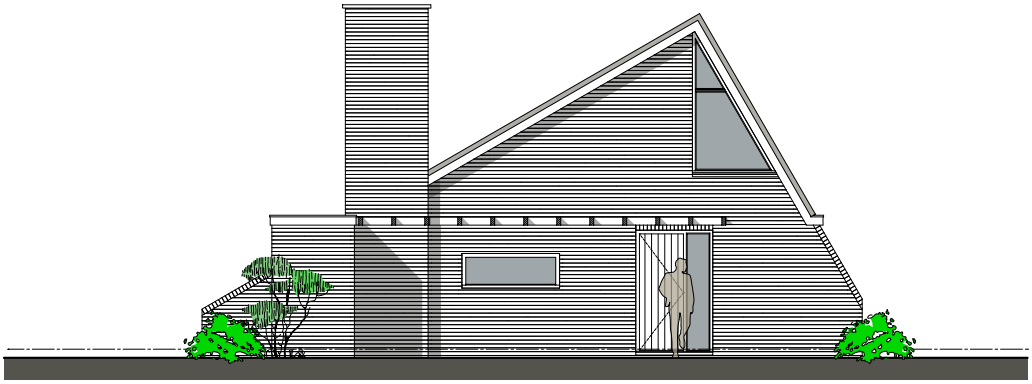


Achtergevel

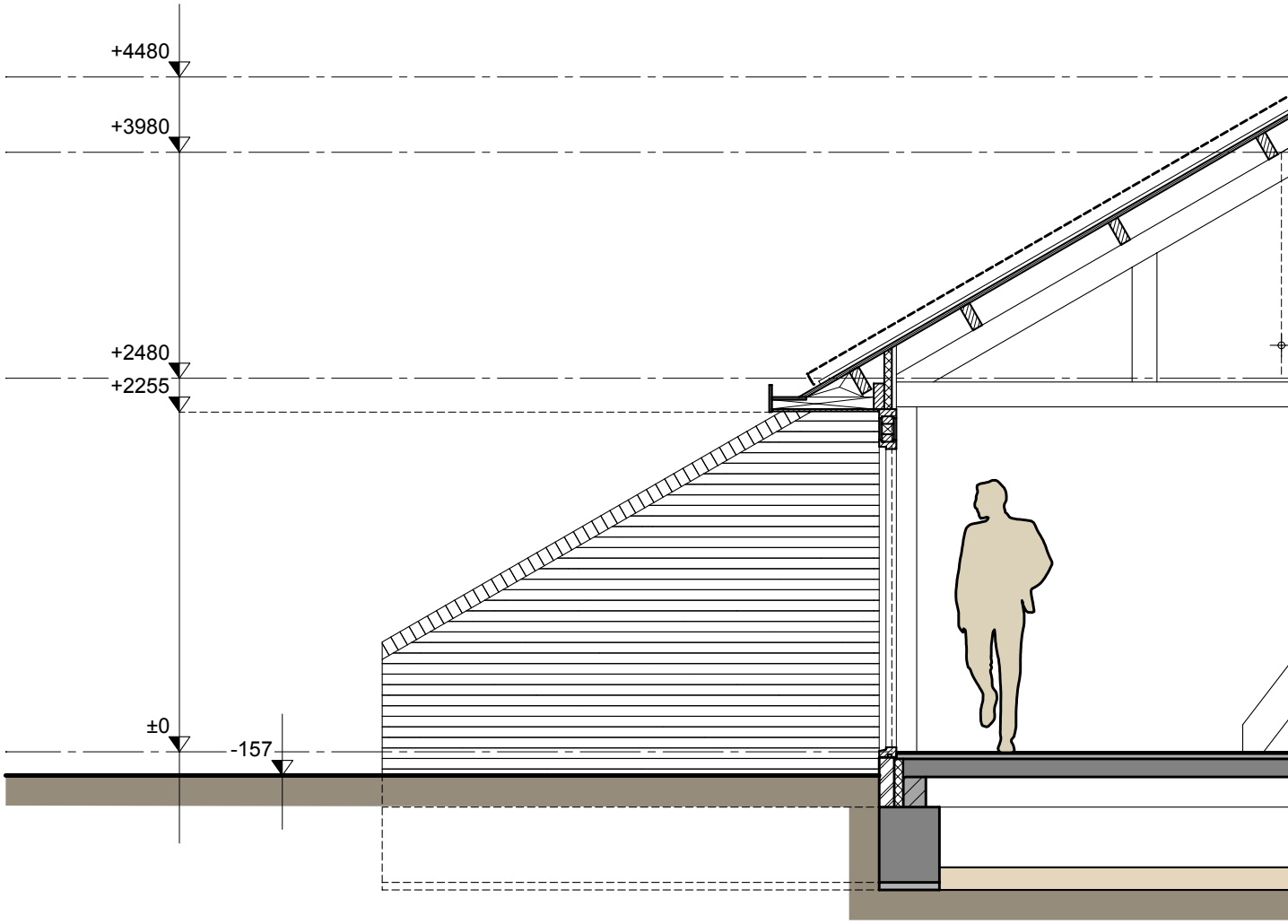
GEVELS OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



Zijgevel

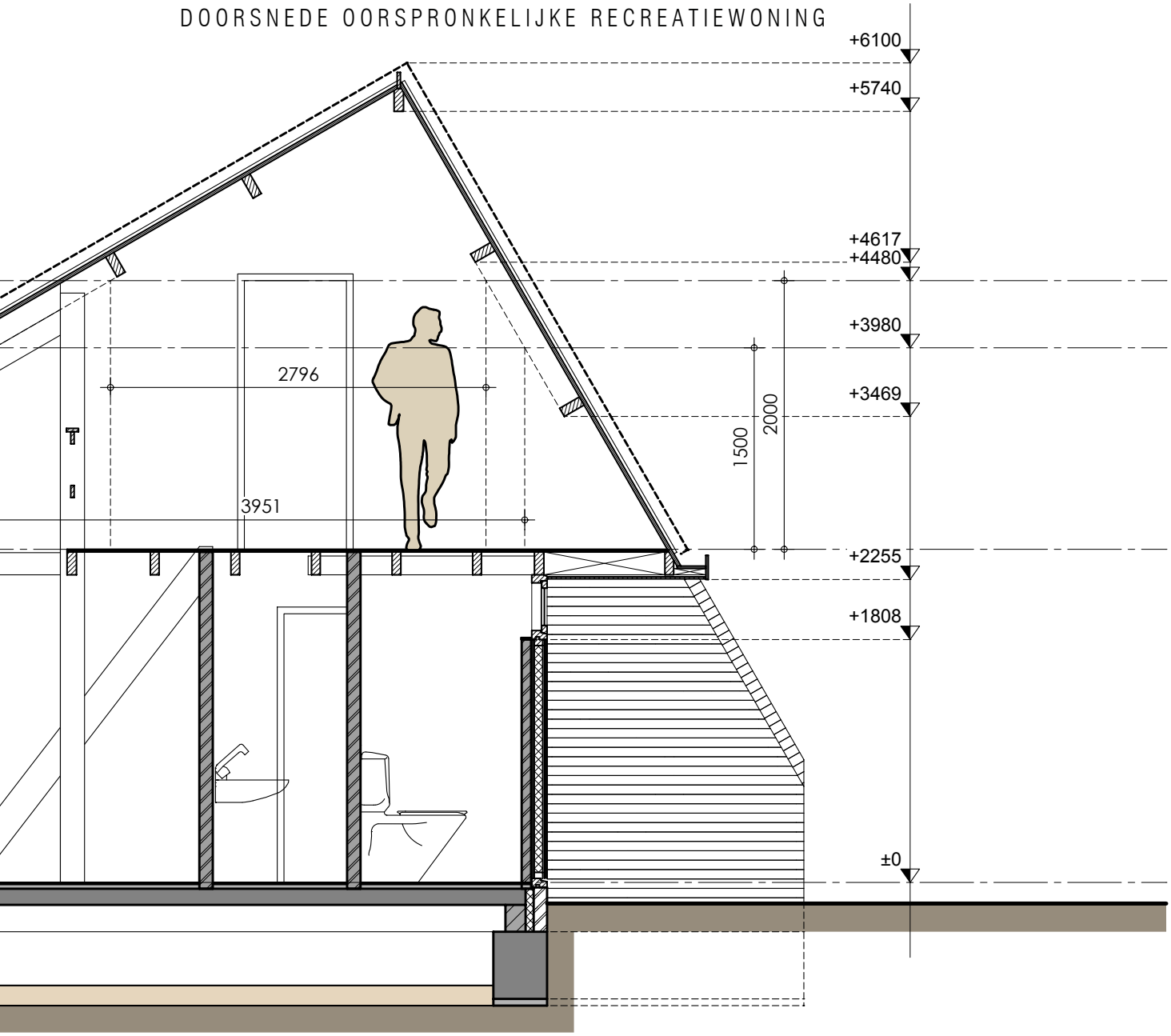


Zijgevel met entree



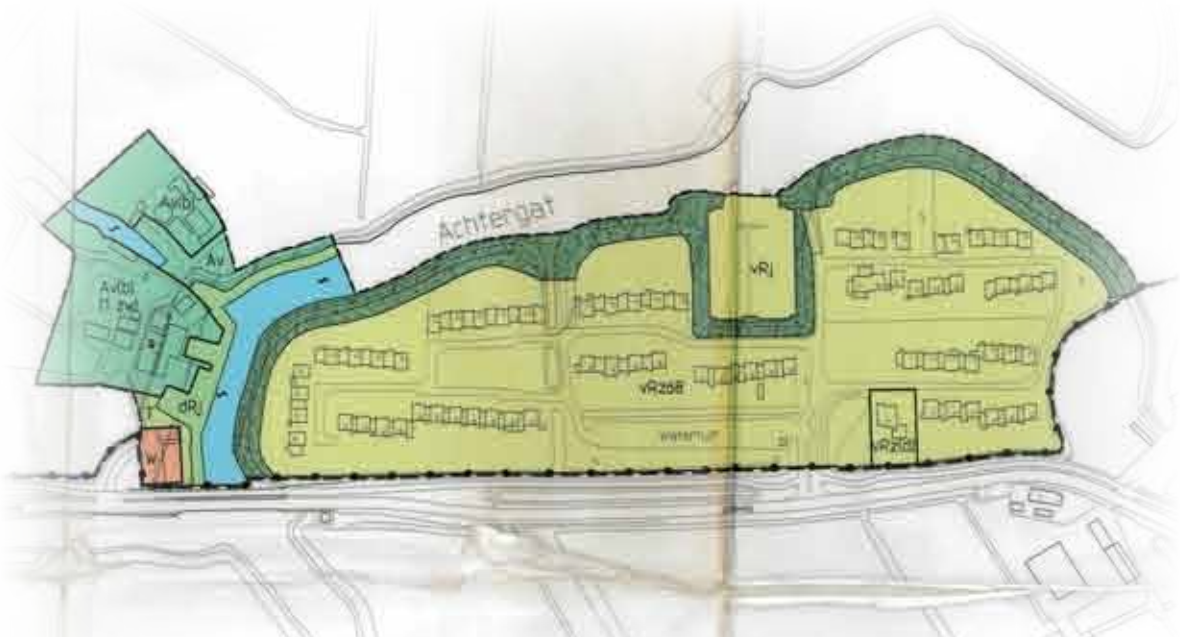
Doorsnede

DOORSNEDE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



HUIDIGE BESTEMMINGSPLANREGELING

In de huidige regeling in het bestemmingsplan Buitengebied (9 maart 2000) zijn vaste waarden opgenomen voor de zomerhuizen zoals een grondoppervlaktemaat van 45 m² per hoofdgebouw, een maximale goothoogte van 2.50 m en bouwhoogte van 6.00 m. Via een binnenplanse vrijstelling kan de oppervlakte worden vergroot tot 55 m² wanneer over de gehele breedte een uitbouw van maximaal 1.5 m aan de achterzijde wordt toegevoegd. Daarnaast is er de vrijstellingsmogelijkheid om de berging bij de zomerhuizen te vergroten van 2m² naar maximaal 16.5 m², met dien verstande dat de afstand tot de zijerfgrens ten minste 1.2 m bedraagt.



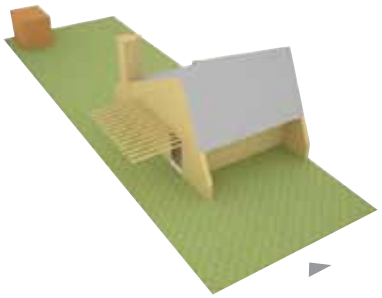
Uitsnede plankaart bestemmimngsplan Buitengebied (2000)

HUIDIGE SITUATIE

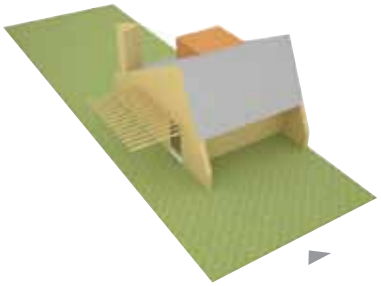
Het oorspronkelijke type recreatiewoning is in de loop der tijd op verschillende plekken en wijzen vergroot en aangepast. De verschillende aanpassingen betreffen zowel aanpassingen aan de woning of uitbreidingen van stallings- en bergruimten zowel aan het huis als los in de tuin. Het gaat om bijvoorbeeld dakkapellen, aanbouwen, overkappingen, schuurtjes aan de voor- of achterkant.

De aanpassingen van woon- en stallingsruimte ten behoeve van verbetering van de verblijfskwaliteit hebben tot gevolg dat veel van de recreatiewoningen in de loop der tijd fors groter zijn geworden. Een aantal aanpassingen hebben slechts een beperkte invloed op de ruimtelijke kwaliteit, terwijl andere bouwwerken duidelijk het beeld op het park beïnvloeden.

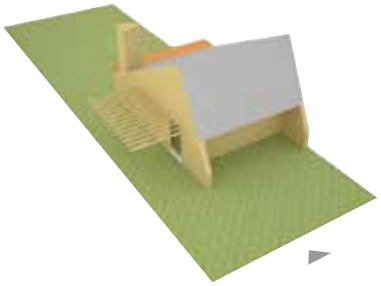
Hierna volgt een overzicht van categorieën bouwwerken zoals die in Watertuin op dit moment aanwezig zijn.



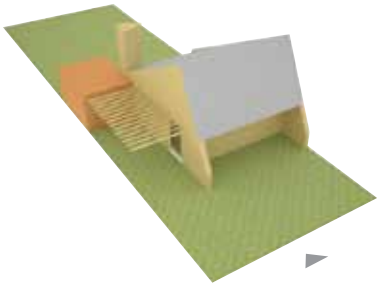
#1 schuur in achtertuin



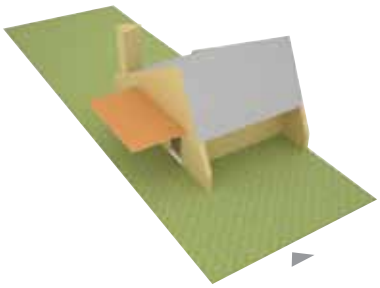
#2 dakkapel achterzijde



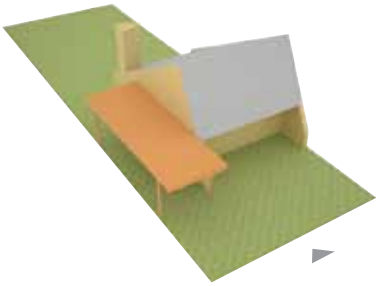
#3 uitbouw achterzijde



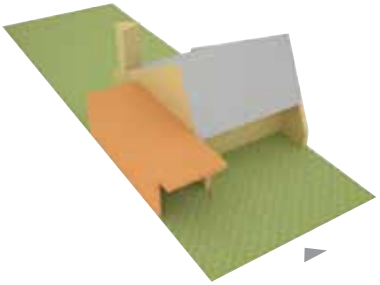
#4 aanbouw zijkant



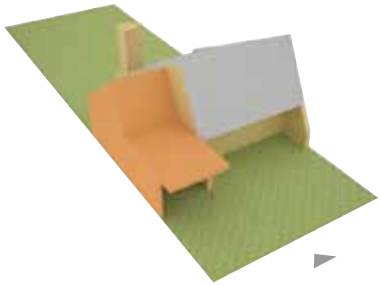
#5 afdekken pergola tot overkapping



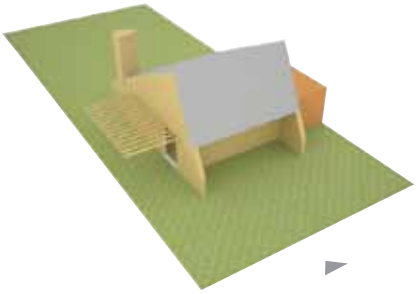
#6 pergola/overkapping vergroten



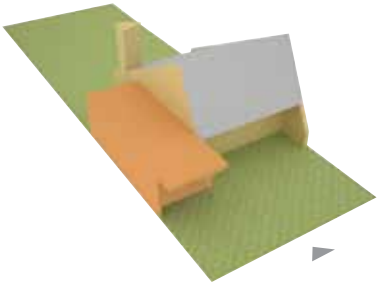
#7 dichtzetten pergola/overkapping aan zijkant op hoeksituatie



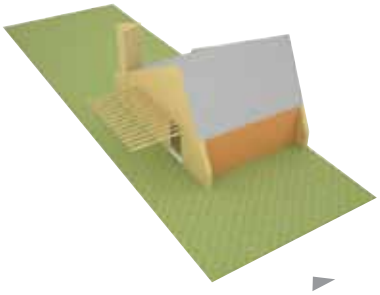
#8 kap op overkapping/aanbouw zijkant



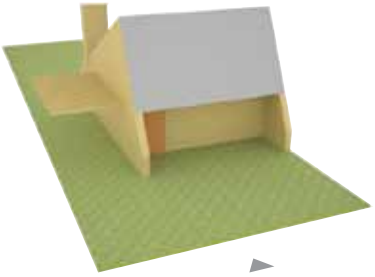
#9 aanbouw hoekwoning



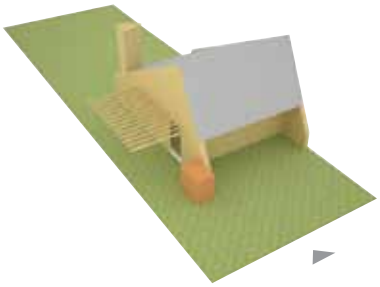
#10 dichtzetten overkapping
aan de voorzijde



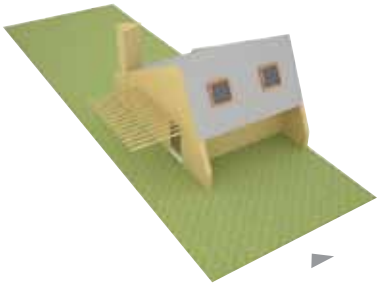
#11 uitbouw voorzijde
(naar voren zetten van de gevel)



#12 gevelindeling aanpassen
(bijv. verplaatsing voordeur)



#13 bijbehorend bouwwerk aan voorzijde



#14 dakramen en zonnepanelen

FIRE STATION

> 03
GEBRUIK GRONDEN

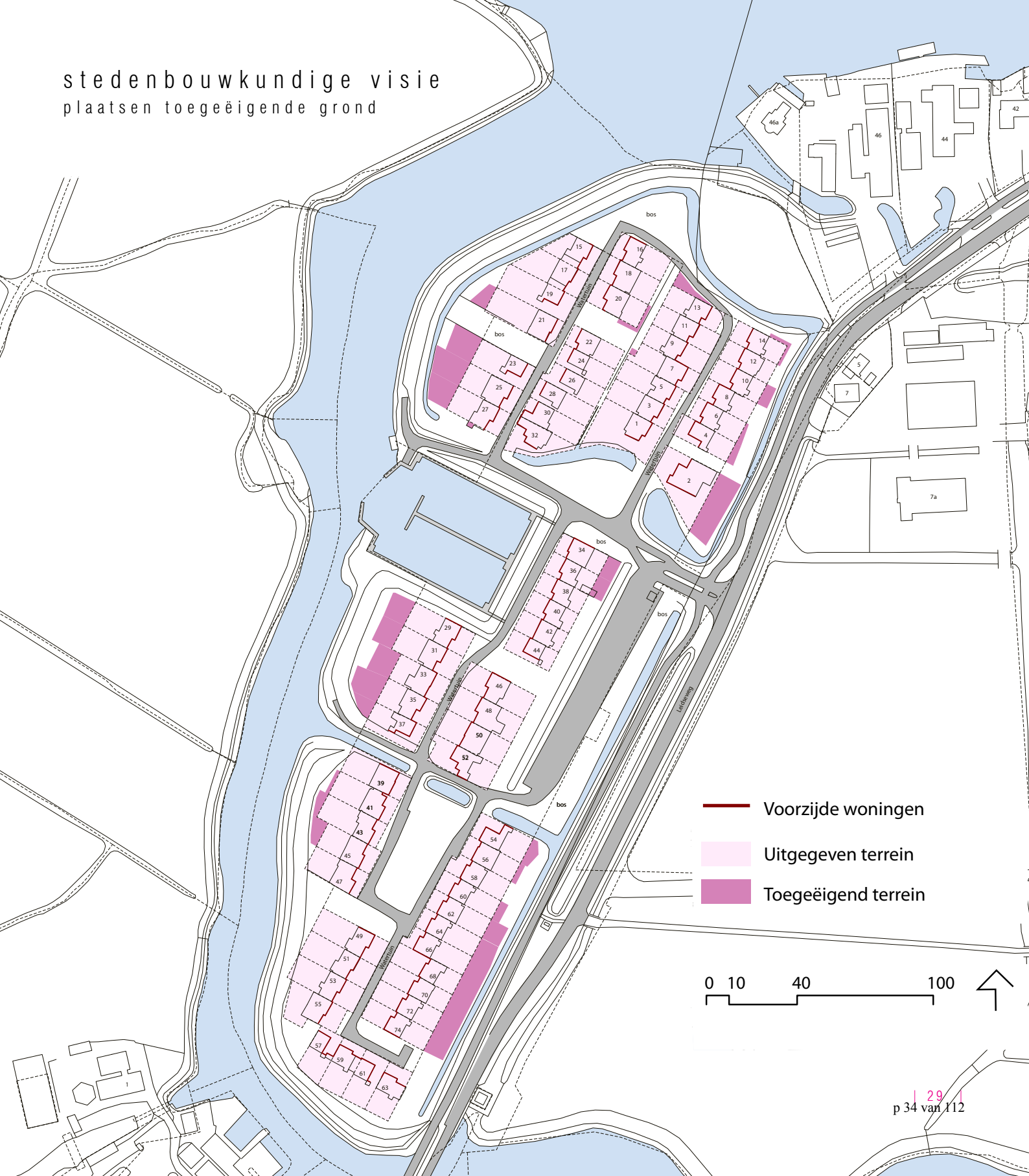
Op een aantal plaatsen zijn delen van het gemeenschappelijk of het openbaar terrein in Watertuin in der loop der tijd toegeëigend door eigenaren/gebruikers om de tuin te vergroten. Er is bijvoorbeeld een tuin aangelegd of er zijn zelfs bijgebouwen geplaatst.

Ruimtelijk gezien is de kavelbegrenzing niet overal even logisch, aangezien er reststukken overblijven die officiëel onderdeel uitmaken van de openbare ruimte of het gemeenschappelijk terrein. Deze stukken zijn vaak ook vanuit het oogpunt van beheer en onderhoud van de buitenruimte niet optimaal.

Met de verbeelding op pagina 29 worden de plaatsen, waar sprake is van toegeëigende grond, inzichtelijk gemaakt.

stedenbouwkundige visie

plaatsen toegeëigende grond



Zicht vanuit de omgeving

Het recreatiepark Watertuin is vanuit verschillende plaatsen vanuit de omgeving zichtbaar. Door de opgaande beplanting langs de Leidseweg (oostzijde) is de bebouwing op het terrein van het recreatiepark vanuit deze doorgaande weg slechts beperkt beleefbaar. Behoud van deze groene inpassing is gezien de omgeving en de locatie van het recreatiepark belangrijk.

Vanaf het water aan de westzijde is de bebouwing van het recreatiepark wel zichtbaar. Het water ligt hoger dan het aangrenzende landschap. Een dijkje verbergt voor een deel het zicht op het maaiveld. Op dit dijkje is geen voetpad. Een aantal tuinen en achtergevels van recreatiewoningen is door de hoogte van het waterpeil zichtbaar vanaf het water. Aan het haventje liggen voornamelijk voorkanten van recreatiewoningen.

Op het terrein zelf zijn er naast de straten drie belangrijke grotere gemeenschappelijke terreinen: de haven en twee groene velden (nabij de ingang en aan de zuidzijde). Rond deze ruimten bevinden zich enkele recreatiehoekwoningen.

Om een samenhangend beeld te waarborgen is het uitgangspunt dat de architectuur van de hoofdgebouwen moet worden gerespecteerd wanneer deze wordt aangeraakt. Dit betekent dat er verwante architectuur en vormgeving wordt toegepast wanneer wordt aangepast en aangebouwd en dat het oppervlak aan losse bebouwing zeer beperkt blijft.

stedenbouwkundige visie

zicht vanuit de omgeving

>04
VISIE

BEBOUWING

De aanpassingen aan of bij recreatiewoningen ten behoeve van verbetering van de verblijfskwaliteit hebben tot gevolg dat veel van de recreatiewoningen in de loop der tijd fors groter zijn geworden. Een aantal aanpassingen hebben slechts een beperkte invloed op de ruimtelijke kwaliteit, terwijl andere bouwwerken duidelijk het beeld op het park beïnvloeden.
Een neveneffect van de aanpassingen en vergrotingen is dat de recreatiewoningen in principe steeds meer geschikt worden gemaakt voor permanente bewoning. Voor de visie op de mogelijkheden op dit recreatiepark zijn daarom drie zaken van belang:

1. De mate waarin het beeld vanuit de openbare ruimte en/ of de gemeenschappelijke ruimte verandert.

2. De categorieën aan bouwwerken zoals aanwezig op het recreatiepark.

3. Het voorkomen van grote permanent bewoonbare eenheden.

Ad 1. De mate waarin het beeld van uit de openbare ruimte en/of de gemeenschappelijke ruimte verandert

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterzijde van de kavels en recreatiewoningen. Aan de voorzijde is een samenhangend beeld gewenst, waarbij de onderlinge recreatiewoningen goed herkenbaar blijven. Het dichtzetten van de gevellijn tussen de woningen is niet gewenst. Juist de kleine verspringing in het orginele ontwerp geven wat 'lucht' tussen de woningen en zorgen voor een beleving van een ruim opgezet park met losse eenheden. Dit beeld moet worden gekoesterd. Daarom worden aan de voorzijde strikte regels gehanteerd om dit beeld te behouden. Slechts enkele kleine aanpassingen kunnen worden toegestaan die het beeld niet significant beinvloeden.

Bouwwerken voor de voorgevelrooilijn van de recreatiewoningen zijn daarom niet gewenst. Hier is het behoud van de rooilijn met open voortuinen aan de gemeenschappelijke ruimte het uitgangspunt. De orginele terugliggende gevel mag iets naar voren worden geplaatst tot aan de gootlijn. Slechts een beperkte doorsteek van een overkapping of pergola is mogelijk, mits de zijkanten hiervan openblijven.

Aan de achter- en zijkanten van de recreatiewoningen kan meer worden toegestaan. Vanuit de gemeenschappelijke ruimte is hier in de regel namelijk slechts beperkt zicht op. Het is hierbij wel van belang dat de hoofdmassa van de recreatiewoning goed afzonderlijk herkenbaar blijft, er een samenhangend beeld overeind blijft en de originele architectuur van het hoofdgebouw wordt gerespecteerd. In het kader van het gelijkheidsbeginsel worden voor alle achterkanten in principe dezelfde bouwmogelijkheden geboden.

Ad 2. Categorieën aan bouwwerken zoals aanwezig op het recreatiepark

Schuur in de achtertuin

Ten behoeve van een samenhangend en groen beeld worden losse schuurtjes en hokken alleen in de achtertuin, los van de achtergevel van de recreatiewoning toegestaan, mits van beperkte omvang. Het mag de tuin niet domineren en daarom is het aantal gemaximeerd op één per perceel met een maximale oppervlakte van 6m^2.

Dakkapellen

Ten behoeve van een samenhangend beeld vanuit de openbare ruimte worden dakkapellen uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van de recreatiewoningen. Het is daarbij van belang dat de omvang wordt beperkt zodat duidelijk is dat het een toevoeging is en de eenheid in dakvlak niet te zeer wordt aangetast. Er wordt aangesloten bij de regeling zoals deze (ook vanuit welstand) voor burgerwoningen wordt toegepast.

Aan- en uitbouwen

Ten behoeve van een samenhangend beeld vanuit de openbare ruimte en vanuit het gemeenschappelijk terrein mogen aan- en uitbouwen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevel/gootlijn. Door een positie van tenminste 1 m achter de voorgevel worden aan- en uitbouwen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Het aan de zij- en voorkant dichtzetten van pergola's/overkappingen tot aan de gootlijn is daarom niet gewenst.

Aanbouwen aan de achterzijde mogen maximaal 3 m uit de orginele achtergevellijn worden gebouwd. Een maat van 3 m uit de achtergevel biedt enerzijds voldoende uitbreidingsruimte van bijvoorbeeld de woonkamer. Aan de andere kant zorgt een maximale maat van 3 m ervoor dat er richting de buurpercelen voldoende openheid blijft en dat de orginele vorm van de hoofdmassa wordt gerepecteerd. Een uitbouw blijft op deze manier voor wat betreft de massaverhouding ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Pergola / overkapping

Bouwwerken voor de uiterste voorgevelrooilijn van de recreatiewoningen zijn niet gewenst ten behoeve van het behoud van de rooilijn met open voortuinen. Overkapingen en pergolas mogen 1 m voor de gootlijn doorsteken mits deze geheel open blijven (geen wanden aan zij- en voorzijde). Losse overkappingen voor de voorgevel zijn niet toegestaan.

Kap op overkapping/aanbouw zijkant

Dakopbouwen op aanbouwen naast de woning kunnen de lucht en ruimte tussen de woningen wegnemen waardoor een aaneengesloten dakvlak ontstaat als van een lange rij woningen. Dakopbouwen op aanbouwen kunnen daarom worden toegestaan mits hiervoor duidelijke randvoorwaarden voor plaatsing, afmetingen, dakhelling en materialiseren worden gesteld zodat deze duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa.

Uitbouw voorzijde (naar voren zetten gevel)
In het orginele ontwerp van de recreatiewoning ligt de voorgevel iets terug vanuit de goot. Deze verbijzondering is kenmerkend voor het architectonisch ontwerp van deze woningen. Bij vernieuwing van de voorgevel is op enkele plekken de voorgevel naar voren verplaats tot aan de gootlijn. De zijbeuken steken nog voorbij deze nieuwe voorgevellijn, waardoor deze aanpassing optisch slechts beperkt effect heeft. Deze aanpassing betreft dan ook een zeer beperkte aanpassing van de hoofdvorm en wordt daarom toegestaan.

Gevelindeling aanpassen
Gevelaanpassingen (indeling, materialisering) zijn mogelijk mits het ontwerp voldoet aan aan de redelijke eisen van welstand of de welstandsnota.

Dakramen en zonnepanelen
Voor dakramen en zonnepanelen aan de voorzijde wordt aangesloten bij de ruimte die het vergunningvrij bouwen biedt (bijlage 2 Bor). Bij voorkeur worden de ramen en panelen geordend en in lijn aangebracht.

Zwembaden in achtertuinen
Zwembaden kunnen worden toegestaan in de achtertuinen van rercreatiewoningen. Om eventuele overlast naar de omgeving te beperken worden enkele eisen gesteld aan het aanleggen van zwembaden. Zwembaden hebben een

maximaal oppervlak van 50 m2 worden op minimaal 6 m uit de originele achtergevel gebouwd (minimaal 3 m uit de achtergevel gevel na gebruik van de aanbouwmogelijkheid van 3 m diep), en worden minimaal 2 m uit de zijerfgrens gebouwd. Gezien de verschillende kaveldiepten is op een aantal kavels dus geen zwembad mogelijk.

In hoofdstuk 5 is deze visie vertaald in concrete bouwregels.

Ad. 3 Het voorkomen van grote permanent bewoonbare eenheden

Het is van belang dat het totale bebouwde oppervlak beperkt blijft met behoud van de recreatieve functie. Voorgesteld wordt om een maximaal bebouwd opervlak van 100 m^2 per kavel op te nemen (exlusief vrijstaand bijgebouwtje/schuurtje en open pergola's of overkappingen).
Het totale realiseerbare vloeroppervlak, inclusief een doorgetrokken verdiepingsvloer met dakkapel, bedraagt dan ca. 135 m^2. Dit is een stevige verruiming van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden (vloeroppervlak met toepassing van de vrijstelling van het geldende bestemmingsplan bedraagt 97,5 m^2). Gezien de ligging en (ruime) opzet van het park en de architectuur van de woningen is dit ruimtelijk acceptabel, mits wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden ten aanzien van de uitbreidingsrichting. Overigens is een vloeroppervlak van 135 m^2 in het algemeen ruim voor een recreatiewoning, maar een veelvoorkomend oppervlak voor een reguliere gezinswoning (vanaf ca. 100 m^2).

>05
BOUWREGELS

KAVELS EN RECREATIEVERBLIJVEN

Op basis van de visie worden in dit hoofdstuk voor de verschillende bouwmogelijkheden voor de recreatiewoningen en bouwwerken voorstellen gedaan voor de regeling in het bestemmingsplan.
Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat het hoofdgebouw in zijn vorm goed herkenbaar blijft en enkele ondergeschikte bouwdelen kunnen worden toegevoegd.

Deze voorstellen zijn ruimer dan de bouwmogelijkheden die worden geboden door het bestemmingsplan. Voor het overige, zoals erfscheidingen, gelden de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen zoals verwoord in Bijlage 2 van het Bor.

Een deel van deze voorstellen kan direct worden vertaald in bouwregels voor het nieuwe bestemmingsplan.

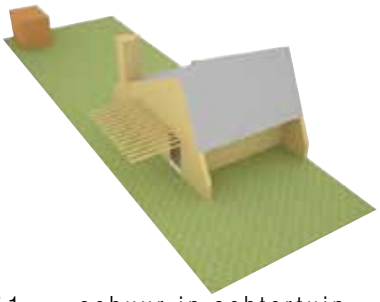
BOUWREGELS CATEGORIEËN BOUWWERKEN | WATERTUINEN

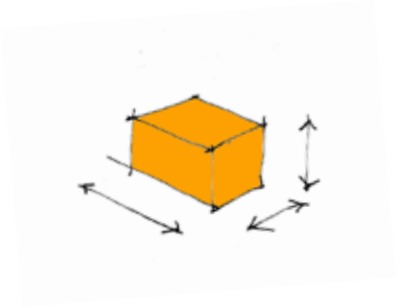
TUSSENWONINGEN EN HOEKWONINGEN

Voor de recreatiewoningen geldt de maximale oppervlaktemaat van 100 m^2 aan gebouwen (exclusief open pergola's en overkappingen en vrijstaand bijgebouwtje/ schuurtje).
Hieronder volgt een overzicht van voorstellen van maximale bouwmogelijkheden per categorie van bouwwerken. Een combinatie van categorieen van bouwwerken mag nooit leiden tot een grotere oppervlaktemaat dan 100 m2 (grondoppervlak).
Hierbij wordt met de erfgrens bedoeld, de oorsponkelijke en uitgegeven (zijdelingse) perceelsgrens van de betreffende recreatiewoning

situatie categorie bouwwerk

voorstel regels (algemeen)

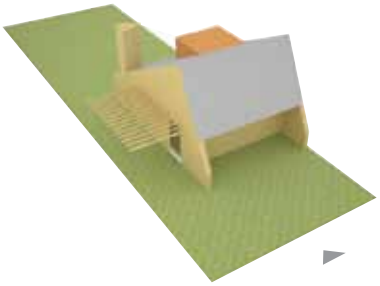


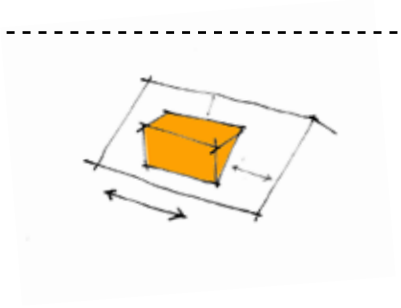


Losse schuurtjes worden toegestaan mits :

- maximaal 1 per recreatieverblijf/kavel
- hoogte: maximaal 3,0 m hoog
- oppervlak: maximaal 12 m^2

#1 schuur in achtertuin

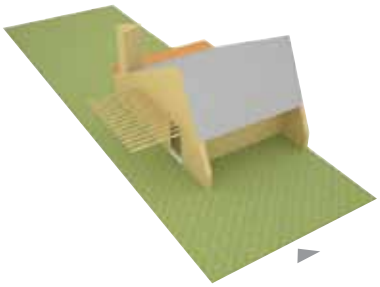


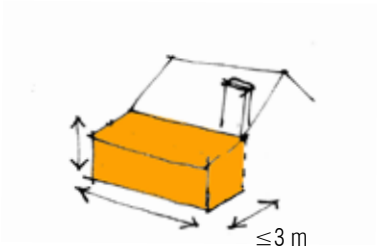


Dakkapellen worden uitsluitend aan achterzijde toegestaan:

- minimaal 50 cm uit de oorspronkelijke goot
- minimaal 50 cm uit zijgevel, behoudens voor zijgevel ter plaatse van de schoorsteen
- minimaal 100 cm uit de nok

#2 dakkapel achterzijde

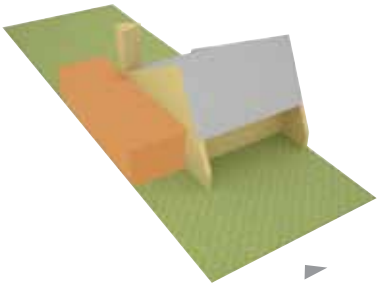


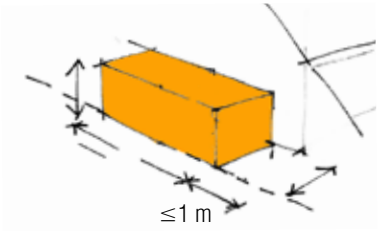


#3 uitbouw achterzijde

Uitbouwen aan de achterzijde kunnen worden toegestaan:

- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte in woning, dit resulteert in een goothoogte van 2,70 m (de bestaande goothoogte is 2,48 m)
- maximaal 3.0 m diep vanuit oorspronkelijke achtergevel



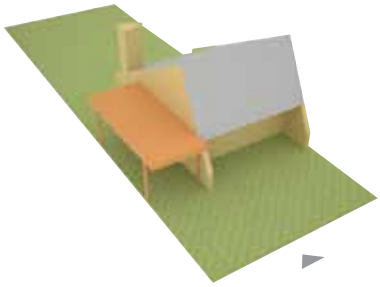


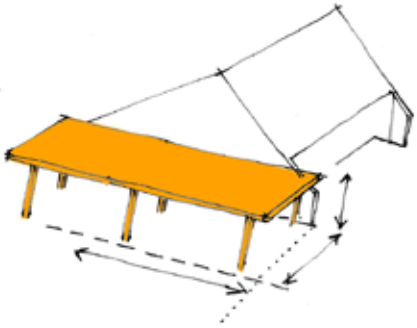
#4 aanbouw zijkant

Aanbouwen zijkant worden toegestaan mits:

- maximaal aan één zijde van de recratiewoning
- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte woning (ca. 2.7 m goothoogte)
- minimaal 1 m achter gootlijn t.p.v. voorgevel van de betreffende woning
- maximaal tot 3.0 m achter oorspronkelijke achtergevel
- breedte tot erfgrens/kopgevel van de aangrenzende woning. Indien echter in de erfgrens géén kopgevel van een aangrenzende woning aan wezig is geldt een breedte van maximaal 3,5 m

---



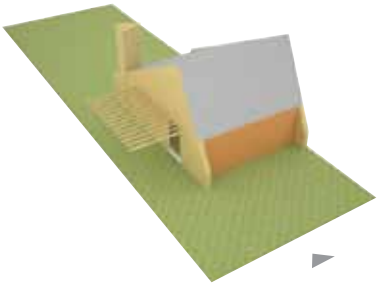


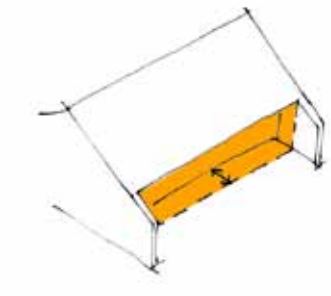
#5 overkapping

(een overkapping bestaat uit een dak en maximaal 2 bijbehorende wanden)

Overkappingen aan de zijkant toegestaan mits:

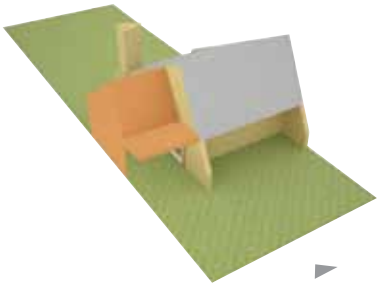
- maximaal aan één zijde van de recratiewoning
- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte woning (ca. 2.7 m)
- maximaal 1 m voor gootlijn t.p.v. de voorgevel van de betreffende woning
- maximaal tot 3.0 m achter achtergevel
- breedte tot erfgrens of kopgevel van de naastgelegen woning
- platte afdekking
- bouwwerk blijft open tot 1 m achter gootlijn t.p.v. de voorgevel van de betreffende woning, met uitzondering van de zijgevels van de woningen





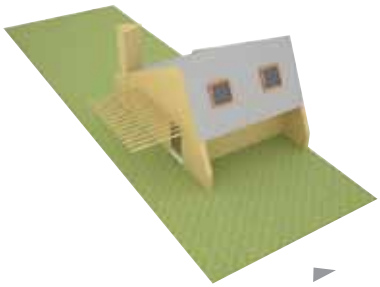
Het verplaatsen van de voorgevel tot aan de goolijn wordt toegestaan.

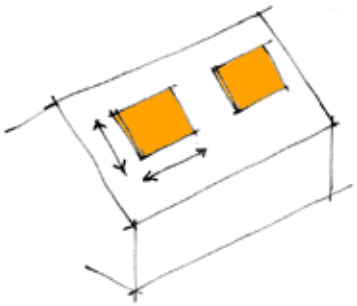
#6 verplaatsen voorgevel



Kap of opbouw op pergola/aanbouw zijkant toestaan (in relatie tot aanbouw zijkant #4):
- nokhoogte maximaal 4 m
- goot van de kap voorzijde dakopbouw minimaal 1 m achter goot voorzijde hoofdgebouw
- kap niet boven daklijn hoofdkap
- geen dakkapellen
- zelfde dakhelling als hoofdkap
- zelfde materialisering hoofdkap

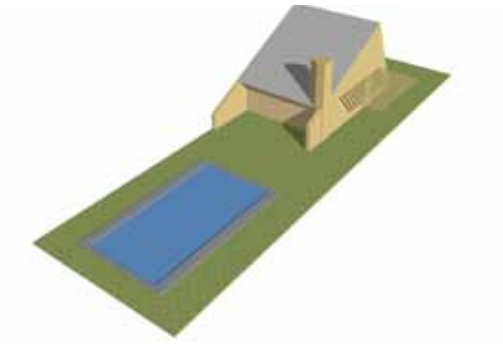
#7 kap op aanbouw zijkant

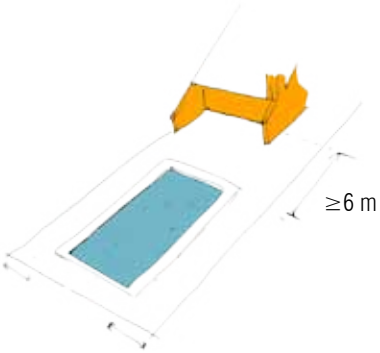




Dakramen en zonnepanelen toestaan
- op basis van verguningsvrije afmetingen (Bijlage 2 Bor)
- bij voorkeur geordend in lijn

#9 dakramen en zonnepanelen

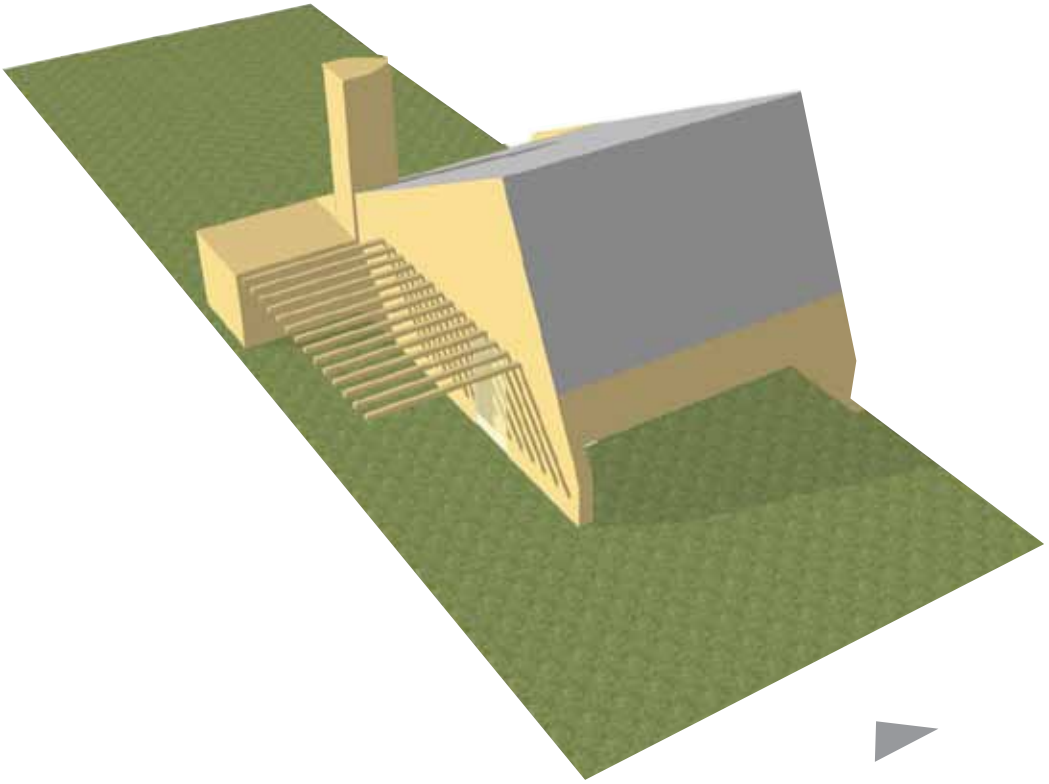




Zwembaden worden toegestaan:
- alleen in achtertuin
- maximaal oppervlak 50 m²
- minimaal 6 m uit orginele achtergevel
- minimaal 2 m uit de erfgrens
- geen overkappingen

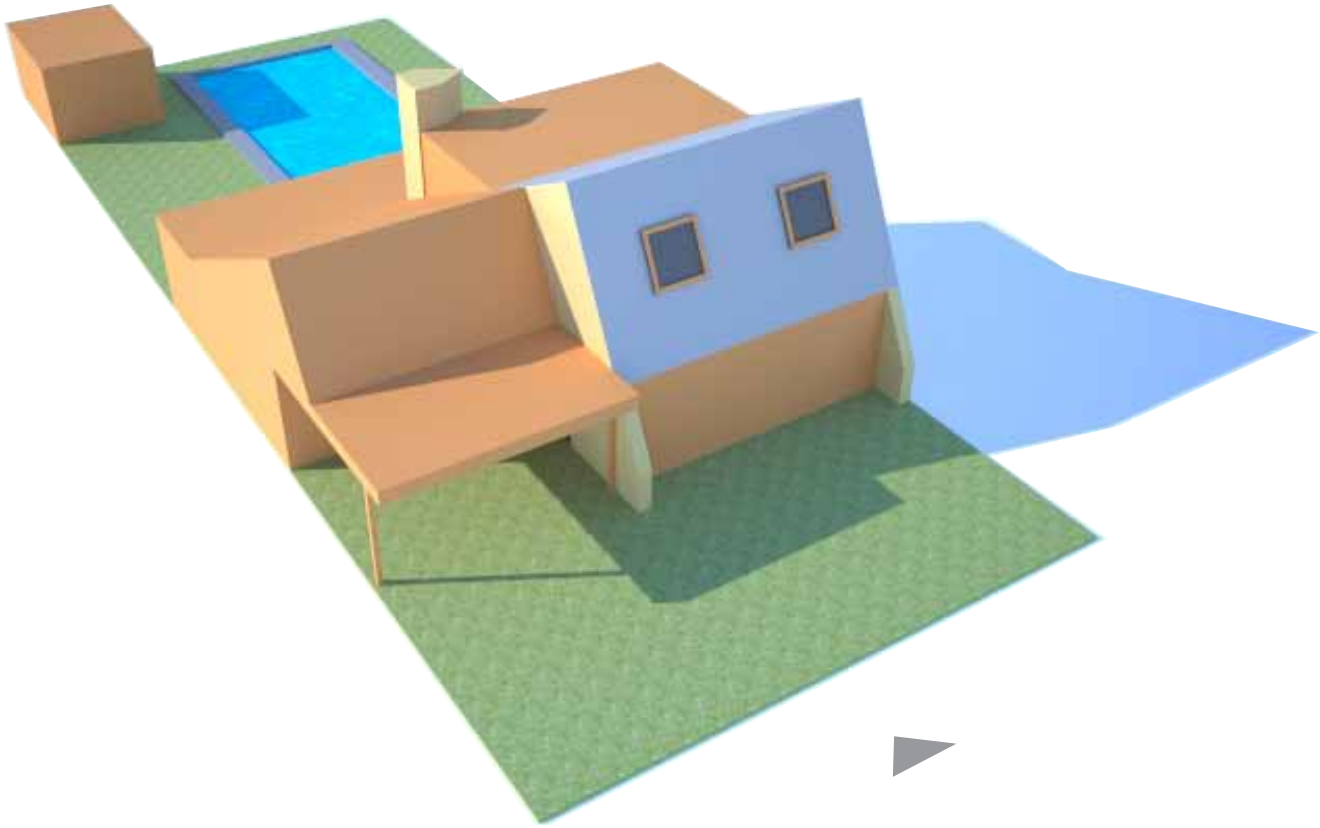
10 zwembaden

3D IMPRESSIE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING

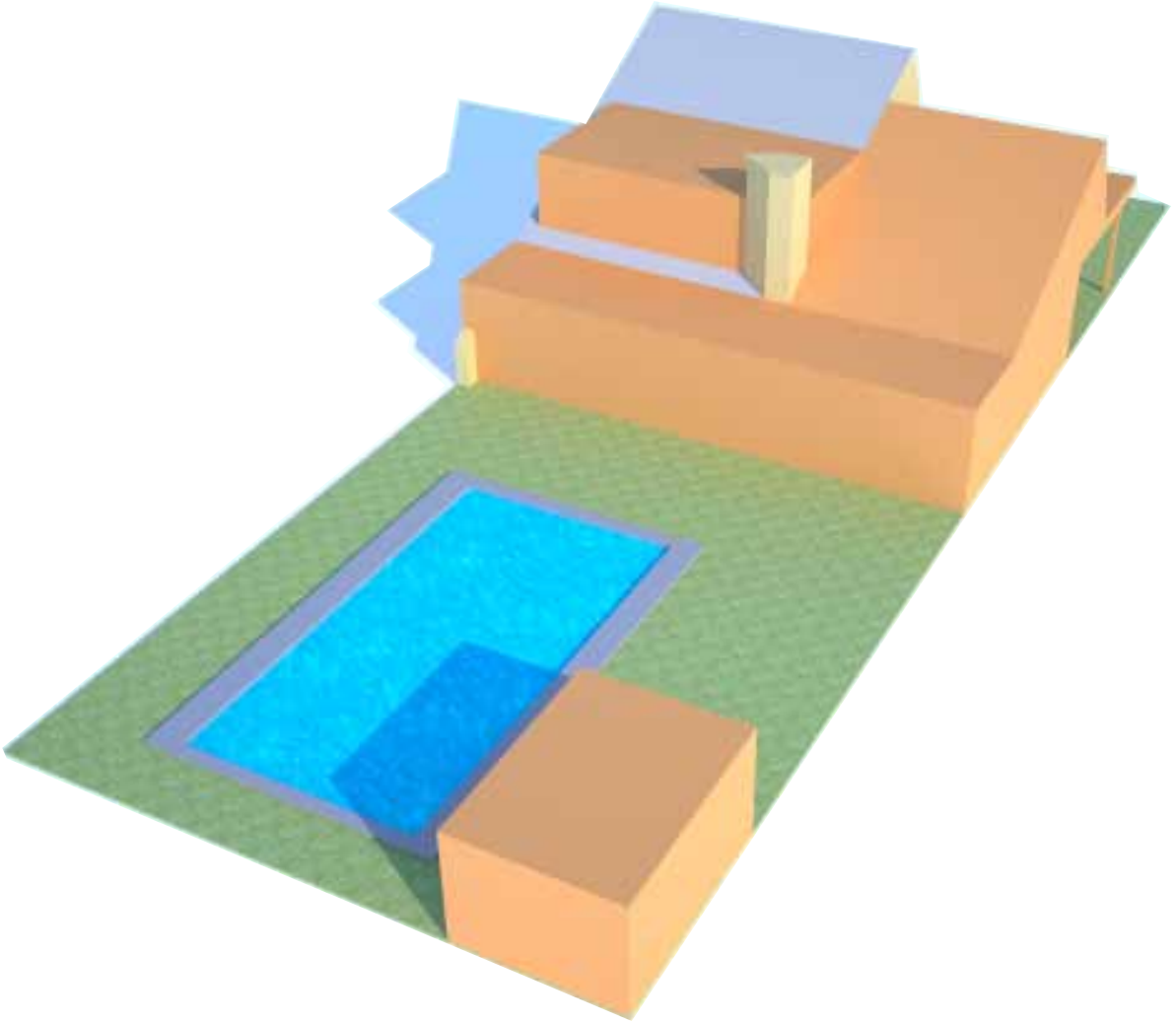


3D IMPRESSIE RECREATIEWONING (TUSSENWONING) INCLUSIEF DE BOUWMOGELIJKHEDEN DIE OP BASIS VAN DEZE VISIE MOGELIJK ZIJN

In de voorgestelde 3D impressie is uitgegaan van de variant van een tussenwoning met een zijtuin van 5 meter.

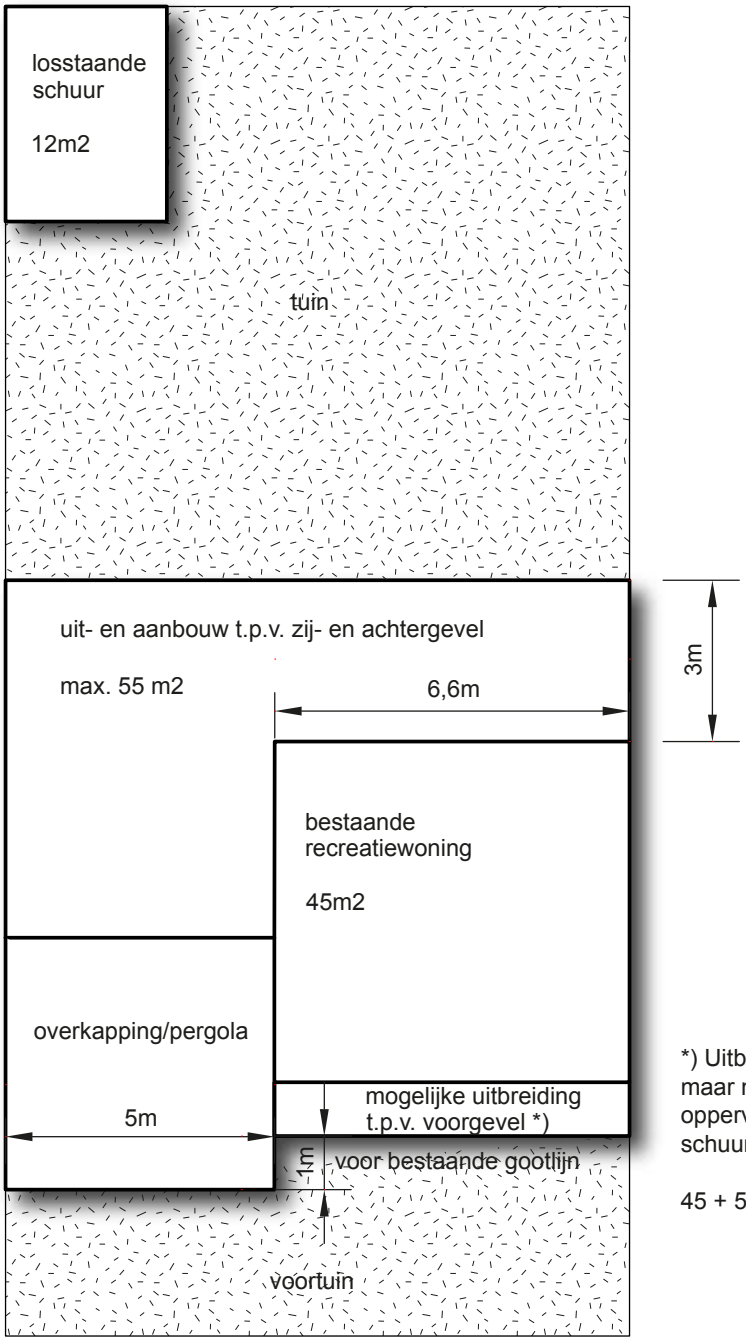


VOORAANZICHT



ACHTERAANZICHT

PLATTEGROND BEHORENDE BIJ 3D IMPRESSIE



*) Uitbreiding t.p.v. de voorgevel is mogelijk maar moet vallen binnen het maximaal bebouwd oppervlak van 100 m2 (exclusief vrijstaand bijgebouwtje/ schuurtje en open pergola's en overkappingen)

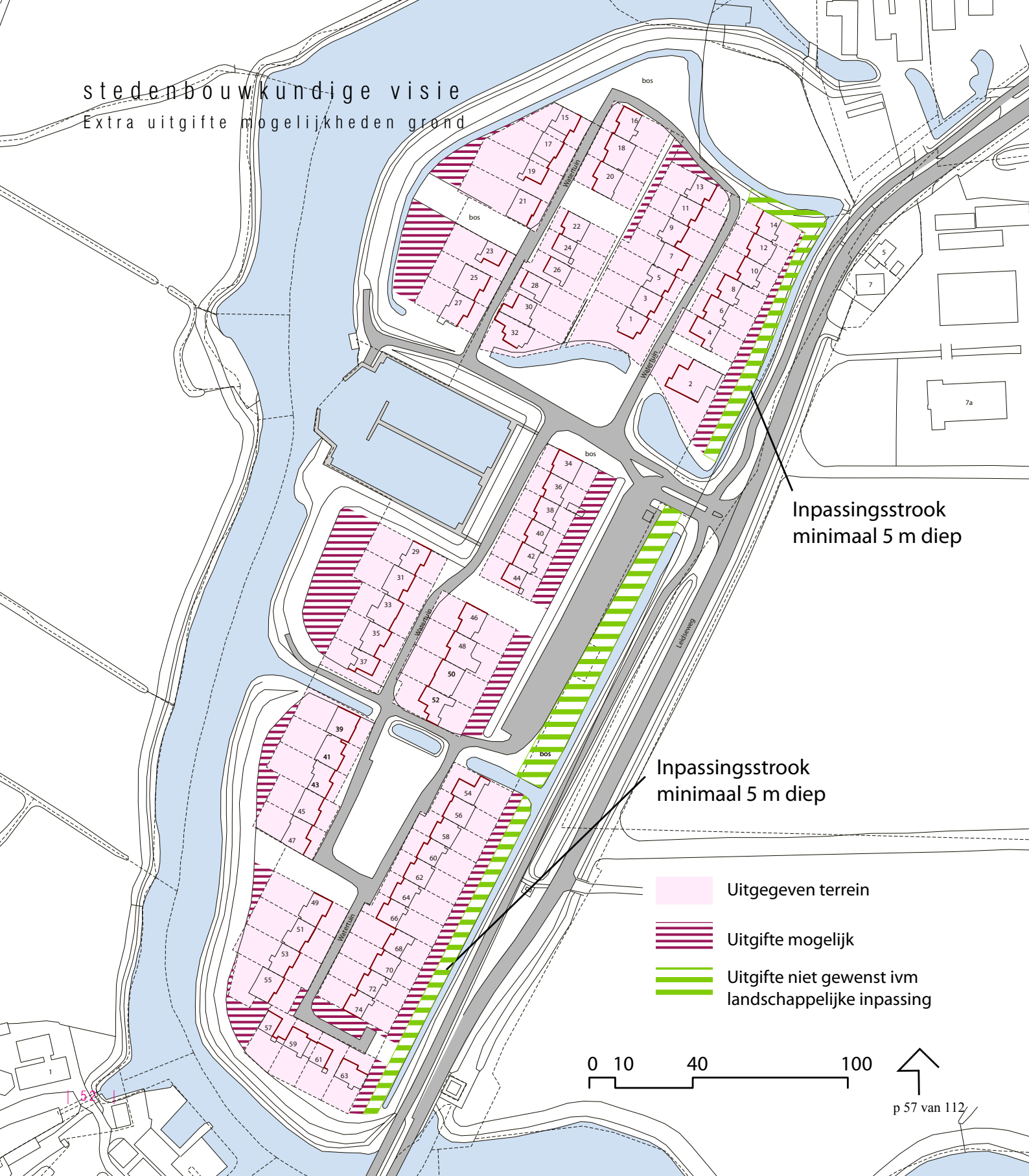
45 + 55 m2 = 100 m2

(VOORMALIGE) DIENSTWONING

De zogenaamde dienstwoning wordt momenteel niet meer bewoond door de beheerder van het park.
Gezien de omvang van de (voormalige) dienstwoning wordt voorgesteld om deze in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen als recreatiewoning zonder verdere uitbreidingsmogelijkheden. De bestaande planologische situatie wordt vastgelegd waarbij de bestemming als recreatiewoning wordt opgenomen.

stedenbouwkundige visie

Extra uitgifte mogelijkheden grond



>06

GRONDUITGIFTE

Belangrijk is dat er een logische kavelbegrenzing ontstaat, dat de groene inpassing van de randen overeind blijft en dat de betreedbare/toegankelijke gemeenschappelijke ruimte niet wordt verkleind.

Op de hiernaast weergegeven kaart is aangegeven welke stukken kunnen worden uitgegeven en bij de kavels kunnen worden betrokken en welke stukken voor groene inpassing van het terrein intact moeten worden gehouden.

Hieronder een impressie hoe dit vertaald kan worden naar de bestemmingsplankaart.

:

groenstrook van maken gelijk aan ‘uitgifte niet gewenst’

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Watertuin
Teylingen

stedenbouwkundige visie recreatiepark

Rho adviseurs > 7 januari 2016

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Watertuin
Teylingen

stedenbouwkundige visie recreatiepark

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUD

> 01 aanleiding 7

> 02 inventarisatie 13

> 03 gebruik gronden 27

> 04 visie 33

> 05 bouwregels 41

> 06 gronduitgifte 53

>01
AANLEIDING

LOCATIE

Watertuin is een recreatiepark met 68 recreatiewoningen, 1 dienstwoning en een haventje, dat in het begin van de jaren ‘70 van de vorige eeuw is gebouwd. Het ligt buiten de bebouwde kom aan de Leidseweg in de kern Warmond tussen Leiderdorp en Oude Ade. Watertuin kent één type recreatieverblijf in twee varianten: in rij of op een hoek. De dienstwoning is een op zichzelf staande variant binnen dit geheel. De recreatiewoningen staan op kavels van verschillende omvang.

AANLEIDING

De aanleiding om deze stedenbouwkundige visie op te stellen voor Watertuin is:

- Het programma actualisatie bestemmingsplannen in de gemeente Teylingen, waardoor ook voor Watertuin een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld;
- het gebruik als permanente bewoning van diverse recreatiewoningen in Watertuin, dat niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond;
- bij een groot deel van de woningen in Watertuin is er zonder vergunning meer aan en bij gebouwd dan erop grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan;

- toezeggingen aan de bewoners van Watertuin, dat de gemeente voor het complex Watertuin een nieuw bestemmingsplan zal opstellen, waarbij beoordeeld zal worden of er een verruiming van de bouwmogelijkheden mogelijk is.

DOEL

Het doel van deze stedenbouwkundige visie is om inzichtelijk te maken welke bebouwingsmassa er bij de recreatiewoningen maximaal toelaatbaar is. Deze visie kan dan gelden als uitgangspunt voor een adequate bebouwingsregeling in het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast voorziet deze visie in een knelpuntenkaart over oneigenlijk grondgebruik die inzicht geeft voor welke gronden het uit planologisch oogpunt acceptabel is om bij recreatiewoningen te betrekken.

VOORGESCHIEDENIS

De voormalige gemeente Warmond heeft zich tot de eind jaren negentig in de vorige eeuw vrij coulant opgesteld tegenover de permanente bewoning van de recreatiewoningen en de bouw van clandestiene bouwsels aan en bij deze recreatiewoningen.
Eind jaren negentig heeft de gemeente Warmond, middels het opstellen van een handhavingsbeleid inzake permanente bewoning van recreatieverblijven, hieraan een andere wending willen geven. Er zijn diverse handhavingsbesluiten genomen en er zijn op 3 mei 2000 voor 37 recreatiewoningen persoonsgebonden gedoogbeschikkingen aan de toenmalige bewoners toegekend. Deze aanpak gaf de handhaving een enorme beslaglegging op de totale en de relatief kleine personele capaciteit van de gemeente Warmond. Dit heeft ertoe geleid, dat de koers van de gemeente Warmond in 2004 op het oude niveau uit de jaren negentig was teruggekeerd.

Aangezien de gemeente Warmond er op dat moment de voorkeur aan gaf om de recreatiewoningen om te zetten in burgerwoningen, zodat handhaving op dit punt niet meer nodig is, heeft zij in 2004 een principeverzoek aan de provincie Zuid-Holland gedaan inzake legalisering van het gebruik voor permanente bewoning van het recreatiecomplex Watertuin. In 2005 heeft de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland aangegeven niet in te stemmen met legalisering van de permanente bewoning.

In 2006 heeft de gemeentelijke herindeling plaatsgevonden en is de kern Warmond onderdeel van de gemeente Teylingen geworden. In 2008 heeft de gemeente een tijdelijk beleid vastgesteld voor bouwaanvragen voor recreatiewoningen. Dit beleid houdt in dat het college van B&W geen gebruik maakt van haar bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan indien een verzoek wordt ingediend om de recreatiewoning te vergoten terwijl er sprake is van strijdig gebruik in de vorm van permanent wonen. Dit beleid is tevens van toepassing op de situaties waarbij sprake is van een persoonsgebonden gedoogbeschikking.
In een gedoogbeschikking is gesteld dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan het recreatiebedrijf als ware het een commune woning. Van voorzieningen, die zijn gerelateerd aan commune woningen worden zij nadrukkelijk uitgesloten. Voorbeelden zijn woonvoorzieningen op grond van de WVG, behandeling van bouwvergunningsaanvragen en voorzieningen op grond van de huisvestingsverordening.

In 2015 zal een voorontwerpbestemmingsplan voor Watertuin ter inzage worden gelegd in het kader van de gemeentelijke inspraak. In het vast te stellen bestemmingsplan zal het definitieve beleid voor Watertuin worden opgenomen.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt in eerste aanzet de oorspronkelijke opzet van het recreatiepark Watertuin weergegeven en wordt inzichtelijk gemaakt hoe de recreatiewoningen in oorspronkelijke vorm zijn gebouwd. Vervolgens wordt de huidige geldende bestemmingsplanregeling omschreven en aansluitend wordt inzichtelijk gemaakt welke categorieën bouwwerken (uitbouwen, aanbouwen, pergola's etc.) in het recreatiepark Watertuin voorkomen.

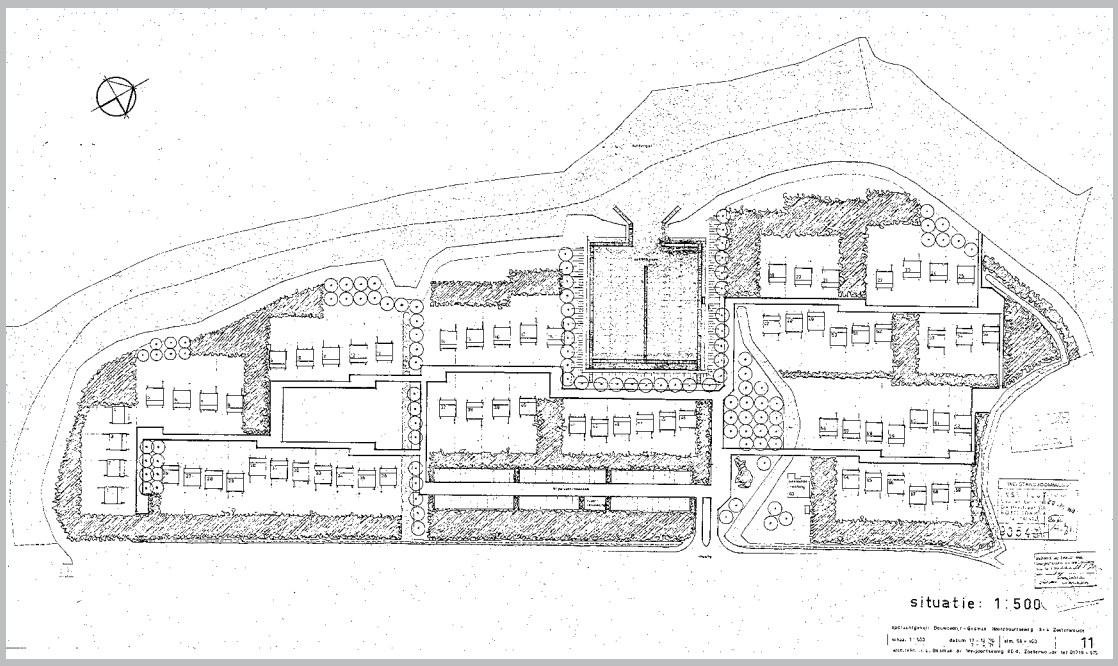
In hoofdstuk 3 is een kaart opgenomen waarmee inzichtelijk wordt gemaakt welke gronden oneigenlijk worden gebruikt. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op beleving van het terrein van het recreatiepark gezien vanuit omgeving en gezien vanuit de gemeenschappelijke terreinen van het recreatiepark zelf.

In hoofdstuk 4 wordt per bouwwerk de invloed op de ruimtelijke kwaliteit omschreven gezien vanuit het vraagstuk wat stedenbouwkundig maximaal toelaatbaar is in dit recreatiepark Watertuin. Dit wordt in hoofdstuk 5 vertaald in beeld en in bouwregels.

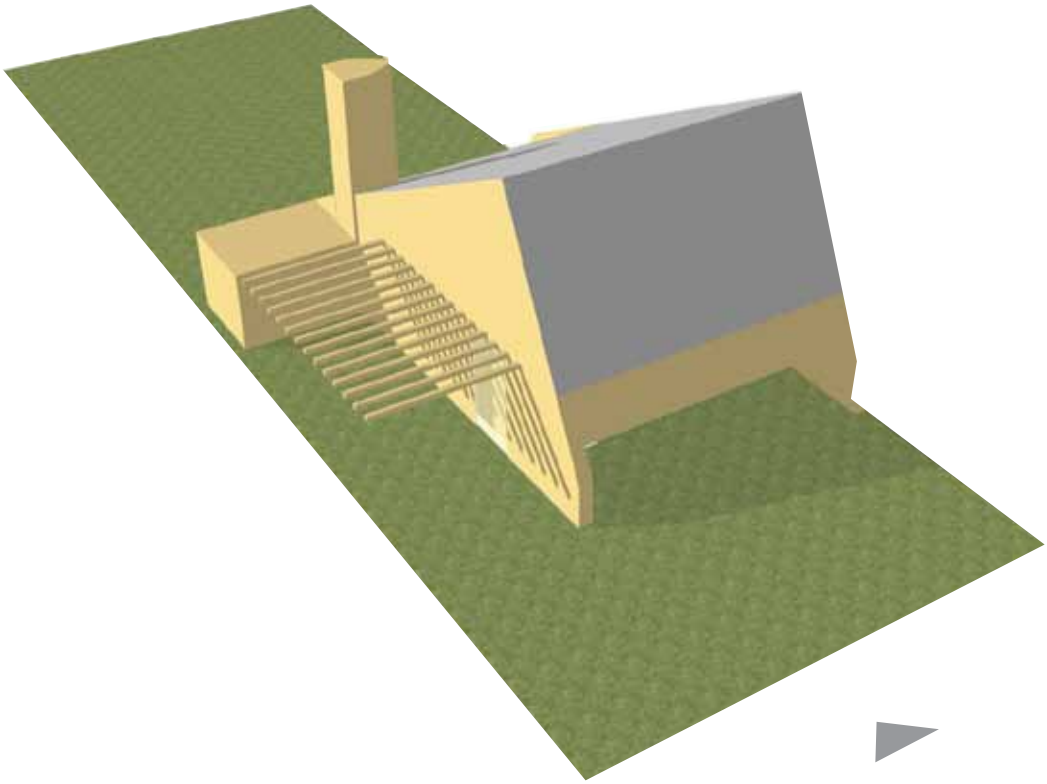
>02
INVENTARISATIE

OORSPRONKELIJKE BOUWPLAN

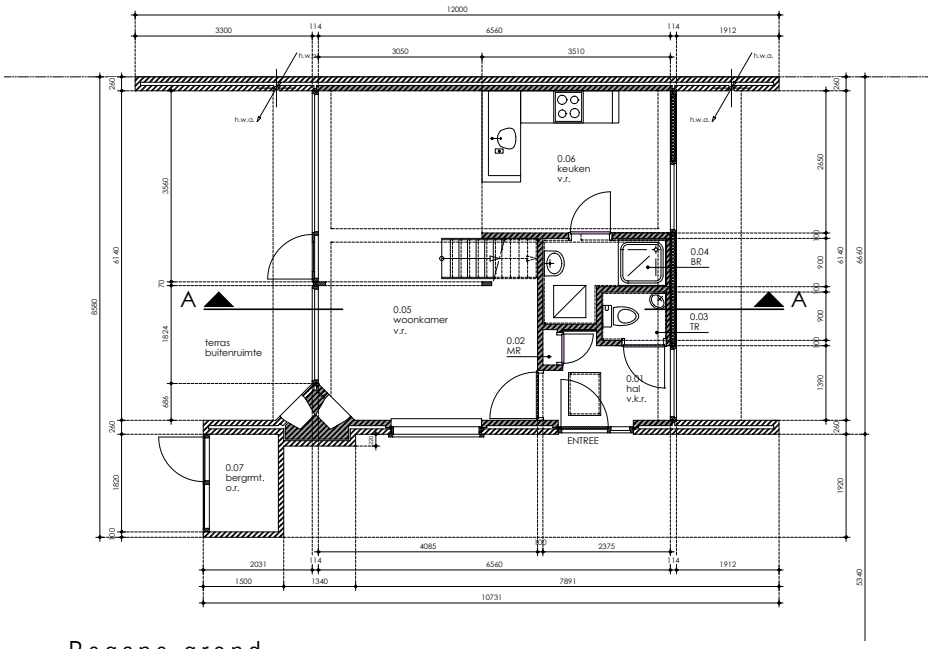
Het orginele recreatieverblijf bestaat uit één duidelijke massa van één bouwlaag met een asymmetrische kap. Aan de zijkant is een opengewerkte pergola aangebouwd, iets achter de voorgevellijn. De voorgevel ligt iets terug van de goot, terwijl de zijbeuken iets doorsteken. De voordeur zit aan de zijkant en er zijn geen losse bouwwerken zoals schuurtjes op de kavels.



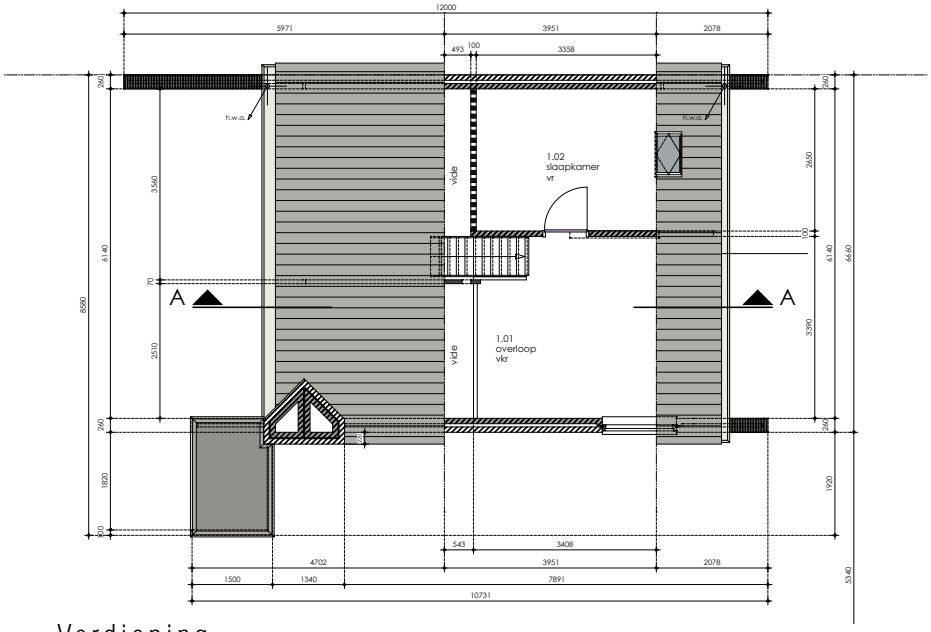
3D IMPRESSIE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



PLATTEGRONDEN OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



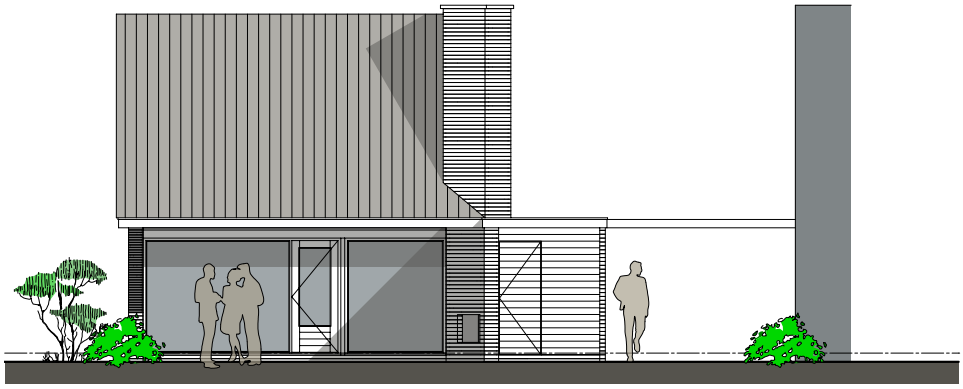
Begane grond



Verdieping

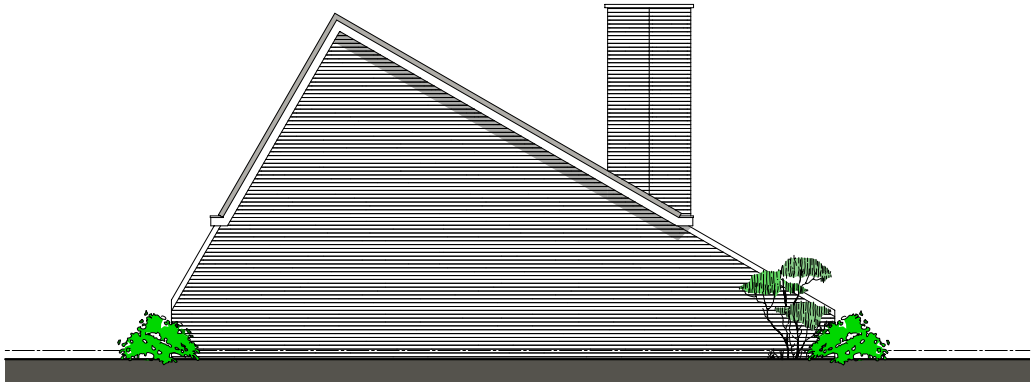
GEVELS OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING

Voorgevel

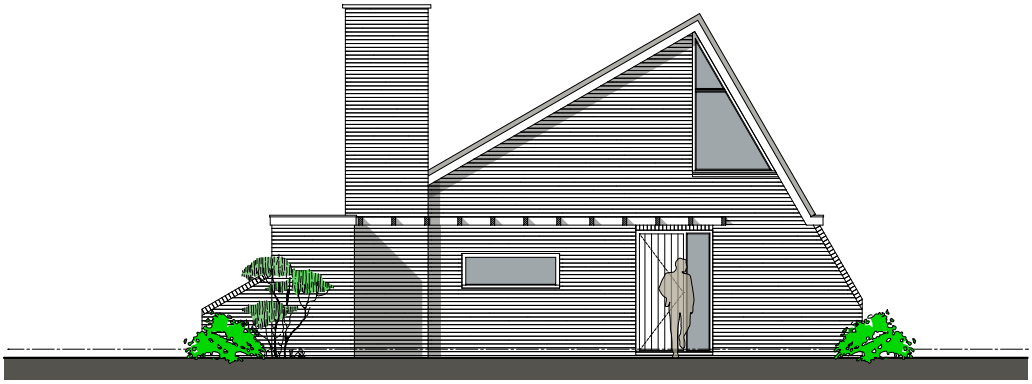


Achtergevel

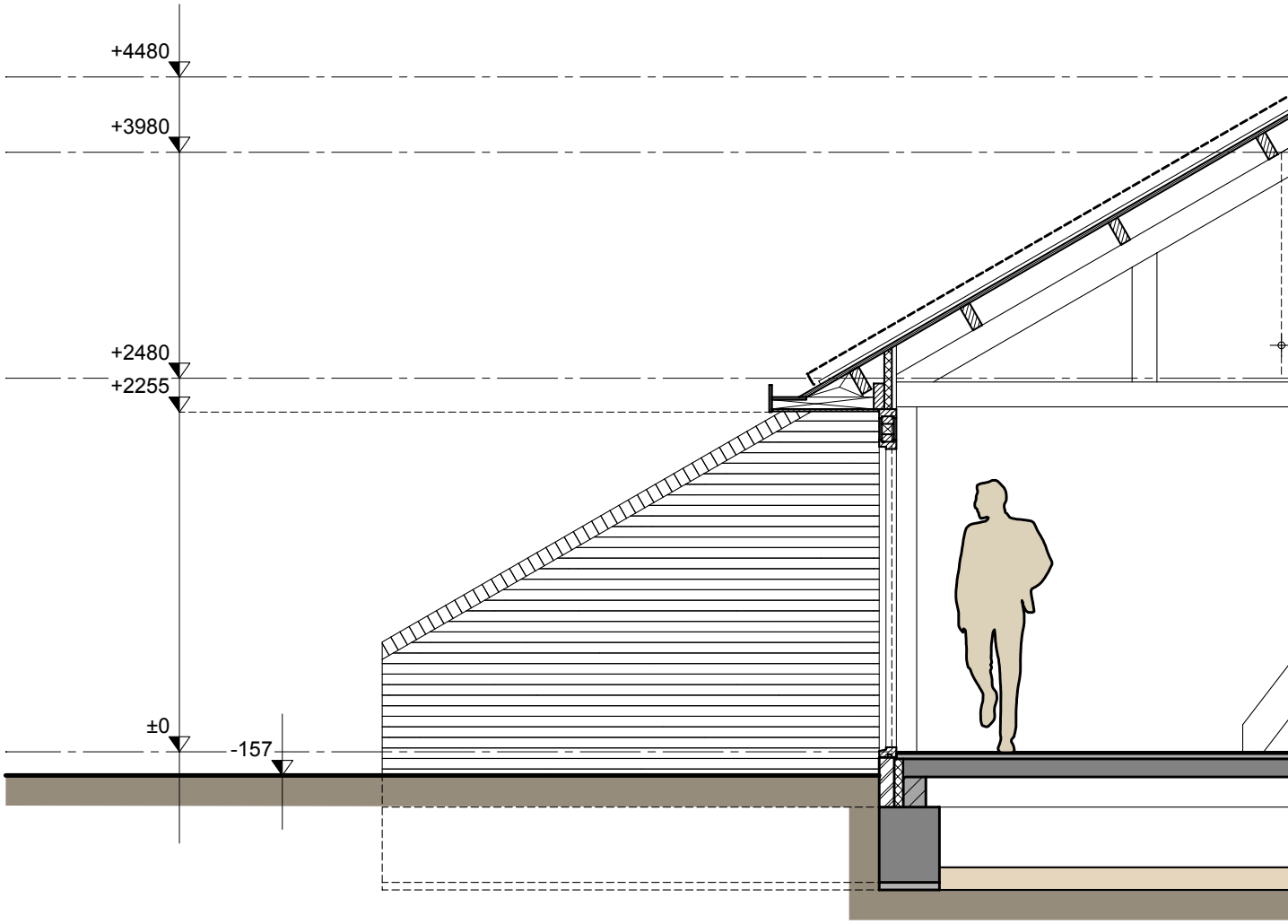
GEVELS OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



Zijgevel

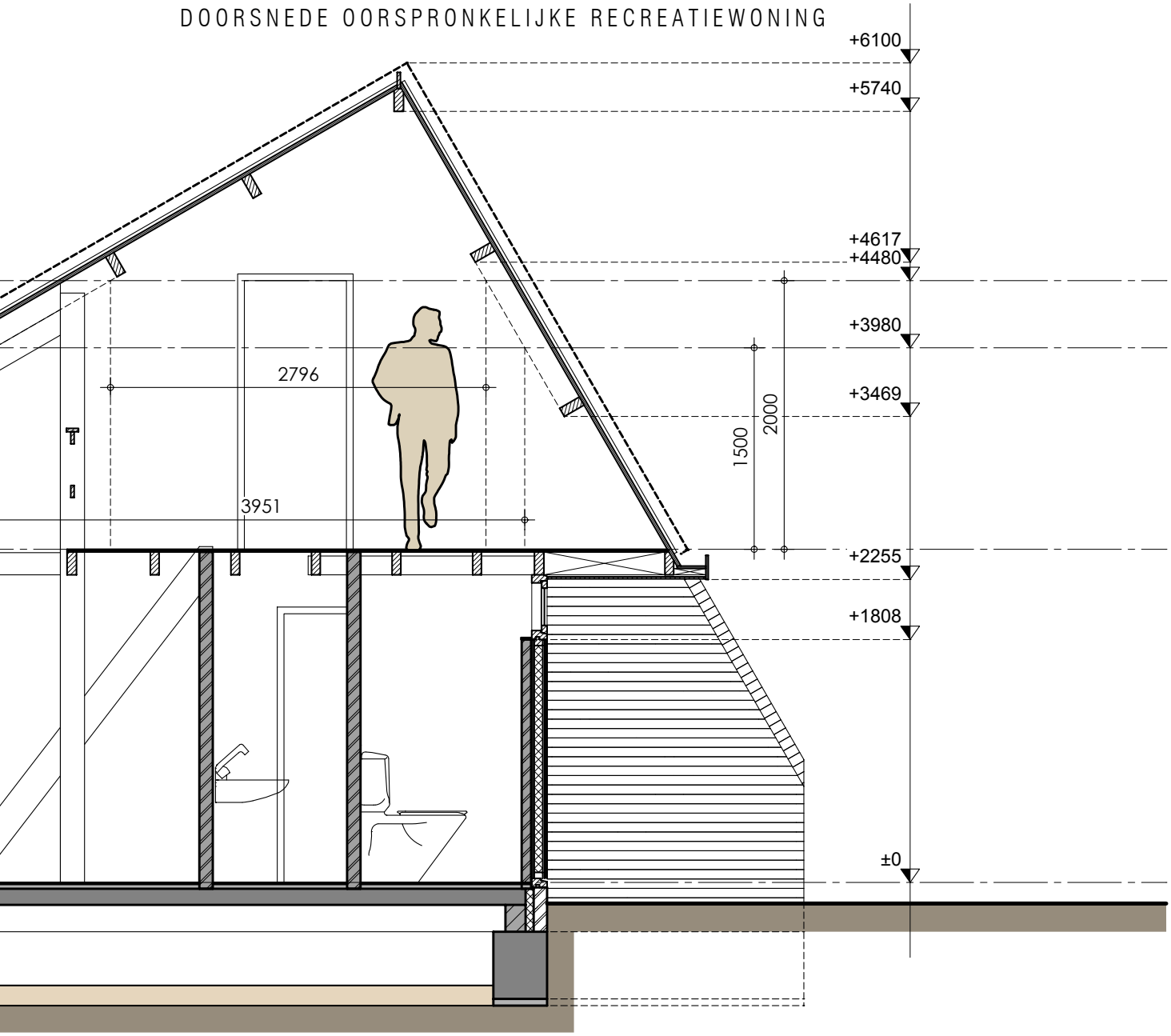


Zijgevel met entree



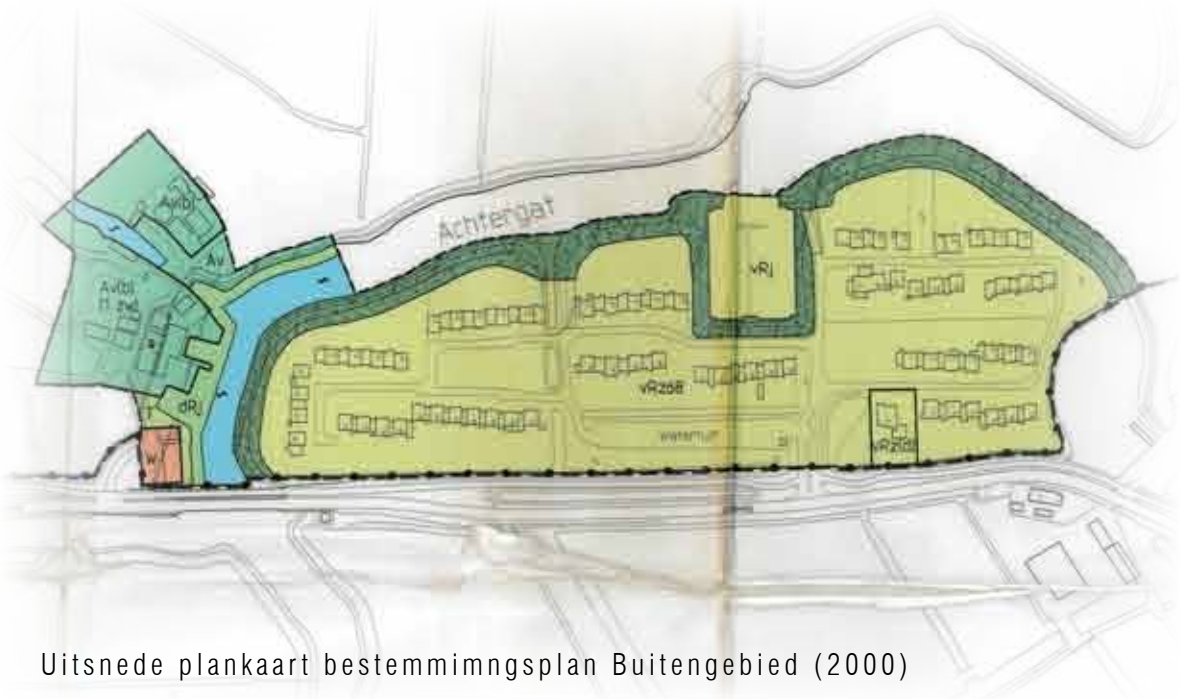
Doorsnede

DOORSNEDE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING



HUIDIGE BESTEMMINGSPLANREGELING

In de huidige regeling in het bestemmingsplan Buitengebied (9 maart 2000) zijn vaste waarden opgenomen voor de zomerhuizen zoals een grondoppervlaktemaat van 45 m² per hoofdgebouw, een maximale goothoogte van 2.50 m en bouwhoogte van 6.00 m. Via een binnenplanse vrijstelling kan de oppervlakte worden vergroot tot 55 m² wanneer over de gehele breedte een uitbouw van maximaal 1.5 m aan de achterzijde wordt toegevoegd. Daarnaast is er de vrijstellingsmogelijkheid om de berging bij de zomerhuizen te vergroten van 2m² naar maximaal 16.5 m², met dien verstande dat de afstand tot de zijerfgrens ten minste 1.2 m bedraagt.



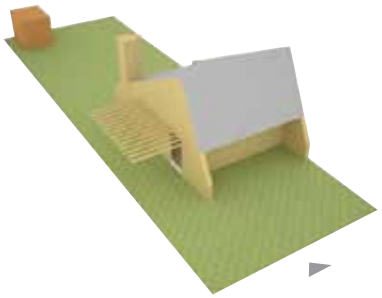
Uitsnede plankaart bestemmimngsplan Buitengebied (2000)

HUIDIGE SITUATIE

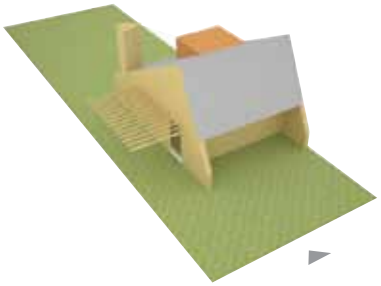
Het oorspronkelijke type recreatiewoning is in de loop der tijd op verschillende plekken en wijzen vergroot en aangepast. De verschillende aanpassingen betreffen zowel aanpassingen aan de woning of uitbreidingen van stallings- en bergruimten zowel aan het huis als los in de tuin. Het gaat om bijvoorbeeld dakkapellen, aanbouwen, overkappingen, schuurtjes aan de voor- of achterkant.

De aanpassingen van woon- en stallingsruimte ten behoeve van verbetering van de verblijfskwaliteit hebben tot gevolg dat veel van de recreatiewoningen in de loop der tijd fors groter zijn geworden. Een aantal aanpassingen hebben slechts een beperkte invloed op de ruimtelijke kwaliteit, terwijl andere bouwwerken duidelijk het beeld op het park beïnvloeden.

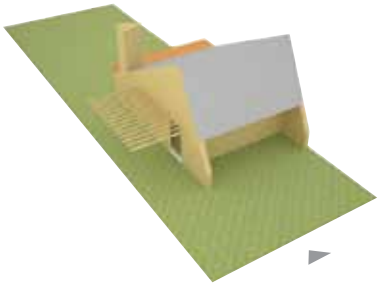
Hierna volgt een overzicht van categorieën bouwwerken zoals die in Watertuin op dit moment aanwezig zijn.



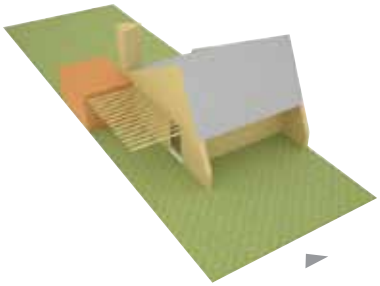
#1 schuur in achtertuin



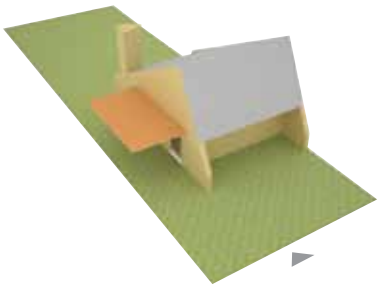
#2 dakkapel achterzijde



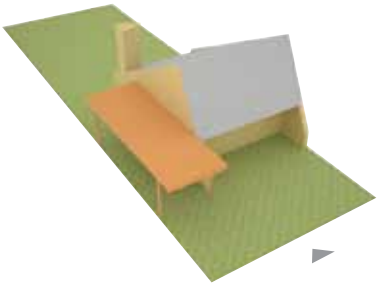
#3 uitbouw achterzijde



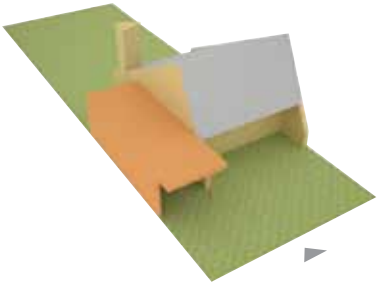
#4 aanbouw zijkant



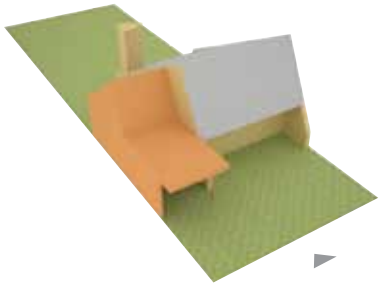
#5 afdekken pergola tot overkapping



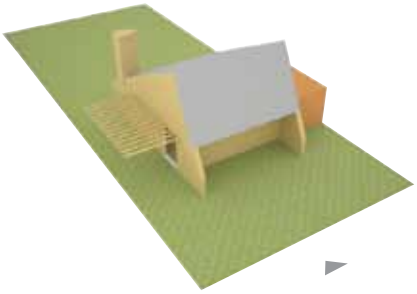
#6 pergola/overkapping vergroten



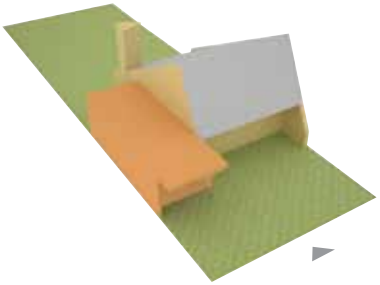
#7 dichtzetten pergola/overkapping aan zijkant op hoeksituatie



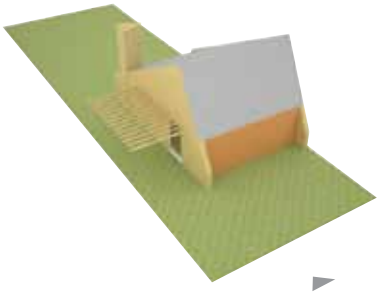
#8 kap op overkapping/aanbouw zijkant



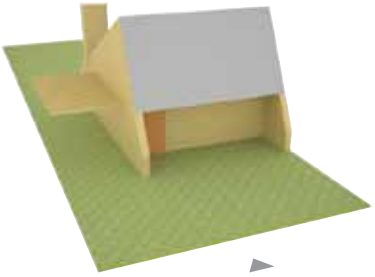
#9 aanbouw hoekwoning



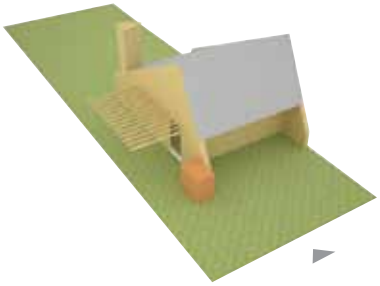
#10 dichtzetten overkapping
aan de voorzijde



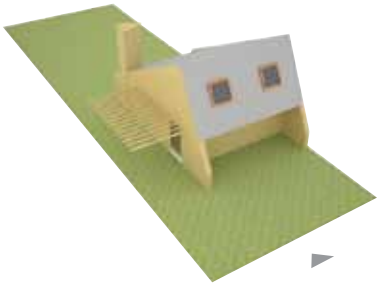
#11 uitbouw voorzijde
(naar voren zetten van de gevel)



#12 gevelindeling aanpassen
(bijv. verplaatsing voordeur)



#13 bijbehorend bouwwerk aan voorzijde



#14 dakramen en zonnepanelen

FIRE STATION

>03
GEBRUIK GRONDEN

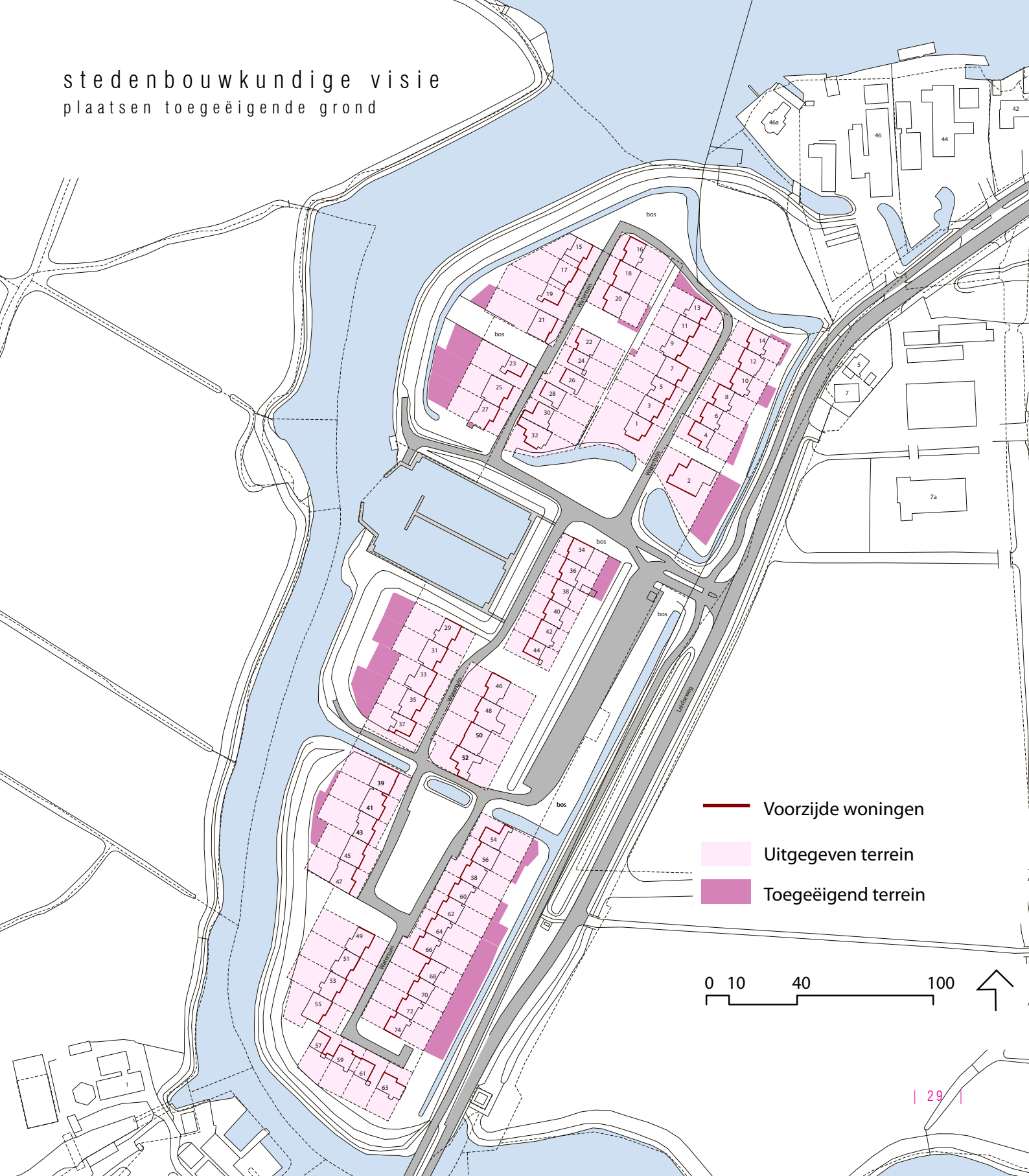
Op een aantal plaatsen zijn delen van het gemeenschappelijk of het openbaar terrein in Watertuin in der loop der tijd toegeëigend door eigenaren/gebruikers om de tuin te vergroten. Er is bijvoorbeeld een tuin aangelegd of er zijn zelfs bijgebouwen geplaatst.

Ruimtelijk gezien is de kavelbegrenzing niet overal even logisch, aangezien er reststukken overblijven die officiëel onderdeel uitmaken van de openbare ruimte of het gemeenschappelijk terrein. Deze stukken zijn vaak ook vanuit het oogpunt van beheer en onderhoud van de buitenruimte niet optimaal.

Met de verbeelding op pagina 29 worden de plaatsen, waar sprake is van toegeëigende grond, inzichtelijk gemaakt.

stedenbouwkundige visie

plaatsen toegeëigende grond



Zicht vanuit de omgeving

Het recreatiepark Watertuin is vanuit verschillende plaatsen vanuit de omgeving zichtbaar. Door de opgaande beplanting langs de Leidseweg (oostzijde) is de bebouwing op het terrein van het recreatiepark vanuit deze doorgaande weg slechts beperkt beleefbaar. Behoud van deze groene inpassing is gezien de omgeving en de locatie van het recreatiepark belangrijk.

Vanaf het water aan de westzijde is de bebouwing van het recreatiepark wel zichtbaar. Het water ligt hoger dan het aangrenzende landschap. Een dijkje verbergt voor een deel het zicht op het maaiveld. Op dit dijkje is geen voetpad. Een aantal tuinen en achtergevels van recreatiewoningen is door de hoogte van het waterpeil zichtbaar vanaf het water. Aan het haventje liggen voornamelijk voorkanten van recreatiewoningen.

Op het terrein zelf zijn er naast de straten drie belangrijke grotere gemeenschappelijke terreinen: de haven en twee groene velden (nabij de ingang en aan de zuidzijde). Rond deze ruimten bevinden zich enkele recreatiehoekwoningen.

Om een samenhangend beeld te waarborgen is het uitgangspunt dat de architectuur van de hoofdgebouwen moet worden gerespecteerd wanneer deze wordt aangeraakt. Dit betekent dat er verwante architectuur en vormgeving wordt toegepast wanneer wordt aangepast en aangebouwd en dat het oppervlak aan losse bebouwing zeer beperkt blijft.

stedenbouwkundige visie

zicht vanuit de omgeving

>04
VISIE

BEBOUWING

De aanpassingen aan of bij recreatiewoningen ten behoeve van verbetering van de verblijfskwaliteit hebben tot gevolg dat veel van de recreatiewoningen in de loop der tijd fors groter zijn geworden. Een aantal aanpassingen hebben slechts een beperkte invloed op de ruimtelijke kwaliteit, terwijl andere bouwwerken duidelijk het beeld op het park beïnvloeden.
Een neveneffect van de aanpassingen en vergrotingen is dat de recreatiewoningen in principe steeds meer geschikt worden gemaakt voor permanente bewoning. Voor de visie op de mogelijkheden op dit recreatiepark zijn daarom drie zaken van belang:

1. De mate waarin het beeld vanuit de openbare ruimte en/ of de gemeenschappelijke ruimte verandert.

2. De categorieën aan bouwwerken zoals aanwezig op het recreatiepark.

3. Het voorkomen van grote permanent bewoonbare eenheden.

Ad 1. De mate waarin het beeld van uit de openbare ruimte en/of de gemeenschappelijke ruimte verandert

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de voor- en achterzijde van de kavels en recreatiewoningen. Aan de voorzijde is een samenhangend beeld gewenst, waarbij de onderlinge recreatiewoningen goed herkenbaar blijven. Het dichtzetten van de gevellijn tussen de woningen is niet gewenst. Juist de kleine verspringing in het orginele ontwerp geven wat 'lucht' tussen de woningen en zorgen voor een beleving van een ruim opgezet park met losse eenheden. Dit beeld moet worden gekoesterd. Daarom worden aan de voorzijde strikte regels gehanteerd om dit beeld te behouden. Slechts enkele kleine aanpassingen kunnen worden toegestaan die het beeld niet significant beinvloeden.

Bouwwerken voor de voorgevelrooilijn van de recreatiewoningen zijn daarom niet gewenst. Hier is het behoud van de rooilijn met open voortuinen aan de gemeenschappelijke ruimte het uitgangspunt. De orginele terugliggende gevel mag iets naar voren worden geplaatst tot aan de gootlijn. Slechts een beperkte doorsteek van een overkapping of pergola is mogelijk, mits de zijkanten hiervan openblijven.

Aan de achter- en zijkanten van de recreatiewoningen kan meer worden toegestaan. Vanuit de gemeenschappelijke ruimte is hier in de regel namelijk slechts beperkt zicht op. Het is hierbij wel van belang dat de hoofdmassa van de recreatiewoning goed afzonderlijk herkenbaar blijft, er een samenhangend beeld overeind blijft en de originele architectuur van het hoofdgebouw wordt gerespecteerd. In het kader van het gelijkheidsbeginsel worden voor alle achterkanten in principe dezelfde bouwmogelijkheden geboden.

Ad 2. Categorieën aan bouwwerken zoals aanwezig op het recreatiepark

Schuur in de achtertuin

Ten behoeve van een samenhangend en groen beeld worden losse schuurtjes en hokken alleen in de achtertuin, los van de achtergevel van de recreatiewoning toegestaan, mits van beperkte omvang. Het mag de tuin niet domineren en daarom is het aantal gemaximeerd op één per perceel met een maximale oppervlakte van 6m^2.

Dakkapellen

Ten behoeve van een samenhangend beeld vanuit de openbare ruimte worden dakkapellen uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van de recreatiewoningen. Het is daarbij van belang dat de omvang wordt beperkt zodat duidelijk is dat het een toevoeging is en de eenheid in dakvlak niet te zeer wordt aangetast. Er wordt aangesloten bij de regeling zoals deze (ook vanuit welstand) voor burgerwoningen wordt toegepast.

Aan- en uitbouwen

Ten behoeve van een samenhangend beeld vanuit de openbare ruimte en vanuit het gemeenschappelijk terrein mogen aan- en uitbouwen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevel/gootlijn. Door een positie van tenminste 1 m achter de voorgevel worden aan- en uitbouwen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Het aan de zij- en voorkant dichtzetten van pergola's/overkappingen tot aan de gootlijn is daarom niet gewenst.

Aanbouwen aan de achterzijde mogen maximaal 3 m uit de orginele achtergevellijn worden gebouwd. Een maat van 3 m uit de achtergevel biedt enerzijds voldoende uitbreidingsruimte van bijvoorbeeld de woonkamer. Aan de andere kant zorgt een maximale maat van 3 m ervoor dat er richting de buurpercelen voldoende openheid blijft en dat de orginele vorm van de hoofdmassa wordt gerepecteerd. Een uitbouw blijft op deze manier voor wat betreft de massaverhouding ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Pergola / overkapping
Bouwwerken voor de uiterste voorgevelrooilijn van de recreatiewoningen zijn niet gewenst ten behoeve van het behoud van de rooilijn met open voortuinen. Overkapingen en pergolas mogen 1 m voor de gootlijn doorsteken mits deze geheel open blijven (geen wanden aan zij- en voorzijde). Losse overkappingen voor de voorgevel zijn niet toegestaan.

Kap op overkapping/aanbouw zijkant
Dakopbouwen op aanbouwen naast de woning kunnen de lucht en ruimte tussen de woningen wegnemen waardoor een aaneengesloten dakvlak ontstaat als van een lange rij woningen. Dakopbouwen op aanbouwen kunnen daarom worden toegestaan mits hiervoor duidelijke randvoorwaarden voor plaatsing, afmetingen, dakhelling en materialiseren worden gesteld zodat deze duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa.

Uitbouw voorzijde (naar voren zetten gevel)
In het orginele ontwerp van de recreatiewoning ligt de voorgevel iets terug vanuit de goot. Deze verbijzondering is kenmerkend voor het architectonisch ontwerp van deze woningen. Bij vernieuwing van de voorgevel is op enkele plekken de voorgevel naar voren verplaats tot aan de gootlijn. De zijbeuken steken nog voorbij deze nieuwe voorgevellijn, waardoor deze aanpassing optisch slechts beperkt effect heeft. Deze aanpassing betreft dan ook een zeer beperkte aanpassing van de hoofdvorm en wordt daarom toegestaan.

Gevelindeling aanpassen
Gevelaanpassingen (indeling, materialisering) zijn mogelijk mits het ontwerp voldoet aan aan de redelijke eisen van welstand of de welstandsnota.

Dakramen en zonnepanelen
Voor dakramen en zonnepanelen aan de voorzijde wordt aangesloten bij de ruimte die het vergunningvrij bouwen biedt (bijlage 2 Bor). Bij voorkeur worden de ramen en panelen geordend en in lijn aangebracht.

Zwembaden in achtertuinen
Zwembaden kunnen worden toegestaan in de achtertuinen van rercreatiewoningen. Om eventuele overlast naar de omgeving te beperken worden enkele eisen gesteld aan het aanleggen van zwembaden. Zwembaden hebben een

maximaal oppervlak van 50 m2 worden op minimaal 6 m uit de originele achtergevel gebouwd (minimaal 3 m uit de achtergevel gevel na gebruik van de aanbouwmogelijkheid van 3 m diep), en worden minimaal 2 m uit de zijerfgrens gebouwd. Gezien de verschillende kaveldiepten is op een aantal kavels dus geen zwembad mogelijk.

In hoofdstuk 5 is deze visie vertaald in concrete bouwregels.

Ad. 3 Het voorkomen van grote permanent bewoonbare eenheden

Het is van belang dat het totale bebouwde oppervlak beperkt blijft met behoud van de recreatieve functie. Voorgesteld wordt om een maximaal bebouwd opervlak van 100 m^2 per kavel op te nemen (exlusief vrijstaand bijgebouwtje/schuurtje en open pergola's of overkappingen).
Het totale realiseerbare vloeroppervlak, inclusief een doorgetrokken verdiepingsvloer met dakkapel, bedraagt dan ca. 135 m^2. Dit is een stevige verruiming van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden (vloeroppervlak met toepassing van de vrijstelling van het geldende bestemmingsplan bedraagt 97,5 m^2). Gezien de ligging en (ruime) opzet van het park en de architectuur van de woningen is dit ruimtelijk acceptabel, mits wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden ten aanzien van de uitbreidingsrichting. Overigens is een vloeroppervlak van 135 m^2 in het algemeen ruim voor een recreatiewoning, maar een veelvoorkomend oppervlak voor een reguliere gezinswoning (vanaf ca. 100 m^2).

>05
BOUWREGELS

KAVELS EN RECREATIEVERBLIJVEN

Op basis van de visie worden in dit hoofdstuk voor de verschillende bouwmogelijkheden voor de recreatiewoningen en bouwwerken voorstellen gedaan voor de regeling in het bestemmingsplan.
Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat het hoofdgebouw in zijn vorm goed herkenbaar blijft en enkele ondergeschikte bouwdelen kunnen worden toegevoegd.

Deze voorstellen zijn ruimer dan de bouwmogelijkheden die worden geboden door het bestemmingsplan. Voor het overige, zoals erfscheidingen, gelden de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen zoals verwoord in Bijlage 2 van het Bor.

Een deel van deze voorstellen kan direct worden vertaald in bouwregels voor het nieuwe bestemmingsplan.

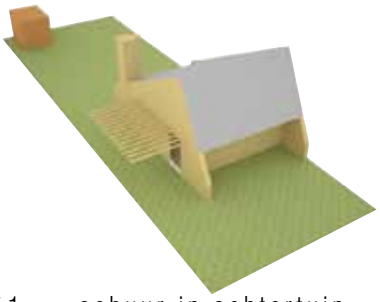
BOUWREGELS CATEGORIEËN BOUWWERKEN | WATERTUINEN

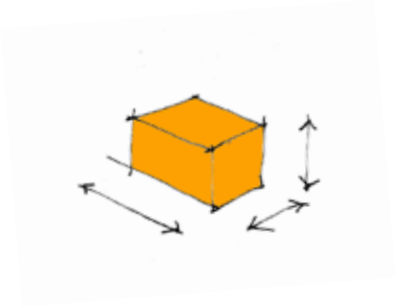
TUSSENWONINGEN EN HOEKWONINGEN

Voor de recreatiewoningen geldt de maximale oppervlaktemaat van 100 m^2 aan gebouwen (exclusief open pergola's en overkappingen en vrijstaand bijgebouwtje/ schuurtje).
Hieronder volgt een overzicht van voorstellen van maximale bouwmogelijkheden per categorie van bouwwerken. Een combinatie van categorieen van bouwwerken mag nooit leiden tot een grotere oppervlaktemaat dan 100 m2 (grondoppervlak).
Hierbij wordt met de erfgrens bedoeld, de oorsponkelijke en uitgegeven (zijdelingse) perceelsgrens van de betreffende recreatiewoning

situatie categorie bouwwerk

voorstel regels (algemeen)

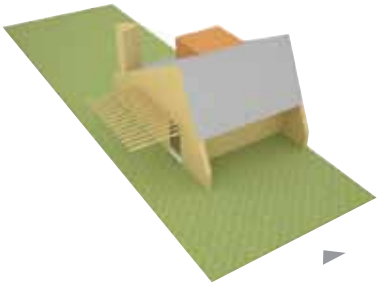


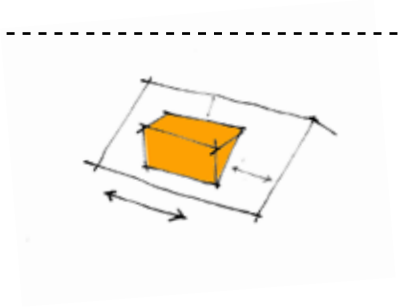


Losse schuurtjes worden toegestaan mits :

- maximaal 1 per recreatieverblijf/kavel
- hoogte: maximaal 3,0 m hoog
- oppervlak: maximaal 12 m^2

#1 schuur in achtertuin

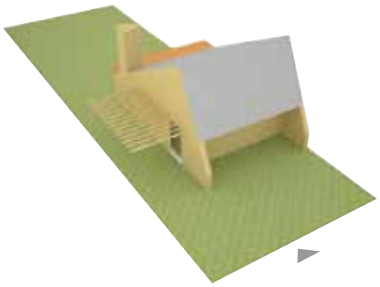


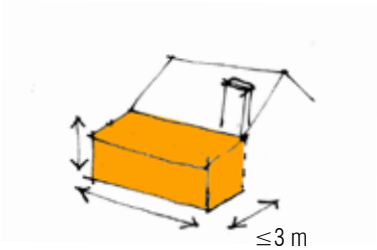


Dakkapellen worden uitsluitend aan achterzijde toegestaan:

- minimaal 50 cm uit de oorspronkelijke goot
- minimaal 50 cm uit zijgevel, behoudens voor zijgevel ter plaatse van de schoorsteen
- minimaal 100 cm uit de nok

#2 dakkapel achterzijde

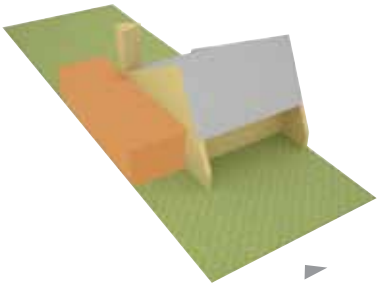


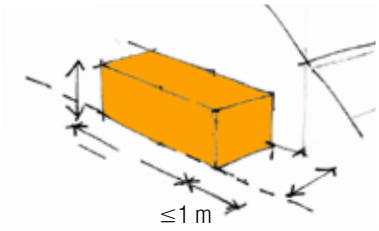


#3 uitbouw achterzijde

Uitbouwen aan de achterzijde kunnen worden toegestaan:

- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte in woning, dit resulteert in een goothoogte van 2,70 m (de bestaande goothoogte is 2,48 m)
- maximaal 3.0 m diep vanuit oorspronkelijke achtergevel

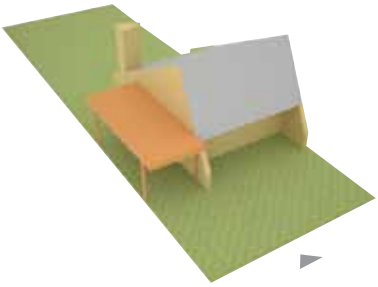


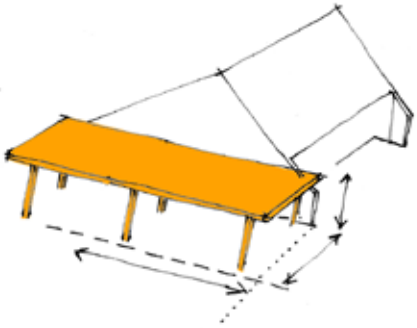


#4 aanbouw zijkant

Aanbouwen zijkant worden toegestaan mits:

- maximaal aan één zijde van de recratiewoning
- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte woning (ca. 2.7 m goothoogte)
- minimaal 1 m achter gootlijn t.p.v. voorgevel van de betreffende woning
- maximaal tot 3.0 m achter oorspronkelijke achtergevel
- breedte tot erfgrens/kopgevel van de aangrenzende woning. Indien echter in de erfgrens géén kopgevel van een aangrenzende woning aan wezig is geldt een breedte van maximaal 3,5 m





#5 overkapping

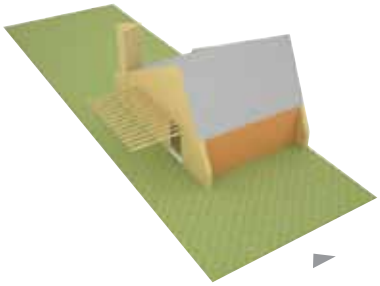
(een overkapping bestaat uit een dak en maximaal 2 bijbehorende wanden)

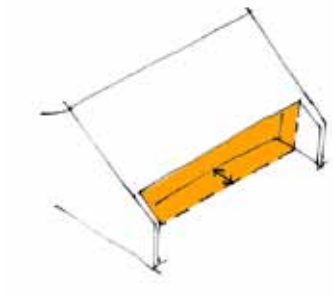
Overkappingen aan de zijkant toegestaan mits:

- maximaal aan één zijde van de recratiewoning
- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte woning (ca. 2.7 m)
- maximaal 1 m voor gootlijn t.p.v. de voorgevel van de betreffende woning
- maximaal tot 3.0 m achter achtergevel
- breedte tot erfgrens of kopgevel van de naastgelegen woning
- platte afdekking
- bouwwerk blijft open tot 1 m achter gootlijn t.p.v. de voorgevel van de betreffende woning, met uitzondering van de zijgevels van de woningen

situatie categorie bouwwerk

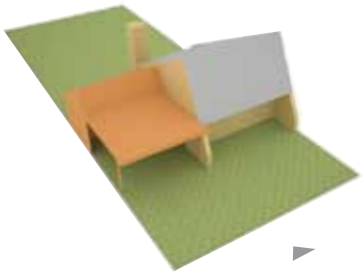
voorstel regels





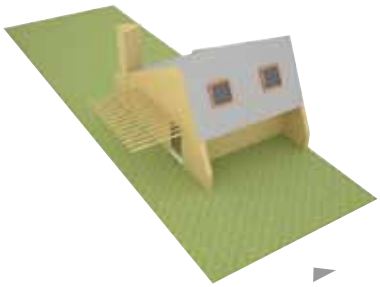
Het verplaatsen van de voorgevel tot aan de goolijn wordt toegestaan.

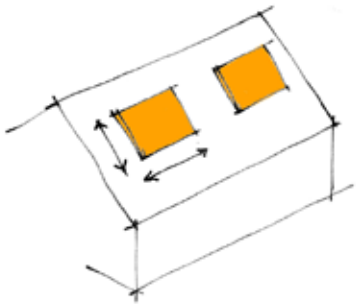
#6 verplaatsen voorgevel



Kap of opbouw op pergola/aanbouw zijkant toestaan (in relatie tot aanbouw zijkant #4):
- nokhoogte maximaal 4 m
- goot van de kap voorzijde dakopbouw minimaal 1 m achter goot voorzijde hoofdgebouw
- kap niet boven daklijn hoofdkap
- geen dakkapellen
- zelfde dakhelling als hoofdkap
- zelfde materialisering hoofdkap

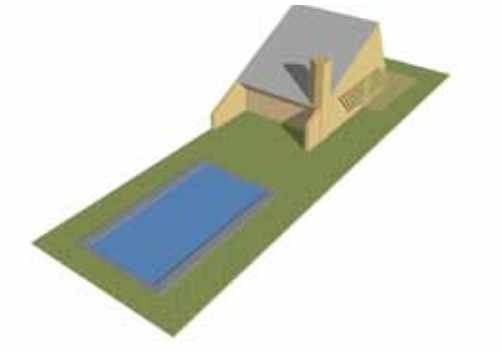
#7 kap op aanbouw zijkant

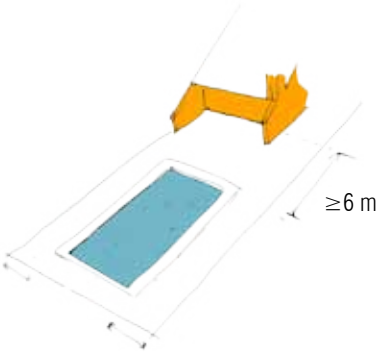




Dakramen en zonnepanelen toestaan
- op basis van vergunningsvrije afmetingen (Bijlage 2 Bor)
- bij voorkeur geordend in lijn

#9 dakramen en zonnepanelen

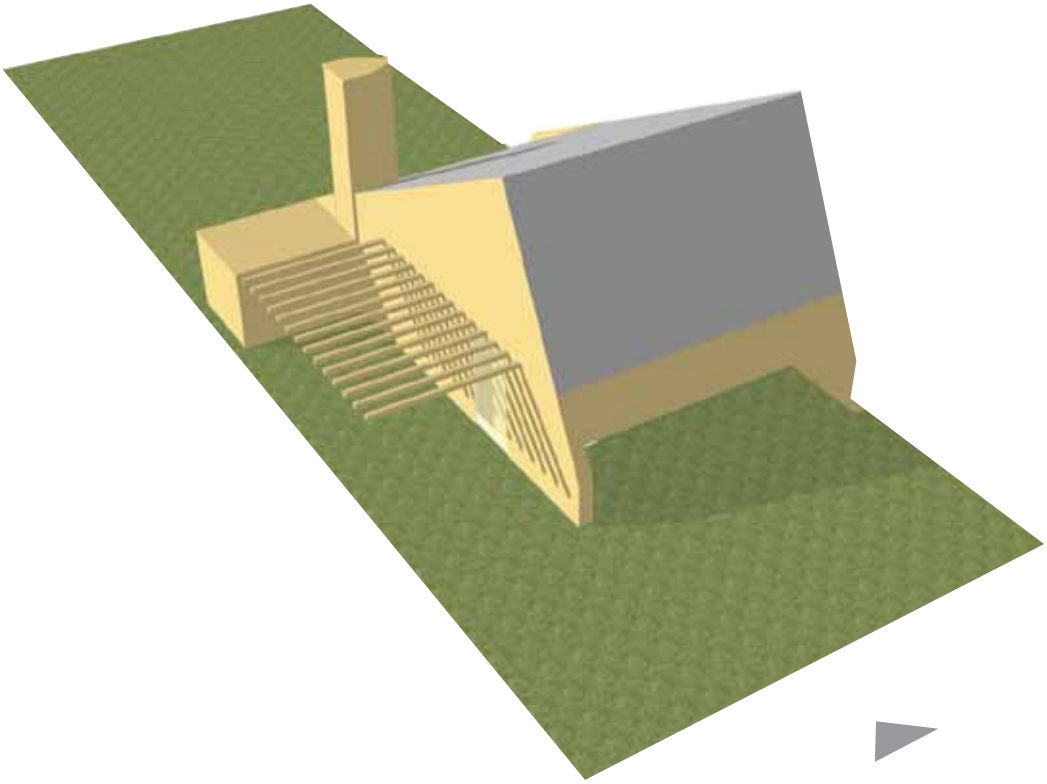




Zwembaden worden toegestaan:
- alleen in achtertuin
- maximaal oppervlak 50 m^2
- minimaal 6 m uit orginele achtergevel
- minimaal 2 m uit de erfgrens
- geen overkappingen

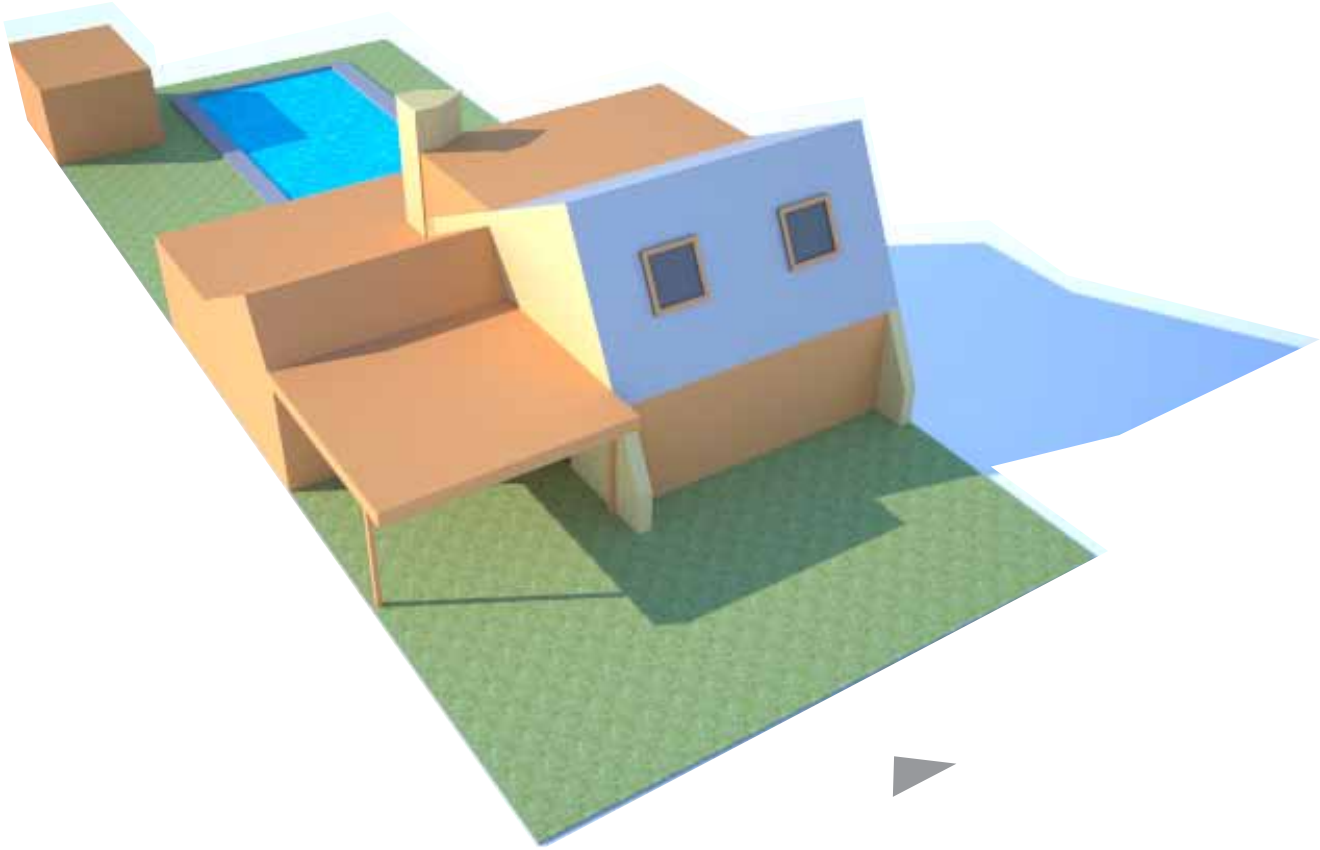
10 zwembaden

3D IMPRESSIE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING

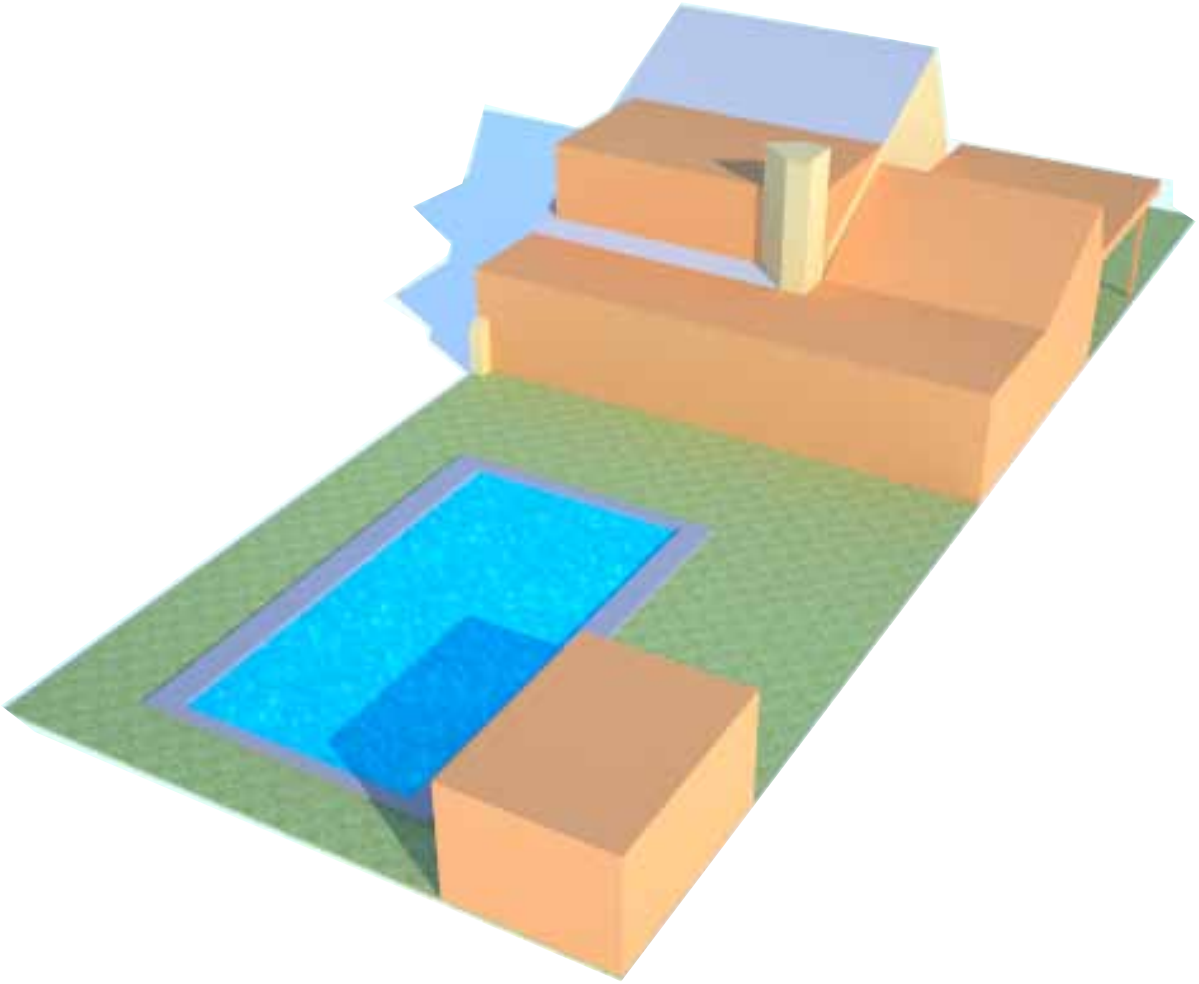


3D IMPRESSIE RECREATIEWONING (TUSSENWONING) INCLUSIEF DE BOUWMOGELIJKHEDEN DIE OP BASIS VAN DEZE VISIE MOGELIJK ZIJN

In de voorgestelde 3D impressie is uitgegaan van de variant van een tussenwoning met een zijtuin van 5 meter.

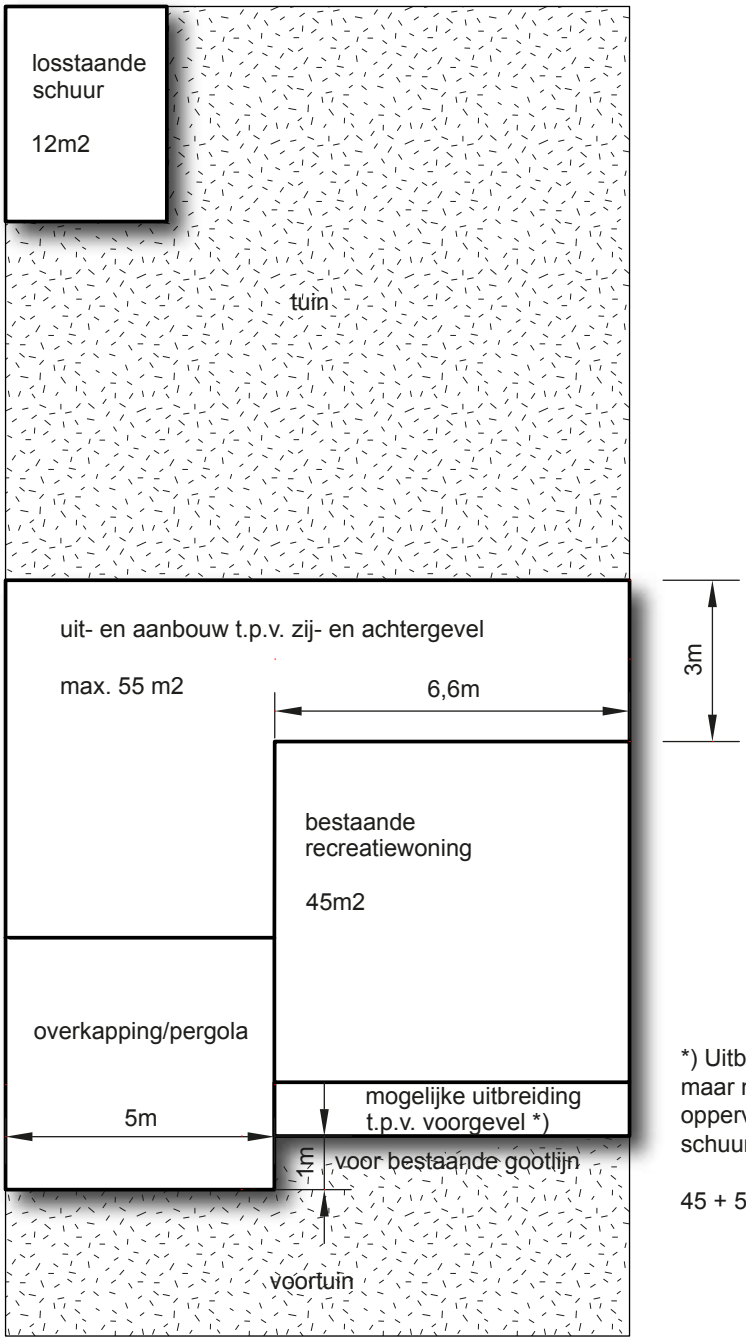


VOORAANZICHT



ACHTERAANZICHT

PLATTEGROND BEHORENDE BIJ 3D IMPRESSIE



*) Uitbreiding t.p.v. de voorgevel is mogelijk maar moet vallen binnen het maximaal bebouwd oppervlak van 100 m2 (exclusief vrijstaand bijgebouwtje/ schuurtje en open pergola's en overkappingen)

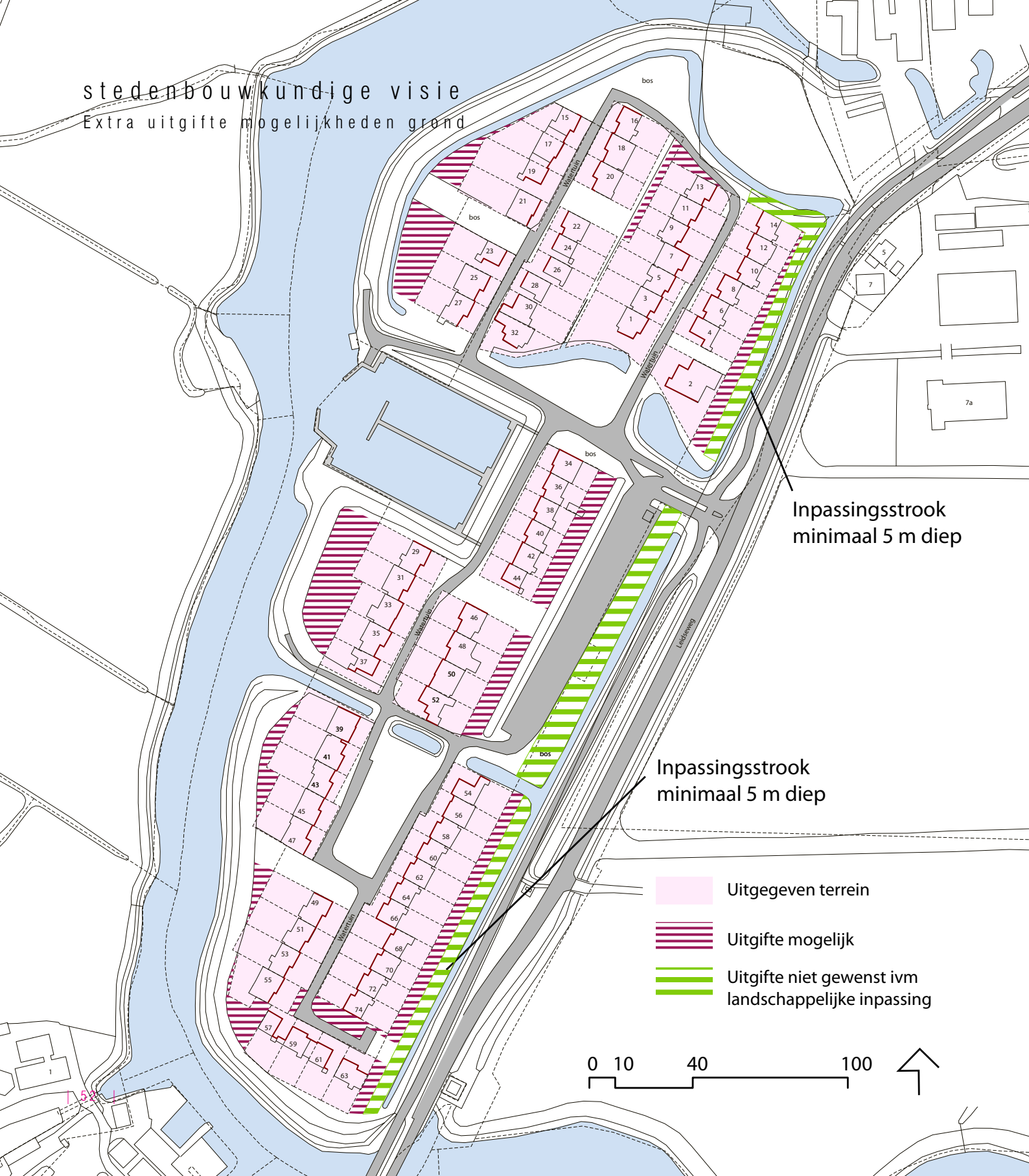
45 + 55 m2 = 100 m2

(VOORMALIGE) DIENSTWONING

De zogenaamde dienstwoning wordt momenteel niet meer bewoond door de beheerder van het park.
Gezien de omvang van de (voormalige) dienstwoning wordt voorgesteld om deze in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen als recreatiewoning zonder verdere uitbreidingsmogelijkheden. De bestaande planologische situatie wordt vastgelegd waarbij de bestemming als recreatiewoning wordt opgenomen.

stedenbouwkundige visie

Extra uitgifte mogelijkheden grond



>06

GRONDUITGIFTE

Belangrijk is dat er een logische kavelbegrenzing ontstaat, dat de groene inpassing van de randen overeind blijft en dat de betreedbare/toegankelijke gemeenschappelijke ruimte niet wordt verkleind.

Op de hiernaast weergegeven kaart is aangegeven welke stukken kunnen worden uitgegeven en bij de kavels kunnen worden betrokken en welke stukken voor groene inpassing van het terrein intact moeten worden gehouden.

Hieronder een impressie hoe dit vertaald kan worden naar de bestemmingsplankaart.

:

groenstrook van maken gelijk aan ‘uitgifte niet gewenst’

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BIJLAGE 2 RECREATIEPARK WATERTUIN

T.p.v. gele kader: locatie recreatiepark Watertuin

INHOUD **BLZ.**

1. ALGEMEEN..... 2

2. PROCESGESCHIEDENIS..... 2

Wijkmarkt..... 2

Collegebesluit..... 3

Overleg..... 3

Uitwerking (gebruik)..... 3

Uitwerking (bouwen)..... 6

3. HANDHAVING.....11

4. COMMUNICATIE.....11

ALGEMEEN

Het recreatiepark Watertuin ligt in het buitengebied van Teylingen. De gronden waarop het recreatiepark ligt zijn in eigendom van de gemeente Teylingen. In het verleden is er met de Coöperatieve Vereniging Watertuin Warmond U.A. (officiële benaming, hierna genoemd: vereniging Watertuin) een erfpachtovereenkomst gesloten. Het terrein van het recreatiepark is geen openbaar gebied. Het beheer en onderhoud van het recreatiepark alsmede het ophalen van huisafval wordt door de vereniging Watertuin in eigen beheer uitgevoerd. In die zin is het recreatiepark Watertuin bijzonder te noemen.

Doordat de vereniging Watertuin het beheer van de buitenruimten zelf uitvoert en doordat de vereniging zelf zorg draagt voor het ophalen van huisafval én tevens door de ligging van het gebied (bereikbaar via Leiderdorp of via Kaag en Braasem) is de gemeente Teylingen fysiek weinig zichtbaar in het recreatiepark. Hierdoor is bij de vereniging Watertuin weinig gevoel van verbondenheid tussen Watertuin en gemeente Teylingen.

Voor het buitengebied van Teylingen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit geldt nog niet voor recreatiepark Watertuin. Het recreatiepark Watertuin is namelijk buiten de plancontour van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen gehouden. Het geldende planologische regime voor recreatiepark Watertuin is dan ook nog steeds het bestemmingsplan 'Buitengebied Warmond'. Dit bestemmingsplan dateert uit het jaar 2002. Voor recreatiepark Watertuin is een nieuw bestemmingsplan vereist. Dit is gebaseerd op de wettelijke verplichting dat een bestemmingsplan niet ouder dan 10 jaar mag zijn.

In voorbereiding om te komen tot het collegevoorstel (om in te stemmen met de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan) heeft de afdeling Ruimte samengewerkt met de afdelingen Gemeentewerken, Gemeentewinkel en Bedrijfsvoering. Tevens is, in het kader van deze voorbereiding, regelmatig overleg gevoerd met het bestuur van de vereniging Watertuin. Tijdens de voorbereiding is ook overleg gevoerd met de provincie Zuid Holland en zijn diverse juridische vraagstukken voorgelegd aan de externe juridische adviseur van de gemeente Teylingen te weten La Gro advocaten.

Om een duidelijk beeld te verkrijgen waar de gemeente Teylingen op dit moment staat in het proces, is het van belang om te weten wat de procesgeschiedenis is geweest tot op heden. Het kennis nemen van alle belangen en overwegingen is ook van belang voor de procesgang vanaf het moment dat het college besluit de gemeenteraad voor te stellen om in te stemmen met de uitgangspunten. Dit in relatie tot weloverwogen besluitvorming en een goede, zorgvuldige communicatie.

PROCESGESCHIEDENIS

Wijkmarkt

Op 6 juni 2013 is er een wijkmarkt gehouden in boerederij Zeldenrust in Warmond. Deze wijkmarkt was bedoeld voor de inwoners van 'het Lage Land' in Warmond. Tijdens deze bijeenkomst waren de eigenaren van de recreatiewoningen van recreatiepark Watertuin sterk vertegenwoordigd. De signalen die tijdens de wijkmarkt zijn opgevangen hadden o.a. betrekking op het al dan niet legaal permanent wonen, bouwen zonder vergunning en gebruik van gemeentegrond. Marjan van Kampen, destijds burgemeester, heeft hierover tijdens de wijkmarkt aangeven: '*Het vraagt om een zeer zorgvuldige aanpak, maar het moet wel opgelost worden*'.

Tijdens de wijkmarkt zijn er ook individuele gesprekken gevoerd met de aanwezigen. Een belangrijk signaal wat diverse keren is ontvangen is de volgende; *leuk dat de gemeente nu z'n gezicht laat zien, maar de afgelopen 20 jaar is de gemeente hier ook niet geweest en is het ook goed gegaan*. Dit geeft duidelijk weer welk gevoel er heerst bij de eigenaren van het recreatiepark. Het nemen van een besluit over de uitgangspunten voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan dient dan ook communicatief goed geleid te worden. Hoe dit wordt gedaan wordt verder toegelicht onder het kopje communicatie in deze bijlage.

Collegebesluit
Omdat de vraagstukken, inzake recreatiepark Watertuin, die er speelden ten tijde van de bestemmingsplanprocedure Buitengebied Teylingen nog niet waren uitgekristalliseerd is op 11 maart 2014 door het college besloten om het recreatiepark geen deel uit te laten maken van het bestemmingsplan Buitengebied Teylingen.

Overleg
Met het bestuur van recreatiepark Watertuin is regelmatig overleg gevoerd waarbij het bestuur van het recreatiepark de verenigingsleden (=eigenaren van de recreatiewoningen) heeft vertegenwoordigd. Het doel (in hoofdlijn) om met het bestuur om de tafel te gaan volgt uit de participatie-gedachte. Het is namelijk niet wenselijk geacht te komen tot uitgangspunten voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan zonder dat er overleg is geweest met het bestuur van het recreatiepark. Dit ook ingegeven door de signalen die zijn opgevangen tijdens de wijkmarkt.

Tijdens de overleggen met het bestuur van de vereniging Watertuin hebben er drie onderwerpen centraal gestaan te weten;
- De feitelijke aanwezige bebouwing bij de recreatiewoningen is overwegend meer dan dat het geldende bestemmingsplan toelaat.
- Het gebruik van de recreatiewoningen.
- Oneigenlijk grondgebruik.

Op 4 december 2014 zijn burgemeester Carla Breuer en wethouder Bas Brekelmans door het bestuur van de vereniging Watertuin rondgeleid over het recreatiepark Watertuin. Aansluitend is er met het bestuur gesproken over de wensen en de gedachten die er heersen binnen de vereniging.

Tijdens het bezoek van Bas Brekelmans en Carla Breuer heeft het bestuur gevraagd of door de vereniging een visie opgesteld mocht worden. Doel van de visie was het geven van inzicht en behoeften die in acht genomen kunnen worden bij het tot stand komen van de uitgangspunten voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan. De vereniging is hiertoe in de gelegenheid gesteld. Het visiedocument, zie bijlage A, van de vereniging genaamd 'Samen voor behoud van een duurzame leefomgeving' is in februari 2015 ontvangen door de gemeente.

Tijdens alle overleggen met het bestuur van de vereniging Watertuin heeft het bestuur zich vastgehouden aan de wens om - op welke juridische wijze dan ook- het permanent wonen binnen het recreatiepark mogelijk te maken.

Uitwerking (gebruik)
Het visiedocument (bijlage A) van de vereniging Watertuin heeft betrekking op twee primaire onderdelen van een bestemmingsplan, namelijk: gebruik en bouwen.

Als het gaat om 'het gebruik' stelt de visie van de vereniging voor om d.m.v. een convenant het permanent wonen binnen het recreatiepark mogelijk te maken. Tijdens de overleggen (op ambtelijk niveau) met het bestuur van Watertuin is hierover aangegeven dat een bestemmingsplan het eigenlijke instrument is voor de gemeente om gebruiksmogelijkheden te verankeren. Echter, juist omdat met het collegevoorstel gebruiksrecreatieve doeleinden worden voorgesteld als uitgangspunt voor 'het gebruik' t.b.v. het nieuwe bestemmingsplan is het wenselijk om antwoord te kunnen geven op de vraag waarom het gebruik 'permanent wonen' niet als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Om antwoord te kunnen geven waarom het gebruik 'permanent wonen' niet als uitgangspunt wordt gehanteerd is hier onderzoek naar gedaan. Dit is gedaan ongeacht de wijze waarop de gemeenteraad tegen het gebruik aankijkt. Het onderzoek is enerzijds gedaan om het uitgangspunt 'recreatieve gebruiksdoeleinden' te onderbouwen en anderzijds om aan de vereniging uit te kunnen leggen waarom het gebruik 'permanent wonen' niet als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Als het gaat om de gebruiksvorm 'permanent wonen' is er onderzoek gedaan naar:

1. Het verschuiven van de peildatum.
2. Het door het bestuur van Watertuin aangedragen convenant-model.
3. Het provinciaal beleid.
4. Het gemeentelijk beleid tot op heden.

Hieronder is de opzet en uitkomst per onderzoek nader uitgewerkt / toegelicht.

1. Verschuiven peildatum.
   Zoals het collegevoorstel onder argument 2.2 aangeeft wordt binnen recreatiepark Watertuin legaal permanent gewoond. Dit legaal permanent wonen is gebaseerd op een persoonsgebonden gedoogbeschikking. In 2003 heeft de landelijke problematiek rondom permanent wonen in verblijfsrecreatieve onderkomens geleid tot een generaal pardon. Dit generaal pardon hield in dat alle gemeenten in Nederland door de hogere overheid in de gelegenheid zijn gesteld om persoonsgebonden gedoogbeschikkingen te verstrekken. De belangrijkste voorwaarden voor het verstrekken van een persoonsgebonden gedoogbeschikking was dat het gebruik moest zijn aangevangen uiterlijk op de peildatum 31 oktober 2003 én dat de betreffende bewoners op die datum als woonachtig (hoofdverblijf) ingeschreven moesten staan in de gemeentelijke basisadministratie.

   Doordat het hebben van een persoonsgebonden gedoogbeschikking een planologisch recht betreft, moeten deze beschikkingen worden opgenomen in het nieuw te maken bestemmingsplan. Het opnemen van de gedoogbeschikkingen in het bestemmingsplan laat de primaire gebruiksdoeleinden (gebruiksrecreatieve doeleinden) in stand.

   Omdat na het jaar 2003 nieuwe gevallen van strijdig gebruik zijn aangevangen én omdat het een vasthoudende wens betreft van de vereniging Watertuin om permanent wonen mogelijk te maken (op welke manier dan ook) is onderzocht of er een juridische mogelijkheid bestaat om de peildatum van 31 oktober 2003 naar voren te halen zodat er meer gedoogbeschikkingen kunnen worden verstrekt. De juridische haalbaarheid betreffende de peildatum is uitgevoerd door La Gro advocaten. Zie bijlage B.

   Samengevat houdt het advies van La Gro in dat het naar voren halen van de peildatum juridisch slecht verdedigbaar is. Dit gebaseerd op een aantal feiten en omstandigheden te weten;
   - Het handhavingsbeleid van de gemeente Teylingen is vastgesteld in juni 2007. Hierin is gekozen de door de minister vastgestelde peildatum van 31 oktober 2003 te handhaven.
   - Op 14 juli 2008 en 7 april 2010 zijn namens het college aan alle inwoners van het recreatiepark Watertuin brieven verstuurd waar in letterlijk staat 'De gemeente wil dat het recreatiepark een recreatiepark blijft en wil niet dat dit kwetsbare gebied zich verder ontwikkelt in de richting van een woonwijk.
   - In de statuten van de VVE staat opgenomen dat permanente bewoning niet is toegestaan.
   - De voormalige gemeente Warmond is met recreatiepark de Hoflee een handhavingsconvenant aangegaan. Hier is door Teylingen altijd aan vastgehouden. I.v.m. het gelijkheidsbeginsel is het van belang een eenduidig handhavingsbeleid te voeren.

2. Het door het bestuur aangedragen convenant-model.
   Het bestuur van de vereniging Watertuin wenst harmonisatie van het gebruik (uitgangspunt permanent wonen) binnen het recreatiepark. In het visiedocument van de vereniging is de grondslag hiervan nader toegelicht. De juridische haalbaarheid is getoetst door La Gro advocaten. Naast het voorleggen van het visiedocument aan La Gro is het bestuur in de gelegenheid gesteld de visie mondeling toe te lichten aan La Gro. Dit ter voorkoming van misvatting op de door de vereniging bedoelde visie.

Tijdens deze mondelinge toelichting is door het bestuur aangegeven dat het visie document weliswaar een convenant-model beoogt maar dat het tevens de wens is om juridisch te onderzoeken op –welke juridische wijze dan ook- gekeken dient te worden naar het mogelijk maken van permanent wonen. E.e.a. bedoeld voor huidige bewoners maar ook voor toekomstige.

Samengevat houdt het advies van La Gro in dat een bestemmingsplan het eigenlijke middel is voor het vastleggen van het gebruik. Een convenant –of ander juridisch instrument buiten het bestemmingsplan om– is sowieso niet het geschikte instrument. Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijlage C.

3. Het provinciaal beleid.
   Aan de provincie Zuid Holland is schriftelijk de vraag voorgelegd of er op grond van het provinciaal beleid mogelijkheden bestaan om het 'Recreatief' gebruik van Watertuin om te zetten naar 'Wonen', dan wel naar een gecombineerd functiegebruik van 'Wonen en Recreatie'. Bij de vraagstelling is duidelijk aangegeven dat bij een positief antwoord op de vraag dit op voorhand niet betekent dat het wijzigen van het gebruik van recreatief naar wonen daadwerkelijk zal worden doorgevoerd in een nieuw bestemmingsplan. Een positief antwoordt betekent slechts dat er door het gemeentebestuur een keuze te maken is.

   Als reactie op de gestelde vraag (zie bijlage D) is aangegeven dat de provincie permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwt als een onwenselijke ontwikkeling. Tevens is als reactie aangegeven dat wegens bijzondere omstandigheden (of in uitzonderingsgevallen) de gemeente voor maximaal enkele woningen van dit beleid kan afwijken. Het zogenaamde 'nee, tenzij beleid' ligt hieraan ten grondslag. Op het 'nee, tenzij beleid' van de pzh wordt dieper ingegaan in bijlage E.

   Samengevat is de conclusie van de provincie dat het omzetten van recreatiewoningen naar permanent bewoonbare en dus reguliere woningen voor de provincie Zuid-Holland onwenselijk is. De pzh geeft in haar conclusie aan dat onder de huidige omstandigheden geen aanleiding wordt gezien om van het provinciaal beleid af te wijken.

   Belangrijk om te weten is dat de pzh in een eerdere reactie stelliger (dan het nee, tenzij beleid) heeft gereageerd op de gebruiksvorm permanent wonen binnen recreatiepark Watertuin. Deze eerdere reactie is ontvangen ten tijde dat het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Teylingen ter inzage was gelegd (ten tijde van het opstellen van het vobp Buitengebied Teylingen was recreatiepark Watertuin namelijk nog wel binnen de plancontour van dat bestemmingsplan gehouden).

   De eerdere reactie geciteerd: *'Permanente bewoning van recreatieverblijven is in de Verordening Ruimte uitgesloten. In verblijfsrecreatiegebied Watertuin zijn enige persoonsgebonden beschikkingen afgegeven die permanente bewoning toch mogelijk maken. Het daadwerkelijk bestemmen van deze permanente bewoning is in strijd met de Verordening Ruimte. Een persoonsgebonden bestemming zou mogelijk een begaanbare weg kunnen zijn'.*

   Samengevat biedt het provinciaal beleid -onvoldoende tot geen- ruimte om het gebruik 'permanent wonen' als uitgangspunt te hanteren voor een nieuw bestemmingsplan. Dit met inachtneming van het 'nee tenzij-beleid'.

4. Het gemeentelijk beleid tot op heden.
   Door verblijfsrecreatieve gebruiksdoeleinden als gebruik op te nemen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan vervolgt het college het beleid waarop in het verleden is ingezet en waaraan tot op heden steeds is vastgehouden.

Het recreatiepark is oorspronkelijk gebouwd t.b.v. verblijfsrecreatieve gebruiksdoeleinden. Het recreatiepark heeft nimmer een ander planologisch gebruik gehad dan verblijfsrecreatie. In 2008 is er tijdelijk beleid (zie bijlage F) vastgesteld door het college. Dit beleid houdt samengevat in dat het college geen gebruik maakt van haar bevoegdheid om medewerking te verlenen aan het vergroten van een recreatiewoning -op het moment dat er sprake is van strijdig gebruik- om af te wijken van het bestemmingsplan ondanks dat het geldende bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Dit beleid is altijd nadrukkelijk uitgedragen.

Op 14 juli 2008 en 7 april 2010 zijn namens het college aan alle inwoners van het recreatiepark Watertuin brieven verstuurd waar in letterlijk staat 'De gemeente wil dat het recreatiepark een recreatiepark blijft en wil niet dat dit kwetsbare gebied zich verder ontwikkelt in de richting van een woonwijk.

Op 15 juli 2015 heeft de afdeling Gemeentewerken aan twee gevallen van strijdig gebruik (permanent wonen) het voornemen bekend gemaakt dit strijdig gebruik te laten beëindigen d.m.v. een last onder dwangsom.

Samengevat bieden de uitkomsten van de onderzoeken zoals toegelicht in de punten 1 t/m 4 geen grondslag om permanent wonen als 'gebruik' te hanteren als uitgangspunt voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Om die reden wordt het recreatieve gebruik als uitgangspunt voorgesteld. Het recreatieve gebruik draagt bij aan het in stand houden van het gewenste karakter en de uitstraling van het buitengebied.

Uitwerking (bouwen)
Als het gaat om het aanpassen van de bouwregels is onderzoek gedaan naar:
1. Wat biedt het geldende bestemmingsplan.
2. Welke bebouwingsmassa per recreatiewoning is maximaal toelaatbaar **& overwegingen**
3. Wat zijn de wensen van de eigenaren van de recreatiewoningen.

Hieronder de uitwerking van deze onderzoeken.

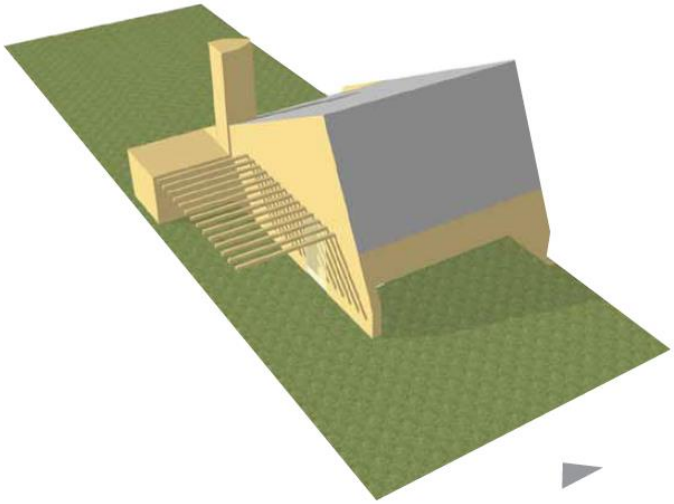
1. Het geldende bestemmingsplan.
De oppervlakte van de oorspronkelijke recreatiewoningen bedraagt:
- Begane grond: 45 m2
- Verdieping: 21 m2

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond voorziet in een vrijstellingsmogelijkheid om de begane grond uit te breiden.
Deze mogelijkheden zijn:
- Het vergroten van de woonkamer over de breedte van de achtergevel met een diepte van 1,5 meter. Hiermee wordt de oppervlakte met 9 m2 vergroot;
- Het vergroten van de inpandige berging van 2 m2 met 14,5 m2.

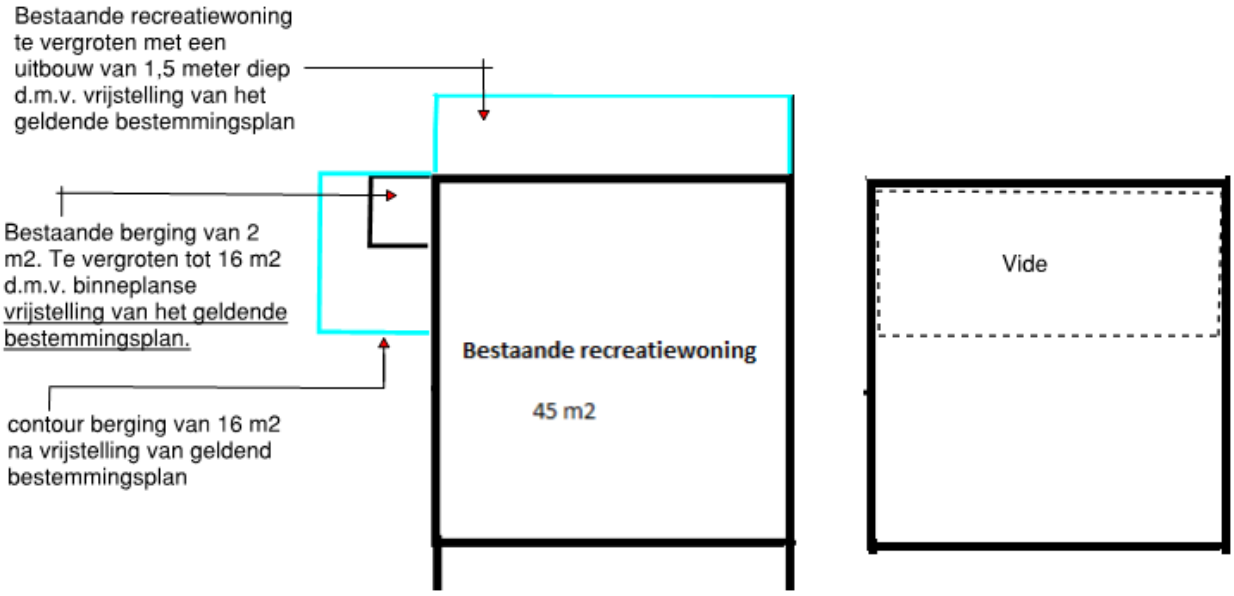
Passend binnen het bestemmingsplan kan de vloeroppervlak van de verdieping worden vergroot. Dit kan worden gedaan door de oorspronkelijke vide met een vloer dicht te maken. De oppervlakte van de verdieping na het dichtmaken van de vide bedraagt 32 m2.

Ter verduidelijking van bovenstaande zie onderstaande verbeeldingen.

De oorspronkelijke recreatiewoning



PLATTE GRONDEN



begane grond

Eerste verdieping
Door de vide dicht te maken met een vloer en een dakkapel in het achtergeveldakvlak kan de oppervlakte ± 32 m2 bedragen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan kan de oppervlakte van de **begane grond** maximaal **68,5 m2** bedragen (45 m2 bestaand + 9 m2 uitbreiden achtergevel + 14,5 m2 uitbreiden berging = 68,5 m2).

De oppervlakte van de **verdieping** bedraagt maximaal **32m2** (deze oppervlakte wordt bereikt als de vide wordt dichtgezet met een vloer).

De totale oppervlakte (begane grond + eerste verdieping) op grond van het geldende bestemmingsplan bedraagt dus **maximaal 100,5 m2.**

2. Bebouwingsmassa maximaal

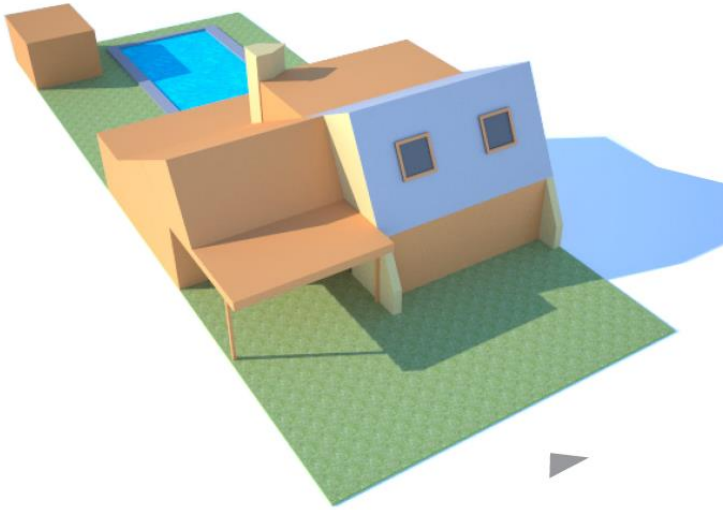
De stedenbouwkundige Rho heeft een stedenbouwkundige visie uitgewerkt. Deze visie geeft aan welke bebouwingsmassa per recreatiewoning er maximaal mogelijk is. Hierbij is rekening gehouden met de opzet van het recreatiepark. Tevens is rekening gehouden dat het recreatiepark zich in een kwetsbaar gebied bevindt. Voor de stedenbouwkundige visie van Rho zie bijlage 1 van het collegevoorstel.

De visie van Rho hanteert 100m2 als maximaal oppervlak van de begane grond. Deze oppervlakte kan worden bereikt door:

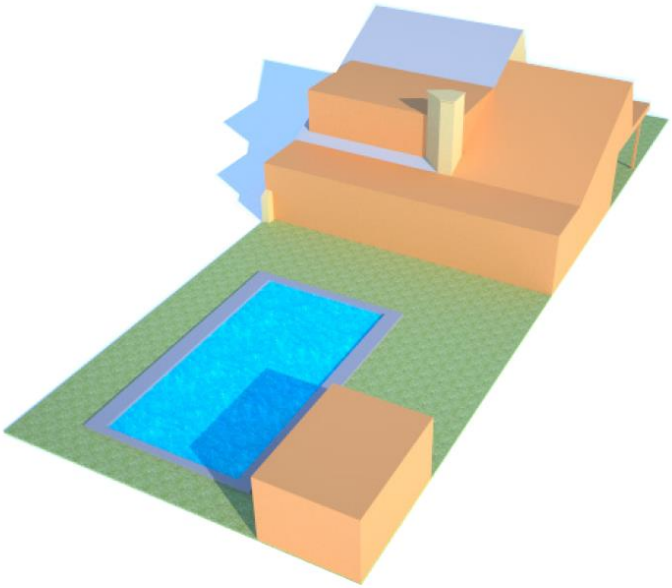
- een uitbouwdiepte (aan achtergevel) van 3 meter;
- een zijuitbouw;
- Het naar voren halen van de voorgevel tot aan de gootlijn.

De visie van Rho voorziet o.a ook in een los bijgebouw, een zwembad, een kapje op de zijuit bouw en het dichtmaken van de oorspronkelijke pergola tot overkapping. Voor een volledig inzicht van alle bouwdelen waar een uitbreiding op mogelijk is, zie de visie van Rho.

Hieronder is d.m.v. 3d impressies samengevat weergegeven welke bebouwingsmassa maximaal kan worden bereikt indien de visie wordt vertaald naar concrete bouwregels voor een op te stellen bestemmingsplan.

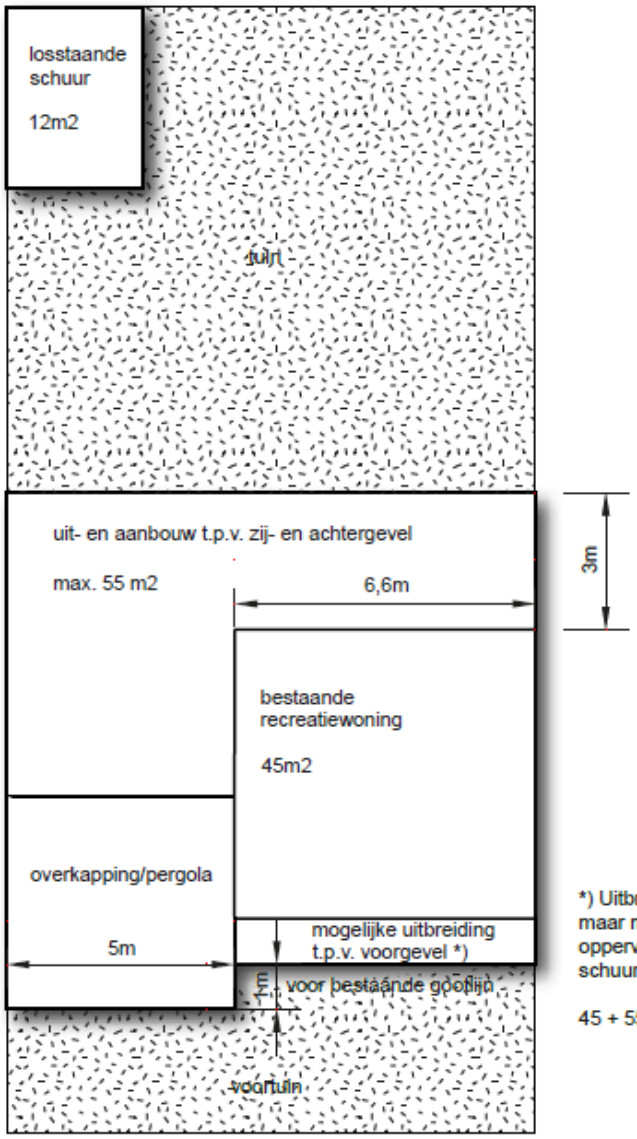


VOORAANZICHT



ACHTERAANZICHT

PLATTEGROND BEHORENDE BIJ 3D IMPRESSIE



*) Uitbreiding t.p.v. de voorgevel is mogelijk maar moet vallen binnen het maximaal bebouwd oppervlak van 100 m2 (exclusief vrijstaand bijgebouwtje/ schuurtje en open pergola's en overkappingen)

45 + 55 m2 = 100 m2

Indien de visie van Rho wordt door vertaald naar een nieuw te maken bestemmingsplan dan bedraagt de nieuwe oppervlakte:
• Begane grond 100 m2 • Verdieping 32 m2 (het kapje op de zijuitbouw levert geen bruikbaar vloeroppervlak) De totale oppervlakte van de begane grond en de eerste verdieping op grond van een nieuw te maken van bestemmingsplan indien de visie van Rho wordt gehanteerd als uitgangspunt voor de nieuwe bouwregels bedraagt dan **132 m2**.

Overwegingen
Met het vaststellen van de uitgangspunten voor nieuwe bouwregels dient het college de volgende overwegingen in acht te nemen.

- *Het verruimen van de bouwregels geeft invulling aan de behoefte van de eigenaren van de recreatiewoningen.*
- *Het vergroten van de oppervlakte kan juist het strijdig gebruik (permanent wonen) in de hand werken. Immers hoe groter de oppervlakte is, hoe eerder in behoefte wordt voorzien die gebruikers minimaal nodig achten voor permanent verblijf.*
- *Indien de bouwregels worden verruimd wordt veel illegale bebouwing planologisch inpasbaar gemaakt. Indien ter vaststelling een nieuw bestemmingsplan aan de raad wordt voorgelegd met verruimde bouwregels kan de raad aan het college de vraag stellen wat hier de grondslag van is. Dat veel illegale bebouwing wordt ingepast kan mogelijk onvoldoende overtuigend zijn. Waarom het college haar handhaving-instrumenten in het verleden onvoldoende heeft ingezet tegen illegale bebouwing lijkt tevens lastig te motiveren.*
- *Het verruimen van de bouwregels kan een inbreuk te weeg brengen op het huidige eenduidig handhavingsbeleid.*
- *Indien de visie wordt vertaald naar bouwregels dan wordt in één stap de planologische maximale bebouwingsmassa per recreatiewoning bereikt.*
- *Het gaat om 'uitgangspunten'. Hieraan zou slechts vastgehouden moeten worden indien dit wordt gedragen door een overtuigende meerderheid van de eigenaren.*

  Een voorbeeld waarvan verwacht wordt dat het niet door de meerderheid van de eigenaren gedragen wordt is het zwembad. Hiervoor is eenmaal vergunning verleend. Een zwembad past binnen de visie van Rho en is tevens uit oogpunt van harmonisering opgenomen.

  Indien uit het ter inzage leggen van een voorontwerp blijkt dat een overtuigende meerderheid van de eigenaren deze bouwmogelijkheid niet wenst, dan wordt slechts het vergunde zwembad verankerd in het bestemmingsplan.

  Een verglijkbaar voorbeeld in deze is het kapje op de zijuitbouw.

  Door het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan kan het draagvlak gemonitord worden.

- *Er zijn voor enkele bouwwerken vergunningen verleend die niet passen binnen de stedenbouwkundige visie van Rho. Deze verleende vergunningen worden gerespecteerd en 'op maat' opgenomen in het bestemmingsplan. Door deze wijze trekt Teylingen een duidelijke streep met wat zij in de toekomst wel en niet toelaatbaar acht aan bebouwing binnen het recreatiepark.*

3. Enquête bebouwingsmogelijkheden.
   Het bestuur van de vereniging Watertuin heeft als voorbereiding onder de eigenaren d.m.v. een enquête gemonitord wat het draagvlak is en waar wensen en behoeften liggen als het gaat om het verruimen van de bouwregels. De enquête (als het gaat om de bouwregels) sluit in hoofdlijn aan op de visie van Rho. Voor inzicht in de enquête zie laatste 2 bladzijden van bijlage A.

HANDHAVING
Ten tijde van de overleggen met het bestuur van de vereniging Watertuin is gebleken dat er ongerustheid heerst onder de eigenaren van de recreatiewoningen. Deze onrust is gestoeld op de vraag hoe de gemeente zal omgaan met bouwwerken die door hun omvang niet passen binnen het toekomstige nieuwe bestemmingsplan en waarvoor geen vergunning is verleend. Het is daarom wenselijk nu al aan te geven wat e.e.a. kan betekenen. Samengevat is hierop het reguliere handhavingsbeleid van de gemeente Teylingen van toepassing.

Het legalisatiebeginsel (bestemmingsplan met ruimere bouwregels in de maak) vormt grondslag eventuele handhaving op bebouwing op dit moment uit te stellen totdat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk in werking treedt. Als het gaat om het handhaven van strijdig gebruik blijft het reguliere handhavingsbeleid van toepassing. Voor meer informatie rondom het reguliere handhavingsbeleid en de aard en omvang van de strijdigheden binnen het recreatiepark Watertuin zie bijlage G.

COMMUNICATIE
Uit de inhoud van deze bijlage blijkt dat communicatie een belangrijk onderdeel vormt in het totale proces (nu het bestemmingsplanproces en straks eventuele handhavings- procedures). Om de communicatie goed te geleiden is een communicatieplan opgesteld. Het instemmen met het collegevoorstel houdt tevens draagvlak in voor het communicatieplan. Voor het communicatieplan zie bijlage H.

Het eerste moment om te communiceren is direct aansluitend aan het openbare collegebesluit. Dit zal dan worden gedaan d.m.v. een nieuwsbrief aan de eigenaren.

Door:
Ron van der Geest
Afdeling Ruimte
r.vandergeest@teylingen.nl
0252 783 300

Samen voor behoud van een duurzame leefomgeving

Aanbevelingen voor gebruik en inrichting Watertuin
ten behoeve van partiële herziening Bestemmingsplan
'Buitengebied van Teylingen', deelgebied Watertuin.

Coöperatieve Vereniging
Watertuin Warmond U.A.

De aanleiding

De gemeente Teylingen is doende haar bestemmingsplan voor het ‘Buitengebied van Teylingen’ te herzien. Momenteel bevindt de procedure zich in de ontwerpfase. Naar verwachting zal medio 2015 het nieuwe bestemmingsplan worden vastgesteld.

Voor het deelgebied de Watertuin, gelegen in het bestemmingsgebied ‘Buitengebied van Teylingen’ is een Beheersverordening vastgesteld. Voor deze verordening is gekozen omdat voor de Watertuin specifieke aandacht noodzakelijk is vanwege het gebruik en de bouwregels. Het park de Watertuin kampt met deels niet aansluitende bouwsels en gebruik ten opzichte van de regels en het gebruik uit de vigerende Beheersverordening.

De gemeente heeft in 2013 en 2014 uitgebreid onderzoek gedaan naar de huidige situatie van de Watertuin. Hieruit is een preadvies opgesteld. Gedurende het adviestraject heeft van tijd tot tijd overleg plaatsgevonden met het bestuur van de Coöperatieve Vereniging de Watertuin. Dit overleg had een louter informerend karakter. Het preadvies heeft tot doel om binnen de wettelijke planologische, juridische en wenselijke mogelijkheden zoveel mogelijk afwijkingen op de bestaande bestemmingsregels te legaliseren om daarmee een houdbaar nieuw bestemmingsplan te krijgen. Enkele afwijkingen en gebruik zijn echter van dien aard dat binnen de actualisatie geen afdoende ruimte lijkt om tot volledige houdbaarheid in de nieuwe situatie te komen. Handhaving op die afwijkingen lijkt dan op termijn onafwendbaar.

In december 2014 heeft een afvaardiging van het College van Burgemeester en Wethouders, gezamenlijk met een ambtelijke delegatie een bezoek gebracht aan het park.

Op verzoek van het Bestuur van de Coöperatieve Vereniging de Watertuin heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente ingestemd met het geven van adviezen en aanbevelingen inzake het gebruik, de uitstraling en de bouwvoorschriften voor haar park. Het bestuur en haar leden van de Vereniging pleiten voor een houdbare leef- en verblijfsituatie waarin duidelijkheid ontstaat voor de gemeente, de huidige- en toekomstige eigenaren. Het is wenselijk dat een nieuw bestemmingsplan rechtsgelijkheid voor alle betrokken eigenaren creëert en tevens geen nieuw vertrekpunt biedt voor toekomstige afwijkingen op regels en gebruik. Hierbij zoeken wij naar gedegenheid waarbij handhaving een middel is en niet het uiteindelijke enige doel.

De gemeente heeft toegezegd dat de, door de Vereniging, uitgebrachte adviezen en aanbevelingen, worden meegewogen in ambtelijke, bestuurlijke en politieke besluitvorming. Het gemeentelijk preadvies is daarom aangehouden tot maart 2015.

Het ligt in de rede om in de eerste helft van 2015 een voorontwerp bestemmingsplan voor dit gebied vast te stellen. Na vaststelling van het definitieve bestemmingsplan kan het plan worden geïntegreerd in het totale bestemmingsgebied ‘Buitengebied van Teylingen’.

De grondslagen en de reikwijdte van de Vereniging

Formele doelstelling
De doelstellingen van de Vereniging zijn vastgelegd in de statuten van de vereniging. In de tekst van de statuten staat opgenomen:

De vereniging draagt de naam 'Coöperatieve Vereniging Watertuin Warmond U.A.' en heeft ten doel: het behartigen van de belangen van de leden met betrekking tot het scheppen en instandhouden van recreatiemogelijkheden in het bijzonder gericht op de watersport op een complex grond en water gelegen te Warmond aangeduid als 'Watertuin'

Zij tracht dit doel te bereiken door:

- *De aan de vereniging in eigendom toebehorende, op het complex aangelegde wegen, de verlichting, de parkeergelegenheid, de haven voor boten inclusief de lier, de riolering, de rioolwaterzuivering* (vervangen door drukriolering, redactie)*, het centrale antennesysteem* (buiten werking gesteld, redactie) *en andere opstallen of voorzieningen in stand te houden en waar nodig te verbeteren.*
- *De rond het complex aangelegde groenstrook, bestaande grond en water, welke door de gemeente Warmond aan de Watertuin in erfpacht is gegeven, in stand te houden en strikt volgens de regels van de gemeente Warmond te onderhouden.*
- *In overleg met en volgens de normen van het Waterschap het waterpeil binnen het complex op de juiste hoogte te houden.*
- *Het op andere wijze behartigen van de stoffelijke belangen van haar leden teneinde de recreatiemogelijkheden op het terrein van de Watertuin in stand te houden en ook voor de toekomst veilig te stellen.*
- *Het voorzien in een regeling voor het afvoeren van huisvuil van de bungalows, in eigendom van de leden.*

Feitelijke situatie
Vanaf de oprichting van het park ziet de vereniging zich geconfronteerd met individuele leden die activiteiten starten welke afwijkend zijn ten opzichte van de doelstelling van de vereniging danwel strijdig blijken te zijn met het bestemmingsplan. Hierbij wordt gedoeld op het gebruik van de bungalows en de, bij verbouwing, gehanteerde bouwvoorschriften. Deze afwijkende activiteiten worden in de jaren zeventig, tachtig tot ver in de eerste jaren van de eenentwintigste eeuw, niet in de laatste plaats, mede veroorzaakt door onduidelijkheid van het gemeentelijke beleid.

Dit neemt niet weg dat het gebruik duidelijk was, namelijk recreatief en dat ook de bouwregels duidelijk in het bestemmingsplan waren opgenomen. Het is meer dat er een gevoel ontstaan is dat bouwregels en het gebruik niet zo letterlijk genomen werden als stond vermeld.

Hierdoor is in de afgelopen 40 jaar een situatie ontstaan dat thans ruim 65% van de bungalows permanent worden bewoond en dat vele woningen zijn verbouwd met deels ruimere afmetingen dan dat volgens de bestemmingsregels is toegestaan.

Belangenbehartiging
De Vereniging is gebonden aan de statuten van de vereniging, echter gezien de situatie, opgebouwd in een periode van ruim veertig jaar, dat onduidelijkheid is ontstaan voor vele individuele leden over de houdbaarheid van gebruik en toegepaste bouwafmetingen, ziet de Vereniging het tot haar taak, hierin in bepaalde mate behartigend op te treden.

Hiermee moet de Vereniging uiterst zorgvuldig omgaan. Immers het strijdige gebruik en de toegepaste overschrijding van bouwafmetingen is in die gevallen strijdig met de statuten, danwel met de door de gemeente gestelde regels. Het is niet de bedoeling om voor alle afwijkingen die zijn ontstaan of zullen ontstaan dekking te vinden onder de behartiging van de vereniging. Ieder individuele eigenaar blijft primair verantwoordelijk voor de activiteiten of gebruik door haar zelf veroorzaakt. Echter door de lange ontstaansperiode, de jarenlange onduidelijkheid en de daarbij veroorzaakte rechtsongelijkheid voor de leden onderling, geven mede aanleiding om te streven naar eenduidigheid en duidelijkheid. De inzet middels onderhavig advies moet bijdragen aan dit streven.

Het proces

Mandaat
De leden van de Vereniging hebben het bestuur in december 2014 het mandaat gegeven een advies op te stellen inzake de regels en het gebruik voor de Watertuin conform het verzoek aan de gemeente.

Het bestuur heeft de leden gevraagd haar bij te staan in het onderzoek naar de wensen en de mogelijkheden. Hiertoe is een zogenoemde *Commissie Bestemmingsplan* geïnstalleerd.

De Commissie heeft na studie van de materie en consultatie van de leden een advies aan het bestuur gegeven. Dit advies is in onderhavig rapport weergegeven.

Aanpak en werkwijze
De commissie Bestemmingsplan heeft doelstellingen opgesteld waaraan het park de Watertuin moet voldoen vanuit uitstraling en gebruik. Deze doelstellingen zijn getoetst aan de huidige gebruiksvormen, de kwalitatieve uitstraling en de voorkomende afmetingen van bungalows.

Vervolgens is studie verricht naar de planologische en juridische kaders en mogelijkheden om doelstellingen en de feitelijk situatie te verbinden en tevens een duurzame en handhaafbare situatie voor de toekomst te creëren.

De resultaten hieruit hiervan zijn verankerd in een enquête, die onder alle leden van de vereniging is uitgegeven. De vragen en antwoorden op deze enquête zijn weergegeven in de bijlage.

Met een respons op deze vragenlijst van 85%, heeft de commissie en het bestuur van de Vereniging zich gesterkt gevoeld om namens leden het onderhavige advies voor te leggen.

Het advies

Het advies van de Vereniging is gebaseerd op twee uitgangspunten, namelijk:

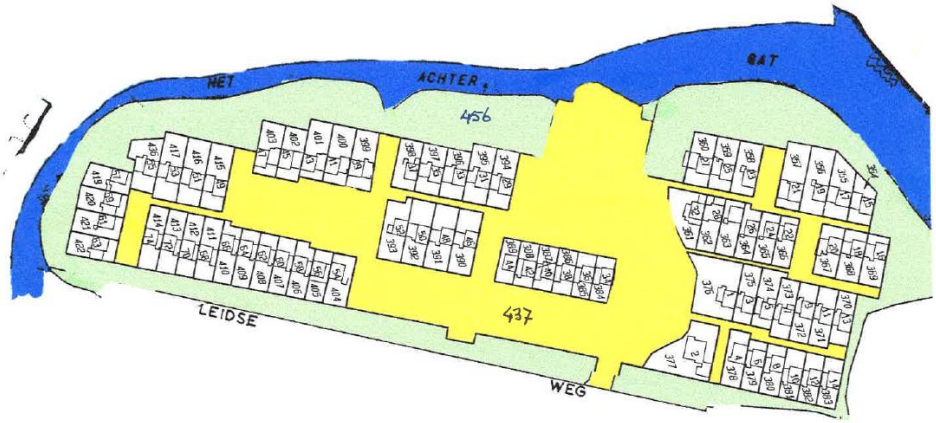
- De kwalitatieve en ruimtelijke uitstraling van het park de Watertuin moet gericht blijven, en daar waar nodig verbeterd worden, op een beschermde groene inpassing binnen het veenweidegebied en de kroonjuwelen van de Kagerplassen. De inrichting gaat op in hun omgeving en doet geen afbreuk aan de landschappelijke kenmerken ter plaatse.
- Streven dat de rechtspositie in het gebruik voor alle individuele eigenaren gelijk wordt.

<u>Doelstelling</u>
Vanuit deze twee uitgangspunten is de volgende doelstelling opgesteld:
De Vereniging adviseert: Oogmerk RECREATIE met (permanente)bewoning binnen een beschermd woongebied vastgelegd in een Convenant: *Beschermde Groene inpassing van het Park Watertuin in het Hollandse Plassengebied.*

Gemeenschappelijke doelen van de bewoners, waarom zij in de Watertuin recreëren en wonen, moeten terugkomen in kernwaarden. In deze kernwaarden wordt ook het gedrag meegenomen, dat de Vereniging en haar bewoners het belang van maatschappelijk zorg en veiligheid binnen de Watertuin op een hoog niveau borgt en in de toekomst wil blijven borgen. De functie van recreatie en de invulling door de bewoners is gelijk aan gedrag en invulling bij permanente bewoning.

<u>Uitgangspunten</u>

- Het groene en landelijke -unieke- karakter van de Watertuin dient behouden te blijven en beschermd te worden.
- Het park wordt niet openbaar. Wegen, openbaar groen en haven blijven in eigendom van de Vereniging, danwel dienen middels een erfpacht in stand blijven.
- Instandhouden, conform de uitgangspunten, van het erfpachtcontract, daterend d.d. 17 juni 1975, tussen gemeente en de Coöperatieve Vereniging Watertuin Warmond U.A., zie situatieschets.



Geel: vereniging
Groen: erfpacht grond
Blauw erfpacht water

- De binnen de door de gemeente vast te stellen criteria voor verbouwing dienen als maatvoering. Eventuele toestemming van permanente bewoning mag niet inhouden dat woningen worden vergroot zoals de regels van het bouwbesluit voor een reguliere woonwijk gelden. Er moeten dus strikte maatwerkvoorschriften worden opgesteld.
- De huidige onzekere status en het onderscheid tussen persoonlijk gedoogde bewoning, niet gedoogde permanente bewoning en recreatieve bewoning is ongewenst en een vorm van rechtsongelijkheid. Gegeven het feit dat een verzoek om het bestemmingsplan aan te passen naar het **gebruik** permanente bewoning minder kans van slagen heeft, verdient het aanbeveling om te zoeken naar mogelijkheden voor permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming. Zodanig dat de rechten van permanente – gedoogde en niet – gedoogde – bewoners en recreanten gelijk zijn. Met als doel dat ook recreanten – als zij dat willen – permanent kunnen wonen in de Watertuin.

Het beleid en de beleidsambities

Het advies van de Vereniging is gebaseerd op een beschermde groene inpassing in het Hollandse Plassengebied, waarbij de rechten van bewoning en de recreatiestatus van de recreant en de permanente bewoner middels een Groen Convenant worden geharmoniseerd. Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij de ambities en uitgangspunten van de volgende beleid- en ambitiestukken:

- De provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte, allen vastgesteld op 9 september 2014.
- De provinciale gebiedsprofielen Hollandse Plassen van mei 2012 als uitwerking van de kwaliteitskaarten.
- De gemeentelijke Ontwerp Structuurvisie 2030 ‘Duurzaam Bloeiend’ van oktober 2014 met inbegrip van de PlanMER.

Vanuit de aansluiting en legitimering aan bovengenoemde beleids- en ambitie stukken zal een vertaling in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Dit bestemmingsplan wordt gekaderd binnen de volgende wetgeving:

- Wet Ruimtelijke Ordening (Wro).
- Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro)
- Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).

Planregels, gebruik en juridische structuren worden binnen de kaders van deze wetgeving vormgegeven.

Groene inpassing
Door de ligging van het park in het veenweidegebied en binnen de zogenoemde kroonjuwelen van de Kagerplassen, dient de groene invulling vormgegeven te worden met gebiedskenmerkende beplanting en bomen.

In 1975 zijn grondeigendommen van de Vereniging aan de randen van het park, ‘om niet’ in eigendom overgegaan naar de gemeente. Deze gronden zijn vervolgens in erfpacht aan de Vereniging teruggegeven met als doel een groene omzoming van het park aan te leggen en te beheren. Het gebruik, de inrichting en de instandhouding liggen bij de Vereniging. Destijds is aan de gemeente een beplantingsplan overlegd. Dit plan is in 1975 gerealiseerd. De specifieke kennis en ambitie om gebiedskenmerkende beplanting te gebruiken ontbrak in die tijd. Tevens is in de afgelopen jaren achterstallig onderhoud ontstaan.

De Vereniging biedt aan om een beplantingsplan op te stellen en deze gezamenlijk met de gemeente vast te stellen. De ambities uit de voornoemde beleids- en ambitiesstukken dienen hierin leidend te zijn. De kosten, het beheer en onderhoud van deze herbeplanting zijn voor rekening van de Vereniging met dien verstande dat de gemeente medewerking verleent aan het verkrijgen van eventuele additionele geldstromen in de vorm van subsidies indien deze voorhanden zijn.

Openbare voorzieningen
Het beheer en onderhoud van de wegen, de openbare verlichting op het park, de haven met haar faciliteiten en het interne rioolstelsel blijven bij de Vereniging. Het interne rioolstelsel is aangesloten op een persrioolstelsel, in eigendom van de gemeente Kaag en Braassem.

Duurzaamheid
Het is aan te bevelen om nadere verkenning te verrichten naar draagvlak en de mogelijkheden om de duurzaamheid thema’s uit de gemeentelijke Ontwerp Structuurvisie 2030 ‘Duurzaam Bloeiend’ te kunnen integreren in een op te stellen convenant.

Bouwregels
De Vereniging is zich terdege bewust dat in de afgelopen veertig jaar tal van verbouwingen hebben plaatsgevonden die voor een deel niet passend zijn binnen de vigerende bouwregels uit de Beheers verordening. Het oprekken van deze bouwregels tot een maximum, zodat veel van de verbouwingen met terugwerkende kracht passend gemaakt kunnen worden in een nieuw bestemmingsplan worden door de Vereniging als wenselijk geacht. Wel bestaat, onder een deel van de leden van de Vereniging, de vrees dat de verstening zal toenemen en daarmee de woningen een te dominante plek krijgen binnen het park. Daarnaast moeten nieuwe bouwregels niet het vertrekpunt worden voor nieuwe overschrijdingen van die regels.

De architectuur, de opzet van het park en de woningen dienen te worden gehandhaafd. De in het ambtelijk advies voorgestelde bouwregels bieden een vertrekpunt voor een zorgvuldige afweging wat wenselijk is en wat gelegaliseerd dient te worden.

De Vereniging stelt voor om het advies inzake de bouwregels intensief met elkaar te bespreken waarbij vier onderwerpen centraal staan:

- Behoud architectuur, huidige ruimtelijke structuur en samenhang tussen verstening en groen.
- Optimalisatie tussen wat inpasbaar is, zodat handhaving bestaande bouwsels zo min mogelijk aan de orde hoeft te zijn, maar niet de maat hoeft te worden voor de nieuwe bouwregels.
- Structuur en afspraken hoe in de toekomst nieuwe overschrijdingen kunnen worden voorkomen.
- Maatwerkvoorschriften ongeacht het gebruik.

De juridische structuren

Convenant

De landschappelijke inpassing in het Veenweidelandschap en kenmerken van de kroonjuwelen van de Kagerplassen dienen te worden verankerd in een gezamenlijk convenant. Een onderdeel hiervan is een nieuw beplantingsplan aan de randen van het park, maar ook de borging van de kwaliteit van de verdere inrichting en de genoemde kernwaarden dienen hierin te worden vastgelegd. Op basis hiervan kan onder andere het erfpachtcontract worden verlengd. Het huidige erfpachtcontract, daterend uit 1975 met een looptijd van 25 jaar is in 2000 verlopen. Volgens de Pachtwet wordt dit contract stilzwijgend verlengd en is dus nog rechtsgeldig. Actualisatie op inhoud is wellicht te overwegen.

Bouwregels en gebruik

Conform de uitgangspunten van de voornoemde bouwregels dienen deze een verankering te vinden in de Wro, Bro en Wabo.

Ten aanzien van het gebruik dient onderzocht te worden op welke wijze borging mogelijk is, waarbij rechtsgelijkheid voor alle gebruikers voor ons centraal staat. Binnen de huidige situatie van het park de Watertuin zijn drie rechtsposities actueel, namelijk:

- Recreatief gebruik, verankerd in de huidige Beheersverordening
- Permanent gebruik met persoonsgebonden gedoogbeschikking, eveneens verankerd in de huidige beheersverordening.
- Permanent gebruik zonder gedoogbeschikking, niet verankerd.

Momenteel is circa 33% van de woningen in recreatief gebruik en 67% als permanente bewoning.

Permanente bewoning

In de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit wordt, in algemene zin, het wijzigen van bestemming van recreatief naar wonen als niet wenselijk beschouwd. De motivering hiertoe ligt in de verwachting dat recreatiewoningen niet voldoen aan de maatstaven van (permanent) wonen en dat recreatiewoningen veelal in kwetsbare gebieden liggen wat bij bestemmingswijziging naar wonen tot negatieve (milieu)effecten kan leiden. De provincie verwoord dit middels de term *'Nee, tenzij….'*, waarbij dit *tenzij* inhoud dat onderzoek naar staat van de (recreatie)woningen en de effecten op het milieu en de omgeving moeten het tegendeel uitwijzen.

Binnen het huidige adviestraject van de gemeente is een dergelijk onderzoek niet uitgevoerd. Indien dergelijke onderzoeken, zoals milieuonderzoeken, een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) en eventueel een PlanMER, noodzakelijk zijn om de ruimtelijke en planologische effecten van het Convenant in kaart te brengen, dan is de Vereniging bereid dergelijke onderzoeken te verrichten. De gemeente en de provincie dienen hierin wel een positieve grondhouding tonen. Hiermee wordt het principe *Nee, tenzij..* een *Ja, tenzij…*

Voor de leden van de Watertuin blijft uitgangsprincipe dat wonen en recreatie hand in hand moeten blijven gaan zonder aantasting van kwaliteit dan wel extra behoefte aan Gemeentelijke voorzieningen, zoals afvalophaaldiensten en dergelijke.

Status recreant en permanente bewoning
Door toepassing van een Convenant wordt beoogd, dat ondanks de mogelijkheid tot permanente bewoning de status van recreant en permanente bewoner op het niveau van recreant binnen een soort op zich zelf staande woongemeenschap binnen de statuten moeten worden geharmoniseerd, waardoor door bewoners geen beroep wordt gedaan op gemeentelijke diensten, zoals hierboven genoemd.

Planologische- en juridische verankering
Het in het Convenant beoogde doel, om recreatie en permanente bewoning hand in hand te kunnen laten samengaan, dient wel planologisch en juridisch verankerd te worden. Mogelijkheden via het reguliere planologische regiem dienen nader in kaart te worden gebracht, danwel via de mogelijkheden van een persoonsgebonden- of objectgebonden gedoogsituatie.

Situatie Watertuin
Eigenaren met een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben deze verkregen in 1999 bij vaststelling wie op dat moment ingeschreven stonden in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA). Een aantal permanente bewoners stonden echter elders ingeschreven en hebben destijds het verkrijgen van een beschikking gemist.

Ook na 31 oktober 2003 zijn bewoners permanent in de Watertuin gaan wonen. Deze groep bewoners heeft volgens de wet geen rechtsgrondslag meer een persoonsgebonden gedoogbeschikking te krijgen.

Daarnaast is het de vraag of een persoonsgebonden gedoogbeschikking nog wel past bij de huidige levensvormen van huishoudens. Immers bij scheiding bijvoorbeeld mogen nieuwe partners geen gebruik maken van het persoonsgebonden recht. Een objectgebonden beschikking lijkt beter aan te sluiten bij de huidige maatschappij en levensvormen .

De vereniging biedt aan om in een open dialoog gezamenlijk te onderzoeken welke juridische mogelijkheden voor handen zijn.

De Conclusies

De Coöperatieve Vereniging Watertuin Warmond U.A. heeft haar verzoek aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Teylingen om advies en aanbevelingen omtrent gebruik en bouwregels voor de Watertuin, gedegen opgepakt.

Na een, door de leden van de Vereniging afgegeven, unaniem mandaat aan het bestuur van de Vereniging tijdens de jaarvergadering in december 2014 heeft het bestuur zich laten bijstaan door een Adviescommissie Bestemmingsplan, bestaande uit leden van de Vereniging.

De Commissie heeft zich uitputtend verdiept in de materie van wet- en regelgeving om vervolgens alle leden te consulteren. Deze consultatie heeft plaatsgevonden middels een uitgebreide enquête onder de leden van de Vereniging. Met een respons op die enquête van 85% is een breed gedragen beeld ontstaan over de wensen van de leden van de Vereniging. De vraagstellingen en antwoorden van deze enquête zijn in de bijlage opgenomen.

Het advies van de Vereniging is gebaseerd op twee uitgangspunten, namelijk:

- De kwalitatieve en ruimtelijke uitstraling van het park de Watertuin moet gericht blijven, en daar waar nodig verbeterd worden, op een beschermde groene inpassing binnen het veenweidegebied en de kroonjuwelen van de Kagerplassen. De inrichting gaat op in hun omgeving en doet geen afbreuk aan de landschappelijke kenmerken ter plaatse.
- Streven dat de rechtspositie in het gebruik voor alle individuele eigenaren gelijk wordt.

<u>Doelstelling</u>
Vanuit deze twee uitgangspunten is de volgende doelstelling opgesteld:
De Vereniging adviseert: Oogmerk RECREATIE met (permanente)bewoning binnen een beschermd woongebied vastgelegd in een Convenant: *Beschermde Groene inpassing van het Park Watertuin in het Hollandse Plassengebied.*

Gemeenschappelijke doelen van de bewoners, waarom zij in de Watertuin recreëren en wonen, moeten terugkomen in kernwaarden. In deze kernwaarden wordt ook het gedrag meegenomen, dat de Vereniging en haar bewoners het belang van maatschappelijk zorg en veiligheid binnen de Watertuin op een hoog niveau borgt en in de toekomst wil blijven borgen. De functie van recreatie en de invulling door de bewoners is gelijk aan gedrag en invulling bij permanente bewoning.

De volgende adviezen en aanbevelingen wil de Vereniging aan de gemeente meegeven.

<u>Convenant</u>
De Vereniging stelt voor een Convenant met de Gemeente Teylingen te sluiten waarin de doelstelling, zoals hiervoor besproken, wordt vastgelegd. De Vereniging stelt voor de door het Convenant gewenste aanpassingen en in haar statuten op te nemen en derhalve de doelstellingen en randvoorwaarden van het Convenant te borgen.

Groene inpassing
De Vereniging biedt aan om een beplantingsplan op te stellen en deze gezamenlijk met de gemeente vast te stellen. De ambities uit de voornoemde beleids- en ambitiesstukken dienen hierin leidend te zijn. De kosten, het beheer en onderhoud van deze herbeplanting zijn voor rekening van de Vereniging met dien verstande dat de gemeente medewerking verleend aan het verkrijgen van eventuele additionele geldstromen in de vorm van subsidies indien deze voorhanden zijn.

Openbare voorzieningen
Het beheer en onderhoud van de wegen, de openbare verlichting op het park, de haven met haar faciliteiten en het interne rioolstelsel blijven bij de Vereniging. Het interne rioolstelsel is aangesloten op een persrioolstelsel, in eigendom van de gemeente Kaag en Braassem.

Duurzaamheid
Het is aan te bevelen om nadere verkenning te verrichten naar draagvlak en de mogelijkheden om de duurzaamheid thema's uit de gemeentelijke Ontwerp Structuurvisie 2030 'Duurzaam Bloeiend' te kunnen integreren in een op te stellen convenant.

Bouwregels
De vereniging stelt voor om het advies inzake de bouwregels intensief met elkaar te bespreken waarbij vier onderwerpen centraal staan:

- Behoud architectuur, huidige ruimtelijke structuur en samenhang tussen verstening en groen.
- Optimalisatie tussen wat inpasbaar is, zodat handhaving bestaande bouwsels zo min mogelijk aan de orde hoeft te zijn, maar niet de maat hoeft te worden voor de nieuwe bouwregels.
- Structuur en afspraken hoe in de toekomst nieuwe overschrijdingen kunnen worden voorkomen.
- Maatwerkvoorschriften ongeacht het gebruik.

Gebruik
De Vereniging biedt aan om een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) op te stellen indien ruimte ontstaat voor invulling van het Convenant. Een open dialoog moet hiervoor het fundament leggen.

Ervan uitgaande hiermee een op gedegen onderzoek berustend en breed gedragen advies te hebben gegeven, hopen wij dat dit advies- en aanbevelingenrapport voor uw College aanleiding is om in een open dialoog de vraagstukken te bespreken.

Wij spreken de uitdrukkelijke wens uit dat de Watertuin in de toekomst kan bijdragen aan de kroonjuwelen van de Kagerplassen, waardoor rust en ruimte voor wonen en recreëren wordt geborgd, kortom:

'Samen voor behoud van een duurzame leefomgeving'

Teylingen, februari 2015
Bestuur Coöperatieve Vereniging Watertuin Warmond U.A.

Bijlage: vragen en uitslagen enquête leden Vereniging

Vragenlijst uitstraling en gebruik Watertuin

Aantal woningen/eigenaren	**69**
respons	**58 (84,1%)**
Aantal recreatief gebruik	**23 (33,3 %) van totale aantal**
Aantal permanent	**46 (66,7%) van totale aantal**
Aantal permanent met gedoogbeschikking	**26**
Aantal permanent zonder gedoogbeschikking	**20**

Waarom deze enquête?
De gemeente Teylingen gaat het bestemmingsplan Watertuin opnieuw vaststellen. Dit is een wettelijke verplichting die nu eens in de tien jaar dient plaats te vinden. In het bestemmingsplan wordt bepaald wat het **gebruik** is, dus of er permanent en/of er recreatief mag worden verbleven, wat de **bouwvoorschriften** zijn (hoe hoog, breed en diep mag een woning zijn) en wat de uitstraling en gebruik is van het **groen**, de **wegen** en het **water.** Tevens zegt het bestemmingsplan iets over ander gebruik, zoals vestigen van bedrijven en bedrijfsactiviteiten, commerciële- en maatschappelijke activiteiten.

De gemeente heeft een advies opgesteld waarin het volgende wordt aanbevolen**:**

- Gebruik van de woningen blijft recreatief waarbij eigenaren met een gedoogbeschikking kunnen blijven wonen.
- De bouwvoorschriften worden verruimd, niet in de hoogte maar wel in het oppervlak van de woning.
- Groen, wegen en water blijven onveranderd.
- Geen bedrijfs-, commerciële- en maatschappelijke activiteiten.

Dit advies moet door het College van B&W worden behandeld en bij vaststelling door de gemeenteraad worden goedgekeurd. Na deze goedkeuring wordt het nieuwe bestemmingsplan ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden hier een mening over geven.

Op aandringen van het Bestuur van de ***Coöperatieve Vereniging 'Watertuin Warmond U.A.' (hierna 'Vereniging')*** heeft de gemeente ingestemd om het advies pas in behandeling te nemen op het moment dat de Vereniging ook haar mening heeft gegeven over het gebruik en de bouwvoorschriften. Het College hecht waarde aan onze mening om te onderzoeken of de uitkomsten hiervan nog van invloed kunnen zijn op het gemeentelijk advies.

Eind februari 2015 verwacht de gemeente inzicht te krijgen in onze standpunten.
Wij verzoeken u daarom deze enquête deze week doch <u>voor 20 februari 2015</u> in te sturen/ retour te mailen/in te leveren (watertuin 18), zodat de invloed van uw stem wordt meegenomen in het eindresultaat.

De uitkomsten van de enquête worden vertaald in een advies aan de gemeente. Deze enquêteformulieren worden niet aan de gemeente verstrekt!!

Doel van de enquête
De invloed die de Vereniging kan hebben op de standpuntbepaling van de Gemeente Teylingen met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan 2015-2025 hangt nauw samen met de <u>mate van eensgezindheid van de bewoners</u>. Persoonlijke belangen en voorkeuren spelen uiteraard een rol. De één wil meer waarde en zekerheid door permanente bewoning, de ander meer Groen en rust als recreant. De vraag is in hoeverre het een het ander zou uitsluiten. Naast de kwestie van permanente bewoning speelt de vraag in hoeverre bewoners bereid zijn in te stemmen met een verruiming van de bouwvoorschriften.

Het bestuur van de Vereniging heeft, conform toezegging op de algemene ledenvergadering van december 2014, een adviescommissie van 4 leden benoemd. Zij staan het bestuur bij om het algemeen belang van de vereniging te dienen. De Commissieleden zijn: Joost Struijk (recreant), Mark Vos (recreant), Alfred Bijlsma (bewoner), Manfred Derman – heeft zich teruggetrokken- (bewoner).

Doelstelling
De adviescommissie adviseert: Oogmerk RECREATIE met (permanente)bewoning binnen een beschermd woongebied vastgelegd in een Convenant: *Beschermde Groene inpassing van het Park Watertuin in het Groene Hart.*

Gemeenschappelijke doelen van de bewoners, waarom zij in de Watertuin wonen , moeten terugkomen in Bestemmingsplan kernwaarden.

In deze kernwaarden wordt ook het gedrag meegenomen, dat de Vereniging en haar bewoners het belang van maatschappelijk zorg en veiligheid binnen de Watertuin op een hoog niveau borgt en in de toekomst wil blijven borgen. Hierdoor wordt de Vereniging Watertuin en haar bewoners als een betrouwbare partner binnen de bestemmingsplan discussie geplaatst. De functie van recreatie en de invulling door de bewoners is gelijk aan gedrag en invulling bij permanente bewoning.

Uitgangspunten
De adviescommissie streeft ernaar het algemeen belang te dienen en meent er goed aan te doen de volgende uitgangspunten te noemen:

- Het groene en landelijke -unieke- karakter van de Watertuin dient behouden te blijven en beschermd te worden.
- Het park wordt niet openbaar. Wegen, openbaar groen en haven blijven in eigendom van de Vereniging, dan wel dienen middels een erfpacht in stand blijven.
- De binnen de door de gemeente vast te stellen criteria voor verbouwing dienen als maatvoering. Eventuele wijziging van bestemming naar permanent wonen mag niet inhouden dat woningen worden vergroot zoals de regels in een reguliere woonwijk gelden.
- Als de mogelijkheid van permanente bewoning is toegestaan, leidt dat wellicht tot waardevermeerdering van de woningen en zal de verhandelbaarheid verhogen en eventuele leegstand tegengaan.
- De huidige onzekere status en het onderscheid tussen persoonlijk gedoogde bewoning, niet gedoogde permanente bewoning en recreatieve bewoning is ongewenst en een vorm van rechtsongelijkheid. Gegeven het feit dat een verzoek om het bestemmingsplan aan te passen naar het **gebruik** permanente bewoning minder kans van slagen heeft, verdient het aanbeveling om te zoeken naar mogelijkheden voor permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming. Zodanig dat de rechten van permanente – gedoogde en niet – gedoogde – bewoners en recreanten gelijk zijn. Met als doel dat ook recreanten – als zij dat willen – permanent kunnen wonen in de Watertuin. (zie ook hierboven onder ‘doelstelling’)

Door middel van deze enquête willen wij u vragen om uw mening te geven. De enquêteformulieren worden niet aan de gemeente verstrekt. De uitkomsten van de enquête worden geanonimiseerd in een advies aan de gemeente verstrekt.

De adviescommissie ziet met belangstelling uit naar uw reactie op bijgevoegde enquête formulier.

Uitstraling en gebruik Watertuin

Groen
De adviescommissie adviseert: Groene inpassing in het Groene Hart, mogelijk op basis van een Groen Convenant met en onder beheer van de Vereniging en derhalve een beschermde omgeving van de leden van de Vereniging.

1 Als Vereniging en eigenaren een passende landschappelijke inpassing in het Groene Hart na te streven.
Ja : 98,3%
Nee :
Weet niet : 1,7%

2 Als Vereniging en eigenaren, waar nodig, de beplanting af te stemmen op parkachtige omgeving, streek en Groene Hart gebonden groen.
Ja : 96,63%
Nee :
Weet niet : 3,4%

3 Als Vereniging en eigenaren een groen visie te ontwikkelen, die een duurzame strategie voor het complex Watertuin binnen het Groene Hart borgt.
Ja : 96,6%
Nee :
Weet niet : 3,4%

4 Als Vereniging en eigenaren een inrichting te borgen, waarbij een mix van lage en hoge beplanting naast de mogelijkheid tot zichtlijnen, vrij- en vergezichten over het Groene Hart bestaat ter ondersteuning van landschappelijke inpassing daartoe.
Ja : 98,3%
Nee :
Weet niet : 1,7%

5 Als Vereniging en eigenaren het onderhoud van de percelen en het complex Watertuin naar de staat en norm van deugdelijk onderhoud van groenvoorziening te borgen.
Ja : 98,3%
Nee :
Weet niet : 1,7%

6 Vereniging en eigenaren zijn zich er van bewust, dat middels de inpassing in een agrarische omgeving van het Groene Hart, zij qua gebruik, overlast, geluid, geur en milieu geen aanspraak kunnen maken op de normen, die gelden voor permanente bewoning.
Ja : 93,1%
Nee : 1,7%
Weet niet : 5,2%

7 Beschermde landschappelijke inpassing in het Groene Hart, zoals de Watertuin landschappelijk is ontworpen en beheerd, te onderschrijven.
Ja : 98,3%
Nee :
Weet niet : 1,7%

Water
De adviescommissie adviseert: Oogmerk recreatie met eigen haven behorende tot de bezittingen van de Vereniging en onder beheer van deze Vereniging en derhalve een beschermde omgeving van de leden van de Vereniging Watertuin.

8 Hecht u eraan dat elke woning het recht heeft op een eigen ligplaats?
Ja : 94,8%
Nee :
Weet niet : 5,2%

9 Hecht u aan veiligheid van de eigen haven, zodat de kwaliteit en inrichting voldoen aan een maatschappelijke mate van zorgvuldigheid.
Ja : 96,6%
Nee :
Weet niet : 3,4%

10 Hecht u aan de veiligheid van de havenbotenlier en het voldoen aan de normen die hierop van toepassing zijn.
Ja : 89,6%
Nee : 5,2%
Weet niet : 5,2%

11 Hecht u aan de mogelijkheid tot zwemmen vanaf de haven, waarbij voldoende voorzieningen voor het in- en uitkomen uit het water aanwezig zijn.
Ja : 89,7%
Nee : 8,6%
Weet niet : 1,7%

12 Als Vereniging en eigenaren te waken over eigen privé gebruik met het doel gebruik met bedrijfsoogmerk of algemeen publiek gebruik van passanten voor algemene recreatie te voorkomen.
Ja : 96,6%
Nee :
Weet niet : 3,4%

13 Als Vereniging overleg te plegen met de publieke organen w.o. Gemeente Teylingen en Waterschap Rijnland ten behoeve van veiligheid van de waterhuishouding, watergangen en waterkeersysteem i.c. kaden.
Ja : 98,3%
Nee :
Weet niet : 1,7%

14 Als Vereniging en eigenaren het onderhoud ten behoeve van de algemene doelstellingen ter zake van de waterhuishouding en waterkeringen door eerder genoemd Waterschap en Gemeente te ondersteunen.
Ja : 98,3%
Nee :
Weet niet : 1,7%

15 Beschermde landschappelijke inpassing in het Groene Hart, zoals de Watertuin waterbouwkundig is ontworpen en beheerd te onderschrijven.
Ja : 98,3%
Nee :
Weet niet : 1,7%

Wegen en milieu
De adviescommissie adviseert: Wegen, milieu en verlichting onder beheer van de Vereniging en derhalve een beschermde omgeving van de leden en haar Vereniging.

16 Als Vereniging en eigenaren de lokale regels inzake de snelheid van het verkeer te eerbiedigen ten einde een veilige bewoning mogelijk te maken.
Ja : 94,8%
Nee :
Weet niet : 5,2%

17 Bij het huidige gebruik van het wooncomplex het gebruik van het wegennet binnen de Watertuin niet als complex en bovenmatig te beschouwen.
Ja : 82,8%
Nee : 3,4%
Weet niet : 13,8%

18 Bij het huidige gebruik de bestaande voorzieningen voldoende te vinden ten einde hulpdiensten vrijelijk toegang te verschaffen om de percelen / kavels te bereiken.
Ja : 94,9%
Nee : 3,4%
Weet niet : 1,7%

19 Bij het huidige gebruik de toegang tot het park voldoende te vinden en geen last te hebben van te hoge verkeersdruk op toe en afgaande verkeerswegen.
Ja : 93,2%
Nee : 3,4%
Weet niet : 3,4%

20 Bij het huidige gebruik de beperking van de as-druk voor de motorvoertuigen (max. 5 ton) op de wegen van het complex Watertuin te eerbiedingen.
Ja : 96,6%
Nee :
Weet niet : 3,4%

21 Beschermde landschappelijke inpassing in het Groene Hart, zoals de Watertuin wegenbouwkundig is ontworpen en beheerd, te onderschrijven.
Ja : 100%
Nee :
Weet niet :

22 Als Vereniging en leden de wegen en de straatverlichting in eigendom, onderhoud en beheer te willen laten voortbestaan
Ja : 98,3%
Nee : 1,7%
Weet niet :

23 Als Vereniging en eigenaren de huidige (straat)verlichting als voldoende te beschouwen.
Ja : 91,4%
Nee : 8,6%
Weet niet :

24 Als Vereniging en eigenaren geen hinder te ondervinden van agrarische bedrijven en agrarisch verkeer in de omgeving van de Watertuin
Ja : 84,5%
Nee : 13,8%
Weet niet : 1,7%

Bebouwing
De adviescommissie adviseert: Bebouwing, eigendom en onder beheer van de leden van de Vereniging en derhalve een beschermde omgeving van de leden en haar Vereniging.

25 Als Vereniging en eigenaren de bebouwing binnen de toegepaste landschappelijke architectuur in zijn soort en aard te willen behouden, en derhalve geen sloop en nieuwbouw in een andere stijl op het kavel toe te staan.
Ja : 94,9%
Nee : 3,4%
Weet niet : 1,7%

26 Als Vereniging en eigenaren bij het verrichten van klein en groot onderhoud aan de bebouwing te streven naar een energie-efficiënte woning.
Ja : 93,2%
Nee :
Weet niet : 6,8%

27 Als Vereniging en eigenaren de installatie van zonnepanelen of andere energie-bezuiniging c.q. optimalisatie binnen de landschappelijk toepasbare invulling te ondersteunen.
Ja : 86,2%
Nee : 12,1%
Weet niet : 1,7%

28 Als Vereniging en eigenaren de installatie van gescheiden hemelwaterafvoer mede als onderdeel te willen zien van een Groene component binnen de landschappelijk inpassing in het Groene Hart.
Ja : 91,4%
Nee : 3,4%
Weet niet : 5,2%

29 Als Vereniging en eigenaren de maximale maatvoering van de huidige bouwhoogte van 6 meter binnen de landschappelijke architectuur van het complex Watertuin te willen handhaven.
Ja : 94,8%
Nee :
Weet niet : 5,2%

30 Als Vereniging en eigenaren de maximale horizontale maatvoering zijnde de achtergevel een ruimere uitbouw wensen dan de thans geldende 1,5 meter
Ja : 69,0%
Nee : 24,2%
Weet niet : 6,8%

31 Als Vereniging en eigenaren de bebouwing en de bewoning van het carportdeel mogelijk te maken.
Ja : 86,2%
Nee : 13,8%
Weet niet :

32 Als Vereniging en eigenaren toe te laten op een bebouwde carport een losstaande kap te bouwen en te bewonen.
Ja : 65,6%
Nee : 31,0%
Weet niet : 3,4%

33 Als Vereniging en eigenaren de architectuur aan de voorzijde van de woningen te respecteren en hieraan geen wijzigingen aan te brengen.
Ja : 70,7%
Nee : 19,0%
Weet niet : 10,3%

34 Dat Vereniging en eigenaren het plaatsen van maximaal twee dakkapellen op het achterdakvlak als mogelijkheid wensen.
Ja : 94,8%
Nee : 3,4%
Weet niet : 1,7%

35 Beschermde landschappelijke inpassing in het Groene Hart, zoals de Watertuin bouwkundig en qua architectuur is ontworpen binnen de landschappelijk inpassing in het Groene Hart, te onderschrijven.
Ja : 98,3%
Nee : 1,7%
Weet niet :

Algemeen
Wilt u bij de volgende stellingen aangeven of u het daarmee eens of oneens bent.

36 Bent u het eens met de doelstelling: Oogmerk RECREATIE met (permanente) bewoning binnen een beschermd woongebied vastgelegd in Convenant: *Beschermde Groene inpassing van het Park Watertuin in het Groene Hart.*
Eens : 89,6%
Neutraal : 5,2%
Oneens : 5,2%

37 Permanente bewoning mag niet leiden tot sloop/nieuwbouw van woningen in andere architectuur en bouwvoorschriften die sterk afwijken van het huidige.
Eens : 96,6%
Neutraal : 1,7%
Oneens : 1,7%

38 De kwalitatieve Groene uitstraling moet behouden blijven en daar waar nodig binnen de landschappelijke inpassing en richtlijnen worden verbeterd.
Eens : 100%
Neutraal :
Oneens :

39 Eigendom van haven, wegen en openbaar Groen moet bij de vereniging blijven zodat het park geen openbaar gebied wordt.
Eens : 100%
Neutraal :
Oneens :

Bedankt voor uw medewerking. Overige opmerkingen zijn welkom!
Overige opmerkingen:

VERVOLGNOTITIE

Van : mr. Crystal Groos en mr. Diana Winkelhuijzen
Inzake : Teylingen/project Watertuin
Dossier : 308621
Datum : 1 mei 2015

Inleiding

Deze notitie is een vervolg op de notitie van 10 maart 2015 waarin een uiteenzetting is gegeven van de mogelijkheden waarop het college bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan kan omgaan met de problematiek rondom de illegale bewoning in het recreatiepark Watertuin. De conclusie van deze notitie luidde dat van de geschetste mogelijkheden een regeling van persoonsgebonden overgangsrecht in het nieuwe bestemmingsplan het meest passend moet worden geacht. Onder het persoonsgebonden overgangsrecht vallen de bewoners die in het bezit zijn althans recht hebben op een persoonsgebonden gedoogbeschikking. De vraag die thans resteert is of het in dat kader juridisch verdedigbaar is de huidige peildatum (van 31 oktober 2003) te herzien. Om die vraag in onderhavig geval te kunnen beantwoorden was nadere informatie nodig; die nadere informatie is inmiddels verstrekt. Onderstaand wordt die vraag met inachtneming van de nadere informatie beantwoord.

Nadere informatie

Uit de nadere informatie blijkt dat het huidige handhavingsbeleid van de gemeente Teylingen is vastgesteld in juni 2007 en dat ervoor is gekozen de door minister gehanteerde peildatum van 31 oktober 2003 te handhaven. Dit geldt ook voor het recreatiepark Watertuin. Ik verwijs hiervoor naar de brieven die op 14 juli 2008 en 7 april 2010 namens het college aan alle inwoners van het recreatiepark Watertuin zijn verstuurd. In deze brieven staat letterlijk het volgende:

"*De gemeente Teylingen wil dat het recreatiepark de Watertuin een recreatiepark blijft en wil niet dat dit kwetsbare gebied zich verder ontwikkelt in de richting van een woonwijk.*"

In voornoemde brieven wordt voorts verwezen naar de huidige peildatum van 31 oktober 2003. Het college heeft in zijn correspondentie derhalve consistent als peildatum 31 oktober 2003 gehanteerd. De bewoners van de Watertuin zijn er dan ook verscheidene keren op gewezen dat permanente bewoning die is aangevangen na 31 oktober 2003 onrechtmatig is en zij wisten althans behoorden te weten dat daartegen te zijner tijd handhavend zou worden opgetreden.

In artikel 8, vierde lid, van de statuten van de VvE van de Watertuin is bovendien opgenomen dat het conform de voorschriften van de gemeente niet is toegestaan de bungalow permanent te bewonen. Het lidmaatschap van de VvE is blijkens artikel 4, derde lid, van de statuten verplicht. Bij inschrijving wordt standaard een exemplaar van de statuten van de VvE aan de nieuwe eigenaar toegezonden. Iedere bewoner van de VvE wist althans behoorde derhalve ook uit dien hoofde te weten dat permanente bewoning niet is toegestaan.

Daarnaast is in dat kader relevant dat de gemeente een handhavingsconvenant is aangegaan met de VvE van het recreatiepark de Hoflee. Het is in verband met het gelijkheidsbeginsel namelijk van belang dat een eenduidig handhavingsbeleid wordt gevoerd, zodat ook de Hoflee in de belangenafweging dient te worden betrokken.
In artikel 1 van voornoemd convenant staat onder het kopje 'Moratorium' het volgende:

"*Het beleid van de gemeente waarbij het permanent wonen op campings dat in strijd is met bestemmingsplannen wordt beëindigd op de volgende manier:*

a. *bewoners die vóór 1 november 2003 reeds permanent op de campings woonden kunnen onder voorwaarden een persoonsgebonden gedoogbeschikking krijgen. Een voorwaarde hierbij is dat de betrokken bewoner via ondertekening van de gedoogbeschikking expliciet verklaart akkoord te gaan met de gang van zaken.*
b. *bewoners die pas na deze datum permanent op de camping wonen zullen deze bewoning na een redelijke termijn moeten beëindigen. Deze bewoners krijgen een aanschrijving, om na een nader te bepalen redelijke termijn, de illegale bewoning te beëindigen."*

Ook in het convenant dat is gesloten met de VvE van de Hoflee is derhalve vastgehouden aan de huidige peildatum van 31 oktober 2003.

In navolging van het convenant lopen er inmiddels vier verschillende handhavingszaken met betrekking tot de permanente bewoning van recreatiewoningen zonder gedoogbeschikking op de Hoflee. Eén van die zaken is inmiddels aan de rechter voorgelegd.

De rechter heeft in die zaak op 24 februari 2015 uitspraak gedaan. Eiseres was blijkens de uitspraak sinds september 2006 eigenaar van een perceel en een zich daarop bevindende recreatiewoning op de Hoflee en heeft beroep ingesteld tegen het in bezwaar gehandhaafde besluit tot oplegging van een last onder dwangsom. De rechter is in lijn met vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van oordeel dat het college bevoegd was over te gaan tot handhavend optreden en dat de enkele omstandigheid dat verweerder lange tijd niet handhavend is opgetreden tegen de permanente bewoning onvoldoende is om tot het oordeel te komen dat hij bij eiseres het vertrouwen heeft gewekt dat hiertegen niet meer handhavend zal worden opgetreden. Het accepteren van de inschrijving in de GBA op het adres van de recreatiewoning maakt dat volgens de rechter niet anders, hetgeen ook geldt voor de mogelijk ernstige financiële gevolgen van handhavend optreden voor eiseres.

Gelet op voornoemde uitspraak en de overige thans lopende handhavingszaken is een herziening van de huidige peildatum slecht verdedigbaar.

Conclusie

Uit het vorenstaande volgt dat de bewoners van de Watertuin zich redelijkerwijs niet op het standpunt kunnen stellen dat zij niet op de hoogte waren van het feit dat permanente bewoning niet is toegestaan en dat enkel personen die de permanente bewoning voor of op 31 oktober 2003 hebben aangevangen aanspraak konden maken op een gedoogbeschikking.

Gelet op de tekst van de handreiking "Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen" had het college na de samenvoeging op 1 januari 2006 ervoor kunnen kiezen de huidige peildatum bij de vaststelling van het nieuwe handhavingsbeleid in juni 2007 destijds te herzien. Dit is evenwel niet gebeurd. Het college heeft vastgehouden aan de huidige peildatum. Dit is in onze ogen derhalve een gepasseerd station, aangezien er een reële kans

bestaat dat een rechter van oordeel zal zijn dat het onredelijk is daarop nu terug te komen. Dit mede gelet op het feit dat ten aanzien van camping de Hoflee reeds handhavingsacties zijn gestart waarbij is uitgegaan van de huidige peildatum. In één van die zaken is reeds door de rechter uitspraak gedaan in het voordeel van het college. Gelet op die uitspraak en de overige thans lopende handhavingszaken is een herziening van de huidige peildatum slecht verdedigbaar.

DOSSIERNOTITIE

Van : mr. Crystal Groos
Inzake : Teylingen/project watertuin
Dossier : 308621
Datum : 28 juli 2015

Inleiding

Het bestuur van de Coöperatieve Vereniging de Watertuin heeft een notitie opgesteld waarin zij een aanbeveling doet ter zake het nieuwe bestemmingsplan dat het college voor het recreatiepark dient voor te bereiden. Aan ons is gevraagd te beoordelen in hoeverre die aanbeveling navolging verdient.

Op donderdag 2 juli jl. heeft een bespreking plaatsgevonden op het gemeentekantoor te Sassenheim, waarbij het bestuur alsmede ikzelf en de betrokken ambtenaren, de heer R. van der Geest en de heer M. Leunis aanwezig waren. Dit overleg is geïnitieerd door het bestuur vanuit de wens de door haar gedane aanbeveling mondeling toe te lichten. Ter waarborging van de zorgvuldigheid van de verslaglegging naar de raad en het college toe is op ambtelijk niveau besloten het bestuur hierin tegemoet te treden.

Opmerking verdient dat wij het college ten aanzien van deze taak reeds eerder hebben geadviseerd, namelijk met betrekking tot de mogelijkheden die het college bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan heeft en welke mogelijkheid juridisch gezien de voorkeur verdient. De conclusie van deze notitie luidde dat van de geschetste mogelijkheden een regeling van persoonsgebonden overgangsrecht in het nieuwe bestemmingsplan het meest passend moet worden geacht. De vraag die zich vervolgens voordeed was of het in dat kader juridisch verdedigbaar is de huidige peildatum (van 31 oktober 2003) te herzien. Om die vraag te beantwoorden was nadere informatie nodig. Met inachtneming van die informatie is in een vervolgnotitie geconcludeerd dat een herziening van de huidige peildatum slecht verdedigbaar is. Onderstaand worden de door het bestuur gedane aanbeveling besproken en wordt bezien of aanleiding bestaat eerdere conclusies te herzien dan wel te nuanceren.

Aanbeveling

Het voornaamste doel van het bestuur is dat er planologisch gezien duidelijkheid komt voor de bewoners. Blijkens de notitie geniet het vanuit het bestuur de voorkeur dat dit doel wordt bereikt middels een convenant waarin wordt vastgelegd dat permanente bewoning van de recreatiewoningen is toegestaan. Een convenant laat evenwel onverlet dat het college de taak heeft een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Een convenant is hiervoor derhalve sowieso niet het geschikte instrument, hetgeen tijdens het overleg op 2 juli jl. ook is aangegeven. Het bestuur is daarom gevraagd hoe hiermee naar hun mening in het nieuwe bestemmingsplan moet worden om gegaan. Het bestuur heeft toen te kennen gegeven dat de recreatiewoningen in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming moeten krijgen. Aan die woonbestemming dienen in hun visie evenwel strikte maatwerkvoorschriften te worden verbonden om de huidige "recreatieve" uitstraling van het park te behouden.

In de dossiernotitie d.d. 10 maart 2015 is reeds ingegaan op legalisering door middel van het toekennen van een woonbestemming. Zoals daaruit volgt, is legalisering zowel in strijd met het beleid van de rijksoverheid als met het beleid van de provincie. De provincie heeft dit aan één van de bij dit dossier betrokken ambtenaren op zijn verzoek nogmaals schriftelijk bevestigd. Legalisering is daarmee niet uitgesloten maar blijft in beginsel onwenselijk.

Zoals reeds genoemd in de notitie d.d. 10 maart betreft de vaststelling van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de raad waarbij veel sprake is van beleidsvrijheid. De overwegingen die een reden kunnen vormen om al dan niet tot legalisatie over te gaan staan opgesomd op pagina 7 van voornoemde notitie om onnodige herhaling te voorkomen wordt volstaan met een verwijzing hiernaar.

Gelet op het huidige handhavingsbeleid dat er immer op gericht is geweest de recreatie bestemming te handhaven en de vergelijkbare problematiek die speelt bij camping de Hoflee handhaaf ik mijn eerder conclusie dat ik het niet passend acht dat tot legalisering wordt overgegaan. Dit maakt legalisering juridisch qua motivering risicovol. Maatwerkvoorschriften nemen dat risico niet weg.

Bovendien acht ik de kans groot dat de provincie in geval van legalisering een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan zal indienen eventueel gevolgd door een reactieve aanwijzing tegen de vaststelling van het bestemmingsplan indien de gemeente Teylingen met de procedure bestemmingsplan zal overgaan tot legalisering van het gebruik van die gevallen waar geen bestaande gedoogbeschikking op van toepassing is.

Dat de recreatiewoningen reeds jarenlang permanent worden bewoond en daarmee feitelijk al jarenlang geen deel meer uitmaken van het bestand beschikbare recreatiewoningen, zoals door het bestuur betoogt, maakt dat naar mijn mening niet anders. Feit blijft immers dat de woningen middels een regeling van persoonsgebonden overgangsrecht op een gegeven moment terugkeren in dat bestand en statistisch gezien nog steeds binnen de categorie recreatiewoningen vallen en om die reden niet ten koste gaan van provinciale woningenruimte. Ik verwacht dan ook niet dat de provincie naar aanleiding hiervan haar eerder ingenomen standpunt dat legalisering in strijd is met het provinciaal beleid zal wijzigen door hierop een uitzondering te maken. Het initiëren van een gesprek tussen de provincie, de gemeente en het bestuur, zodat het bestuur de kans krijgt haar standpunt aan de provincie voor te leggen acht ik om die reden dan ook weinig zinvol.

Conclusie

De aanbeveling van bestuur biedt gelet op het vorenstaande geen aanleiding om eerdere conclusies te herzien. Voornoemde aanbeveling is juridisch gezien risicovol en verdient vanuit een juridisch perspectief om die reden geen navolging.

* - * - *

provincie ZUID HOLLAND

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 13 AUG 2014
Reg.nr.

Gedeputeerde Staten

Contact
dhr. drs. J. Dijkema
T
j.dijkema@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders
van Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Datum
11 AUG. 2014

Ons kenmerk
PZH-2014-483050901
DOS-2014-0006029
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp
Woonvorm recreatiepark Watertuin

Geacht college,

In uw brief van 16 juli jl. vraagt u een ambtelijke reactie op uw vraag over recreatiepark Watertuin in de gemeente Teylingen. Concreet is de vraag of er mogelijkheden bestaan om het 'Recreatief' gebruik van Watertuin om te zetten naar 'Wonen', dan wel naar een gecombineerd functiegebruik van 'Wonen en Recreatie'.

Huidige situatie
Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond bestaat het recreatiepark Watertuin uit 68 recreatiewoningen en 1 beheerderswoning, allen ten behoeve van recreatief gebruik. In de huidige situatie van het recreatiepark Watertuin worden er 42 recreatiewoningen permanent bewoond. Voor 26 recreatiewoningen geldt dat dit wordt gedaan op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Voor 4 recreatiewoningen geldt dat deze nog recht hebben op een persoonsgeboden gedoogbeschikking.
Als het gaat om de aanwezige bebouwing heeft de gemeente Teylingen geconstateerd dat er door de jaren heen in het recreatiepark Watertuin veel illegale aan- en uitbouwen zijn gerealiseerd.

Provinciaal beleid
In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) en bijbehorend Programma ruimte is aangegeven dat nieuwe recreatiewoningen alleen zijn toegestaan in bestaande of in nieuwe parken. Indien recreatiewoningen worden toegevoegd op een bestaand verblijfsrecreatiepark, gaat de provincie uit van aanpassing. Indien er sprake is van een nieuw te ontwikkelen verblijfsrecreatiepark is sprake van transformatie. De regels uit de Verordening ruimte (2014) en de handreiking ruimtelijke kwaliteit zijn dan van toepassing.

Permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwt de provincie als een onwenselijke ontwikkeling. Wegens bijzondere omstandigheden (of in uitzonderingsgevallen) kan de gemeente

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen 90, 385 en 386 stoppen dichtbij het provinciehuis. Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeerruimte voor auto's is beperkt.

voor maximaal enkele woningen van dit beleid afwijken. Een recreatiewoning wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie
Het omzetten van recreatiewoningen op een recreatiepark naar permanent bewoonbare en dus reguliere woningen, is voor de provincie Zuid-Holland onwenselijk. Ook voor recreatiepark Watertuin is een dergelijke ontwikkeling dus onwenselijk. Wij zien onder de huidige omstandigheden geen aanleiding om van dit beleid af te wijken.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Beoordeling
Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

BIJLAGE E NEE, TENZIJ

Inleiding
Aan het provinciaal beleid voor de realisatie van planologische nieuwe burgerwoningen ligt de **ladder voor duurzame verstedelijking** ten grondslag. Dit komt neer op het zogenaamde, nee, tenzij beleid.

Indien het gemeentebestuur gemeentelijk het beleid volgt wat tot op heden is gevoerd (recreatief gebruik) dan is er geen aanleiding om naar het provinciaal beleid te kijken.

Uit de overleggen met het bestuur van recreatiepark Watertuin is gebleken dat sterk wordt vastgehouden aan het nee, tenzij beleid van de provincie Zuid Holland. Deze mogelijkheid wordt door het bestuur van recreatiepark Watertuin gezien als een politieke keuze.

Verwacht wordt dat er tijdens een inspraakmoment (of verglijkbaar moment) door het bestuur van de vereniging Watertuin de vraag voorgelegd zal worden waarom niet naar de mogelijkheden van het provinciaal beleid wordt gekeken. Het antwoord dat het bestaande gemeentelijke beleid wordt vervolgd als het gaat om het gebruik is in principe voldoende.

Mocht er toch een bestuurlijke overweging zijn om permanent wonen binnen Watertuin mogelijk te maken is het van belang te weten wat het provinciaal beleid hierover aangeeft. Volgens het provinciaal beleid moeten planologische nieuwe burgerwoningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. Recreatiepark watertuin voldoet hier niet aan. Indien toch voor deze locatie een procedure wordt gestart voor planologische nieuwbouwwoningen dan zal aangetoond moeten worden dat wordt voldaan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het moeten voldoen aan de ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Samengevat houdt het voldoen aan de ladder in, dat in een toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording moet worden afgelegd waaruit blijkt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voldoet aan de provinciale voorwaarden.
Pas wanneer planologische nieuwe burgerwoningen binnen de ladder van duurzame verstedelijking volledig verantwoord kunnen worden, is er een politieke keuze te maken in de vorm van het wel of niet vaststellen van een bestemmingsplan.

Hieronder een nadere toelichting;

Wat moet er worden verantwoordt met 'de ladder'.

Casus; het omzetten van 69 recreatieve verblijfsobjecten naar 69 planologische burgerwoningen. De 69 recreatieve verblijfsobjecten liggen buiten bestaand stedelijk gebied.

- Aangetoond moet worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
  Het woningbouwproject is beoordeeld aan de hand van de provinciale woningbehoefteraming (wbr2013). Uit deze behoefteraming blijkt een behoefte voor 2.072 planologische nieuwe burgerwoningen voor de periode 2012 - 2029.

  Aan de woningbehoefteraming is een programmering gekoppeld. In deze programmering staat aangegeven welke nieuwbouwplannen de woningbehoefte gaan invullen. De nieuwbouwplannen binnen de programmering zijn plannen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Op dit moment zijn er plannen met ruim 2.100 woningen in de woningbouwprogrammering van Teylingen opgenomen. De Watertuin maakt geen deel uit van de programmering.

- Aangetoond moet worden waarom de actuele behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden verwezenlijkt.
  Bij dit deel van de ladder loopt de verantwoording vast. Namelijk; weliswaar kan uit de behoefteraming een nieuwbouwproject worden geschrapt en Watertuin daarvoor in de plaats worden gezet, Watertuin ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Er zal dus verantwoordt moeten worden waarom deze 69 planologische nieuwe burgerwoningen niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden.

Omdat de huidige programmering (deze is bekend bij de pzh) voorziet in de behoefte gebaseerd op plannen binnen bestaand stedelijk zijn 69 planologische nieuwe burgerwoningen buiten bestaand stedelijk gebied niet te verantwoorden op basis van de ladder duurzame verstedelijking.

Samengevat
Uit het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt een gedegen onderbouwing niet haalbaar om de recreatiebestemmingen om te zetten naar burgerwoningen.

Door:
Ron van der Geest
Afdeling Ruimte
r.vandergeest@teylingen.nl

(8)

gemeente
TEYLINGEN

COLLEGE ADVIES

onderwerp
De Watertuinen Warmond - Tijdelijk beleid bouwaanvragen

registratienummer
152888

openbaar
Ja

afdeling
Ruimte

portefeuillehouder
G. van der Meer

behandeld door
Jan Zandstra

paraaf portefeuillehouder GM

paraaf afdelingshoofd D.O.

paraaf gemeentesecretaris

andere betrokken afdelingen
1. Beheer Leefomgeving
2.

betrokken portefeuillehouder(s)
1. N.V.T.
2. N.V.T.

te behandelen in

collegevergadering
d.d. 24 maart 2010

commissievergadering(en)

raadsvergadering

voorlichting
Nee

ondernemingsraad
Nee

conceptbesluit
Het college besluit:

1. Kennis te nemen van het aanvullend juridisch advies en op basis van dit advies persoonsgebonden gedoogbeschikkingen te koppelen aan het overgangsrecht van het bestemmingsplan;
2. Conform het oorspronkelijke collegevoorstel van 22 oktober 2009 (verseon 144096):
   - Het tijdelijke beleid voor De Watertuinen voort te zetten tot de integrale herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied;
   - Bij de integrale herziening van het bestemmingsplan te onderzoeken of de bouwmogelijkheden voor De Watertuinen kunnen worden verruimd;
   - De eigenaren te informeren;
   - De commissie Ruimte te informeren.

besluit college d.d. 23-3-2010

Conform

TOELICHTING

datum
22 februari 2010

onderwerp
De Watertuinen Warmond - Tijdelijk beleid bouwaanvragen

Inleiding

Op 3 november 2009 is in uw college behandeld het voorstel over voortzetting van het tijdelijk beleid voor De Watertuinen tot de geplande integrale herziening van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied (2011/2012).

Bijlage 1: Collegevoorstel 144096 (aangehouden op 3 november 2009)

Het tijdelijke beleid betekent dat alleen bouwaanvragen worden gehonoreerd die passen binnen het geldende bestemmingsplan, dat wil zeggen die dienen voor tijdelijke recreatieve bewoning en in overeenstemming zijn met de bouwvoorschriften (oppervlakte, hoogte, binnen bouwvlak, et cetera).

U heeft het voorstel aangehouden en nader juridisch advies gevraagd met de vraagstelling of de voorgestelde "route" juridisch voldoende solide is om een aanvraag bouwvergunning van een eigenaar die een persoonsgebonden gedoogbeschikking heeft om permanent te wonen te weigeren.

In dit advies wordt als concrete oplossing voorgesteld om te verlenen persoonsgebonden gedoogbeschikkingen te koppelen aan het overgangsrecht van het bestemmingsplan, zodat de bouwmogelijkheden duidelijk zijn en beperkte veranderingen en vernieuwingen mogelijk blijven om de woningen in een adequate bouwtechnische staat te kunnen houden.

Met het aanvullend advies is met het oog op inhoudelijke afstemming gewacht op de recente vaststelling door uw college van de beleidsnota voor camping De Hoflee.

Bijlage 2: Beleidsnotitie Recreatiepark De Hoflee

Beoogd resultaat

Het tijdelijk beleid voor De Watertuinen voortzetten.

Argumenten

1.1. Het beleid is juridisch houdbaar

Volgens het handhavingsbeleid van de gemeente Teylingen wordt niet opgetreden tegen permanente bewoning van recreatiewoningen wanneer iemand aantoonbaar vóór of op de peildatum van 31 oktober 2003 een recreatiewoning bewoonde en die bewoning sindsdien onafgebroken heeft voortgezet.

In dat geval kan een persoonsgebonden gedoogbeschikking worden verleend, mits de technische staat van de recreatiewoning zodanig is dat een adequaat gezondheids- en veiligheidsniveau van de bewoners is gewaarborgd. Hierbij kan ook worden gedoogd op onderdelen van het Bouwbesluit. Dit beleid sluit 1-op-1 aan bij het rijksbeleid.

Een gedoogbeschikking is een besluit om niet te handhaven, die wordt afgegeven op persoonsgebonden basis voor een op dat moment bestaande situatie die in strijd is met het bestemmingsplan. Terwijl het bestemmingsplan in het geval van recreatiewoningen alleen tijdelijke bewoning toestaat, wordt gedoogd dat door de bestaande bewoners permanent wordt gewoond in de op dat moment bestaande recreatiewoning.

Voor de Watertuinen zijn door de gemeente Teylingen op dit moment nog geen persoonsgebonden beschikkingen verleend. In het kader van de uitvoering van het vastgestelde handhavingsbeleid moeten nog individuele gedoogbeschikkingen verleend worden door de gemeente.

In het archief zijn ook geen persoonsgebonden beschikkingen aangetroffen die door de voormalige gemeente Warmond zijn verleend, maar de kwaliteit van het archief uit die tijd is helaas zodanig dat niet volledig kan worden uitgesloten dat die toch verleend zijn.

Het persoonsgebonden gedogen geldt in principe niet voor nieuwe of voor gewijzigde situaties, zoals nieuwe bewoners of een uitbreiding van de bebouwing. Wanneer na het afgeven van een gedoogbeschikking een bouwaanvraag wordt ingediend moet getoetst worden aan zowel de gebruiksvoorschriften als de bouwvoorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Aangezien het bestemmingsplan alleen tijdelijke bewoning toestaat als gebruik, moet een bouwaanvraag ten dienste van permanente bewoning op grond van de Woningwet formeel geweigerd worden omdat die in strijd is met het volgens het bestemmingsplan toegestane gebruik, namelijk recreatieve (niet permanente) bewoning.

Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat het niet de bedoeling is dat geen onderhoud meer mogelijk is aan recreatiewoningen die op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking permanent bewoond worden. Het is om dit te voorkomen gewenst om te verlenen persoonsgebonden gedoogbeschikkingen te koppelen aan het overgangsrecht van het bestemmingsplan, zodat in voorkomende gevallen bouwvergunning kan worden verleend voor beperkte veranderingen en vernieuwingen, die passen binnen de grenzen van het overgangsrecht en de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroten.

Een dergelijke beleidslijn is consistent en juridisch houdbaar en sluit aan bij het door de gemeente Teylingen geformuleerde handhavingsbeleid en de recent vastgestelde notitie voor Recreatiepark De Hoflee. Het betekent dat mensen die met een persoonsgebonden beschikking permanent in de Watertuinen wonen hun woning kunnen blijven onderhouden, zodat geen situatie ontstaat dat de bouwtechnische staat het wonen niet meer toetstaat.

De beleidslijn laat onverlet dat voor illegale situaties op de Watertuinen, die niet vallen binnen de reikwijdte van een persoonsgebonden gedoogbeschikking, de beginselplicht tot handhaving van het bestemmingsplan gewoon van toepassing is en dat daar momenteel ook concreet uitvoering aan wordt gegeven door de afdeling Beheer leefomgeving.

Toekomstige aanpassing bouwvoorschriften

Een andere vraag betreft de gewenste bouwmogelijkheden voor recreatiewoningen (hoeveel m², hoe hoog, hoeveel bouwlagen, hoeveel bijgebouwen, e.d.). Bij de herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied kan worden onderzocht of een verruiming van de bouwmogelijkheden gewenst is. Het bestemmingsplan is daarvoor het juiste instrument.

Bestaande illegale situaties op de Watertuinen moeten tijdig - in elk geval vóór de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied - worden gewraakt.
Dat geldt altijd en onder alle omstandigheden, maar op het punt van de permanente bewoning van recreatiewoningen geldt als bijzonderheid dat gemeenten hierover redelijk dwingend zijn geïnstrueerd door het rijk.

Bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan kan een inventariserende en richtinggevende beleidsnotitie naar het model van De Hoflee gemaakt worden, die een onderlegger vormt voor het nieuwe bestemmingsplan en voor concrete besluiten tot vergunningverlening en handhaving.

2.1. Zie argumentatie collegevoorstel 22 oktober 2009 (verseon 144096)

Kanttekeningen

Financiële consequenties

--

Evaluatie en eindverantwoording

--

Aanpak/uitvoering

--

Eindadvies

Het college besluit:

1. Kennis te nemen van het aanvullend juridisch advies en op basis van dit advies persoonsgebonden gedoogbeschikkingen te koppelen aan het overgangrecht van het bestemmingsplan;

2. Conform het oorspronkelijke collegevoorstel van 22 oktober 2009 (verseon 144096):
    a. Het tijdelijke beleid voor De Watertuinen voort te zetten tot de integrale herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied;
    b. Bij de integrale herziening van het bestemmingsplan te onderzoeken of de bouwmogelijkheden voor De Watertuinen kunnen worden verruimd;
    c. De eigenaren te informeren;
    d. De commissie Ruimte te informeren.

HANDHAVINGNOTITIE WATERTUIN

gemeente TEYLINGEN

Inleiding
In deze notitie wordt kort geschetst wat de procedure is voor handhaving van strijdigheden met het bestemmingsplan binnen recreatiepark Watertuin.

Inventarisatie
Er zijn twee soorten van inventarisatie gemaakt. Eén op grond van de huidige feitelijke aanwezige situatie binnen het recreatiepark en één op basis van de situatie indien het college instemt met het collegevoorstel omtrent de uitgangspunten voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Onder het kopje handhaving op blz. 2 wordt per geconstateerde strijdigheid een korte toelichting gegeven.

Inventarisatie feitelijke situatie
Medio maart 2013 is er op basis van archief onderzoek, BRP (Basisregistratie Personen) en luchtfoto's een inventarisatie gemaakt van alle overtredingen per perceel binnen recreatiepark Watertuin. Uit de inventarisatie is gebleken dat er drie soorten strijdigheden zijn binnen recreatiepark Watertuin. Deze strijdigheden zijn:

1) Er wordt permanent gewoond zonder gedoogbeschikking,
2) Er zijn bouwwerken geplaatst en woningen uitgebreid in strijd met het bestemmingsplan en dus zonder vergunning.
3) Grond van de gemeente (in erfpacht uitgegeven aan de coöperatieve vereniging Watertuin) wordt zonder toestemming van de coöperatieve vereniging Watertuin door verschillende eigenaren van de recreatieverblijven toegeëigend.

Inventarisatie op basis van de uitgangspunten nieuw bp
Nu, medio 2015, na diverse overleggen met het bestuur van de coöperatieve vereniging Watertuin, portefeuillehouders, afdeling Ruimte en afdeling Handhaving én diverse bezoeken aan recreatiepark Watertuin wordt de gemeenteraad voorgesteld de bouwregels voor het nieuw te maken bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin te verruimen.

Indien de nieuwe bouwregels worden verankerd in het nieuwe bestemmingsplan wordt er meer toegestaan dan voorheen, echter er blijven zaken zoals bouwwerken en permanente bewoning die ondanks de nieuwe regels toch niet te legaliseren zijn. Dit komt omdat er bouwwerken zijn die niet passen binnen het nieuw te maken planologische kader.

Juridisch kader
De gemeente is van mening dat de bouwmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan niet meer overeen komen met de wensen die de huidige eigenaren/bewoners stellen aan hun recreatieverblijf. Bovendien doen de huidige bouwregels geen recht meer aan de feitelijke situatie van het recreatiepark. Stedenbouwkundig bureau Rho heeft een visie opgesteld waarin staat aangegeven wat de uitgangspunten zijn voor het nieuwe bestemmingsplan als het gaat om de bouwregels. Indien de raad een nieuw bestemmingsplan vaststelt met deze nieuwe bouwregels kunnen veel verbouwingen alsnog gelegaliseerd worden en zorgt dit voor een verruiming van de bouwmogelijkheden in recreatiepark Watertuin. Alsnog zullen er overtredingen zijn op de bouwwerken die buiten de regels vallen van het nieuwe bestemmingsplan.

Communicatie
Tijdens een informatiebijeenkomst worden de regels van het vastgestelde bestemmingsplan als uitgangspunt gebruikt om uit te leggen hoe wij zullen gaan handhaven. De boodschap sluit aan op het eerder ingezette communicatietraject inzake de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan.

Handhaving
De prioriteiten en de wijze van handhaving worden bestuurlijk afgestemd en vastgelegd in het handhavingsbeleid. Uitgangspunt is dat handhaving zal geschieden conform de dan geldende handhavingsnota. Voor alle handhaving geldt dat er maatwerk geleverd wordt, geen geval is

gelijk en iedere zaak moet op zijn eigen merites beoordeeld worden. Omdat de keuzes die per onderwerp gemaakt worden en deze van invloed zijn op elkaar en dus zeer nauw met elkaar verweven zijn, wordt in de handhaving zoveel mogelijk strijdigheden tegelijk opgepakt.

Toelichting geconstateerde strijdigheid
- Strijdige bewoning

Een aantal van de bewoners van Watertuin is in het bezit van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Deze beschikking geeft het recht op permanent wonen voor deze personen. Dit recht is ontstaan door landelijke wetgeving die stelt dat iedere bewoner van een recreatieverblijf recht heeft op een persoonsgebonden gedoogbeschikking wanneer er aangetoond wordt dat men er uiterlijk op 31 oktober 2003 permanent woonachtig was.

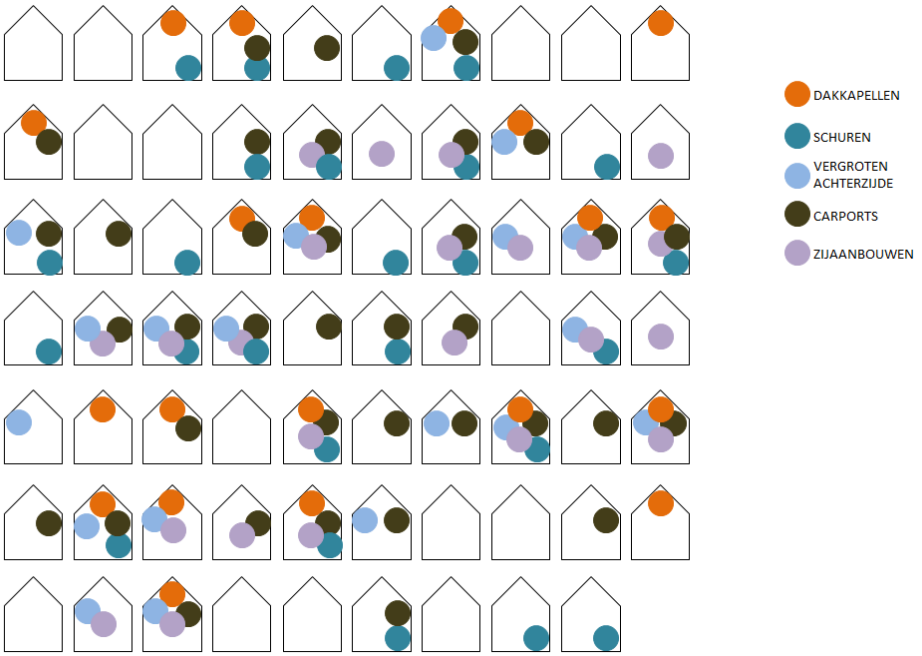
Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid tot het verschuiven van de peildatum van 31 oktober 2003 naar een latere datum. Het verschuiven van de peildatum is juridisch gezien, mede in verband met het gelijkheidsbeginsel (camping Hoflee, afgesloten convenant met campings), niet mogelijk. Daarnaast is de landelijke peildatum al diverse malen gecorrespondeerd richting bewoners (in 2008 en 2010) en staat in de statuten van de VVE vermeld dat permanente bewoning niet is toegestaan. Samengevat komt het erop neer dat we de permanente bewoners zonder gedoogbeschikking zullen gaan aanschrijven. Uiteraard wordt samen met de bewoners onderzocht of zij niet alsnog recht hebben op een gedoogbeschikking. Is dit niet het geval dan zal geadviseerd worden om te starten met een handhavingstraject. Uitgangspunt is hierbij dat er op een humane wijze wordt gehandhaafd. Dit houdt in dat er, binnen de grenzen van de wet rekening wordt gehouden met persoonlijke omstandigheden en termijnen daarop worden aangepast.

De afbeelding hieronder toont de hoeveelheid personen die (op basis van inschrijving in het BRP, Basisregistratie personen) permanent woonachtig zijn te Watertuin. De kleuren geven aan hoeveel personen er aan de hand van de peildatum van 31 oktober 2003 wel of niet mogen wonen. Daarnaast zijn er nog personen die mogelijk recht hebben op een pgb.

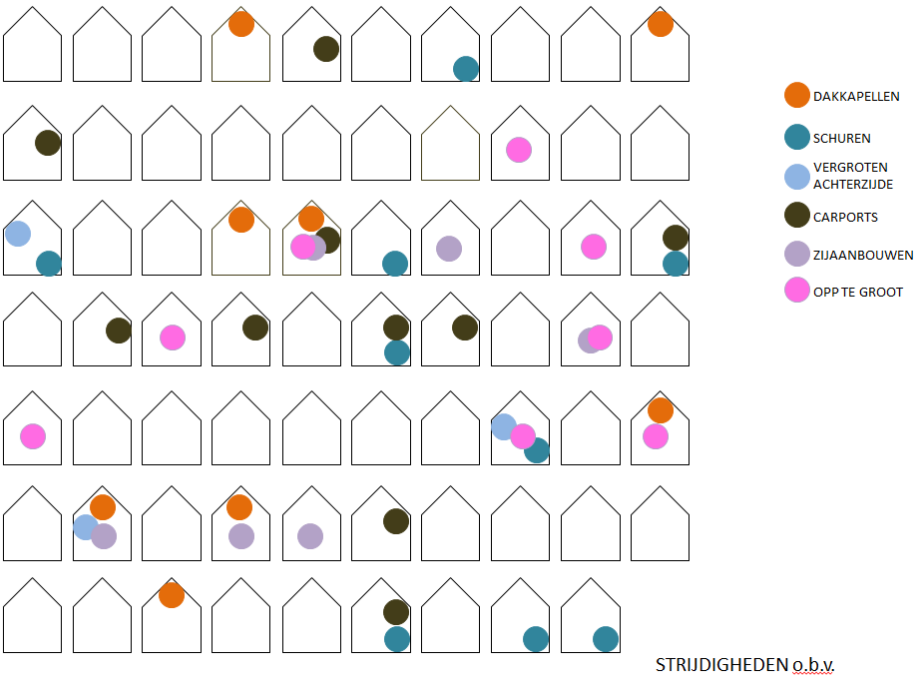
Toelichting geconstateerde strijdigheid
- Gebouwen en bouwwerken

Onderstaand twee afbeeldingen. De eerste afbeelding toont de aanwezige strijdigheden op basis van de regels van het huidige geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond. De tweede afbeelding toont de strijdigheden die overblijven na toetsing aan de nieuw regels indien deze worden verankerd in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

De strijdigheden zijn opgedeeld in de volgende categorieën: dakkapellen, schuren, uitbouwen achterzijde, carports en zij-aanbouwen. Over bouwwerken en uitbreidingen die zonder vergunning zijn gebouwd en die niet te legaliseren zijn omdat deze niet passen binnen het toekomstige planologische kader zal t.z.t. worden geadviseerd hiertegen handhavend op te treden. Hierbij geldt wel nadrukkelijk dat kleine overschrijdingen met het nieuwe planologische regime een lagere handhavingsprioriteit hebben. Gebouwen / bouwwerken die een ruime inbreuk op het nieuwe planologische regime vormen krijgen een hogere prioriteit. Hierbij moet gezegd worden dat de ervaring leert dat in handhavingszaken de uitkomst nooit helemaal vast staat. Het kan zijn dat overtreders feiten/bewijzen aanleveren waardoor besloten moet worden om alsnog niet handhavend op te treden.



STRIJDIGHEDEN o.b.v huidige



STRIJDIGHEDEN o.b.v.
herziende nieuwe regels

Toelichting geconstateerde strijdigheid:
- Clandestien gebruik grond

Binnen recreatiepark Watertuin zijn er gronden in eigendom van de gemeente Teylingen die in erfpacht zijn uitgegeven aan Coöperatieve vereniging Watertuin.

Alleen wanneer er een bestuursrechtelijke overtreding is (strijd met bestemmingsplan) kan er bestuursrechtelijk worden opgetreden. In andere gevallen kan de Coöperatieve vereniging Watertuin een civiel rechtelijke procedure starten tegen diegene die grond hebben toegeëigend waarvan de vereniging erfpachthouder is.

In de visie van Rho staat aangegeven welke gronden eventueel bij de recreatiewoningen toegevoegd kunnen worden. De vereniging kan dat deel van de visie gebruiken als een geleide om te komen tot een oplossing. Indien de vereniging de aan hen in erfpacht uitgegeven gronden in erfpacht wil behouden wordt dit natuurlijk gerespecteerd. Indien de vereniging (als erfpachthouder) bereid is gronden af te staan dan is er feitelijk sprake van grondverkoop aan de eigenaren. E.e.a. zal dan notarieel geregeld moeten worden en duidelijk zal moeten zijn dat voor de gronden betaald moeten. Indien daadwerkelijk gronden worden verkocht dan zal de huidige erfpachtovereenkomst aangepast moeten worden zodanig dat die overeenkomst betrekking heeft op de gronden die de vereniging vanaf dat moment feitelijk in erfpacht heeft.

Planning
Eventuele start van handhavingsprocedures (gebouwen / bouwwerken) zullen aanvangen op het moment dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Op basis van huidige informatie zal dit naar aller waarschijnlijkheid begin 2017 zijn. Het heeft de voorkeur om pas op dat moment naar het clandestien grondgebruik te kijken en te bezien hoe dit op te lossen. Als het gaat om het gebruik blijft het reguliere handhavingsbeleid van toepassing.

Door:
Michel Leunis
Afdeling Gemeentewerken
m.leunis@teylingen.nl
0252 – 783 300

GEMEENTE TEYLINGEN

Communicatieplan recreatiepark Watertuin

Recreatiepark Watertuin ligt in een groen en waterrijk gebied. Het park ligt buiten de bebouwde kom van Warmond en aan de Leidseweg tussen Leiderdorp en Oude Ade. Voor het recreatiepark Watertuin is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In de bijgaande tabel staat aangegeven wanneer en op welke wijze gecommuniceerd zal worden.

Processtappen / Communicatiemomenten & vormen (vanaf collegebesluit tot vaststelling bp).

Nr.	Onderdeel / processtap	Doelgroep	Status / Communicatiewijze
1	Eén dag na het collegebesluit verzenden nieuwsbrief.	Bestuur Watertuin en eigenaren recreatie-woningen.	(nieuws)brief (kern nieuwsbrief: mededelen dat het voorstel over uitgangspunten openbaar worden behandeld, toezenden visie Rho.
2	Voorbereiding behandeling raadsvoorstel in commissie Ruimte: in overleg met de Griffie en met het bestuur van Watertuin bezien in hoeverre raadsleden in contact gebracht kunnen worden met het bestuur Watertuin (mogelijk een bezoek ter plaatse).	Bestuur Watertuin / raadsleden.	Overleg griffie & bestuur Watertuin.
3	Openbare behandeling raadsvoorstel in de commissie Ruimte	Bestuur Watertuin / gemeenteraad	Website / publicatie gemeenteberichten / brief aan bestuur Watertuin en aan eigenaren.
4	Openbare behandeling raadsvoorstel in de gemeenteraad.	Alle	Voorafgaand: datum communiceren (brief / publicatie). Direct na openbaar besluit nieuwsbrief aan eigenaren (kenbaar maken besluit en toelichten procedure bestemmingsplan). Persbericht.
5	Formele aankondig start procedure bestemmingsplan (1.3.1. Bro)	Alle	Staatscourant / gemeenteberichten / website / brief eigenaren.
6	Informatieavond als start van de ter inzage leggen van een voorontwerp bp.	Alle	Gemeenteberichten / brief eigenaren / website / social media / uitnodiging pers.
7	Na ter inzage termijn vobp inventariseren inspraak. Inhoud evalueren. Na evaluatie houding bepalen omtrent inspraak.	Wethouder / burgemeester / bestuur Watertuin.	Overleg
8	Collegevoorstel instemmen met beantwoording op inspraakreactie.	College / ter info aan raad / Indieners inspraak.	Individuele schriftelijke beantwoording aan alle indieners inspraak.
9	Nieuwsbrief aan alle eigenaren van recreatiepark waarin de rode draad van inspraak wordt kenbaar gemaakt en toelichting vervolg procedure.	Alle	Schriftelijk / e-mail / website.
10	Collegevoorstel start ter inzage ontwerp bestemmingsplan	Alle	Publicatie in gemeenteberichten / Staatscourant / website / brief eigenaren.
11	Na termijn ter inzage ontwerp opstellen nota van beantwoording zienswijzen	College / ter info aan raad / Indieners inspraak.	Individuele schriftelijke beantwoording aan alle indieners inspraak. Ter info aan de raad.
12	Overleg met Griffie / wethouder of aantal zienswijzen aanleiding geven voor een aparte hoorzittingsavond	Wethouder / burgemeester / Griffie	Overleg.
13	Bij hoorzitting	Alle	Publicatie in gemeenteberichten / eigenaren schriftelijk en e-mail / website / social media.
14	Behandeling voorstel vast te stellen bp in commissie Ruimte	Alle	Idem aan punt 12.
15	Behandeling voorstel vast te stellen plan in raadsvergadering	Alle	Idem aan punt 12.
16	Publicatie eventuele vaststelling	Alle	Idem aan punt 12.
17	Start beroepstermijn	Alle	Publicatie in gemeenteberichten / schriftelijk en e-mail.

Projectleider ambtelijke werkgroep recreatiepark Watertuin
Michel Leunis
m.leunis@teylingen.nl
0252 783 300
afdeling Gemeentewerken

Communicatie:
José Schotsborg
j.schotsborg@teylingen.nl / communicatie@teylingen.nl
0252 – 783 300
Afdeling Bedijfsvoering

Procedure bestemmingsplan
Ron van der Geest
r.vandergeest@teylingen.nl
0252 783 300
Afdeling Ruimte

en

Koos van Kampen
k.vankampen@teylingen.nl
0252 783 300
Afdeling Ruimte

ONTVANGEN 17 NOV 2015

WATERTUIN VARMOND
VENNEMEER - OUD ADE

Gemeente Teylingen
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Warmond, 16 November 2015

Betreft: **Verkenning actualisatie Bestemmingsplan Watertuin.**

Geacht College,

Aangaande het verkenningstraject inzake *'gebruik- en bouwregels ten behoeve van de actualisatie van het bestemmingsplan Watertuin',* dat na vaststelling onderdeel gaat uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied, berichten wij U het volgende.

Aanleiding
In November 2014 heeft een delegatie van het College en ambtenaren een bezoek gebracht aan het park De Watertuin. Het bestuur van Coöperatieve Vereniging Watertuin U.A. heeft de delegatie ontvangen en is de afspraak gemaakt dat de verkenning voor actualisatie van het bestemmingsplan in nauwe samenspraak zal worden uitgevoerd.

Dit voornemen van de gemeente om in goed overleg het bestemmingsplan te actualiseren is door het bestuur van de vereniging mede gebruikt om de ongerustheid en onzekerheid die bij de bewoners van het park was ontstaan over hun woonsituatie enigszins tegen te gaan.

Tevens is door de Gemeente het verzoek gedaan om (de leden van) de Vereniging aanbevelingen te laten doen, zodat kan worden verkend of het traject kan uitmonden in een gedragen gezamenlijk advies. Dit gezamenlijke advies moet dan de input vormen voor het advies aan het College en, na vaststelling, het voorstel aan de Gemeenteraad van Teylingen.

Aanpak
De Vereniging heeft hiertoe een commissie van deskundigen ingesteld. Deze commissie heeft een enquête onder de leden van de Vereniging uitgezet om de wensen van de leden dienaangaande te inventariseren. Met een respons op deze enquête van ruim 86% heeft de Vereniging een breed gedragen document van aanbevelingen opgesteld. Dit document, genaamd: *"Samen voor behoud van een duurzame leefomgeving ",* februari 2015, is begin maart 2015 aan uw College aangereikt.

Probleemstelling
De Vereniging heeft de stellige indruk dat de aanbevelingen enkel ter kennisgeving zijn meegenomen in het voorgenomen ambtelijke advies en de Gemeente koers heeft gezet richting actualisatie van de bouwregels en het handhaven van de bestemming *'recreatie'.*
Deze koersvastheid is van dien aard ervaren, dat inhoudelijke door ons aangedragen argumenten niet of nauwelijks tot andere inzichten hebben geleid en waarop veelal met, niet ter zake doende zaken is gereageerd. Onderstaand willen wij hiervoor uw aandacht vragen.

Kernpunten aanbevelingen
Het advies van de Vereniging is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De kwalitatieve en ruimtelijke uitstraling van het park de Watertuin moet gericht blijven, en daar waar nodig verbeterd worden, op een beschermde groene inpassing binnen het veenweidegebied en de kroonjuwelen van de Kagerplassen. De inrichting gaat op in hun omgeving en doet geen afbreuk aan de landschappelijke kenmerken ter plaatse.
- Streven dat de rechtspositie in het gebruik voor alle individuele eigenaren gelijk wordt.
- De binnen de door de Gemeente vast te stellen criteria voor verbouwing dienen als maximale maatvoering. Eventuele toestemming van permanente bewoning mag niet inhouden dat woningen worden vergroot zoals de regels van het bouwbesluit voor een reguliere woonwijk gelden. Hierbij, onder andere doelend op vergunningsvrije regels en de zogenoemde 10% overschrijdingsregel. Er moeten dus strikte maatwerkvoorschriften worden opgesteld.
- Het park wordt niet openbaar. Wegen, openbaar groen en haven blijven in eigendom van de Vereniging, danwel dienen middels een erfpacht in stand blijven. Hiermee wordt voorkomen dat er op deze onderdelen aanspraak wordt gemaakt op publieke middelen.
- In stand houden, conform de uitgangspunten, van het erfpachtcontract, daterend d.d. 17 juni 1975, tussen Gemeente en de Coöperatieve Vereniging Watertuin Warmond U.A.

Kernpunten gemeentelijke reacties op aanbevelingen

- Rechtsgelijkheid van gebruikers betekent feitelijk dat de bestemming *'Wonen'* moet worden waarbinnen recreatie mogelijk is. Deze bestemmingswijziging is niet mogelijk omdat de Provincie hier niet aan mee wil werken. Bij ,gemeentelijke geïnitieerd, recentelijke navraag bij de provincie heeft zij aangegeven dat het beleid is gericht op 'Nee, tenzij..' Het 'tenzij' is voornamelijk gericht op ruimtelijke inpasbaarheid en toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De Gemeente heeft hierop gereageerd dat hieraan niet kan worden voldaan.
- Een bestemmingswijziging van *'Recreatie'* naar *'Wonen'* zal mogelijk leiden tot precedenten voor andere recreatie binnen de Gemeente, zoals op een camping.

Inhoudelijke weerlegging gemeentelijke reacties
De Vereniging heeft zich, recent, door externe deskundigen laten bijstaan om advies in te winnen over de haalbaarheid van haar aanbevelingen in relatie tot de gemeentelijke reacties. Hieruit is kernachtig het volgende naar voren gekomen:

- De wijziging naar bestemming *'Wonen'* met daarin verankerd de mogelijkheid tot recreatie is planjuridisch mogelijk. Maatwerkvoorschriften op groen en bouwregels kunnen de kwaliteit verbeteren danwel borgen.
- Aan de ruimtelijke inpasbaarheid en aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is te voldoen. Het ruimtelijke kader en de feitelijke situatie zijn passend om te spreken over Goede Ruimtelijke Ordening (GRO).
- De Watertuin ligt ingeklemd tussen de bestemming 'Wonen'. Aan weerzijden van de Leidseweg is een lintbebouwing van permanente bewoning gesitueerd. Deze permanente (deels van recreatieve naar permanente) woonbestemming is door de buurgemeente Kaag- en Braassem in de afgelopen jaren verder geconcretiseerd.
- Van kwetsbaarheid in continuïteit van bedrijfsvoering voor omliggende agrarische bedrijven is geen sprake. Recente ontwikkelingen van permanente woningbouw rondom de dichtbij gelegen agrarische bedrijven geeft aan dat deze niet binnen de invloedsferen van de milieucontouren van deze bedrijven komen. Deze woningbouw is vergund door de buurgemeente Kaag- en Braassem.
- Het park de Watertuin is niet te vergelijken met andere recreatieve bestemmingen binnen de Gemeente en specifiek <u>niet</u> met een camping. De wetgeving regelt namelijk dat *'van wijziging van bestemming van een object pas sprake kan zijn indien het object bij realisatie voldaan heeft aan de toen geldende regelgeving van het bouwbesluit'*. Hiermee vallen caravans en chalets af. De woningen in de Watertuin voldoen wel aan de gestelde eisen.

Status verkenningsfase
Vanaf de zomer van dit jaar heeft de Vereniging geconstateerd dat de Gemeente een koersvastheid heeft ingezet welke tendeert richting handhaven van de bestemming en het oprekken van de bouwregels.
Verzoeken om gezamenlijk met de provincie te spreken over de mogelijkheden om te komen tot een wijziging van de bestemming werd eerder toegezegd en vervolgens niet nagekomen. Het verkrijgen van eerder toegezegde inhoudelijke stukken is lang opgehouden, waarbij de stukken die we onlangs uiteindelijk na aandringen hebben gekregen geen compleet beeld aan mogelijkheden geven.

Daarbij komt nog de situatie dat de gemeente kennelijk voorbereidingen treft – er worden dagelijks BOA's in ons park gesignaleerd - om handhavend te gaan optreden richting vermeende permanente bewoners. Handhaving is een publiekrechtelijke taak, waarbij wij tevens vaststellen dat de gemeente en haar rechtsvoorgangers jarenlang niet handhavend hebben opgetreden respectievelijk deze taak niet hebben uitgeoefend: nu plotseling wel?
Bovendien achten wij dit onbehoorlijk gegeven de lopende gezamenlijke verkenning en de Vereniging op geen enkele wijze van dit voornemen in kennis is gesteld. De Vereniging trekt hieruit de conclusie dat de Gemeente haar eigen koers heeft ingezet ongeacht de status van de inhoudelijke verkenning.

Van een gezamenlijke verkenning is dan ook geen sprake meer. Aan het gemeentelijke verzoek tot het opstellen van een gezamenlijke bewonersbrief/persbericht zal de Vereniging dan ook geen gehoor geven.

Wij betreuren deze situatie ten zeerste omdat wij de mogelijkheid zien om bij onderhavige actualisatie van het bestemmingsplan tot rechtsgelijkheid te komen, betere maatwerkvoorschriften op te stellen en tevens kwaliteitslagen te maken in de landschappelijke omgeving.

Onderhavig schrijven is niet opgesteld omdat wij het niet primair eens zouden zijn met de uitkomsten van de verkenningsfase en het advies, maar het gaat ons om de breedte van een gezamenlijke verkenning, de gemeentelijke behandeling van de door de Vereniging geboden aanbevelingen en het mogelijk bij voortduring blijven bestaan van rechtsongelijkheid (permanente gedoogde bewoners, recreanten en niet- gedoogde permanente bewoners).

De situatie van de Watertuin is het effect van ruim 40 jaar onduidelijkheid en het ontbreken van eenduidig gemeentelijk beleid. Een en ander wordt bij handhaving van de bestemming 'recreatie' onevenwichtig afgewenteld op de gebruikers, die hierdoor onevenredig in hun gebruiksgenot worden aangetast.

Het nastreven van 100 procent recreatie zal leiden tot totale leegstand en verloedering, waar thans een wonende gemeenschap een belangrijke balans vormt in de invulling van de kernwaarden van het park, het onderhoud van de privékavels en de algemene wijze van bewoning.
De gemeenschappelijke woon- en leefomgeving heeft geleid tot een prachtig park zonder misdaad en met een maatschappelijke symbiose waar mantelzorg zoals door de maatschappij beoogt, tevens wordt ingevuld. Het ogenschijnlijk beoogde doel van de Gemeente zal derhalve een vernietigend effect hebben op wat tot op heden is gerealiseerd.

Wij verzoeken u tot een overleg tussen Uw College en Verenigingsbestuur om de ontstane situatie met elkaar te bespreken. Het verdient aan te bevelen om de deelnemers aan dit overleg louter uit bestuurders te laten bestaan, zodat vanuit bestuurlijke verantwoordelijkheid het proces en de koers kan worden besproken en afgewogen. Ik dring er bij u op aan dit overleg op korte termijn te organiseren.

Een afschrift van dit schrijven is separaat gestuurd aan de raadsgriffier met het verzoek de raadsfracties middels deze brief te informeren.

Met vriendelijke groet,

Het Bestuur Coöperatieve Vereniging Watertuin U.A.

namens deze,

Ph. Struijk

gemeente
TEYLINGEN

Aan het bestuur en de leden van de vereniging Watertuin
watertuin2362@hotmail.nl

Verzenddatum	zaaknummer	afdeling
17-12-2015	152265	Ruimte
Onderwerp	**uw kenmerk**	**behandeld door**
Uitgangspunten voor nieuw bestemmingsplan recreatiepark Watertuin		Ron van der Geest
	bijlage	**telefoon**
	2	14 0252

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252
F 0252 – 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Teylingen is in overleg geweest met het bestuur, de Coöperatieve Vereniging Watertuin Warmond UA. De aanleiding hiervoor was dat de gemeente Teylingen voor recreatiepark Watertuin een nieuw bestemmingsplan wil gaan opstellen. Voor dit nieuwe bestemmingsplan zijn uitgangspunten gemaakt.
Met deze brief willen wij u hierover informeren.

Wat zijn de uitgangspunten?
Deze uitgangspunten hebben betrekking op nieuw te maken bouwregels en op de wijze waarop de recreatiewoningen gebruikt mogen worden.

Bouwen
De gemeente Teylingen heeft stedenbouwkundig buro Rho opdracht gegeven om te beoordelen welke bouwmassa er per recreatiewoning maximaal toelaatbaar is. Rho heeft deze opdracht in overeenstemming met de gemeente uitgewerkt in een visie waarin dit per bouwdeel (dakkapel, uitbouw, losstaand bijgebouw etc.) staat aangegeven.

Een samengevat beeld van het totaal aan uitbreidingen treft u aan als bijlage bij deze brief. Daarnaast ontvangt u de stedenbouwkundige visie van Rho.

Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld om de stedenbouwkundige visie van Rho te hanteren als uitgangspunt voor het opstellen van nieuwe bouwregels voor het nieuw te maken bestemmingsplan.

Gebruik
Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld om als uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan het gebruik toe te passen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Buitengebied Warmond. Dit houdt recreatief gebruik in van alle recreatiewoningen. Voor diegene die binnen recreatiepark Watertuin permanent wonen

op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking geldt dat deze gedoogbeschikkingen worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Besluit college
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 december 2015 besloten de gemeenteraad voor te stellen om in te stemmen met de uitgangspunten (zoals hierboven beschreven) voor het nieuw te maken bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

Behandeling commissie Ruimte
De commissie Ruimte bespreekt in een openbare vergadering op 19 januari 2016 het raadsvoorstel over de uitgangspunten. Mocht u als belanghebbende gebruik willen maken van uw spreekrecht, dan kunt u zich hiervoor aanmelden bij Lisanne Korteling, commissiegriffier via telefoonnummer 0252 - 783 455 of via gemeenteraad@raadteylingen.nl. Graag ontvangen wij per e-mail uw inspreektekst voor de vergadering. Voor de commissie is het prettig indien u met meerdere bewoners hetzelfde standpunt inneemt, één persoon het woord te laten voeren. De vergadering van de raadscommissie Ruimte vindt plaats in het bestuurscentrum te Voorhout (Raadhuisplein 1). De vergadering start om 20.00 uur.

Mochten er veel aanmeldingen ontvangen worden om in te spreken dan kan het mogelijk zijn, dat we de avond eerder beginnen of verplaatsen naar donderdagavond 21 januari 2016. Als hier sprake van is, zal u hierover nader worden geïnformeerd.

Vervolg van de procedure
Na de behandeling van het voorstel in de commissie Ruimte zal in de raadsvergadering van 4 februari 2016 een besluit worden genomen over het voorstel. De agenda's voor de commissie- en raadsvergadering vindt u op de website van de gemeente www.teylingen.nl en in de gemeenterubriek van De Teylinger.

Voorbereiding
Als voorbereiding op de behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Ruimte zal in overleg met de griffie van de gemeente Teylingen en het bestuur van uw vereniging besproken worden of een werkbezoek door raadsleden gewenst is.

Vragen
Heeft u een vraag over de visie of heeft u een andere vraag? Dan kunt u vanaf 4 januari 2016 contact opnemen met Ron van der Geest via r.vandergeest@teylingen.nl of Koos van Kampen via k.vankampen@teylingen.nl of via 14-0252.

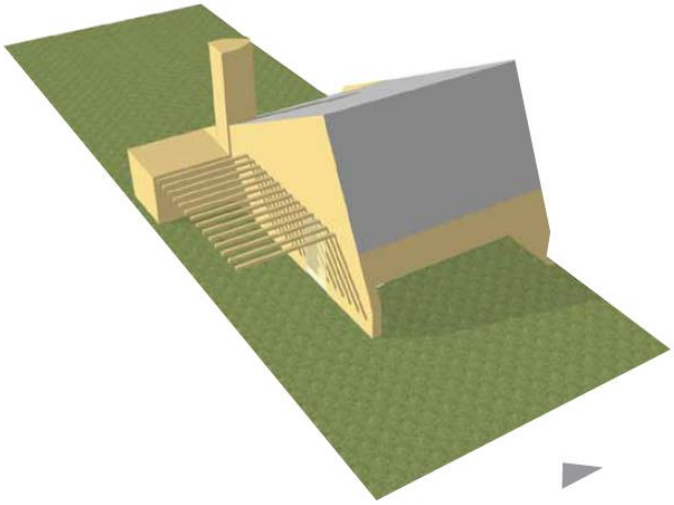
Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Teylingen,

Frans van Leeuwen
Teamcoördinator Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimte

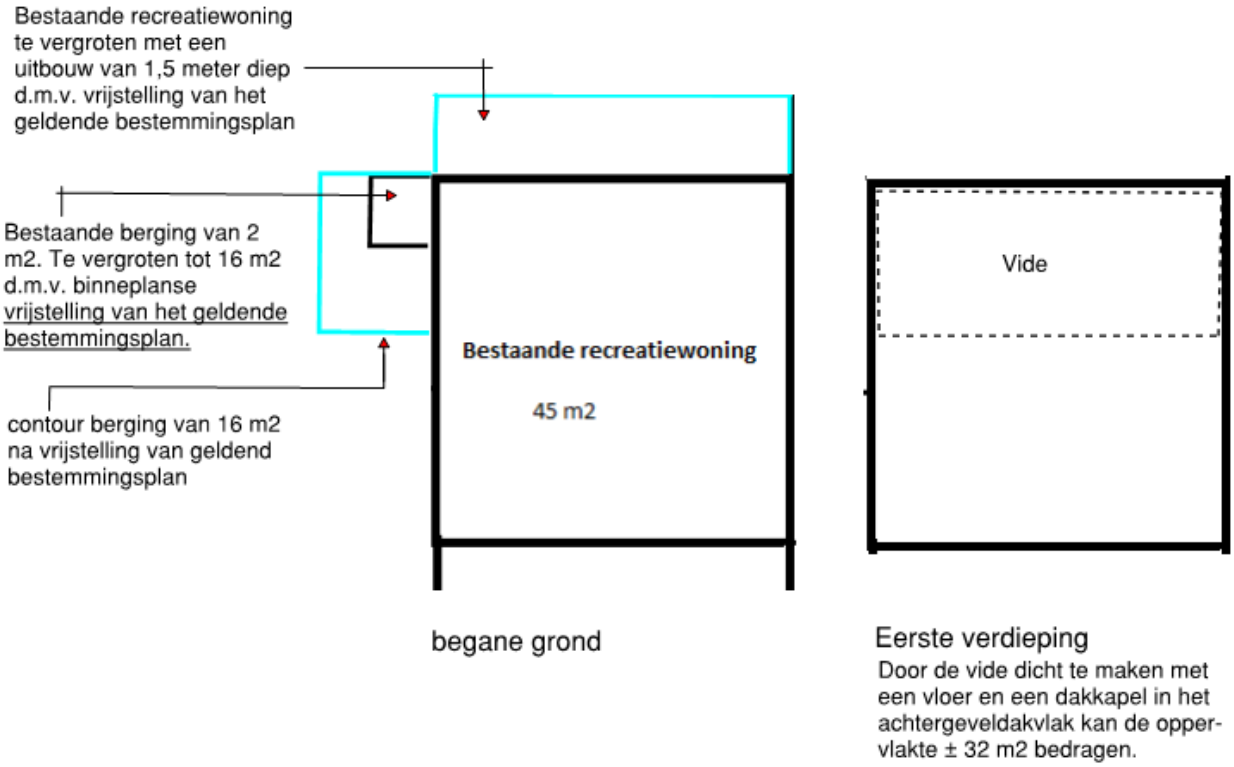
BIJLAGE

3D IMPRESSIE OORSPRONKELIJKE RECREATIEWONING

De oorspronkelijke recreatiewoning



PLATTE GRONDEN



Op basis van het geldende bestemmingsplan kan de oppervlakte van de **begane grond** maximaal **68,5 m2** bedragen (45 m2 bestaand + 9 m2 uitbreiden achtergevel + 14,5 m2 uitbreiden berging = 68,5 m2).

De oppervlakte van de **verdieping** bedraagt maximaal **32m2** (deze oppervlakte wordt bereikt als de vide wordt dichtgezet met een vloer).

De totale oppervlakte (begane grond + eerste verdieping) op grond van het geldende bestemmingsplan bedraagt dus **maximaal 100,5 m2.**

1. Bebouwingsmassa maximaal

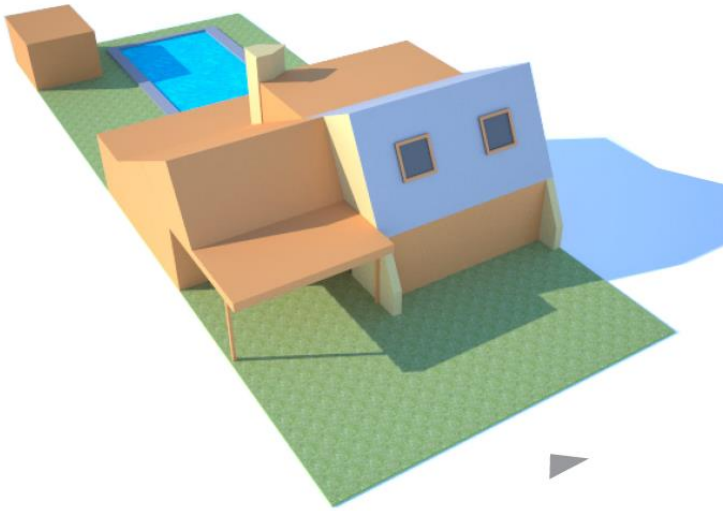
De stedenbouwkundige Rho heeft een stedenbouwkundige visie uitgewerkt. Deze visie geeft aan welke bebouwingsmassa per recreatiewoning er maximaal mogelijk is. Hierbij is rekening gehouden met de opzet van het recreatiepark. Tevens is rekening gehouden dat het recreatiepark zich in een kwetsbaar gebied bevindt. Voor de stedenbouwkundige visie van Rho zie bijlage 1 van het collegevoorstel.

De visie van Rho hanteert 100m2 als maximaal oppervlak van de begane grond. Deze oppervlakte kan worden bereikt door:

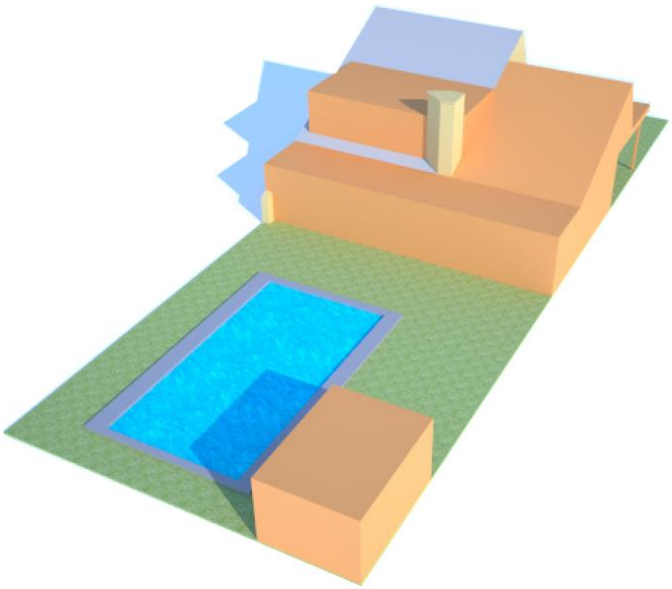
- een uitbouwdiepte (aan achtergevel) van 3 meter;
- een zijuitbouw;
- Het naar voren halen van de voorgevel tot aan de gootlijn.

De visie van Rho voorziet o.a ook in een los bijgebouw, een zwembad, een kapje op de zij-uit bouw en het dichtmaken van de oorspronkelijke pergola tot overkapping. Voor een volledig inzicht van alle bouwdelen waar een uitbreiding op mogelijk is, zie de visie van Rho.

Hieronder is d.m.v. 3d impressies samengevat weergegeven welke bebouwingsmassa maximaal kan worden bereikt indien de visie wordt vertaald naar concrete bouwregels voor een op te stellen bestemmingsplan.

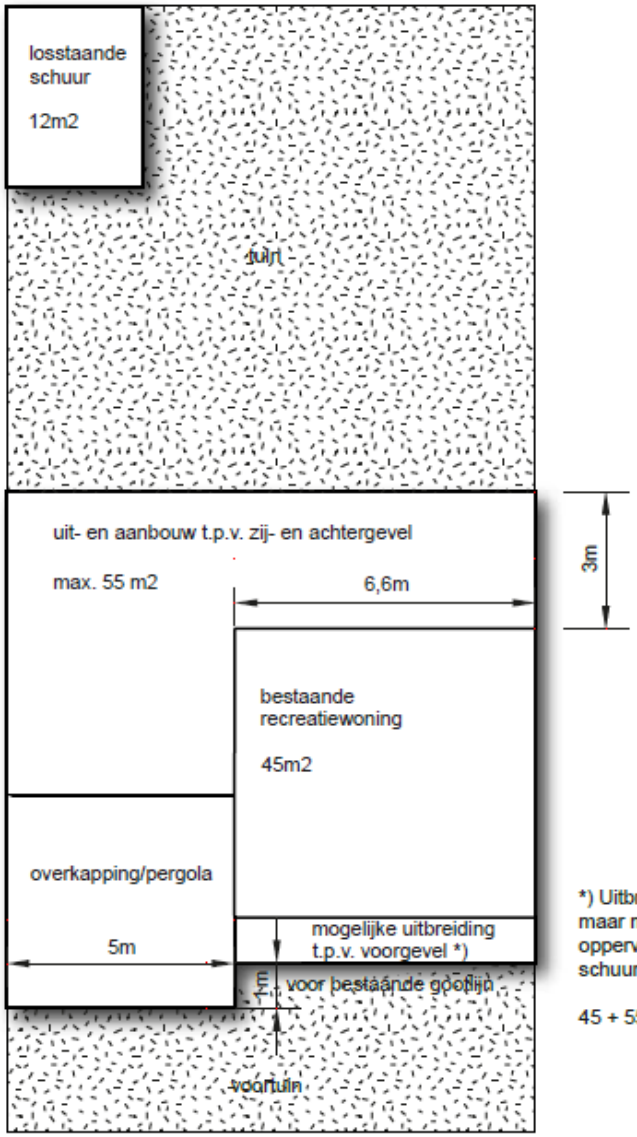


VOORAANZICHT



ACHTERAANZICHT

PLATTEGROND BEHORENDE BIJ 3D IMPRESSIE



*) Uitbreiding t.p.v. de voorgevel is mogelijk maar moet vallen binnen het maximaal bebouwd oppervlak van 100 m2 (exclusief vrijstaand bijgebouwtje/ schuurtje en open pergola's en overkappingen)

45 + 55 m2 = 100 m2

Indien de visie van Rho wordt door vertaald naar een nieuw te maken bestemmingsplan dan bedraagt de nieuwe oppervlakte:
• Begane grond 100 m2 • Verdieping 32 m2 (het kapje op de zijuitbouw levert geen bruikbaar vloeroppervlak) De totale oppervlakte van de begane grond en de eerste verdieping op grond van een nieuw te maken van bestemmingsplan indien de visie van Rho wordt gehanteerd als uitgangspunt voor de nieuwe bouwregels bedraagt dan **132 m2**.

PERSBERICHT

gemeente
TEYLINGEN

Datum
18 december 2015

onderwerp persbericht
Nieuw bestemmingsplan voor Recreatiepark Watertuin

Nieuw bestemmingsplan voor Recreatiepark Watertuin

Recreatiepark Watertuin bestaat uit 69 recreatiewoningen en ligt in het groene buitengebied van Warmond in de gemeente Teylingen. De gemeente bereidt momenteel voor het recreatiepark Watertuin een nieuw bestemmingsplan voor. De uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn klaar en worden aan de gemeenteraad voorgelegd.

Onlangs is voor het buitengebied van Teylingen een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Er is destijds gekozen om voor Watertuin een afzonderlijk bestemmingsplan te maken omdat Watertuin zo'n specifiek gebied is in Warmond en in het buitengebied van Teylingen ligt.

In de loop der tijd is veel veranderd op het recreatiepark. Sommige eigenaren/gebruikers hebben het recreatieverblijf uitgebouwd en bijgebouwen geplaatst zonder dat daar een vergunning voor is afgegeven. Ook hebben diverse mensen er voor gekozen om permanent in het recreatieverblijf te gaan wonen. Terwijl permanent wonen op het recreatiepark niet is toegestaan. De ontstane situatie is niet van het laatste jaar en vraagt om een zorgvuldige aanpak.

Zorgvuldig omgaan met belangen
Het afgelopen jaar is gesproken met het bestuur van de vereniging Watertuin, provincie en experts. Ook heeft stedenbouwkundig bureau Rho een visie voor het park opgesteld die de basis is voor de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om bebouwingsregels te verruimen en de recreatieve bestemming te behouden.

"Met deze uitgangspunten hebben we een goede richting voor het maken van een nieuw bestemmingsplan. Ik verwacht niet dat we iedereen tevreden kunnen stellen. Maar we kunnen op deze manier wel zorgvuldig omgaan met de niet vergunde aanbouwen en verbouwingen. Zonder dat dit ten koste gaat van het groene buitengebied en de recreatieve waarde van het park", aldus Bas Brekelmans, wethouder Ruimte.

Bouwwerken alsnog mogelijk maken
Als de gemeenteraad de uitgangspunten naar verwachting op 4 februari vaststelt, wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van ruimere bebouwing dan dat het huidige bestemmingsplan toestaat. Met het verruimen van bouwregels wordt veel bebouwing planologisch inpasbaar gemaakt.

Permanent wonen is en blijft na onderzoek niet toegestaan, behalve voor de mensen die hiervoor in het verleden een gedoogbeschikking hebben gekregen. De handhaving hierop blijft onveranderd.

"Ik vind duidelijkheid over wat kan en mag wenselijk. Ik vind het ook belangrijk om met elkaar in gesprek te blijven over het oplossen van deze ontstane situatie" , aldus Carla Breuer, burgemeester.

Noot voor de redactie

Informatie
Voor meer informatie over dit persbericht:
Afdeling Bedrijfsvoering, communicatie
Telefoon: 14 0252

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

E-mail: pers@teylingen.nl

WATERTUIN VARMOND
VENNEMEER - OUD ADE

Gemeente Teylingen
College van Burgemeester en Wethouders
De heer B.H.C. Brekelmans, Wethouder
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Warmond, 13 december 2015

Betreft: reactie Leden Coöperatieve Vereniging De Watertuin U.A. op actualisatie bestemmingsplan.

Geachte heer Brekelmans,

Zoals op 3 december jl. met elkaar afgesproken, treft u onderstaand de reactie van onze Leden aan.

Bouwvoorschriften:
De bouwvoorschriften zoals verwoord in de 'stedenbouwkundige visie van Rho' is aan de orde geweest in de algemene ledenvergadering op 11 december jl.
Het merendeel van de Leden lijkt positief te staan tegenover de verruiming van de bouwvoorschriften ten opzichte van de nu geldende; echter dat is geen eenduidige opvatting.
U zult begrijpen dat er ook Leden bij zijn die op 1 of meer punten niet zo gelukkig zijn, enerzijds omdat zij de bouwvoorschriften te ruim vinden, anderzijds omdat ze die niet ruim genoeg vinden. Er heeft dan ook geen stemming plaatsgevonden.

Uiteraard zijn de mogelijke effecten van een uitbouw die wellicht niet past binnen de voorgestelde regels aan de orde geweest. Wij geven u nadrukkelijk in overweging – zeker in die gevallen waarin de situatie al jaren bestaat en door de Gemeente en haar rechtsvoorgangers niet is gehandhaafd – om daar coulant mee om te gaan.

Gegeven bovenstaande is besloten om onze reactie bij wijze van een 'gevoelen' (niet meer, maar ook niet minder) van de Ledenvergadering aan u over te brengen.

Gronduitgifte
In het advies van Rho wordt kort het advies gegeven aan de Gemeente om grond in de collectieve grondstroken te willen verkopen aan de eigenaren. Wij zijn van mening dat dit niet aan de orde is en ook geen opgave is in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan.

De Coöperatieve Vereniging de Watertuin U.A. heeft erfpachtrecht dat wij in stand willen houden. Zoals al eerder door ons gesteld kan de Gemeente (als erfpachtgever) de benoemde grondstroken derhalve enkel en alleen aan de Vereniging (als pachter) aanbieden en niet aan individuele leden.

Gebruik: permanent wel/niet gedoogd en recreatief
In onze brief van 16 november 2015 aan Uw college zijn wij uitgebreid ingegaan op proces en inhoud aangaande het gebruik van onze Watertuin-woningen.
Uitgangspunt van de discussie met de Gemeente was 'samenwerken en volledig en gedegen onderzoek'.
Uw conclusie 'dat ten aanzien van het gebruik de Gemeente de overtuiging heeft dat ons advies niet verwoord kan worden in een bestendig planologisch juridisch regiem' wordt door ons niet gedeeld. Zeker als je kijkt naar bedoeling, strekking en nadere uitleg van ons advies.

Wij hebben op Uw verzoek in een email van 5 juni 2015 de vraagstelling aan La GRo advocaten nog eens kernachtig verwoord:

'Wij verzoeken de gemeente een juridische advies in te winnen op planologisch, publiekrechtelijk en privaatrechtelijke grondslagen, ten einde in principe te kunnen vaststellen of onderhavig advies inbedding kan vinden in een overeenkomst of convenant en bestemmingsplan, dan wel wat de belemmeringen c.q. 'haken en ogen' zijn. Hierbij moet een en ander leiden tot rechtszekerheid voor de gemeente alsmede voor de gebruikers bewoners van de Watertuin.

Ten slotte dringen wij aan op 'in goed overleg' met ruimte voor elkaars opvattingen, mede om te voorkomen dat in het proces op weg naar een hernieuwd vast te stellen bestemmingsplan:

1. *Er op enig moment reuring ontstaat als gevolg van voortduren ongelijke rechtspositie van recreanten en permanente bewoners;*

2. *De Consequenties van niet/wel handhaving met het oog op het gebruik.*

We staan dus nog steeds gezamenlijke uitwerking voor en blijven beschikbaar voor nader overleg'.
Einde citaat.

Na juli 2015 zijn we niet veel verder gekomen.....La GRo gaat ons inziens nagenoeg niet in op de vraagstelling (in ieder geval beschikken wij niet over stukken waarin dat mogelijk wel is gedaan), benadrukt wel de onwenselijkheid van een en ander, waardoor wij ons afvragen of van Gemeente-zijde een echte poging is gedaan om tot een gezamenlijke oplossing met een win-win situatie te komen.....en op 3 december blijkt in het gesprek met U dat de inhoud en wat wel/niet kan er niet meer toe doet en er kennelijk sprake is van een gebrek aan politieke wil op dit dossier.

Hoe verder....?
Wij hebben proces, inhoud en wat nu voorligt uitgebreid besproken met onze Leden.
U vroeg ons 3 december jl.: 'wat willen jullie....?
Welnu, wij willen begin januari 2016 met U én de Burgemeester informeel overleg om deze situatie en 'hoe verder?' in de zin van 'oplossingen' te bespreken.

We begrepen van U dat U daar voor open staat.

In belangstellende afwachting van uw reactie, verblijft,

Met vriendelijke groet,

Drs. J.P.M Struijk
Voorzitter
Coöperatieve Vereniging Watertuin U.A.
GSM 0622469263

Cc Ron van der Geest

Elly van der Geest-van der Lans

Van: Ton van Cranenburgh <ak.van.cranenburgh@hetnet.nl>
Verzonden: maandag 28 december 2015 13:25
Aan: Gemeenteraad Teylingen
Onderwerp: Raadscommissie Ruimte

Geachte Lisanne Korteling,

Aangezien ik Niet aanwezig kan zijn op de openbare vergadering van 19 januari 2016 , wil hierbij als recreant van de watertuin benadrukken dat ik er zeer veel waarde aan hecht , dat mocht er sprake zijn van overdracht van gemeentelijke grond (erfpacht) , dit alleen plaats vindt aan de Vereniging Watertuin , dus niet aan individuele leden. DIt ter waarborging van het gemeenschappelijk groenbehoud.

Met vriendelijke groet, A.van Cranenburgh, watertuin 42.

Coöperatieve Vereniging De Watertuin U.A.

Warmond

Leiden, 10 januari 2016

Inspraakreactie op 19 januari 2016 in de Commissie Ruimte van de Gemeente Teylingen.

Geachte Wethouder en leden van de Raad,

Ik sta hier als voorzitter van de Coöperatieve Vereniging De Watertuin. U heeft al heel wat stukken met informatie gehad behorend bij dit agendapunt. Ik ga ervan uit dat u deze tot u heeft genomen en zal me gezien de beperkte tijd beperken tot de essentie van onze boodschap.

Kort samengevat hebben wij in onze aanbevelingen aan de gemeente (zie 'samen voor behoud van een duurzame leefomgeving') de volgende uitgangspunten opgenomen:

- De kwalitatieve en ruimtelijke uitstraling van het park de Watertuin moet gericht blijven, en daar waar nodig verbeterd worden, op een beschermde groene inpassing binnen het veenweidegebied en de kroonjuwelen van de Kagerplassen. De inrichting gaat op in hun omgeving en doet geen afbreuk aan de landschappelijke kenmerken ter plaatse;
- Streven dat de rechtspositie in het gebruik voor alle individuele eigenaren gelijk wordt;
- wij willen geen buitenwijk van Leiderdorp worden....;
- Het groene en landelijke -unieke- karakter van de Watertuin dient behouden te blijven en beschermd te worden;
- Het park wordt niet openbaar. Wegen, openbaar groen en haven blijven in eigendom van de Vereniging, danwel dienen middels een erfpacht in stand blijven;
- Instandhouding, van het erfpachtcontract, daterend d.d. 17 juni 1975, tussen gemeente en de Coöperatieve Vereniging Watertuin Warmond U.A., conform de uitgangspunten;

  Wat dat laatste betreft: wij hebben in het advies Rho de suggestie gelezen om stukken in de groenstrook mogelijk te koop aan te bieden aan individuele eigenaren: dat willen we niet. En wij begrepen dat de Gemeente dat ook niet aan u voorstelt. Het hoort ook niet thuis in een bestemmingsplan. Wij willen dat de groenstrook vanwege de parkachtige uitstraling groen' blijft en niet verandert in ' tuin'.

Ik wil onderstaand ingaan op de Bouwvoorschriften en het Gebruik (lees voorgestelde handhaving van recreatieve bestemming)

Wat betreft de Bouwvoorschriften. Wij hebben de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie Rho in december 2015 aan de algemene ledenvergadering voorgelegd. Die heeft overwegend positief gereageerd, weliswaar niet met een eenduidige opvatting. De gemeente had graag gezien dat wij 'het er mee eens zijn', maar u zult begrijpen dat er altijd voor – en tegenstanders zijn, mede ingegeven door persoonlijke belangen. Individuele eigenaren van onze woningen hebben altijd nog individueel de gelegenheid om hun zienswijze aan de gemeente kenbaar te maken, reden om niet verder te zijn gegaan dan 'een gevoelen' over te brengen aan de gemeente. Het bestuur en het merendeel van onze leden gaat ervan uit dat u akkoord gaat met de uitgangspunten zoals die er nu liggen. Dat is in ieder geval ook in het belang van de gemeente, immers zoals het er nu naar uitziet betekent deze ruimhartige

verruiming dat er minder gehandhaafd hoeft te worden bij bouwwerken/uitbouwen die niet binnen de nieuwe bouwvoorschriften vallen. En dat bespaart geld en tijd die ook ons inziens beter aan andere relevante zaken besteed kan worden.

Gebruik:

Wij hebben in onze aanbevelingen en uitgangspunten gesteld: 'De huidige onzekere status en het onderscheid tussen persoonlijk gedoogde permanente bewoning, niet gedoogde permanente bewoning en recreatieve bewoning achten wij ongewenst en een vorm van rechtsongelijkheid. Gegeven de omstandigheid dat een verzoek om het bestemmingsplan aan te passen naar het **gebruik** permanente bewoning (WONEN) minder kans van slagen heeft, verdient het aanbeveling om te zoeken naar andere mogelijkheden voor permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming. Zodanig dat de rechten van permanente – gedoogde en niet – gedoogde – bewoners en recreanten gelijk zijn. Met als doel dat ook de huidige recreanten – als zij dat willen – permanent kunnen wonen in de Watertuin'.

Voor de leden van de Watertuin blijft uitgangsprincipe dat wonen en recreatie hand in hand moeten blijven gaan zonder aantasting van kwaliteit dan wel extra behoefte aan Gemeentelijke voorzieningen, zoals afvalophaaldiensten, groenvoorziening, onderhoud rioleringsstelsel, verharding wegen en straatverlichting.

De vereniging heeft aangeboden om in een open dialoog gezamenlijk met de Gemeente te onderzoeken welke juridische mogelijkheden voor handen zijn. En wel in goed overleg en een gezamenlijke verkenning! We hebben de gelegenheid gehad om onze aanbevelingen aan La Gro advocaten toe te lichten en wat wij beoogden met een convenant en de vraagstelling nog eens nader omschreven. En die was breed geformuleerd: 'graag juridisch advies op planologisch, privaatrechtelijk, publiekrechtelijke grondslagen, teneinde in principe te kunnen vaststellen of onderhavig advies inbedding kan vinden in een overeenkomst, convenant en bestemmingsplan dan wel wat de belemmeringen cg. 'haken en ogen' zijn'. Einde citaat uit onze brief van 13 december 2015. Met andere woorden: hoe kan ons advies met de daarin gevatte uitgangspunten en doelstellingen inbedding krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. En van meet af aan was voor iedereen duidelijk dat de vereniging aankoerst op 'bestemming recreatie' weliswaar met de mogelijkheid voor huidige eigenaren daar permanent te kunnen wonen. En dat is iets anders dan *legalisering* van permanente bewoning. Daarvoor zou de bestemming namelijk formeel van 'recreatie' naar 'wonen' veranderd moeten worden. In onze gesprekken met de ambtenaren is ook door ons verzocht om een gesprek te entameren met de Provincie. De Provincie hanteert het 'neen tenzij principe' voor legalisering van permanent wonen'. Als de door ons geboden oplossingen (bv een convenant) en aanbevelingen voor de gemeente niet wenselijk zijn, dan zou de weg naar de Provincie nog een optie zijn. Wij hebben op ons verzoek geen reactie gehad en als de gemeente die optie niet wil, dan val je automatisch weer terug op de mogelijkheid van permanent wonen bij een recreatieve bestemming.

Overigens heeft de Provincie als van legalisering geen sprake is, geen probleem met gedoogbeschikkingen. De gemeente mag namelijk zelf besluiten tot het verstrekken een gedoogbeschikking.

Ik kan – ook als jurist – met de beste wil niet in de bijgevoegde stukken van La Gro lezen wat de juridische mogelijkheden zijn, alleen dat een convenant niet mogelijk is en dat legalisering van permanente bewoning om allerlei redenen niet wenselijk is. En dat was niet onze vraagstelling. En dat het oprekken van de peildatum (oktober 2003) niet gewenst is vanwege angst voor eventuele precedentwerking. De notities bevatten een herhaling van eerdere standpunten. Wij beschouwen de adviezen van La Gro die wij gezien hebben (er blijken

namelijk ook nog andere eerdere adviezen met dezelfde strekking te zijn waar naar wordt verwezen) als 'de gemeente wenselijke en welgezinde teksten'.

En dan de *precedentwerking:* dan komt camping De Hoflee om de hoek kijken.

Wij hebben al eerder betoogd en dat doe ik nu ook weer dat bouwwerken moeten voldoen aan wet- en regelgeving waaronder het bouwbesluit en milieuwetgeving.

Ik citeer uit onze brief van 16 november 2015: 'het park de Watertuin is niet te vergelijken met enig andere bestemming in de gemeente Teylingen en specifiek zeker niet met een camping. De relevante wetgeving regelt namelijk dat 'van wijziging van gebruik (door het afgeven van een PGB wel te verstaan!) slechts sprake kan zijn indien het object bij realisatie voldaan heeft aan de toen geldende regelgeving van het bouwbesluit'. Hiermee vallen chalets en caravans af. Zij voldoen niet aan het bouwbesluit en de betiteling 'woning'. En je kunt daarom dan ook geen Persoonsgebonden Gedoog Beschikking krijgen.

De woningen in de Watertuin voldoen wel aan de gestelde eisen'. Voer voor juristen dus. U kunt ook met eigen ogen zien dat we bij de Watertuin praten over een ander karakter recreatieterrein. We horen graag van de wethouder heel precies waarom hij ons wel gelijk stelt met een camping en waar zijn probleem zit anders dan dat de gemeente daar om andere redenen handhaaft.

En nu komt de Clou: Wethouder Brekelmans heeft ons tot 2 keer toe verzekerd dat het helemaal niet interessant is wat wel of niet de juridische mogelijkheden zijn om te komen tot een gezamenlijk standpunt respectievelijk overeenstemming aangaande permanente bewoning. De Wethouder zegt letterlijk: ik wil gewoon niet. En dat was kennelijk al maanden het standpunt. En daarom is er ook maanden geen vooruitgang geboekt: hoezo 'gezamenlijke verkenning en in goed overleg....'. Waarom wil de gemeente het u en ons dan doen voorkomen dat echt alles uit de kast is gehaald om de mogelijkheden te onderzoeken; de adviserende ambtenaar zegt vol trots dat hij zelfs budget heeft gevraagd en gekregen om die juridische advisering gedaan te krijgen. Ach, wij kunnen nu concluderen dat al deze omtrekkende bewegingen waaronder advisering van La Gro alleen maar bedoeld waren om nog eens te bevestigen en aannemelijk te maken waarom oprekken peildatum niet wenselijk is. En u te kunnen vertellen dat de Gemeente er echt alles aan gedaan heeft om gedegen onderzoek te doen en samen met ons naar oplossingen te zoeken. Niets is minder waar. De wethouder geeft ook aan dat diegenen die nu permanent wonen (en dus illegaal zijn...) en geen PGB hebben in beginsel worden gehandhaafd en als zij geen 'schrijnend geval' zijn betekent dat einde permanente bewoning en elders gaan wonen. Wanneer een geval schrijnend is, is natuurlijk arbitrair: is een echtscheiding van 2 eigenaren/bewoners een reden om wel een PGB aan de achterblijver te geven.....of ouderdom en hoe oud moet je dan zijn of 'ik woon hier al ongestoord 10 jaar permanent ...? Ferme taal van de wethouder, maar wij denken dat de gemeente een zwakke zaak heeft, maar als dit wordt doorgezet dan kunt u rekenen op vele en lange procedures en veel verspilde tijd en geld voor de Gemeente. Zonde!

Het is trouwens van de gekke dat 100 meter in de richting van Oud Ade naast de Watertuin de gemeente Kaag en Braassem permanente bewoning in recreatiewoningen en zelfs in een woonboot toestaat (?)

Waar leidt dit wat ons betreft nu toe?

De gemeente Teylingen en haar rechtsvoorgangers hebben ruim 40 jaren permanente bewoning op de Watertuin gedoogd. Wisten de huidige eigenaren dat permanente bewoning niet was toegestaan?: jawel, maar er is reeds 40 jaren onduidelijkheid en ontbreken van

eenduidig gemeentelijk beleid; en er is tenminste de indruk gewekt dat permanent wonen zonder rechtsgevolg zou blijven.
En een brief waarin de gemeente aangeeft dat je er niet permanent mag wonen maakt dan geen indruk, handhaving vast wel en de gemeente is niet aantoonbaar helder en consequent geweest in handhaving. Dat heeft ze tot medio 2015 nagelaten. Het gaat ons inziens niet aan om de gevolgen van dat nalaten nu eenzijdig op huidige bewoners af te wentelen.

Ik wijs u op een beleidsbrief van de minister van VROM van 14 november 2004, een verruimd beleidskader onder het motto 'legaliseren of gedogen' in een brief van 17 november 2004 en de brief van de minister van VROM van 20 maart 2008 waarin de mogelijkheden voor gemeenten om permanente bewoning te bestrijden worden verruimd en er een uiterste datum wordt genoemd waarop betrokken bewoners duidelijkheid moeten hebben: 1 januari 2010.

Het komt er op neer dat op deze datum bewoners van recreatiewoningen definitief duidelijkheid moeten krijgen van de gemeente welke mogelijkheden er voor hen gelden:

- De recreatiebestemming wordt omgezet naar een woonbestemming (legaliseren) of

- Er wordt een persoonsgebonden omgevingsvergunning (legaliseren) of een persoons gebonden gedoogbeschikking (gedogen) afgegeven of

- De gemeente handhaaft op het bestemmingsplan verbod om te wonen in een recreatiewoning (handhaven).

De gemeente heeft aan bovenstaande eisen niet voldaan!

Wat willen wij?

Wij willen rechtsgelijkheid voor alle huidige eigenaren. Daarvan hebben volgens opgave van de Gemeente 33 bewoners een PGB (in 25 woningen), krijgen er wellicht nog 8 personen alsnog een PGB (in 5 woningen), komen 23 personen (in 23 woningen) niet in aanmerking voor een PGB en wonen 24 eigenaren/woningen recreatief.

Waar willen wij heen?

Wij vragen U te bewerkstelligen dat huidige eigenaren een keuzemogelijkheid krijgen om voor een bepaalde datum aan te geven of zij (en dan heb ik het over niet - gedoogde permanente bewoners en recreanten) nu dan wel in de toekomst een PGB willen krijgen. Eigenlijk wat Kaag en Braassem in 2007 hebben gedaan. Na vaststelling van een nieuwe peildatum zal iedereen die na deze peildatum - de datum juli 2015 waarop de gemeente Teylingen de eerste handhaving actie heeft ingezet - daar permanent gaat wonen, wordt gehandhaafd. Juridisch is er niks op tegen.

Kan dat? Ja dat kan. De minister van VROM destijds: 'De gemeente bepaalt zelf onderbouwd, het moment voor een peildatum. Als een gemeente tot op heden niet heeft gehandhaafd – en dat is hier het geval – zal zij het moment waarop zij gaat handhaven als peildatum moeten kiezen. Ik acht het consequent en kan er mee leven als die datum na 31 oktober 2003 ligt…'. Einde citaat.

Waar gaat het dan om: in beginsel om 23 nu niet gedoogde permanente bewoners die graag een PGB willen, 8 personen/eigenaren die wellicht nog recht hebben op een PGB en 6 eigenaren recreanten (van de 24) die in de toekomst nog een PGB zouden willen. Overigens

zijn er niet gedoogden die in 1 huis wonen met een wel gedoogde permanente bewoner, het gaat om 3 huizen en 3 personen. Zijn dat 'schrijnende gevallen'?

En het is fair, immers een eigenaar van een woning die deze al 20 jaar in bezit heeft, altijd netjes binnen de lijntjes gekleurd heeft, recreant is en daar dan straks niet permanent mogen wonen? Dat voelt niet goed. Daarmee worden diegenen beloond die behoorlijk buiten de lijntjes hebben gekleurd en zoals velen dat jaren terug wél konden, na pensionering genoeglijk permanent op de Watertuin gaan wonen en ook nog gedoogd worden. Vandaar de wens het gelijkheidsbeginsel te hanteren en 'gelijke monniken, gelijke kappen'.

Waar we het over eens kunnen worden is: *handhaven recreatieve bestemming en uitsterfbeleid maar niet op de manier die het College B&W Teylingen nu voorstaat.*

Tenslotte:

Ik ben sinds december 2015 voorzitter van deze Vereniging, ben sinds 1995 eigenaar van mijn woning en recreant en verblijf vaak en met veel plezier op de Watertuin. Zoals u hebt kunnen lezen in de ambities van onze Vereniging, gaan wij aanzienlijk meer investeren in een landschappelijke, parkachtige en lommerrijke uitstraling van de Watertuin. Dat betekent ook noodzakelijke vervanging van eigendommen van de Vereniging zoals de haven. En dat alles zonder gemeenschapsgeld. En dat is onze bestuurlijke uitdaging en ambitie.

Het op de door de gemeente voorgestane wijze van uitsterfbeleid nl. handhaving zal leiden tot allereerst veel onrust, het gaat de gemoederen van iedereen bezig houden, u trekt een hechte gemeenschap van bewoners uit elkaar, een bedreiging van woongenot voor iedereen, maar vooral leegstand, verloedering en onveiligheid; de huidige gemengde woon – en leefomgeving heeft geleid tot een prachtig park zonder criminaliteit en met een maatschappelijke symbiose waar ook mantelzorg zoals door u en onze maatschappelijke omgeving beoogt, tevens wordt ingevuld. Het ogenschijnlijk beoogde doel van de Gemeente – waarvan wij overigens het echte motief niet kunnen achterhalen: zijn er misstanden, is er overlast aan andere burgers, drugsgebruik, illegale buitenlanders, prostitutie...? - zal een vernietigend effect hebben op wat tot op heden is gerealiseerd. En zal tevens verdere upgrading van het park bemoeilijken. Dat geeft alleen maar verliezers.

Geachte Gemeente Raadsleden, waar zit de win – win situatie: geef ons de gelegenheid om een beheerste en geleidelijke transitie van de huidige situatie naar '100% recreatief gebruik' te bewerkstelligen.

Uitsterfbeleid geleidelijk en middels natuurlijk verloop – de gemiddelde leeftijd van eigenaren is merendeels (ver) boven de 60 jaar – heeft derhalve daarbij onze absolute voorkeur en we doen een dringend beroep op u dat te ondersteunen.

Wij roepen u op de wethouder te verzoeken alsnog eerst inhoudelijk en oplossingsgericht met ons in gesprek te gaan over onze wens en de uitwerking daar van inclusief de voetangels en klemmen. En dat voor 4 februari (behandeling wellicht in de Raad). Als dat onverhoopt niet mogelijk blijkt zullen wij alsnog overwegen om naar de provincie te gaan en hen overtuigen – gezien de nalatigheid van de gemeente – over te gaan tot legalisering. Kortom, de strijd aangaan. En kunt u tenminste als u gaat handhaven met 23 niet gedoogde permanente bewoners in de clinch. Geen aantrekkelijk vooruitzicht. Vraag aan de wethouder of hij zit te wachten op 23 handhavingsdossiers respectievelijk rechtszaken?

Ik dank U voor uw aandacht!

Drs J.P.M. Struijk Voorzitter

Lisanne Korteling

Van: allard-iet.plate@orange.fr
Verzonden: zondag 10 januari 2016 18:20
Aan: Gemeenteraad Teylingen
CC: r.vandergeest@teylingen.nl; Vereniging Watertuin; Allard
Onderwerp: Bestemmingsplan Waterrtuin

Aan de Commissie Ruimte

Geachte Commissie,

Toen mijn vrouw en ik de Watertuin voor het eerst bezochten, waren we meteen getroffen door de mooie ligging in het Groene Hart, tussen weilanden en plassen, aan een vriendelijk vaartje, met veel bomen en groen en met veel vogels. We waren dan ook heel blij toen we circa 15 jaar geleden er een recreatiewoning konden kopen. Zelf ben ik dus zuiver recreant maar ik maak me wel zorgen voor de toekomst. Immers meer bebouwing betekent minder groen en natuur.

In concreto wil ik Uw commissie het volgende in overweging geven:

1) De ruimte boven de carports is nu nog open (zie foto titelpagina Rho) en geeft wat ruimte en lucht. Je kunt de bomen in de achtertuinen zien en de tuinvogels kunnen gemakkelijk heen en weer vliegen. Schuine daken op de aanbouw (voorstel Rho) leveren m.i. maar geringe meerwaarde voor de bewoners maar zouden een rijtje woningen zoals op de foto wel een stuk massiever maken. Mijn suggestie dus: dit voorstel van Rho niet overnemen.

2) Zwembaden verbieden of aan strenge voorwaarden onderwerpen. Ze zijn heel nadelig voor de natuur terwijl het in het vaartje heerlijk zwemmen is. Er is een zwemsteiger en zwemtrap waarvan in de zomer veel bewoners, waaronder ik zelf, ruim gebruik maken. Ik zie dus niet de meerwaarde van zwembaden in de tuinen.

3) Schuurtjes in de tuinen: er zijn er al veel en ze bederven natuur en uitzicht terwijl de voorstellen van Rho voor de woningen zelf al flinke mogelijkheden tot uitbreiding geven. Mijn suggestie: U zult ze wel niet meer kunnen verbieden maar schuurtjes zoveel mogelijk aan beperkingen onderwerpen.

4) Mogelijkheid om voor- en achtertuinen te betegelen zo veel/indien mogelijk beperken.

Graag wens ik Uw commissie veel sterkte bij haar niet eenvoudige opdracht!

Met vriendelijke groet,

Allard Plate.

Aan : Gemeenteraad gemeente Teylingen
Commissie Ruimte

datum : 14 januari 2016
betreft : Reactie op stedenbouwkundige visie bureau Rho inzake de Watertuin

Geachte raadscommissie,

Gaarne wil ik gebruik maken van het inspreekrecht om mijn visie kenbaar te maken op de voorgestelde bouwregels in de stedenbouwkundige visie van bureau Rho inzake de Watertuin.

Als eerste wil ik de gemeente Teylingen bedanken voor het laten opstellen van een steden-bouwkundige visie. Complimenten voor dit stuk waarin naar mijn mening heldere uitgangspunten worden geformuleerd.

Ten aanzien van bouwregel #4 en het maximaal te bebouwen oppervlak van 100m^2 wil ik twee uitgangspunten markeren:

- De visie van Rho gaat uit van **beeldbepalende aspecten in het oorspronkelijke ontwerp.**
- Voor woningen met een breder perceel van ca. 5.5m naast de woning geldt dat destijds de pergola is aangebracht tot de erfgrens dan wel de kopgrens van de aangrenzende woning. **Dit geldt ook voor de woningen waar in de erfgrens geen kopgevel van een aangrenzende woning aanwezig is.**

1) Bouwregel #4 voor woning met ca. 5.5m breed perceel naast de woning.

In bouwregel #4 wordt een aanbouw aan de zijkant toegestaan over de volle breedte van het perceel tot aan de erfgrens dan wel de kopgevel van de aangrenzende woning. Voor woningen met een breder perceel van ca. 5.5m naast de woning mag de uitbouw dus ca. 5.5m breed zijn.

Echter voor woningen met een ca. 5.5m breed perceel naast de woning waar in de erfgrens geen kopgevel aanwezig is, wordt de breedte van de uitbouw in de tekst van het voorstel van Rho gemaximeerd op 3.5m. Dit terwijl de oorspronkelijke pergola wel ca. 5.5m breed was en dit in bouwregel #5 ook wordt toegestaan voor een overkapping.

Ik wil ervoor pleiten bouwregel #4 aan te passen zodanig dat in alle gevallen een aanbouw aan de zijkant wordt toegestaan tot de erfgrens en wel door de laatste zin te laten vervallen *(Dit betreft de zinsnede "Indien echter in de erfgrens geen kopgevel …. maximaal 3.5m")*.

Ter toelichting op dit voorstel wil ik mijn belang ten aanzien van deze bouwregel kenbaar maken. De genoemde beperking in bouwregel #4 is van toepassing op mijn woning Watertuin 27 welk beschikt over een breder perceel van ca. 5.5m naast de woning en geen kopgevel op de erfgrens.

Mijn woning heeft een uitbreiding van de berging meer dan 3.5m uit de gevel.

Ik ben sinds medio 2014 eigenaar van deze woning. De betreffende uitbreiding van de berging is kort na de nieuwbouw gerealiseerd, is onderheid en voorzien van een betonnen vloer. Bij de koop heeft de vorige eigenaar verklaard dat de berging destijds vergund zou zijn.

Het lijkt mij dat hiervan precedentwerking uitgaat en dat de genoemde beperking in bouwregel #4 als zodanig geen stand kan houden. Derhalve mijn voorstel om bouwregel #4 aan te passen zoals hierboven aangegeven.

2) Maximale oppervlaktemaat

De voorgestelde bouwregels in de visie van Rho zijn in de basis grenzen voortvloeiend uit de oorspronkelijke vormgeving en zichtlijnen waarvan de begrenzingen aan de voor-, achterzijde en de erfgrens het te bebouwen oppervlak bepalen. De maximale oppervlaktemaat van 100m^2 komt exact overeen met deze visuele begrenzingen voor een woning met een 3.5m breed perceel naast de woning.

Indien de uitgangspunten voor de visuele begrenzingen en de daaruit afgeleide bouwregels integraal worden doorgezet naar een woning met een ca. 5.5m breed perceel naast de woning waarbij in ogenschouw wordt genomen dat in het oorspronkelijke ontwerp de pergola over de volle breedte tot de erfgrens was geplaatst, hetgeen Rho in de door haar voorgestelde bouwregels ook heeft gedaan, volgt voor deze woningen een maximale oppervlaktemaat van 124m^2.

In de geest van het oorspronkelijke ontwerp en in lijn met de uitgangspunten in de steden-bouwkundige visie van Rho wil ik voorstellen de maximale oppervlaktemaat voor woningen met een breder perceel van ca. 5.5m naast de woning vast te stellen op 124m^2.

3) Bouwregel #7, hoogte van kap op aanbouw zijkant.

In bouwregel #7 wordt de nokhoogte van een kap op de aanbouw aan de zijkant beperkt tot maximaal 4m en zijn geen dakkapellen toegestaan.

Voor zover mij bekend is voor tenminste één woning *(i.e. Watertuin 25)* vergunning verleend voor een hogere nokhoogte dan 4m alsmede voor een dakkapel aan de achterzijde.

Het lijkt mij dat van betreffende vergunning precedentwerking uitgaat en dat bouwregel #7 als zodanig geen stand kan houden. Ik wil voorstellen bouwregel #7 aan te passen in lijn met reeds vergunde situaties.

C.Honselaar, eigenaar van Watertuin 27

Reiger 20
2381 KG Zoeterwoude
tel. 06 - 12 50 97 29 / 071 - 5153353

Coöperatieve Vereniging De Watertuin U.A. Warmond

Inspraakreactie op 19 januari 2016 in de Commissie Ruimte van de Gemeente Teylingen.

Geachte Wethouder en leden van de Raad,

Ik sta hier als voorzitter van de Coöperatieve Vereniging De Watertuin. U had op veel insprekers gerekend en de wethouder op spandoeken: u ziet dat wij keurige burgers zijn die opkomen voor gerechtvaardigde belangen en niet het conflict zoeken maar de dialoog.

U heeft al heel wat stukken met informatie gehad behorend bij dit agendapunt en onze eerdere uitgebreide inspraakreactie. Ik ga ervan uit dat u deze tot u heeft genomen en zal me gezien de beperkte tijd beperken tot de essentie van onze boodschap.

Wat betreft de Bouwvoorschriften. De algemene ledenvergadering heeft overwegend positief gereageerd, weliswaar niet met een eenduidige opvatting. De gemeente had graag gezien dat wij 'het er mee eens zijn', maar u zult begrijpen dat er altijd voor – en ook tegenstanders zijn, immers er zijn nog een aantal woningen die niet gaan voldoen aan de nieuwe bouwvoorschriften. Wij zijn benieuwd naar de handhavingsplannen van de wethouder.

De heer Honselaar zal straks wijzen op inconsistentie in de uitgangspunten: hij heeft denk ik een punt.

Meneer Van Cranenburg wijst in zijn zienswijze op de mogelijke verkoop van de groenstrook aan individuele eigenaren: we hebben daar in onze inspraakreactie al op gereageerd: dat is ook voor de Gemeente niet aan de orde.

Recreant mijnheer Plate pleit in zijn reactie voor zoveel mogelijk behoud van groen en natuur en terugkerend bezoek van vogels in zijn tuin. Dat willen wij ook allemaal……

Het Gebruik:

Wij achten rechtsongelijkheid ongewenst en zoeken naar andere mogelijkheden voor permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming. Zodanig dat de rechten van permanente – gedoogde en niet – gedoogde – bewoners en recreanten gelijk zijn. Met als doel dat ook de huidige recreanten – als zij dat willen – permanent kunnen wonen in de Watertuin'. Waar gaat het dan om: in beginsel om 23 nu niet gedoogde permanente bewoners die graag een PGB willen, 8 personen/eigenaren die wellicht nog recht hebben op een PGB en 6 eigenaren recreanten (van de 24) die in de toekomst nog een PGB zouden willen.

Voor de leden van de Watertuin blijft uitgangspunt dat wonen en recreatie hand in hand moeten blijven gaan zonder aantasting van kwaliteit van de woonomgeving dan wel extra behoefte aan Gemeentelijke voorzieningen.

Hoe is het overleg met de Gemeente afgelopen periode verlopen: het proces en inhoud dienaangaande hebben wij uitgebreid in de inspraakreactie beschreven en toegelicht: niet fraai! ik verwijs U daarnaar.

Kennelijk is *precedentwerking* met name met het oog op camping De Hoflee een mogelijk obstakel. Wj menen dat we onze visie daarop goed onderbouwd hebben. We horen graag van de wethouder heel precies! waarom hij ons wel gelijk stelt met een camping en waar zijn angst zit.

Mogelijk houdt de wethouder vast aan: 'ik wil gewoon niet'. En dan gaat het ook over het niet willen oprekken van de peildatum. Ik heb u gewezen op diverse kamerstukken van de VVD Minister van VROM eertijds, Sybilla Dekker, (overigens een échte liberaal die zich sterk maakte voor keuzevrijheid en minder overheidsbemoeienis) waarin de mogelijkheden voor gemeenten om permanente bewoning te bestrijden worden verruimd en er een uiterste datum wordt genoemd waarop betrokken bewoners duidelijkheid moesten krijgen van de gemeente welke mogelijkheden er voor hen gelden nl.1 januari 2010.

De gemeente heeft aan deze eisen in geen enkel opzicht voldaan! En de gemeente is niet aantoonbaar helder en consequent geweest in handhaving. Dat heeft ze tot medio 2015 nagelaten. Het gaat ons inziens niet aan om de gevolgen van dat nalaten nu eenzijdig op huidige bewoners af te wentelen.
Ik begreep met enige verbazing dat de gemeente pas ná onze inspraakreactie ook kennis heeft genomen van de kamerstukken en daarop aan het kouwen is. En dat is winst……..

De wethouder zegt ook: diegenen die nu permanent wonen (en dus illegaal zijn…) en geen PGB hebben worden in beginsel gehandhaafd en als zij geen 'schrijnend geval' zijn betekent dat einde permanente bewoning en elders gaan wonen. Wanneer een geval schrijnend is, is natuurlijk arbitrair: is een echtscheiding van 2 eigenaren/bewoners een reden om wel een PGB aan de achterblijver te geven……..of ouderdom en hoe oud moet je dan zijn of 'ik woon hier al ongestoord 10 jaar permanent …? Ferme taal van de wethouder, maar wij denken dat de gemeente een zwakke zaak heeft, maar als dit wordt doorgezet dan kunt u rekenen op vele en lange procedures en veel verspilde tijd en geld voor de Gemeente. Zonde!

En kunt u meneer de Wethouder, tenminste als u gaat handhaven, met 23 niet gedoogde permanente bewoners in de clinch gaan. Geen aantrekkelijk vooruitzicht. Vraag aan de wethouder of hij zit te wachten op 23 handhavingsdossiers respectievelijk rechtszaken? Daar willen we graag een reactie op!

Waar leidt dit wat ons betreft nu toe?

Wij willen rechtsgelijkheid voor alle huidige eigenaren en vragen U te bewerkstelligen dat huidige eigenaren een keuzemogelijkheid krijgen om voor een bepaalde datum aan te geven of zij (en dan heb ik het over niet - gedoogde permanente bewoners en recreanten) nu dan wel in de toekomst een PGB willen krijgen. Na vaststelling van een nieuwe peildatum zal iedereen die na deze peildatum daar permanent gaat wonen, worden gehandhaafd.

Kan dat? Ja dat kan. Zie onze uitgebreide inspraakreactie.

En het is fair, immers een eigenaar van een woning die deze al 20 jaar in bezit heeft, altijd netjes binnen de lijntjes gekleurd heeft, recreant is en daar dan straks niet permanent mogen wonen? Dat voelt niet goed. Daarmee worden diegenen beloond die behoorlijk buiten de lijntjes hebben gekleurd en zoals velen dat jaren terug wél konden, na pensionering genoeglijk permanent op de Watertuin gaan wonen en ook nog gedoogd worden. Vandaar de wens het gelijkheidsbeginsel te hanteren en 'gelijke monniken, gelijke kappen'. Het gelijkheidsbeginsel is in Nederland een algemeen aanvaarde norm.

Waar we het over eens kunnen worden is: *handhaven recreatieve bestemming en uitsterfbeleid maar niet op de manier die het College B&W Teylingen nu voorstaat.*

Tenslotte:

Het op de door de gemeente voorgestane wijze van uitsterfbeleid nl. handhaving zal leiden tot allereerst veel onrust, het gaat de gemoederen van iedereen bezig houden, u trekt een hechte gemeenschap van bewoners uit elkaar, een bedreiging van woongenot voor iedereen, maar vooral leegstand, verloedering en onveiligheid; de huidige gemengde woon – en leefomgeving heeft geleid tot een prachtig park zonder criminaliteit en met een maatschappelijke symbiose waar ook mantelzorg zoals door u en onze maatschappelijke omgeving beoogt, tevens wordt ingevuld. Het ogenschijnlijk beoogde doel van de Gemeente – waarvan wij overigens het echte motief niet kunnen achterhalen: zijn er misstanden, is er overlast aan andere burgers, drugsgebruik, illegale buitenlanders, prostitutie…? - zal een vernietigend effect hebben op wat tot op heden is gerealiseerd. En zal tevens verdere upgrading van het park bemoeilijken. Dat geeft alleen maar verliezers.

Geachte Gemeente Raadsleden, waar zit de win – win situatie: geef ons de gelegenheid om een beheerste en geleidelijke transitie van de huidige situatie naar '100% recreatief gebruik' te bewerkstelligen.

Uitsterfbeleid geleidelijk en middels natuurlijk verloop – de gemiddelde leeftijd van eigenaren is merendeels (ver) boven de 60 jaar – heeft derhalve daarbij onze absolute voorkeur en we doen een dringend beroep op u dat te ondersteunen.

Wij roepen u ook op de wethouder te verzoeken alsnog eerst écht inhoudelijk en oplossingsgericht met ons in gesprek te gaan over onze wens en de uitwerking daar van inclusief de voetangels en klemmen. En dat vóór 4 februari (behandeling wellicht in de Raad). Als dat onverhoopt niet mogelijk blijkt zullen wij alsnog overwegen om naar de Provincie te gaan en hen overtuigen – gezien de nalatigheid van de gemeente – om over te gaan tot legalisering. Kortom, de strijd aangaan.

Ik dank U voor uw aandacht!

Drs J.P.M. Struijk Voorzitter

Inspreekreactie op:
- stedenbouwkundige visie op de Watertuin *(bureau Rho)*
- voorgestelde bouwregels

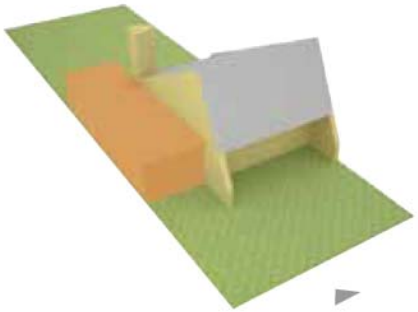
door C.Honselaar, 19-01-2016 (Watertuin 27)

betreft:
- Bouwregel #4 *(breedte uitbouw voor woning met 5.5m breed perceel zonder kopgevel)*
- Bouwregel #7 *(hoogte kap op aanbouw zijkant)*
- max. oppervlaktemaat *(voor woning met 5.5m breed perceel)*

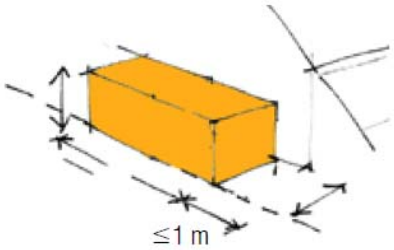
- Opmerking over bijlage G *(handhavingsnotitie)*

Observaties:
- De stedebouwkundige visie gaat uit van beeldbepalende lijnen in het oorspronkelijke ontwerp.
- In het oorspronkelijke ontwerp is de pergola geplaatst over de volle breedte van het perceel, tot de erfgrens.
  Ook voor woningen met een 5.5m breed perceel naast de woning, zonder kopgevel op de erfgrens.

bouwregel #4



4 aanbouw zijkant



Aanbouwen zijkant worden toegestaan mits:

- maximaal aan één zijde van de recratiewoning
- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte woning (ca. 2.7 m goot-hoogte)
- minimaal 1 m achter gootlijn t.p.v. voorgevel van de betreffende woning
- maximaal tot 3.0 m achter oorspronkelijke achtergevel
- breedte tot erfgrens/kopgevel van de aangrenzende woning. Indien echter in de erfgrens géén kopgevel van een aangrenzende woning aan wezig is geldt een breedte van maximaal 3,5 m

#4 Voor woningen met een 5.5m breed perceel naast de woning mag de uitbouw 5.5m bedragen: tot de erfgrens

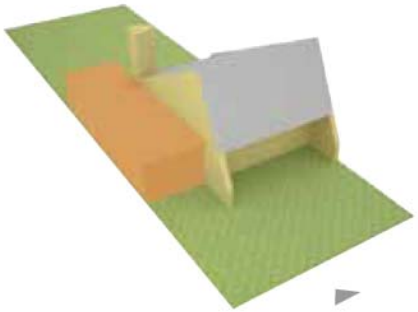
#5 Overkapping toegestaan tot erfgrens *(5.5m)*

Voor woningen met een 5.5m breed perceel zonder kopgevel op de erfgrens wordt de max. uitbouw begrensd op 3.5m.

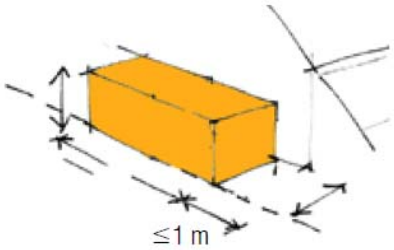
terwijl de pergola in de oorsponkelijke situatie **wel tot de erfgrens** is aangebracht:

Voorstel om de breedtebeperking in bouwregel #4 te schrappen.

bouwregel #4



4 aanbouw zijkant

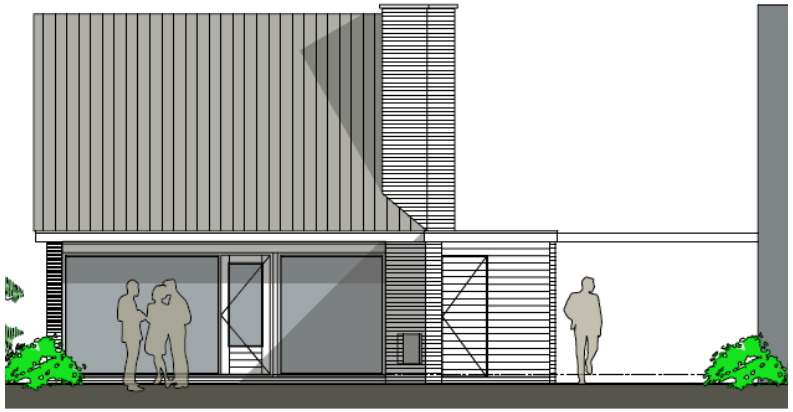


Aanbouwen zijkant worden toegestaan mits:

- maximaal aan één zijde van de recratiewoning
- maximaal één bouwlaag hoog, aansluitend op plafondhoogte woning (ca. 2.7 m goot-hoogte)
- minimaal 1 m achter gootlijn t.p.v. voorgevel van de betreffende woning
- maximaal tot 3.0 m achter oorspronkelijke achtergevel
- breedte tot erfgrens/kopgevel van de aangren-zende woning. Indien echter in de erfgrens géén kopgevel van een aangrenzende woning aan wezig is geldt een breedte van maximaal 3,5 m

#4 Voor woningen met een 5.5m breed perceel naast de woning mag de uitbouw 5.5m bedragen: tot de erfgrens

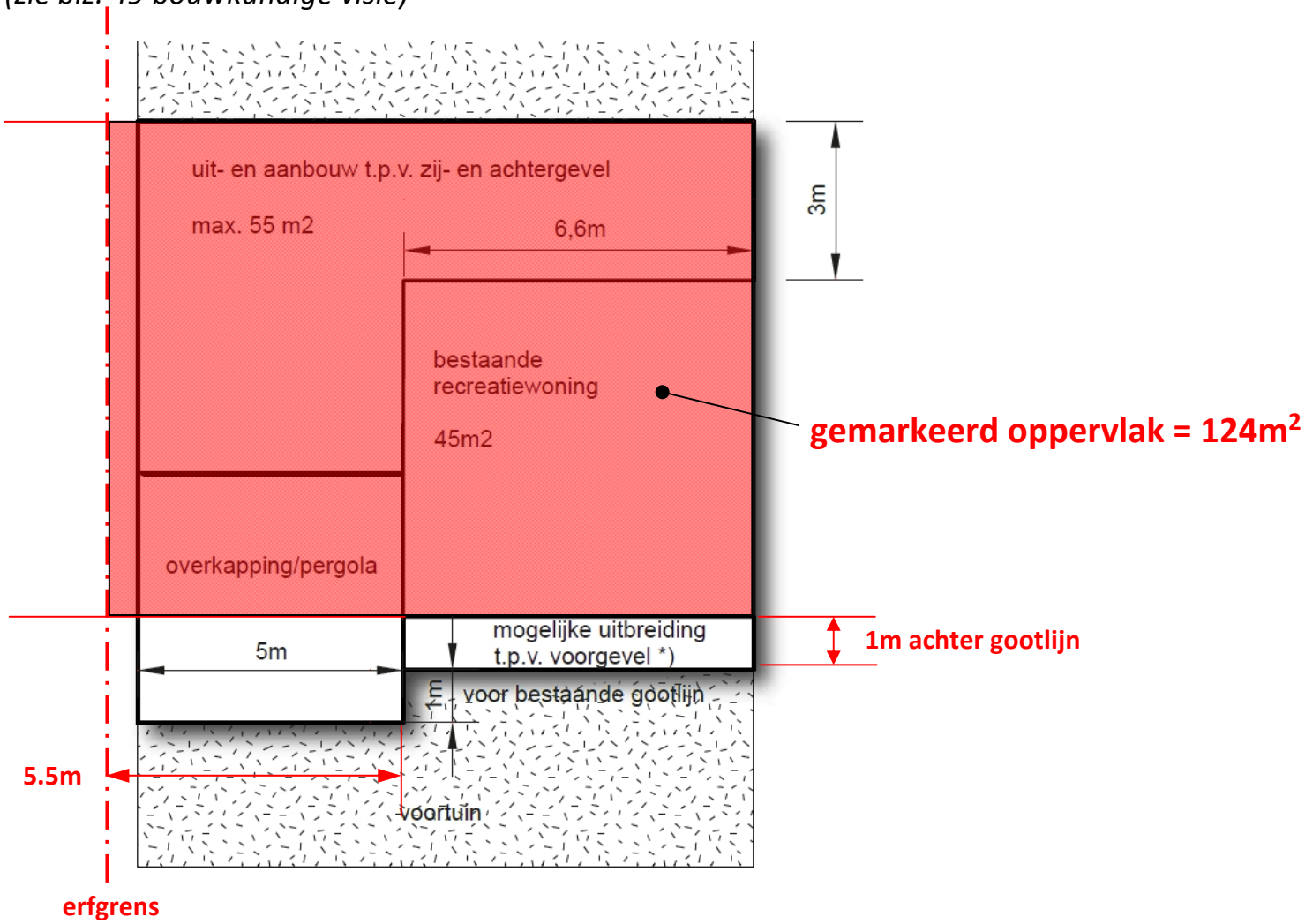
Voor woningen met een 5.5m breed perceel zonder kopgevel op de erfgrens wordt de max. uitbouw begrensd op 3.5m.
terwijl berging W27 is vergund op ca. 4.5m uit de gevel *(gerealiseerd ten tijde van de nieuwbouw)*:



Voorstel om de breedtebeperking in bouwregel #4 te schrappen.

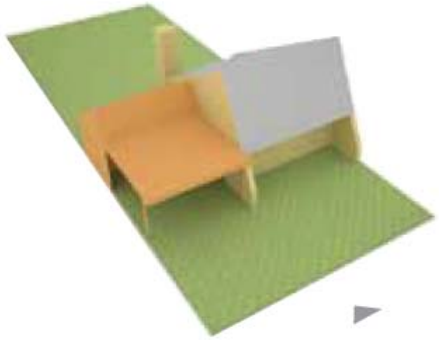
max. oppervlaktemaat

schets max. oppervlaktemaat conform bouwregel #3 en #4,
voor woning met 5.5m breed perceel naast de woning:
(zie blz. 49 bouwkundige visie)



Voorstel om de maximale oppervlaktemaat voor een woning met een <u>5.5m breed perceel</u> naast de woning vast te stellen op <u>124m²</u>.

bouwregel 7



#7 kap op aanbouw zijkant

Kap of opbouw op pergola/aanbouw zijkant toestaan (in relatie tot aanbouw zijkant #4):
- nokhoogte maximaal 4 m
- goot van de kap voorzijde dakopbouw minimaal 1 m achter goot voorzijde hoofdgebouw
- kap niet boven daklijn hoofdkap
- geen dakkapellen
- zelfde dakhelling als hoofdkap
- zelfde materialisering hoofdkap

#4 kap op aanbouw zijkant:
- nokhoogte max. 4m
- geen dakkapellen

vergunde situatie W25:
- ***nokhoogte >4m***
- ***dakkapel achterzijde***

Voorstel om bouwregel #7 aan te passen in lijn met reeds vergunde situatie:
- **nokhoogte >4m** *(hoogte n.t.b.)*
- **dakkapel achterzijde toegestaan.**

AMENDEMENT (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan tot het sluiten van de beraadslagingen amendementen indienen)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	CDA (Bert van Leeuwen)
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Uitgangspunten bestemmingsplan Watertuin
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	04-02-2016

De fractie van CDA,

Stelt de raad voor het volgende amendement aan te nemen in afwijking van het voorstel van het college;

Van mening, dat;

- de bestemmingsplanprocedure een brede belangen afweging moet zijn van alle belangen ook die van het huidig gebruik.
- Het huidige voorstel van uitgangspunten het college onvoldoende mogelijkheden geeft al deze belangen in voldoende mate te wegen
- Daarom het uitgangspunt van 'recreatief gebruik' op dit moment niet kan worden ondersteund.

Concreet voorstel tot wijziging ontwerpbesluit:

Besluitpunt 2:
Als gebruiksdoeleinden 'recreatief gebruik' te hanteren als uitgangspunt voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor recreatiepark Watertuin.

Te verwijderen uit het voorstel.

Besluit raad:
stemmen voor
stemmen tegen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van
de griffier, de burgemeester,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

AMENDEMENT

Inleiding
Het "Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Teylingen" (hierna: Rv0) bevat in artikel 1 de volgende definities:
- een amendement is een voorstel tot wijziging van een ontwerpraadsbesluit, naar de vorm geschikt om daarin direct te worden opgenomen;
- een subamendement is een voorstel tot wijziging van een aanhangig amendement, naar de vorm geschikt om direct te worden opgenomen in het amendement, waarop het betrekking heeft.
Het amendement vormt een der instrumenten waarmee de vertegenwoordigende en controlerende functie van de raadsleden verwezenlijkt kan worden. Kenmerkend voor het amendement is dat het kan worden ingediend door een individueel raadslid en dat de raad verplicht is het te behandelen.

Vereisten voor de indiening en behandeling (ontleend aan artt. 1 en 33 Rv0)
- een amendement of subamendement kan worden ingediend door één of meerdere raadsleden, aanwezig in de raadsvergadering;
- een amendement kan ook het voorstel inhouden tot splitsing van een geagendeerd voorstel in een of meer onderdelen, waarover afzonderlijke besluitvorming zal plaatsvinden;
- de indiening geschiedt schriftelijk bij de voorzitter, uiterlijk tot het sluiten van de beraadslagingen over het betrokken onderwerp; indien het voorgestelde eenvoudig van aard is, kan de voorzitter mondelinge indiening toestaan;
- een amendement en subamendement dienen een pasklare formulering te omvatten, geschikt ter opneming in het voorliggende ontwerp-besluit respectievelijk amendement;
- de indiener(s) kan/kunnen het (sub)amendement intrekken, totdat de besluitvorming door de raad heeft plaatsgevonden.

Afhandeling amendementen:
Amendementen wijzigen het voorliggende ontwerpbesluit. Een amendement kan een gedeelte of het gehele ontwerpbesluit wijzigen.

Indien een raadsmeerderheid kan instemmen met het amendement (al dan niet na hoofdelijke stemming) is hiermee het ontwerpbesluit gewijzigd. Daarna vindt stemming plaats over het ontwerpbesluit inclusief wijzigingen. Bij gehele wijziging van een ontwerpbesluit door een amendement is er geen separate stemming over het door het amendement geheel gewijzigde ontwerpbesluit maar is een stemming over het amendement voldoende.

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van 26 januari 2016 — bestemd voor de gemeenteraad

Besluit nummer: 2016_BW_00075

Onderwerp:
Huisvesting statushouders - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
Door instemming met dit voorstel beslist de gemeenteraad over de wijze waarop door de gemeente Teylingen een bijdrage wordt geleverd aan de opvang van vluchtelingen. Daarbij wordt ingezet op het huisvesten van statushouders in bijzondere woonvormen waarvoor door de gemeenteraad via dit voorstel de kaders worden aangegeven. Verder geeft dit voorstel inzicht in de nader uit te werken huisvestingslocaties.

Bevoegd portefeuillehouder: Bas Brekelmans

Betrokken portefeuillehouder: Arno van Kempen, Carla Breuer, Kees van Velzen

Bestemd voor:
- Commissie Welzijn

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen.
- ledenbrief VNG d.d. 18 november 2015
- bestuursakkoord
- commissievoorstel 26 oktober 2015
- Memo kostenraming bouw en woonrijp maken
- Globaal inzicht investeringskosten-exploitatieresultaat
- Persbericht nieuw voorstel locaties statushouders def (3)

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Op 26 oktober is in de commissie Welzijn de door het college van burgemeester en wethouders uitgebrachte notitie "Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen" besproken. Aansluitend daarop is door ons college op 28 oktober een informatieavond belegd voor alle inwoners en ondernemers van de gemeente Teylingen. Tijdens deze bijeenkomst is door ons college toegelicht

welke mogelijkheden het gemeentebestuur ziet om een bijdrage te leveren aan de opvang van vluchtelingen. Meer specifiek is door het college ingegaan op de eerste resultaten van de zoektocht naar mogelijke locaties waarop huisvesting van statushouders mogelijk is.

Op 18 januari jongstleden is dit voorstel behandeld tijdens de vergadering van de commissie Welzijn. In onderstaand overzicht zijn de (belangrijkste) adviezen van de commissie Welzijn verwoord:

- Gestreefd wordt na zoveel mogelijk spreiding over de kernen en per locatie een zo klein mogelijk aantal statushouders.
- Huisvesting in bestaande gebouwen/woningen heeft prioriteit
- Gezocht wordt naar huisvesting voor 87 tot 117 statushouders en voor reguliere woningzoekenden wordt minimaal 10% extra gerealiseerd.
- Minimaal 50 extra sociale woningen realiseren binnen vijf jaar (meer en sneller indien mogelijk gewenst)
- Tijdelijke woonunits komen pas in beeld als in de andere opties niet voldoende capaciteit voor huisvesting gerealiseerd kan worden. De locatie Boekenburglaan in Voorhout is daarbij voor de meerderheid van de commissie niet gewenst

  Verder zijn aandachtspunten in de uitwerking voor het college:

- goede betrokkenheid omwonenden en maatwerk in de beantwoording van vragen
- veiligheidsmaatregelen per locatie en voorkomen van hanggroepen
- maatschappelijke integratie (Integraal integratieplan)
- duurzaamheid en aantrekkelijke uitstraling
- kosten inzichtelijk maken
- inzichtelijk maken van de effecten van het bestuursakkoord

De gedachtewisseling binnen de commissie is voor ons college aanleiding geweest het voorstel op een aantal punten aan te passen en aan te vullen. Conform de met het presidium op 20 januari gemaakte afspraak hebben wij ons voorstel voor wat betreft de locatie Boekenburglaan -ondanks de grote aarzelingen van verschillende fracties geuit tijdens de commissie Welzijn- gehandhaafd.

Beoogd resultaat:
Met dit voorstel wordt beoogd door de gemeenteraad kaders te laten vaststellen voor wat betreft de locaties die in aanmerking komen voor de huisvesting van statushouders. Tevens wordt met het uit te brengen voorstel gezocht naar draagvlak binnen de gemeenteraad voor de verdere wijze van uitwerking door het college van burgemeester en wethouders en voorziet het voorstel in het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de verdere uitwerking van de plannen. Verder beoogd het voorstel bij de raad draagvlak te zoeken voor een structurele toevoeging aan de woningvoorraad van 50 woningen in de sociale sfeer teneinde de structurele verhoging van de vraag het hoofd te kunnen bieden. In de komende jaren zijn wij voornemens afhankelijk van de

conjunctuur (instroom aantal statushouders) mee te bewegen met de extra inzet voor uitbreiding van het aantal sociale woningen. Tot slot wordt in aansluiting op de eerder op 26 oktober 2015 gevoerde discussie in de commissie Welzijn voorgesteld een besluit te nemen over de mogelijkheden in Teylingen tot opvang van vluchtelingen.

Argumentatie:

1. Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen.

In aansluiting op de gevoerde discussie tijdens de vergadering van de commissie Welzijn van 26 oktober jongstleden stellen wij aan uw raad voor te besluiten over de verschillende vormen van opvangmogelijkheden voor vluchtelingen binnen de gemeenten Teylingen.

Het gaat dan met name over de mogelijkheden voor realisering van:

a. reguliere opvang (realisering van een AZC 600 - 1500+ bewoners)

b. tijdelijke opvang (opvang in recreatieparken etc. 300 - 800 bewoners)

c. noodopvang (hallen en locaties voor 300 - 600 mensen voor 6 - 12 maanden)

d. crisisnoodopvang (opvang in sporthallen etc. 1x of 2x 72 uur)

Voor wat betreft de motivering van het standpunt van ons college over de (on)mogelijkheden van deze vormen van opvang verwijzen wij u kortheidshalve naar de argumentatie zoals die is opgenomen in ons commissievoorstel zoals dat is behandeld op 26 oktober. Dit eerder uitgebrachte voorstel is als bijlage toegevoegd.

Omdat ook tijdens de commissievergadering van 18 januari is gebleken dat er binnen de gemeenteraad consensus is over de hiervoor genoemde onderdelen op dit thema hebben wij omwille van de overzichtelijkheid besloten de verschillende elementen onder te brengen in één beslispunt.

In aanvulling hierop brengen wij nog het volgende onder uw aandacht.

Tijdens de commissievergadering van 26 oktober is er door u voor gepleit om langs de lijn van de VNG er bij de regering op aan te dringen beperkingen bij corporaties weg te nemen bij de realisering van (sociale) woningbouw (zoals bijvoorbeeld de verhuurdersheffing), zodat dat de corporaties invulling kunnen geen aan de huisvestingstaakstelling voor statushouders.

Inmiddels voorziet het bestuursakkoord "Verhoogde Asielinstroom" zoals dat op 27 november 2015 tussen Rijk en VNG is gesloten in deze materie. Onderdeel van dit bestuursakkoord is een subsidieregeling voor huisvestingsvoorzieningen voor statushouders. Corporaties kunnen een beroep doen op deze subsidieregeling. Uitgangspunt van de regeling is dat alleenstaande statushouders worden gehuisvest in onzelfstandige woonruimten. Later in dit voorstel komen wij terug op dit bestuursakkoord.

2. Kaders voor huisvesting van statushouders.

Conform het bepaalde in de gemeentewet is uw raad verantwoordelijk voor en bevoegd tot het stellen van kaders met betrekking tot het te voeren gemeentelijk beleid. Het spreekt voor zich dat dat ook geldt voor de wijze waarop in de huisvesting van statushouders wordt voorzien. Vanuit dit kaderstellende perspectief stellen wij u voor zich te conformeren aan onderstaande kaders waarbinnen door ons college moet worden gewerkt als het gaat om realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders.

Tijdens de commissievergadering is geopperd "sensitiviteit voor de historie van de verschillende locaties" als belangrijke randvoorwaarde / kader te hanteren.

Wij begrijpen dat ervaringen uit het verleden een rol kunnen spelen bij de maatschappelijke acceptatie en het draagvlak. Juist het nog te voeren overleg met direct omwonenden in de volgende fase van het proces geeft alle ruimte hierover afspraken te maken en/of zaken in de afweging te betrekken. Het gaat naar de mening van ons college echter niet alleen om het historisch perspectief, er kunnen ook andere factoren zijn die vragen om oplossingen/maatwerk op alle relevante factoren op die locatie. De sleutel zit naar de mening van ons college in het woord "sensitiviteit". In de gesprekken met de omwonenden zullen wij sensitiviteit betrachten. Ook op het punt van de historie van locaties. U mag en dergelijke sensitiviteit altijd – en niet alleen in dit dossier – van ons college verwachten.

a. Evenwichtige spreiding in de gemeente/kleinschalige clusters.

Om de integratie van de nieuwkomers te bevorderen en rekening houdend met de absorptiecapaciteit wordt voorgesteld de statushouders te huisvesten in kleinere clusters met verdeling over de drie kernen.

Tijdens de commissievergadering is gebleken dat dit criterium brede instemming heeft van de verschillende fracties. De aantallen per locatie moeten klein worden gehouden. Hoewel tussen de fracties geen eenduidigheid bestaat over het exacte aantal per locatie is duidelijk dat de bovengrens rond het aantal van 25 ligt.

Bij de uitwerking van de verschillende locaties zullen wij de breed gedragen bovengrens van maximaal 25 te huisvesten statushouders per locatie als uitgangspunt hanteren. Alleen als bij de uitwerking van de plannen wij onverhoopt de taakstelling niet kunnen halen, willen wij de optie

open houden u voorstellen te doen waarbij (in beperkte mate) afgeweken wordt van de door u gehanteerde bovengrens van 25.

b. Aantallen statushouders.

Voorgesteld wordt niet meer statushouders te huisvesten dan volgens de rijkstaakstelling aan de gemeente Teylingen wordt toebedeeld. In het door ons uitgebrachte commissievoorstel zoals dat in de commissie Welzijn van 26 oktober jongstleden is besproken gingen wij nog uit van de noodzaak om in 2016 aan 115 tot 135 statushouders huisvesting te moeten bieden. De laatste cijfers gaan er van uit dat in 2016 87 statushouders in Teylingen moeten worden gehuisvest. Bedacht moet worden dat deze cijfers vooral dagkoersen zijn en sterk worden beïnvloed door de instroom van vluchtelingen en daarmee het uiteindelijke aantal vluchtelingen dat een tijdelijke verblijfsstatus krijgt. Wij zijn van mening dat rekening moet worden gehouden met een ophoging van de taakstelling 2016 in verband met de huidige toestroom. Wij stellen u voor uit te gaan van een extra taakstelling van 30, zodat het totaal aantal te realiseren huisvestingsplaatsen voor statushouders uitkomt op 117. Voor zover ophoging van de taakstelling in de praktijk niet nodig mocht blijken kan de beschikbare ruimte worden gebruikt voor huisvesting van autochtone woningzoekenden (zie hiervoor ook punt d) en/of worden gebruikt voor invulling van de taakstelling 2017.

In tabelvorm ziet de te realiseren opgave er dan als volgt uit:

Herkomst	Aantallen
Taakstelling 1e helft 2016	42*
Prognose taakstelling 2e helft 2016	45
10% aanvullend regulier woningzoekenden	9
Sub-totaal	96
Reserve capaciteit ophoging taakstelling 2016	30
10% aanvullend regulier woningzoekenden	3
Totaal	129

* Hierbij kan worden aangetekend dat in 2015 in Teylingen 9 statushouders meer zijn gehuisvest dan volgens de landelijk opgelegde taakstelling noodzakelijk was. Dit in 2015 extra gerealiseerde contingent kan conform de daarvoor geldende regels worden afgetrokken van het contingent 2016, zodat voor de 1e helft van 2016 het aantal te huisvesten statushouders komt op 33.

c. Ontzien bestaande woningvoorraad.

De bestaande druk op de sociale woningvoorraad is dermate hoog dat wij van mening zijn dat het niet verantwoord is de bestaande praktijk, waarin een deel van de beschikbaar komende woningvoorraad wordt gereserveerd voor huisvesting van statushouders, te continueren. Om de al bestaande hoge druk op de vrijkomende huurwoningen te ontlasten stellen wij u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat het aantal huisvestingsplaatsen in te realiseren tijdelijke woonunits gelijk moet zijn aan de instroom aan het aantal statushouders. Voor wat betreft de huisvesting van statushouders wordt er primair voor gekozen deze te huisvesten in de tijdelijke woonvoorzieningen, zonder overigens uit te sluiten dat in voorkomende gevallen en afhankelijk van de omstandigheden het beter passend is de statushouders te huisvesten in reguliere woningen.d. 10% extra voor autochtone woningzoekenden.

Om ook aan autochtone woningzoekenden perspectief te bieden wordt aan u voorgesteld in te stemmen met het uitgangspunt dat bovenop het aantal te realiseren woonvoorzieningen voor statushouders 10% extra tijdelijke woonunits worden toegevoegd ten behoeve van huisvesting van autochtone woningzoekenden.

Tijdens de commissievergadering is gebleken dat er brede instemming bestaat om in elk geval 10% van de toe te voegen tijdelijke woonruimte beschikbaar te stellen voor autochtone woningzoekenden. Tijdens de commissievergadering hebben wij kennis genomen van het signaal van verschillende fracties dat een hoger percentage toe te voegen tijdelijke woonvoorzieningen voor autochtone woningzoekenden wordt geambieerd.

Hoewel wij van mening zijn dat de toevoeging van 10% voor autochtone woningzoekenden al een forse inspanning vergt pakken wij de uitspraak van de commissie zodanig op dat wij u de toezegging willen doen te onderzoeken of het mogelijk is dit percentage op te hogen. Bij de concrete uitwerking van de plannen brengen wij een en ander beeld.

e. Tijdelijke karakter.

Na een periode van 5 jaar ontstaat definitieve duidelijkheid over de status van de statushouders. Na die periode zullen de statushouders het land moeten verlaten of krijgen zij een permanente verblijfsvergunning. In combinatie met ons voornemen om op de wat langere termijn structureel extra woningen aan de woningvoorraad toe te voegen bestaat er geen noodzaak de tijdelijke voorzieningen voor een periode langer dan 5 jaar in stand te houden. Wij stellen u dan ook voor om in te stemmen met het uitgangspunt dat de tijdelijke woonunits in beginsel niet langer dan 5 jaar instand worden gehouden en dat na een periode van 5 jaar voor de verbouwde/bestaande panden een definitieve / structurele oplossing moet worden gevonden.

Voor zover het in de komende jaren noodzakelijk is meer tijdelijke woonunits te plaatsen wordt in eerste instantie bezien of de nu in beeld gebrachte locaties die niet gebruikt gaan worden om in de taakstelling 2016 te voorzien kunnen worden benut. Pas in laatste instantie kan worden overwogen om gerealiseerde locaties uit te breiden.

f. Integratie nieuwkomers.

Om de integratie van nieuwkomers te bevorderen is het essentieel dat de huisvestingslocaties zijn gelegen in of aansluitend aan de bestaande dorpskernen. Wij stellen u voor dit uitgangspunt te onderschrijven.

g. Efficiënte inzet gemeentelijke middelen.

Wij stellen u voor om vanuit het perspectief van efficiënte inzet van gemeentelijke middelen te kiezen voor een sobere uitvoering van de huisvestingsvoorzieningen.

Wij sluiten ons aan bij de opmerkingen gemaakt tijdens de commissievergadering dat kostenefficiency een belangrijk afwegingscriterium is. Daarbij is het overigens van belang te vermelden dat het één van de criteria is die in balans met andere uitgangspunten moeten worden afgewogen. Zo zou het kunnen zijn dat bijvoorbeeld uit een oogpunt van uitstraling en inrichting van de omgeving iets meer geld uitgegeven moet worden dan met een strikt sobere voorziening noodzakelijk is, maar waardoor het gewenste draagvlak in de omgeving kan worden verbeterd. Het is naar de mening van ons college een zoeken naar de juiste balans.

h. Structurele toevoeging aan de woningvoorraad.

Uitgaande van ervaringscijfers dat circa 50% van de statushouders uiteindelijk in Nederland zal blijven leidt dit tot de conclusie dat de toestroom van statushouders een structurele ophoging van het aantal inwoners / aantal woningzoekenden tot gevolg heeft. Vanuit dit perspectief stellen wij u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat circa 50 woningen extra aan de structurele woningvoorraad moet worden toegevoegd om de bestaande status quo te handhaven.

Tijdens de commissievergadering is gebleken dat er brede instemming bestaat om in elk geval 50 sociale (huur)woningen structureel aan de woningvoorraad toe te voegen.

Verschillende fracties hebben gepleit voor een hoger aantal sociale (huur)woningen aan de reguliere woningvoorraad toe te voegen.

In dit verband willen wij nadrukkelijk opmerken dat de toevoeging van 50 sociale (huur)woningen aan de reguliere woningvoorraad is gekoppeld aan de te verwachten aantallen statushouders dat uiteindelijk in Nederland mag blijven en na 5 jaar vanuit de tijdelijke huisvesting moet worden gehuisvest in reguliere woningen. In dit verband verwijzen wij u ook naar het gestelde aan het einde van § 3.3 van dit voorstel, waarin wij aangeven dat wij de toename van het aantal sociale (huur)woningen om in de definitieve huisvesting van "blijvende" statushouders conjunctureel willen koppelen aan de aantallen instroom van statushouders.

Indien u van mening bent dat (los van het voorzien in huisvesting voor statushouders) het wenselijk is het contingent sociale woningbouw in de nieuwbouwplannen op te hogen, betreft dat meer het beleidsterrein volkshuisvesting. Het lijkt ons meer aangewezen deze discussie te voeren c.q. daarover uitspaken te doen in het kader van de behandeling/vaststelling van de woonvisie.

Voor wat betreft de aantallen aan de reguliere woningvoorraad toe te voegen woningen zullen wij in de dossiers en rapportages over de nieuwbouwlocaties en woningvoorraad de extra toevoeging op basis van de in dit voorstel gemaakte afspraken zichtbaar maken.

i. Veiligheid.

Borging van de veiligheid voor nieuwkomers en de huidige bevolking is van essentieel belang.

In de gesprekken met de direct omwonenden zullen wij bezien of en zo ja welke eventuele aanvullende maatregelen en acties nodig zijn, zonder overigens op voorhand het vraagstuk en de oplossing daarvan te criminaliseren. Daarvoor bestaat naar onze mening geen enkele aanleiding.

Wensen omwonenden.

Zonder dit als nadrukkelijk kader te formuleren spreekt het naar de mening van ons college voor zich dat we bij de uitwerking van de concrete locaties en in de te zijner tijd met de direct omwonenden van de geselecteerde locaties te voeren gesprekken, binnen redelijke grenzen, alles in het werk zullen stellen op een optimale inpassing te realiseren, naar tevredenheid van de omgeving.

In het vervolg van dit voorstel wordt ingegaan op de potentiële huisvestingslocaties.

3. Huisvestingslocaties statushouders.

3.1 Resultaten informatiebijeenkomst.

Op 28 oktober hebben wij in de KTS in Voorhout een informatiebijeenkomst belegd voor inwoners en ondernemers uit Teylingen. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij onze plannen met betrekking tot de mogelijkheden van Teylingen in de opvang van vluchtelingen toegelicht. In de praktijk stond de informatieavond voor een belangrijk deel in het teken van de plannen van ons college voor huisvesting van statushouders en de daarvoor in beeld gebrachte en geselecteerde locaties.

Ondanks de vele gestelde vragen, de uitgesproken onrust en ontmoette weerstand hebben wij geconcludeerd dat de informatieavond op een waardige en respectvolle wijze is verlopen. Een discussie Teylingen waardig. Het verloop van de informatieavond sterkt ons in de opvatting dat wij een juiste keuze hebben gemaakt bij het aan de voorkant op een open en transparante wijze betrekken van onze inwoners en ondernemers bij de gemeentelijke plannen.

Tijdens en naar aanleiding van de informatieavond zijn veel schriftelijke vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Wij hebben deze vragen op een geanonimiseerde wijze gebundeld in de nota "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen". De reflectanten hebben wij (voor zover zijn hun NAW gegevens hebben aangeleverd) inmiddels geïnformeerd over de beantwoording. Daarbij hebben wij iedereen persoonlijk geïnformeerd over de door hen gestelde vragen en de daaraan gekoppelde nummering van beantwoording in de notitie.

De ingebrachte reacties zijn naar de mening van ons college waardevol en hebben in elk geval een aantal alternatieve locaties opgeleverd die interessant genoeg zijn om te betrekken bij de verdere uitwerking van de potentiële locaties. Het gaat dan om de volgende locaties:

- Oosthaven, Sassenheim

- Langeveld, Sassenheim

- Zuidelijke Randweg (nabij Engelselaan), Voorhout

Zoals aangegeven zijn wij voornemens genoemde locaties te betrekken bij de verdere uitwerking. In het vervolg van dit voorstel komen wij hierop terug.

Tijdens de informatiebijeenkomst en uit de daarna ontvangen schriftelijke reacties zijn forse bedenkingen geuit over alle door ons oorspronkelijk aangedragen zoeklocaties. In z'n algemeenheid hebben wij de overtuiging dat - hoewel er bezwaren bestaan - in redelijkheid de meeste bezwaren zijn te ondervangen.

Een uitzondering is wat ons betreft de stationslocatie Voorhout. In afwijking van de andere geselecteerde locaties betreft het hier een zichtlocatie in het hart van de dorpskern Voorhout, waarbij -in tegenstelling tot de andere locaties- een harmonieuze inpassing in de ruimtelijke omgeving niet eenvoudig is. Dit argument in combinatie met het gegeven dat in de kern Voorhout voldoende meergeschikte locaties voorhanden zijn, heeft ons college doen besluiten uw raad voor te stellen af te zien van een nadere uitwerking van de stationslocatie Voorhout en deze locatie niet verder bij de planontwikkeling te betrekken.

Verder is vanuit de reacties bij ons het beeld ontstaan dat er bij onze inwoners veel onbekend is over statushouders ondanks het gegeven dat huisvesting van statushouders - ook in Teylingen - geen nieuw fenomeen is. Al gedurende een groot aantal jaren worden statushouders in onze gemeenschap gehuisvest. Wij pakken het signaal zo op dat wij van mening zijn dat, naast de integratie van de statushouders als nieuwkomers in onze gemeenschap, parallel daaraan moet worden geïnvesteerd in het contact met de samenleving om verschillende partijen met elkaar in verbinding te brengen. Door het met elkaar in contact brengen van verschillende groepen uit de samenleving ontstaat wederzijds begrip en acceptatie. Alleen op die manier kan integratie van de nieuwkomers in onze samenleving succesvol zijn. Gelet op de ontvangen reacties is een dergelijke inzet/actie naar onze mening wenselijk.

Inmiddels heeft ons college het initiatief genomen om verschillende maatschappelijke partijen om de tafel te brengen om te bezien op welke wijze het best kan worden gewerkt aan een succesvolle integratie van de nieuwkomers. Op 8 december is daarvoor een eerste werkconferentie belegd met verschillende partijen.

Wij verwijzen u in dit verband ook nog naar de op 29 september 2015 gehouden 3D tafel over het vraagstuk van vluchtelingen en statushouders en dan met name de noodzaak en mogelijkheden om op een vernieuwende wijze te kijken naar de mogelijkheden tot integratie van statushouders.

Tijdens de commissievergadering is door alle fracties benadrukt dat gelijktijdig met de realisatie van de huisvestingsvoorzieningen voor statushouders er een plan moet zijn en activiteiten worden ontwikkeld om de integratie van de nieuwkomers zo snel en goed als mogelijk te faciliteren, zodat zij volwaardig mee kunnen doen aan de samenleving en overlast wordt voorkomen. Het maatschappelijk middelveld moet hierin een belangrijke rol vervullen.

Zoals wij ook in dit voorstel aangegeven achten wij het van groot belang dat parallel aan de fysieke huisvesting van statushouders stevig wordt ingezet op de integratie van de nieuwkomers, waarbij uiteraard ook de inmiddels in onze gemeenschap gevestigde statushouders worden betrokken.

Zoals ook door de portefeuillehouder tijdens de commissievergadering is aangegeven wordt er samen met maatschappelijke organisaties gewerkt aan een werkplan om de extra impuls aan integratie handen en voeten te geven. Een en ander zal resulteren in een integratieplan dat naar verwachting eind februari gereed is. Het plan zal begin maart aan de raad kunnen worden toegestuurd.

Voorgesteld wordt de notitie "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen" voor kennisgeving aan te nemen.

3.2 Van zoek- naar uitwerklocaties.

Tijdens de commissievergadering hebben verschillende fracties uitgesproken dat de voorkeur bestaat voor het gebruik van bestaande bebouwing boven het gebruik van tijdelijke woonunits. Pas in 2e instantie zou er moeten worden gekozen voor tijdelijke woonunits. Als er sprake is van gelijkheid in realisatietermijnen bestaat de voorkeur voor reguliere woningen in plaats van tijdelijke woonunits.

In reactie op de in de commissie gemaakte opmerkingen begrijpen wij de prioritering en zullen deze ook nastreven in de uitwerkingsfase. Indien uitsluitend gebruik van bestaande gebouwen niet haalbaar blijkt kan het zijn dat er niet aan kan worden ontkomen om tijdelijke woonunits te gaan gebruiken om in de tijdelijke huisvesting van statushouders te voorzien. Mogelijkheden in bestaande gebouwen zijn beperkt en als wordt vastgehouden aan de uitgangspunten van spreiding en kleinschaligheid valt wellicht ook niet te ontkomen aan het gebruik van tijdelijke woonunits. Het voorliggende voorstel gaat dus uit van de prioritering op bestaande bouw boven

tijdelijke units, maar indien de taakstelling en spreiding daarmee niet kan worden bereikt zal worden ingezet op een mix van het gebruik van bestaande gebouwen en het werken met tijdelijke woonunits.

In het voorstel ten aanzien van een tweetal locaties (De Waaier en Klein Sassembourg) alternatieven gepresenteerd bestaande uit gebruik van het bestaande gebouw of sloop en gebruik van tijdelijke woonunits. Zoals uit het voorstel blijkt wordt op die locaties voorgesteld de bestaande gebouwen te gebruiken.

Indien één of meerdere fracties nadere uitspraken van de raad willen vastleggen omtrent het al dan niet gebruiken van tijdelijke woonunits, nodigen wij de desbetreffende raadsfracties uit daarover een motie in te dienen en die in behandeling te brengen.

Het college heeft de voorkeur voor een motie boven een amendement, omdat op voorhand allerminst vast staat dat een eventueel in te dienen amendement over het niet of slechts in beperkte mate gebruiken van tijdelijke woonunits daadwerkelijk kan worden uitgevoerd gelet op de taakstelling en de geformuleerde criteria en randvoorwaarden.

In het oorspronkelijk aan de commissie Welzijn uitgebrachte voorstel hebben wij een vijftal zoeklocaties in beeld gebracht die onmiddellijk of snel beschikbaar zijn voor de realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven zijn wij voornemens het aantal potentiële locaties uit te breiden met een drietal vanuit de informatiebijeenkomst aangedragen alternatieve locaties en af te zien van verdere uitwerking van de stationslocatie Voorhout.

Wij willen op deze plaats benadrukken dat wij op dit moment -behoudens het schrappen van de stationslocatie Voorhout- geen definitieve besluiten willen nemen of willen voorstellen over de

concrete locaties waarop huisvestingsvoorzieningen voor statushouders worden gerealiseerd. Wij stellen ons voor dat wij op dit moment de stap maken van zoeklocatie naar uitwerkingslocatie.

Dit betekent dat wij de locaties die nog in beeld zijn voor huisvesting van statushouders op dit moment benoemen en voor die locaties de plannen verder willen uitwerken om op een later moment (wanneer alle gegevens voorhanden zijn) een definitieve keuze te kunnen maken. Bij de uiteindelijke voorstellen rondom keuzes zullen wij de via dit voorstel door uw raad geformuleerde kaders als afwegingscriteria hanteren.

Bij de uiteindelijke keuze voor de huisvestingslocaties speelt het bestaande draagvlak daarvoor binnen de lokale gemeenschap en een zo gering mogelijke impact op de omgeving een belangrijke rol als afwegingscriterium. Wij zijn met u van mening dat het van groot belang is dat gewerkt wordt aan een goed draagvlak voor de uiteindelijk te kiezen oplossingen. Het door ons gevoerde en te voeren proces draagt daartoe bij. Stap voor stap – in een dialoog met omwonenden - wordt in een open en transparant procedure gewerkt aan een oplossing. De meest wezenlijke stap moet overigens nog volgen en dat zijn de haast één op één gesprekken met de omwonenden die we gaan voerden aan de hand van concrete plannen. Waarna definitieve besluiten worden genomen.

Wij stellen ons daarbij een procedure voor waarbij wij - ondanks het gegeven dat de uitwerking en realisering van huisvestingslocaties primair een verantwoordelijkheid is van ons college - uw raad zullen consulteren over de definitieve planvorming en uitwerking.

In de praktijk zal dit naar de mening van ons college leiden tot een gefaseerde aanpak omdat de planvorming voor sommige locaties (bijvoorbeeld Klein Sassembourg en de Kompasschool) sneller kan worden afgerond dan planvorming op andere locaties.

Wij zijn het eens met de tijdens de commissievergadering gemaakte opmerking dat in eerste instantie moet worden gezorgd voor invulling van de taakstelling voor de eerste helft van 2016.

Zoals hiervoor aangegeven zullen de plannen in praktische zin ook gefaseerd worden uitgevoerd. (Sommige locaties kunnen sneller dan andere in ontwikkeling en exploitatie worden gebracht.) Wij gaan er van uit dat wij ook in 2016 volgens planning aan de taakstelling kunnen voldoen.

Daarbij maken wij de kanttekening dat wij op dit moment geen uitsluitsel kunnen geven op de vraag of de ingebouwde "reservecapaciteit" van 30 toereikend is. De praktijk zal dat moeten uitwijzen. Als overcapaciteit wordt gecreëerd kan die beschikbaar worden gesteld aan autochtone woningzoekenden en als de behoefte aan huisvesting voor statushouders daar bovenuit stijgt, zullen wij met aanvullende voorstellen naar uw raad komen.

In onderstaande analyses van de verschillende locaties wordt onder meer een eerste indicatie gegeven van mogelijk voor rekening van de gemeente komende kosten. Wij geven hierbij nadrukkelijk aan dat het op dit moment niet meer is dan een indicatie die bij de verdere uitwerking van de plannen moet worden ingevuld en nader uitgewerkt. Zo moet er bijvoorbeeld een voorbehoud worden gemaakt over de kosten van de tijdelijke woonunits. Als gevolg van de toenemende vraag is het denkbaar dat de prijzen daarvoor in de komende periode zullen stijgen en op termijn (als gevolg van een te zijner tijd groot aanbod) de restwaarde kan dalen. Bovendien zijn op dit moment niet alle details bekend over de op handen zijnde subsidieregeling. Deze subsidieregeling heeft aanzienlijke gevolgen voor de uiteindelijke exploitatie en de ten laste van de gemeente blijvende kosten. In de bijlage "Globaal inzicht investeringskosten / exploitatieresultaat uitwerklocaties huisvesting statushouders" wordt een eerste indicatie van de kosten en exploitatie gegeven.

3.2.1 De Waaier, Warmond

Varianten op de locatie.

1. Geschikt maken van het bestaande gebouw voor bewoning.

Voordelen:

a) snelle beschikbaarheid

b) passend binnen doelstellingen

c) geen verdringing

d) tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

e) grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen.

Nadelen:

a) stevige maatschappelijke weerstand

b) onrendabele lasten voor gemeente

2. Het bestaande gebouw slopen en op de locatie tijdelijke woonunits plaatsen.

Voordelen:

a) geen verdringing

b) tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

c) op grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen

Nadelen:

a) levertijd van de units 7 - 8 maanden

b) stevige maatschappelijke weerstand

3. Combinatie van 1 en 2 waarbij het bestaande gebouw wordt gebruikt voor huisvesting van statushouders en op het bijbehorende terrein 8 gestapelde tijdelijke woonunits voor autochtone woningzoekenden worden geplaatst.

Voordelen:

a) combinatie van de argumenten onder 1 & 2

Nadelen:

a) combinatie van de argumenten onder 1 & 2

Geschiktheid locatie.

De locatie de Waaier is geschikt voor de verbouwing tot tijdelijke woonruimte.

Termijn van beschikbaarheid.

Er is een relatief korte procedure nodig bij de verbouwing van het bestaande gebouw om dit geschikt te maken voor woonruimte. Bij plaatsing van woonunits moet rekening worden gehouden met de levertijd van de woonunits en (in het geval dat het bestaande gebouw wordt gesloopt en alleen wordt gewerkt met woonunits) zal ook rekening moeten worden gehouden met sloopkosten.

Investeringskosten.

Er ligt een kostenraming voor waarbij een investering van € 600.000,- nodig is om het bestaande pand geschikt te maken voor huisvestingsdoeleinden. Belangrijke kostenposten daarbij zijn de vervanging van enkel naar dubbel glas en vervanging van de inpandige muren om geluidsoverlast te voorkomen.

Een investering van een omvang zoals hiervoor aangegeven vinden wij niet passend binnen het uitgangspunt van efficiënte inzet van gemeentelijke middelen en een sobere huisvestingsoplossing.

Bij de verdere uitwerking van de plannen op deze locatie zal er dan ook nadrukkelijk moeten worden gekeken naar een aanzienlijke kostenreductie op het te investeren bedrag.

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college dat de instandhoudingstermijn niet langer kan zijn dan 5 jaar is de eerste inschatting dat een budgettair neutrale exploitatie bij een investeringsbedrag van € 600.000,- buiten bereik is.

Planschadecomponent.

Naar verwachting ontstaat er op deze locatie geen planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

De locatie kan gebruikt worden voor huisvesting van alleenstaanden (wel in groepen) of voor gezinnen. In totaal zijn in de voormalige school 10 units voor max. 4 personen te realiseren, waardoor het maximum aantal te huisvesten personen uitkomt op 40. Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit

voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 24 statushouders te huisvesten. De resterende capaciteit op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

Bezien wordt of het (ook vanuit financieel perspectief) aantrekkelijk is een deel van de Waaier locatie te gebruiken voor huisvesting van autochtone woningzoekenden en/of daarvoor tijdelijke woonunits te plaatsen. Als er voor wordt gekozen op de open ruimte aanvullend 8 gestapelde woonunits te plaatsen is er voor 8 autochtone woningzoekenden huisvesting te realiseren.

3.2.2 Klein Sassembourg, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Huisvesting statushouders, onzelfstandig.

Het pand wordt opgedeeld in 18 ruimten van gemiddeld 24m2. In alle ruimten worden pantry's aangebracht met gelegenheid om (elektrisch) te koken. Ook wordt ventilatie aangebracht. Algemene douches en toiletten op de gangen.

Voordelen:

a) Geen verdringing

b) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

c) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

d) Erg passend voor doelgroep alleenstaanden

e) Weinig bezwaren

Nadelen:

a) Slecht kort beschikbaar (maximaal 3 jaar)

b) Kosten ten laste gemeente

2. Huisvesting statushouders, volledig zelfstandig.

Als optie 1 maar nu ook met het per ruimte aanbrengen van sanitaire voorzieningen (wc en douche). Ook wordt er een

intercominstallatie aangelegd met bellentableau en brievenbussen aan buitenzijde.

Voordelen:

a) Geen verdringing

b) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

c) Weinig bezwaren

Nadelen:

a) Slechts kort beschikbaar (maximaal 3 jaar)

b) Kosten ten laste gemeente

3. Tijdelijke wooneenheden.

De bestaande bebouwing slopen en op de locatie tijdelijke woonunits plaatsen.

Voordelen:

a) Minder complicerend voor relatie naar notariskantoor

Nadelen:

a) Levertijd units 7 – 8 maanden

Geschiktheid van de locatie.

De locatie is geschikt voor huisvesting van statushouders in verschillende vormen. met name de huisvesting in de vorm van onzelfstandige woonruimte is - mede vanuit financieel perspectief de meest aantrekkelijke oplossing.

Termijn van beschikbaarheid.

Variant in bestaande gebouw snelle beschikbaarheid na verbouwing. Units hebben genoemde levertijd.

Investeringskosten.

Ten aanzien van deze locatie heeft de corporatie aangegeven dat deze slechts gedurende een periode van 3 jaar beschikbaar is. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen wij in overleg met de corporatie bezien of er mogelijkheden zijn de exploitatie op te rekken naar 5 jaar, zodat een kostendekkende exploitatie binnen bereik komt.

Uitgaande van de maximaal beschikbare termijn van 3 jaar is een kostendekkende exploitatie buiten beeld. Dat wordt anders in et geval de termijn naar 5 jaar kan worden opgerekt. Bij sloop van het bestaande pand en het gebruik van tijdelijke woonunits is een kostendekkende exploitatie nagenoeg haalbaar.

Planschadecomponent.

Naar verwachting is er op deze locatie geen sprake van planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

Bij gebruik van het bestaande gebouw is de locatie met name geschikt voor huisvesting van alleenstaanden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden bezien of deze locatie ook geschikt gemaakt kan worden om (voor een deel) te voorzien in huisvesting voor gezinnen. In de varianten 1 en 2 is er ruimte om 18 personen te huisvesten. Bij gebruik van woonunits is de locatie geschikt voor zowel alleenstaanden als ook voor gezinnen en kunnen daarin 48 personen worden gehuisvest. Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten, indien onverhoopt gebruik gemaakt moet worden van tijdelijke woonunits. De resterende capaciteit woonunits op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

3.2.3 Kompasschool, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Verbouwing van 6 lokalen tot 6 appartementen / wooneenheden voor 4 personen (centrale natte ruimte).

Voordelen:

a) Snelle beschikbaarheid

b) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

c) Geen verdringing

d) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

e) Op grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen

Nadelen:

a) Enige maatschappelijke weerstand

Geschiktheid locatie.

De locatie is geschikt voor huisvesting van statushouders in verschillende vormen.

Termijn van beschikbaarheid.

Variant in bestaande gebouw snelle beschikbaarheid na verbouwing.

Investeringskosten.

De Kompasschool kent in de gemeentelijke financiële administratie geen boekwaarde. Dat betekent vanuit financieel perspectief dat alleen de investeringen voor verbouwing en het reguliere onderhoud en de kosten voor exploitatie moeten worden gedekt uit huuropbrengsten om budgettair neutraal uit te komen.

Als uitgegaan wordt van een exploitatietermijn van maximaal 5 jaar ten behoeve van de huisvesting van statushouder is een sluitende exploitatie mogelijk. Het ligt overigens in de rede dat bezien wordt of een reguliere exploitatie als woonruimte ook na die vijf jaar kan worden gecontinueerd.

Planschadecomponent.

Naar verwachting geen planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

De locatie is geschikt voor huisvesting van gezinnen van statushouders. De woonruimten zijn voor langere tijd bruikbaar. In totaal kunnen 24 statushouders op deze locatie worden gehuisvest. Deze locatie is eveneens geschikt voor huisvesting van autochtone woningzoekenden.

3.2.4 Boekenburglaan Voorhout

Varianten op locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:

a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

b) Geen verdringing

c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

Nadelen:

a) Stevige maatschappelijke weerstand

b) Onrendabele lasten voor gemeente

c) Levertijd units

Geschiktheid locatie.

De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits, vergelijkbaar met de eerdere vestiging van een noodvoorziening voor de Agnes.

Termijn van beschikbaarheid.

De locatie is redelijk snel beschikbaar, nadat en indien met Heijmans overeenstemming is bereikt over het gebruik van de grond.

Investeringskosten.

Met Heijmans moet nog overleg gevoerd worden (is opgestart) om te kijken welke huurprijs wij voor de grond moeten betalen. Vertrekpunt is dat wij niet meer willen betalen dan het renteverlies (3,5% op jaarbasis).

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie exclusief de huurprijs voor de grond mogelijk. De kosten voor huur van de grond zullen moeten worden afgewacht.

Planschadecomponent.

Het terrein aan de Boekenburglaan heeft een agrarische bestemming. Een woonbestemming voor een periode van maximaal 5 jaar kan mogelijk leiden tot een tijdelijke waardevermindering (meer verkeer, minder uitzicht, minder privacy, e.d.) voor een deel van de woningen in de omgeving. Vanwege de tijdelijkheid van de woonfunctie én dus de waardevermindering zal hooguit een beperkt percentage daarvan voor vergoeding in aanmerking komen. Het kan echter wel gaan om meerdere woningen. Om dit meer exact te kunnen bepalen is een meer deskundige beoordeling op basis van een concreet plan nodig. Bij het maken van het plan kan met de omgeving rekening worden gehouden (hoogte, aantal, situering, e.d.). Bij de definitieve planuitwerking zullen wij aan een externe deskundige opdracht gegeven een planschadeonderzoek uit te voeren voor de verschillende locaties. Een risico op planschade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico kan voor deze locatie niet worden uitgesloten. De tijdelijkheid zal - voor zover er al sprake is van planschade - waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Een analyse op basis van een uitgewerkt plan moet concreet inzicht geven. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op deze locatie kunnen 40 personen worden gehuisvest. Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten. De resterende capaciteit op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

De meeste fracties hebben zich tijdens de commissiebehandeling van dit voorstel over de locatie Boekenburglaan uitgesproken in die zin dat zij van mening zijn dat in verband met de voorgeschiedenis van deze locatie (benut voor tijdelijke huisvestingunits voor de Agnes) het op voorhand niet wenselijk is deze locatie bij de uitwerking te betrekken.

Het college is met u van mening dat de voorgeschiedenis een belangrijk afwegingscriterium is. Daarnaast zijn er echter ook nog andere afwegingscriteria. Gelet op deze andere afwegingscriteria, het gegeven dat de commissie hierin niet unaniem was en de afspraken die hierover zijn gemaakt tijdens het overleg op 20 januari jongstleden met het presidium is voor ons college aanleiding deze locatie vooralsnog op te nemen in dit raadsvoorstel.

Gelet op de grote aarzelingen die er bij verschillende fracties bestaan over deze locatie kunnen wij ons voorstellen dat uw raad het voorliggende voorstel op dit punt amendeert.

Een en ander is naar onze mening ook volstrekt passend binnen het afgesproken proces (de

criteria en uit te werken locaties worden ter beoordeling aan uw raad voorgelegd voordat de daadwerkelijke uitwerking van de plannen ter hand wordt genomen).

3.2.5 Stationslocatie, Voorhout

Onder verwijzing naar het eerder gestelde in dit voorstel stellen wij u voor deze locatie niet verder bij de uitwerking te betrekken.

3.2.6 Zuidelijke Randweg (nabij Engelselaan), Voorhout

Varianten op de locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:

a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

b) Geen verdringing

c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

e) Als alternatieve locatie aangedragen door inwoners

Nadelen:

a) Maatschappelijke weerstand mogelijk

b) Levertijd units

Geschiktheid locatie.

De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij toetsing van de mogelijke geschiktheid van deze locatie verdienen drie aspecten de aandacht. Op de eerste plaats de bodemgesteldheid en dan met name of ook na de baggerstort deze locatie geschikt is voor bewoning, de mogelijke geluidshinder vanwege de directe nabijheid van de randweg en de hindercontour van het in de nabijheid gelegen vrachtwagenparkeerterrein.

Voor wat betreft de aanwezige te hoge geluidsbelasting zijn wij na consultatie van de Milieudienst West Holland tot de conclusie gekomen dat in de gevallen dat het handelt om een tijdelijke voorziening (gedurende een periode van maximaal 10 jaar) niet aan de criteria van de Wet geluidhinder hoeft te worden voldaan. De geluidsbelasting leidt dan ook niet tot een absolute onmogelijkheid voor het gebruik van deze locatie. Een zelfde voorzichtige conclusie kan worden getrokken voor wat betreft de overlastcontour van het vrachtwagenparkeerterrein.

Een eerste analyse geeft aanleiding veronderstellen dat de bodemgesteldheid geen belemmeringen oplevert voor het gebruik van de gronden voor het realiseren van een huisvestingslocatie.

Bij de verdere uitwerking en het nadere onderzoek is het overigens wel noodzakelijk de Milieudienst West Holland een quick scan te laten uitvoeren. Dat geldt overigens voor meerdere locaties.

Termijn van beschikbaarheid.

De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.

Voor de locatie Zuidelijke Randweg Voorhout voorzien wij een zeer beperkt risico van planschade. De tijdelijkheid zal waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op de locatie kunnen 30 personen worden gehuisvest.

Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten. De resterende capaciteit woonunits op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

3.2.7 Langeveld, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:

a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

b) Geen verdringing

c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

e) Als alternatieve locatie aangedragen door inwoners

Nadelen:

a) Maatschappelijke weerstand mogelijk

b) Levertijd units

Geschiktheid locatie.

De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij de verdere toetsing en planuitwerking is het overigens wel van belang de financiële consequenties en de consequenties voor het gemeentelijk woningbouwprogramma in beeld te hebben, omdat het hier een locatie betreft die op de rol staat om binnenkort tot planontwikkeling over te gaan voor reguliere woningbouw.

Termijn van beschikbaarheid.

De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.

Voor de locatie Langeveld geldt een woonbestemming. Vanuit dat perspectief is de verwachting dat planschade kan ontstaan uiterst gering te noemen.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders (totaal 40 personen). Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor reguliere woningzoekenden.

Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten, indien onverhoopt gebruik gemaakt moet worden van tijdelijke woonunits. De resterende capaciteit woonunits op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden

Tot slot merken wij ten aanzien van deze locatie nog op, dat de locatie Langeveld wat ons betreft in beeld is om invulling te geven aan (een deel van) de geformuleerde taakstelling om 50 extra sociale (huur) woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

De realisering hiervan zal echter een groot tijdsbeslag vergen en is daarmee geen oplossing voor de snelle huisvesting van de statushouders zoals die in 2016 door ons gehuisvest moeten worden. Voor de structurele extra toevoeging van woningen aan de woningvoorraad (spoor 2) zijn op deze locatie reële mogelijkheden aanwezig.

3.2.8 Oosthaven, Sassenheim

Varianten op locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:

a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

b) Geen verdringing

c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

Nadelen:

a) Stevige maatschappelijke weerstand

b) Leertijd units

Geschiktheid locatie.

De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij toetsing van de mogelijke geschiktheid van deze locatie verdient de mogelijke geluidshinder vanwege de directe nabijheid van de provinciale weg aandacht.

Voor wat betreft de aanwezige te hoge geluidsbelasting verwijzen wij u kortheidshalve naar de tekst zoals wij die bij de locatie Zuidelijke Randweg Voorhout hebben opgenomen.

Termijn van beschikbaarheid.

De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.

Voor de locatie Oosthaven Sassenheim voorzien wij een zeer beperkt risico van planschade. De tijdelijkheid zal waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingaantallen.

De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op de locatie is ruimte voor het huisvesten van 20 personen.

3.2.9 Ombouw woningen voor onzelfstandige huisvesting.

Corporaties beschikken soms over woningen die zij willen afstoten omdat die woningen vanwege de grootte en de daaraan gekoppelde huurprijzen boven de sociale huurgrens niet meer passend zijn voor de doelgroep van de corporaties. In de huidige situatie worden die woningen verkocht. Corporaties hebben voorgesteld om in voorkomende gevallen te bezien of dergelijke woningen kunnen worden omgebouwd voor onzelfstandige huisvesting van statushouders. Hoewel het aanbod in deze sfeer beperkt zal zijn (per jaar spreken we over maximaal 2 tot 3 woningen, kan een dergelijk aanbod toch substantieel zijn als bedacht wordt dat per woning wellicht 4 statushouders kunnen worden gehuisvest. De mate van beschikbaarheid is overigens niet te sturen en afhankelijk van het gegeven of een woning vrijkomt. Toch zijn wij van mening dat in voorkomende gevallen dergelijke kansen moeten worden benut en in voorkomende gevallen dergelijke woningen beschikbaar te krijgen voor huisvesting van statushouders.

Sommige fracties hebben aangegeven van mening te zijn dat de mogelijkheden voor huisvesting in reguliere woningen, wellicht door aankoop van woningen, optimaal moeten worden benut.

Zoals ook in ons voorstel is aangegeven zullen kansen worden benut en is het ook de nadrukkelijke inzet van het college om bestaande – door corporaties af te stoten woningen – te gebruiken voor huisvesting van statushouders.

Daarbij maken wij de kanttekening dat de beschikbaarheid ongewis is en onzeker is of de bijdrage die kan worden geleverd als substantieel is aan te merken.

3.3 Structurele toevoegingen aan de woningvoorraad

Zoals wij onder punt 1 hebben aangegeven zijn wij voornemens om voor het saldo van de extra instroom aan inwoner op de langere termijn structureel extra woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Immers, door de toename extra toename van het aantal inwoners bovenop het reguliere migratiesaldo komt een extra taakstelling op ons af in de sfeer van de realisering van reguliere woningen. Wij zijn voornemens in de verschillende nieuwe uitleglocaties die de komende jaren in ontwikkeling worden genomen 50 extra sociale woningen te realiseren in de koop- en/of huursector. Daartoe zullen wij op korte termijn het overleg met de desbetreffende projectontwikkelaar openen.

Een en ander is ook in lijn met de nieuwe woonvisie waarin het onderstaande is opgenomen:

"De meeste huishoudens zijn prima in staat om in hun woonruimte te voorzien. Een aantal groepen heeft hierbij op dit moment echter ondersteuning nodig: huishoudens met een laag en midden inkomen, statushouders en arbeidsmigranten.

Statushouders

Huidige situatie:

Door de toename van het aantal vluchtelingen zal de taakstelling voor 2016 verder toenemen. We signaleren hierdoor een toenemende druk op de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen.

Toekomstige situatie:

We willen de taakstelling voor de huisvesting van statushouders realiseren zonder de voorraad huurwoningen in de sociale sector te veel te belasten.

Maatregelen:

Samen met de corporaties monitoren we (de gevolgen van) de realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders nauwkeurig. We onderzoeken de mogelijkheden tot realisatie van tijdelijke huisvesting van statushouders buiten de reguliere huurwoningvoorraad.

Verder zijn wij voornemens om naast de nu geplande structurele toevoeging aan de woningvoorraad van 50 woningen in de sociale sfeer in de toekomst de vinger aan de pols te houden en conjunctureel mee te bewegen als het gaat om de structurele verhoging van de vraag het hoofd te kunnen bieden. In de komende jaren zijn wij voornemens afhankelijk van de conjunctuur (instroom aantal statushouders) mee te bewegen met de extra inzet op uitbreiding van het aantal sociale woningen.

3.4 Bestuursakkoord.

Tijdens de commissievergadering is door een aantal fracties verzocht het voorliggende voorstel aan te vullen met de consequenties en mogelijkheden van het recent gesloten bestuursakkoord. Verder zijn alle fracties van mening dat de kansen en mogelijkheden om gebruik te maken van de rijkssubsidieregeling zo optimaal mogelijk moeten worden benut.

Naast de informatie zoals opgenomen in dit voorstel en de daaraan toegevoegde bijlagen:

- de tekst van het bestuursakkoord; en

- Globaal inzicht investeringskosten / exploitatieresultaat uitwerklocaties huisvesting statushouders,

hebben wij voor u op dit moment geen aanvullende informatie beschikbaar die kan worden toegevoegd aan het raadsvoorstel.

In de bijlage “Globaal inzicht investeringskosten / exploitatieresultaat uitwerklocaties huisvesting statushouders” zijn de subsidiemogelijkheden in financiële zin verwerkt. Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de subsidiemogelijkheden zo uitputtend mogelijk moeten worden benut.

Om de verhoogde instroom van vluchtelingen adequaat aan te pakken, heeft het Kabinet de gemeenten gevraagd deze problematiek "schouder aan schouder" op te pakken. Momenteel zitten er 44.000 mensen in de AZC’s waarvan 16.000 statushouders. Gemeenten verrichten momenteel

al veel inspanningen en zijn bereid om het Kabinet de helpende hand te bieden om dit probleem adequaat op te lossen.

Dit heeft geleidt tot het op 27 november 2015 gesloten bestuursakkoord "Verhoogde Asielinstroom". Dit bestuursakkoord treft u in de bijlage behorende bij dit voorstel aan.

Onderstaand zullen wij op een aantal hoofdpunten uit dit bestuursakkoord ingaan.

Vergoeding kosten crisisnoodopvang.

In het bestuursakkoord is overeengekomen dat de vergoeding van de kosten voor crisisnoodopvang aan gemeenten (met terugwerkende kracht) wordt verhoogd van € 40, - naar € 100, - per persoon per nacht. Dit leidt voor de gemeente Teylingen tot een fors hogere vergoeding en verlaging van de voor rekening van de gemeente blijvende lasten voor de crisisnoodopvang zoals die in De Tulp heeft plaatsgevonden.

Subsidieregeling huisvestingsvoorzieningen statushouders.

Voor corporaties wordt een subsidieregeling opengesteld (voor een periode van vijf jaar) om huisvestingsvoorzieningen voor statushouders te realiseren op een zodanige manier dat de kostendelersnorm voor de bijstand kan worden toegepast (ten minste vier vergunninghouders in één huisvestingsvoorziening. De subsidieregeling voorziet in subsidie van € 6.250,- per te huisvesten vergunninghouder.

De subsidieregeling sluit voor een belangrijk deel aan op de door ons college voorgestane wijze van huisvesting van statushouders. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen zal hierop aangesloten worden in die zin dat de huisvestingsvoorzieningen voldoen aan de gestelde subsidiecriteria. Uitgaande van genoemd subsidiebedrag per te huisvesten statushouder leidt dit tot een exploitatieplaatje waarbij een kostendekkende exploitatie in een periode van 5 jaar bijna haalbaar is.

Regionale samenwerking.

Er worden regionale regietafels opgericht onder leiding van de Commissaris van de Koning om invulling te geven aan de regionale implementatie van de nationale taakstelling.

Sluitende aanpak prestatieafspraken.

Met het sluiten van het bestuursakkoord committeren gemeenten zich aan het akkoord en het halen van de taakstellingsafspraken.

Maatschappelijke begeleiding en participatie.

Er wordt extra geïnvesteerd in maatschappelijke begeleiding en participatie. Het Rijk voorziet de gemeenten van extra middelen om de extra inspanning op het gebied van participatie in te kunnen vullen. De rijksbijdrage voor maatschappelijke begeleiding stijgt van € 1.000, - naar € 2.370, - per statushouder. (Deze regeling geldt voor de jaren 2016 en 2017.)

Deze ophoging van de rijksbijdrage sluit aan bij onze ambitie om de inspanningen op het gebied van integratie van statushouders te intensiveren.

De verhoogde instroom heeft ook gevolgen voor de gemeenten voor wat betreft de kosten vanuit de Participatiewet. Het Rijk voorziet (gelet op de financieringssystematiek) in het beschikbaar stellen van 50 miljoen in het kader van de tegemoetkoming in de gemeentelijke voorfinanciering (t-1 methodiek).

Overige aspecten.

Het Rijk gaat met gemeenten in overleg over een oplossing voor mogelijke toename van gemeentelijke kosten voor leerlingenvervoer. Tevens worden afspraken gemaakt over de kosten voor onderwijshuisvesting en de kwaliteit van het onderwijs.

Ook zullen nadere afspraken worden gemaakt over de kosten voor jeugdgezondheidszorg.

3.5 Huisvesting statushouders na 2016.

Op dit moment valt nog niet in te schatten hoe de ontwikkeling van toestroom van vluchtelingen na 2016 zich zal ontwikkelen. In de loop van 2016 zullen wij u hierover nadere voorstellen doen. De ervaringen die wij in de komende periode opdoen in het op onorthodoxe wijze van huisvesten van statushouders zal voor ons medebepalend zijn over de wijze waarop we hier in de toekomst mee om zullen gaan. Wij zijn voornemens de ontwikkelingen op de voet te volgen en voor wat betreft de opplussing van het aantal toe te voegen (sociale) woningen aan de reguliere woningvoorraad de conjuncturele beweging van de instroom van de statushouders te volgen.

3.6 Voorbereidingskrediet.

Wij stellen uw raad voor om voor de verdere planuitwerking (inhuur planontwerp, communicatietraject met inwoners, in te winnen externe adviezen etc. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen groot € 100.000,-. Voor wat betreft de dekking van deze kosten stellen wij u voor te beschikken over het budget onvoorzien 2016 zijnde € 25.000,-. Dit budget is daarmee uitgeput. Voor wat betreft de overige € 75.000,- stellen wij u voor dit te betrekken bij het algemeen beeld 2016 (1e voortgangsrapportage) omdat er wellicht dekking kan gaan ontstaan

vanuit mogelijke aanvullende rijksmiddelen ten behoeve van de opvang van statushouders. Dit gegeven in combinatie met het feit dat het hier om een incidentele uitgave gaat is voor ons aanleiding u voor te stellen pas bij de 1e voortgangsrapportage in de dekking te voorzien.

Alternatieven:
-

Kanttekening:
Bij het voorstel wordt de kanttekening gemaakt dat pas nadat de plannen concreet zijn uitgewerkt en overleg heeft plaatsgevonden met de direct omwonenden een definitief beeld kan worden gevormd over de definitief te gebruiken locaties, de aantallen te huisvesten statushouders per locatie en de uiteindelijke kosten.

Aanpak / uitvoering:
Communicatie.

Communicatiedoel:

1. Bijdragen aan goed verloop van de realisatie van de locaties

2. Het ondersteunen van integratieproces rond statushouders

Hoofdboodschap

Bijzondere omstandigheden vergen bijzondere oplossingen. Door de toename van het aantal te huisvesten statushouders kiezen we er voor deze nieuwkomers op een onorthodoxer manier te huisvesten. Een dergelijk alternatief traject zal met de nodige zorgvuldigheid moeten worden gevoerd en vergt een open en transparante dialoog met de inwoners in het algemeen en de omwonenden in het bijzonder. Vanuit die dialoog en een begripvolle houding voor ervaren zorgen en knelpunten willen we oplossingsgericht het gesprek aangaan. Aandacht voor veiligheid en inzetten op maximale inspanningen voor integratie horen daar bij.

Toename vluchtelingen vraagt om alternatieve oplossingen.

Het aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt is toegenomen, dat betekent dat meer mensen met een verblijfsvergunning die tijdelijk moeten worden gehuisvest. Tegelijkertijd wil de gemeente de druk op de huidige wachtlijsten voor sociale huurwoningen niet verder op laten lopen. In Teylingen is daarom gekozen voor alternatieve tijdelijke huisvesting van statushouders. Zo wordt de druk op de bestaande wachtlijst voor sociale huurwoningen verlaagd. Bovendien streeft het B&W en de raad ernaar om 10% extra tijdelijke woonruimte voor huidige woningzoekenden te realiseren, waarmee de huidige wachtlijsten korter worden. Daarnaast wil de gemeente vijftig extra sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen opnemen.

Sensitieve afweging van locatiekeuze.

Een belangrijke afweging voor de keuze in locaties is spreiding over de dorpskernen. Zo wordt het mogelijk om in verschillende kleine clusters tijdelijke huisvesting te realiseren voor de statushouders. Ook de integratiemogelijkheden in de gemeenschap zijn een belangrijk uitgangspunt.

De statushouders zullen gedurende maximaal 5 jaar gehuisvest worden in bestaande gebouwen of in tijdelijke woonunits. Voor de huisvesting gelden objectieve criteria als beschikbaarheid, fysieke geschikte ruimte, ontwikkelsnelheid, aansluiting op voorzieningen als gas, water, elektra en riool en kosten.

Bewuste communicatie met oog en oor.

Rond het keuzeproces in locaties is open en transparante communicatie het uitgangspunt. Met de eerste bijeenkomst is een dialoog gestart. We gaan uit van een respectvolle dialoog waarin ruimte is voor kritische vragen en zorgen die leven. Een open dialoog betekent openstaan voor een veelheid aan meningen en suggesties. We hebben oor voor iemand die kritisch is, en oog voor het feit dat iemands kritische standpunt hem niet meteen tot een tegenstander maakt, maar eerder een individu met zorgen. Het uiten van zorgen is vanuit dat perspectief een opening voor een (zorgzaam) gesprek.

Tijdens de commissievergadering van 18 januari is door de commissie aangegeven dat het voeren van een dialoog en inhoudelijke gesprekken met omwonenden is van essentieel belang is in dit dossier. Een proactieve en oplossingsgerichte houding waarin op een open en serieuze manier wordt omgegaan met wensen, zorgen en vragen van de inwoners is noodzakelijk. Het college onderschrijft – zoals ook in het raadsvoorstel is aangegeven - de opvatting van de commissie dat een proactieve en oplossingsgerichte houding waarin op een open en serieuze manier wordt omgegaan met wensen, zorgen en vragen van de inwoners is noodzakelijk.

Wij hebben als college een dergelijke open, transparante en op oplossingen gerichte houding en wijze van communiceren tot op heden steeds is beoogd. Wij refereren in dit verband aan de informatiebijeenkomst in de KTS, de door de gemeenteraadsfracties gevoerde overleggen met inwoners en onze mondelinge en schriftelijke communicatie met inwoners.

Wat het naar de mening van het college op dit moment lastig maakt is dat wij in de richting van de inwoners tot dit moment nog geen concrete plannen / keuzes en afwegingscriteria kunnen noemen, juist omdat dit onderdeel is van het “gesprek” tussen u (gemeenteraad) en ons (college). Pas nadat over het voorliggende voorstel is besloten kunnen wij concrete voorstellen uitwerken en daarover de dialoog aangaan met de inwoners/direct omwonenden.

Fysieke èn maatschappelijke integratie.

De huisvesting van statushouders zal in een aantal stappen verlopen. Tijdens dit proces investeren

we in fysieke inpassing alsook in maatschappelijk integratie. Allereerst is er de definitieve locatiekeuze, vervolgens zal er gesproken worden met de buurt en anderszins betrokkenen

Tijdens persoonlijke gesprekken gaan we in op de aandachtspunten op en rond die specifieke plek.

We spreken ook hulp aan vanuit de samenleving. Naast het mobiliseren maatschappelijke en vrijwilligersorganisaties bij verbeteren en uitbreiden integratie, zijn vooral de 'eigen' inwoners van groot belang. Immers integratie en participatie beginnen bij het je onderdeel voelen van een sociaal netwerk. Dat is het uitgangspunt in de integratieaanpak. In de integratie aanpak wordt gezocht de sociale raakvlakken, contactmomenten en overeenkomsten tussen mensen en hoe betrokkenen hieraan kunnen bijdragen.

Planning.

Voor wat betreft de verdere aanpak en het proces stellen wij u voor in te stemmen met onderstaand planningsschema.

18 januari 2016	Bespreking voorstel in commissie Welzijn
4 februari 2016	Besluitvorming gemeenteraad
februari 2016	Planvoorbereiding en uitwerking
februari/maart 2016	Bewonersavonden per locatie
24 maart 2016	Afronding besluitvorming in gemeenraad
april 2016	Vergunning traject
vanaf mei 2016	Start realisatie

Participatie:
Wij zijn van mening dat de planvorming in nauwe samenspraak en in volledige transparantie met de inwoners van onze gemeente moet plaatsvinden. Wij zijn daarmee begonnen door direct aan de voorkant (tijdens de gehouden informatieavond) de inwoners en ondernemers uit de gemeente goed te informeren over de plannen.

Door de raadscommissie is aangegeven dat vanuit de dialoog met inwoners nadrukkelijk aandacht moet worden geschonken aan de wensen van omwonenden bij de inrichting van de locaties en moet gekozen worden voor huisvesting van statushouders passend op die locatie. Dit uitgangspunt van de commissie sluit naadloos aan bij de opvattingen van ons college hieromtrent.

Het verdere proces voorziet er in om de concreet uitgewerkte plannen te bespreken met de direct omwonenden. Zoals eerder in dit voorstel aangegeven zullen wij daarbij - binnen de grenzen van het redelijke - alles in het werk stellen om voor de omgeving een passende oplossing te vinden. Het gesprek met de direct omwonenden van de uiteindelijk te kiezen locaties is naar de mening van ons college essentieel.

Duurzaamheid:
Wij zijn van mening dat met de realisering van tijdelijke huisvesting mogelijkheden voor statushouders op een duurzame wijze vorm wordt gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid in die zijn dat de bestaande woningvoorraad wordt ontzien bij de substantiële extra instroom zoals die zich nu voordoet.

Verder kan in dit verband niet onvermeld blijven dat door hergebruik van bestaande (school)gebouwen voor huisvestingsdoeleinden eveneens een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheid.

Bij de keuze voor het eventuele gebruik van tijdelijke woonunits zal zeker gekeken worden naar kwaliteit. Dat is van belang vanuit het perspectief van de toekomstige gebruikers/bewoners, maar is ook van belang voor de omgeving (een en ander moet een zekere mate van kwaliteit uitstralen).

Verder is het ook voor de mogelijkheden voor hergebruik na vijf jaar van belang dat gekozen wordt voor een zekere mate van kwaliteit. Immers, dat bevordert de verkoopbaarheid en restwaarde. Overigens zal hierbij een evenwicht moeten worden gezocht in de prijs / kwaliteitsverhouding.

Er moet echter wel een kanttekening worden gemaakt bij het duurzame karakter van de gekozen oplossing in de vorm van de huisvesting van statushouders in tijdelijke woonunits. In ons voorstel kiezen we er voor in voorkomende gevallen deze woonunits niet langer dan 5 jaar te handhaven. De te verwachten economische levensduur van deze woonunits is vele jaren langer. Bovendien wordt opgemerkt dat handhaving van de tijdelijke woonvoorzieningen voor een periode van vijf jaar bovendien minder duurzaam is vanuit het oogpunt van de inzet van gemeentelijke middelen.

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
In te stemmen met de onderstaande uitgangspunten inzake de opvang van vluchtelingen:

1. dat er gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC;

2. dat er in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang en dat een dergelijk aanbod dan ook niet kan worden gedaan;

3. dat realisering van een noodopvang voorziening niet passend is gelet op het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente;

4. dat een reactieve houding wordt ingenomen betreft de mogelijkheden voor crisisnoodopvang, maar dat een eventueel toekomstig verzoek vanuit een welwillende houding zal worden beoordeeld. Met als uitgangspunt dat alleen in toekomstige acute noodsituaties in onze regio maximaal 2 locaties tegelijkertijd kunnen worden ingericht gedurende een periode van maximaal 2 weken en dat daarbij in eerste instantie een beroep gedaan moet worden op gemeenten die nog geen crisisnoodopvang hebben verzorgd;

5. dat in het kader van de crisisnoodopvang vluchtelingen uitgaven zijn gedaan waarvoor in de gemeentebegroting geen voorzieningen zijn opgenomen. Voor wat betreft de dekking van deze uitgaven stelt het college u voor de uitgaven te financieren vanuit het rekeningresultaat 2015;

6. De Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld woonruimte bieden aan de aan Teylingen gekoppelde statushouders, zodat in de AZC's capaciteit vrij gemaakt wordt voor nieuwe instroom van vluchtelingen.

Besluitpunt 2:

De volgende kaders en randvoorwaarden vast te stellen voor de huisvesting van statushouders:

1. Vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap zo mogelijk te kiezen voor evenwichtige spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond), met een maximum van 25 statushouders per cluster.

2. voor 117 statushouders huisvesting te realiseren

3. Voor de huisvesting van het contingent statushouders 2016 primair te kiezen voor huisvesting in tijdelijke woonvoorzieningen, waarbij het gebruik van bestaande gebouwen de voorkeur heeft.

4. bovenop het aantal te realiseren onorthodoxe woonvoorzieningen voor statushouders minimaal 10% (12 personen) extra woonvoorzieningen wordt toegevoegd bestemd voor de huidige woningzoekenden.

5. dat de te realiseren tijdelijke huisvestingsvoorziening in de vorm van tijdelijke woonunits en verbouwde bestaande gebouwen vooralsnog niet langer dan 5 jaar in stand worden gehouden voor de huisvesting van statushouders (bestaande gebouwen daarna omvormen voor reguliere bewoning).

6. dat de huisvestingsvoorzieningen van de statushouders moeten worden gerealiseerd in of

aan de bestaande dorpskernen om de integratie te bevorderen.

7. de gemeentelijke financiële middelen moeten zo efficiënt mogelijk worden ingezet en te kiezen voor de realisering van sobere huisvestingsvoorzieningen.

8. dat in het woningbouwprogramma minimaal 50 sociale (huur)woningen structureel extra aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties worden toegevoegd. In de komende jaren afhankelijk van het aantal te huisvesten statushouders, daar waar mogelijk, te anticiperen op de toenemende opgave door het aantal extra te bouwen nieuwe woningen in de sociale sfeer daarop af te stemmen.

9. veiligheid als een belangrijk thema betrekken in de nadere uitwerking.

10. onderstaande locaties nader uit te werken ten behoeve van huisvesting voor het contingent statushouders 2016:

1. De Waaier, Warmond;
2. Klein Sassembourg, Sassenheim;
3. Kompasschool, Sassenheim;
4. Geschrapt door amendement
5. Zuidelijke Randweg, Voorhout;
6. Langeveld, Sassenheim; en
7. Oosthaven, Sassenheim,

en de nadere planuitwerking af te wachten alvorens een definitieve selectie wordt gemaakt c.q. een definitief standpunt wordt bepaald over het gebruik van de verschillende locaties.

11. In te stemmen met het voornemen van de corporaties om - voor zover de gelegenheid zich voordoet - bestaande woningen die de corporaties voornemens zijn af te stoten en voor zover die woningen daarvoor geschikt zijn deze om te bouwen tot (on)zelfstandige wooneenheden voor statushouders.

Besluitpunt 3:
Een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen en op dit moment slechts deels te voorzien in de dekking (tot een bedrag van € 25.000,- uit de post onvoorzien 2016) en voorstellen van het college bij de 1e voortgangsrapportage af te wachten voor wat betreft de dekking van het resterende deel van het voorbereidingskrediet (€ 75.000,-).

Besluitpunt 4:
Het college opdracht te geven de plannen voor huisvesting statushouders nader uit te werken en deze uitgewerkte plannen ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Programmamanagement — Programmamanagement

Financiële consequenties:

In het overzicht in deze paragraaf zijn de ten laste van de gemeente blijvende kosten voor realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders zoals die in dit voorstel zijn opgenomen bij elkaar gebracht.

Wij benadrukken nogmaals dat het hier een eerste globale inschatting is. Pas bij de concrete plan uitwerking ontstaat een definitief inzicht in de kosten die ten laste van de gemeente blijven.

Van belang is te vermelden dat bij dit kosten overzicht is uitgegaan van een instandhoudingstermijn van de huisvestingsvoorzieningen voor statushouders voor een periode van vijf jaar. Verlenging van die periode zal substantieel positieve effecten hebben op het exploitatieresultaat. Verder is het van belang te vermelden dat bij de eerste globale financiële weliswaar rekening is gehouden met de rijkssubsidieregeling voor huisvesting van statushouders, maar dat nog niet alle details van deze regeling bij het schrijven van dit voorstel bekend zijn. Mits voldaan wordt aan de subsidievoorwaarden van het Rijk mag er van uitgegaan worden dat corporaties per te huisvesten statushouder een subsidiebedrag kunnen ontvangen van € 6.250,-. Met deze subsidieregeling komt op de meeste locaties een kostendekkende exploitatie binnen handbereik.

Wij stellen ons voor dat de uiteindelijk ten laste van de gemeente blijvende kosten aan het eind van de exploitatie periode met de exploitanten (woningbouwcorporaties) worden afgerekend. Daartoe zal een overeenkomst met partijen moeten worden afgesloten. Uitgaande van een exploitatie termijn van vijf jaar lijkt het ons verstandig vanaf het begin van de exploitatie in de gemeentebegroting jaarlijkse reserveringen op te nemen om aan het eind van de periode de exploitatie te kunnen afrekenen.

Tot slot kan niet onvermeld blijven dat niet alle locaties noodzakelijk zijn voor invulling van de taakstelling 2016.

1.De Waaier	10 appartementen	€ 353.500,- (negatief)
2.De Waaier	12 woonunits	€ 80.371,- (positief) *
3.De Waaier	20 woonunits	€ 91.508,- (positief)
4.Klein Sassembourg	onzelfstandige huisvesting	€ 245.140,- (negatief)
5.Klein Sassembourg	zelfstandige huisvesting	€ 347.500,- (negatief)
6.Klein Sassembourg	24 woonunits	€ 62.674,- (negatief)
7.Kompasschool	6 appartementen	€ 7.025,- (positief)
8.Boekenburglaan	20 woonunits	€ 7.558,- (positief) **
9.Zuidelijke Randweg	15 woonunits	€ 24.815,- (positief)

10.Langeveld	20 woonunits	€ 19.063,- (positief)
11.Oosthaven	10 woonunits	€ 38.212,- (positief)

* exclusief sloopkosten

** exclusief huurprijs grond

(NB conform het geformuleerde criterium wordt als uitgangspunt gehanteerd dat per locatie maximaal 25 statushouders worden gehuisvest.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

AMENDEMENT (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan tot het sluiten van de beraadslagingen amendementen indienen)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	PvdA (Elsbeth Koek) en ChristenUnie
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Huisvesting statushouders: 150 extra sociale woningen
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	4 februari 2016

De fractie(s) van PvdA, ChristenUnie,

Stelt/stellen de raad voor het volgende amendement aan te nemen in afwijking van het voorstel van het college;

Overwegende dat het college 50 extra sociale huurwoningen wil realiseren;

Van oordeel dat,

- gezien de wachtlijst met woningzoekenden, waar de gemiddelde wachttijd nu al 6,7 jaar is voor een huurwoning; en
- gelet op de aantallen vluchtelingen die thans Nederland binnenkomen;

een aantal van 50 extra woningen veel te weinig is. Daarom willen we 150 extra sociale huurwoningen toevoegen.

Concreet voorstel tot wijziging ontwerpbesluit:

Besluitpunt 2. 8. als volgt te wijzigen.
dat in het woningbouwprogramma 150 sociale (huur)woningen structureel extra aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties worden toegevoegd. In de komende jaren afhankelijk van het aantal te huisvesten statushouders, daar waar mogelijk, te anticiperen op de toenemende opgave door het aantal extra te bouwen nieuwe woningen in de sociale sfeer daarop af te stemmen.

Besluit raad:
8 stemmen voor (Trilokaal, PvdA, CU)
17 stemmen tegen (CDA, VVD, D66)

Aldus verworpen in de openbare vergadering van de raad van 4 februari 2016
de griffier, de burgemeester,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

MOTIE (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan ter vergadering een motie indienen)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	Trilokaal (Dion Piket)
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Huisvesting statushouder: Extra sociale woningen SMART uitwerken
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	4 februari 2016

De fractie(s) van Trilokaal,

Stelt de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Overwegende, dat

- Het voornemen van het college is de komende vijf jaar 50 extra sociale woningen te realiseren, bovenop de bestaande plannen.
- Het op dit moment niet inzichtelijk is hoeveel sociale woningen in de bestaande plannen per jaar gerealiseerd worden.
- Het vanuit de controlerende rol van de raad belangrijk is goed zicht te hebben op hoeveel sociale woningen per jaar gerealiseerd worden, zowel uit de Woonvisie als de extra voorgestelde woningen;

Roept het college op:

om in de uitgewerkte plannen per jaar een aantal te realiseren woningen sociale koop en huur vast te leggen (inclusief dat wat al in bestaande plannen aan sociale woningen voor dat jaar was opgenomen) om het college daarop te kunnen controleren

en gaat over tot de orde van de dag."

Besluit raad:
25 stemmen voor
0 stemmen tegen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 4 februari 2016

de griffier,	de burgemeester,
Robert van Dijk	Carla G.J. Breuer

MOTIE (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan ter vergadering een motie indienen)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	VVD (Sabrina van der Lubbe), CDA, D66, Trilokaal, PvdA en ChristenUnie
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Huisvesting statushouders: creatieve oplossingen
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	4 februari 2016

De fractie(s) van VVD, CDA, D66, Trilokaal, PvdA en ChristenUnie

Stellen de raad voor de volgende motie aan te nemen:

overwegende, dat

- In de commissie welzijn breed is uitgesproken dat tijdelijke woonvoorzieningen in de vorm van containers pas als laatste optie aan de orde moeten komen;
- Huisvesting in bestaande gebouwen duidelijk de voorkeur heeft;
- Naast gemeentelijke panden ook gekeken kan worden naar oplossingen samen met ondernemers, bijvoorbeeld in leegstaande winkels of kantoren.

roept het college op:

- Creatieve oplossingen te onderzoeken om statushouders te huisvesten in bestaande gebouwen.
- Een voorstel hiervoor zo spoedig mogelijk aan de raad voor te leggen, doch uiterlijk gelijktijdig met besluitvorming over nader uitgewerkte plannen voor huisvesting statushouders.

en gaat over tot de orde van de dag."

Besluit raad:
25 stemmen voor
0 stemmen tegen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 4 februari 2016

de griffier,	de burgemeester,
Robert van Dijk	Carla G.J. Breuer

AMENDEMENT (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan tot het sluiten van de beraadslagingen amendementen indienen)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	VVD (Sabrina van der Lubbe), Trilokaal, CDA, ChristenUnie
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Huisvesting statushouders: schrappen Boekenburglaan als uitwerklocatie
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	4 februari 2016

De fractie(s) van VVD, Trilokaal, CDA, ChristenUnie,

Stellen de raad voor het volgende amendement aan te nemen in afwijking van het voorstel van het college;

Van oordeel, dat het niet wenselijk is tijdelijke wooneenheden te plaatsen aan de Boekenburglaan, omdat op die locatie vele jaren containerwoningen hebben gestaan in verband met de bouw van Herenstaete.

Concreet voorstel tot wijziging ontwerpbesluit:

Het volgende punt te schrappen:

Besluitpunt 2. 10. "4. Boekenburglaan, Voorhout"

Besluit raad:
20 stemmen voor (VVD, Trilokaal, CDA, PvdA, CU)
5 stemmen tegen (D66)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 4 februari 2016
de griffier, de burgemeester,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

AMENDEMENT (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan tot het sluiten van de beraadslagingen amendementen indienen)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	Trilokaal
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Huisvesting statushouders: Besluitvorming in Raad
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	4 februari 2016

De fractie(s) van Trilokaal

Stelt/stellen de raad voor het volgende amendement aan te nemen in afwijking van het voorstel van het college;

Concreet voorstel tot wijziging ontwerpbesluit:

Besluitpunt 4:
Het college opdracht te geven de plannen voor huisvesting statushouders nader uit te werken en deze uitgewerkte plannen ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Besluit raad:
24 stemmen voor (VVD, CDA,D66, Trilokaal, PvdA)
1 stem tegen (CU)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 4 februari 2016
de griffier, de burgemeester,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van 26 januari 2016 — bestemd voor de gemeenteraad

Besluit nummer: 2016_BW_00075

Onderwerp:
Huisvesting statushouders - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
Door instemming met dit voorstel beslist de gemeenteraad over de wijze waarop door de gemeente Teylingen een bijdrage wordt geleverd aan de opvang van vluchtelingen. Daarbij wordt ingezet op het huisvesten van statushouders in bijzondere woonvormen waarvoor door de gemeenteraad via dit voorstel de kaders worden aangegeven. Verder geeft dit voorstel inzicht in de nader uit te werken huisvestingslocaties.

Bevoegd portefeuillehouder: Bas Brekelmans

Betrokken portefeuillehouder: Arno van Kempen, Carla Breuer, Kees van Velzen

Bestemd voor:
- Commissie Welzijn

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen.
- ledenbrief VNG d.d. 18 november 2015
- bestuursakkoord
- commissievoorstel 26 oktober 2015
- Memo kostenraming bouw en woonrijp maken
- Globaal inzicht investeringskosten-exploitatieresultaat
- Persbericht nieuw voorstel locaties statushouders def (3)

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Op 26 oktober is in de commissie Welzijn de door het college van burgemeester en wethouders uitgebrachte notitie "Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen" besproken. Aansluitend daarop is door ons college op 28 oktober een informatieavond belegd voor alle inwoners en ondernemers van de gemeente Teylingen. Tijdens deze bijeenkomst is door ons college toegelicht

welke mogelijkheden het gemeentebestuur ziet om een bijdrage te leveren aan de opvang van vluchtelingen. Meer specifiek is door het college ingegaan op de eerste resultaten van de zoektocht naar mogelijke locaties waarop huisvesting van statushouders mogelijk is.

Op 18 januari jongstleden is dit voorstel behandeld tijdens de vergadering van de commissie Welzijn. In onderstaand overzicht zijn de (belangrijkste) adviezen van de commissie Welzijn verwoord:

- Gestreefd wordt na zoveel mogelijk spreiding over de kernen en per locatie een zo klein mogelijk aantal statushouders.
- Huisvesting in bestaande gebouwen/woningen heeft prioriteit
- Gezocht wordt naar huisvesting voor 87 tot 117 statushouders en voor reguliere woningzoekenden wordt minimaal 10% extra gerealiseerd.
- Minimaal 50 extra sociale woningen realiseren binnen vijf jaar (meer en sneller indien mogelijk gewenst)
- Tijdelijke woonunits komen pas in beeld als in de andere opties niet voldoende capaciteit voor huisvesting gerealiseerd kan worden. De locatie Boekenburglaan in Voorhout is daarbij voor de meerderheid van de commissie niet gewenst

  Verder zijn aandachtspunten in de uitwerking voor het college:

- goede betrokkenheid omwonenden en maatwerk in de beantwoording van vragen
- veiligheidsmaatregelen per locatie en voorkomen van hanggroepen
- maatschappelijke integratie (Integraal integratieplan)
- duurzaamheid en aantrekkelijke uitstraling
- kosten inzichtelijk maken
- inzichtelijk maken van de effecten van het bestuursakkoord

De gedachtewisseling binnen de commissie is voor ons college aanleiding geweest het voorstel op een aantal punten aan te passen en aan te vullen. Conform de met het presidium op 20 januari gemaakte afspraak hebben wij ons voorstel voor wat betreft de locatie Boekenburglaan -ondanks de grote aarzelingen van verschillende fracties geuit tijdens de commissie Welzijn- gehandhaafd.

Beoogd resultaat:
Met dit voorstel wordt beoogd door de gemeenteraad kaders te laten vaststellen voor wat betreft de locaties die in aanmerking komen voor de huisvesting van statushouders. Tevens wordt met het uit te brengen voorstel gezocht naar draagvlak binnen de gemeenteraad voor de verdere wijze van uitwerking door het college van burgemeester en wethouders en voorziet het voorstel in het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de verdere uitwerking van de plannen. Verder beoogd het voorstel bij de raad draagvlak te zoeken voor een structurele toevoeging aan de woningvoorraad van 50 woningen in de sociale sfeer teneinde de structurele verhoging van de vraag het hoofd te kunnen bieden. In de komende jaren zijn wij voornemens afhankelijk van de

conjunctuur (instroom aantal statushouders) mee te bewegen met de extra inzet voor uitbreiding van het aantal sociale woningen. Tot slot wordt in aansluiting op de eerder op 26 oktober 2015 gevoerde discussie in de commissie Welzijn voorgesteld een besluit te nemen over de mogelijkheden in Teylingen tot opvang van vluchtelingen.

Argumentatie:

1. Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen.

In aansluiting op de gevoerde discussie tijdens de vergadering van de commissie Welzijn van 26 oktober jongstleden stellen wij aan uw raad voor te besluiten over de verschillende vormen van opvangmogelijkheden voor vluchtelingen binnen de gemeenten Teylingen.

Het gaat dan met name over de mogelijkheden voor realisering van:

a. reguliere opvang (realisering van een AZC 600 - 1500+ bewoners)

b. tijdelijke opvang (opvang in recreatieparken etc. 300 - 800 bewoners)

c. noodopvang (hallen en locaties voor 300 - 600 mensen voor 6 - 12 maanden)

d. crisisnoodopvang (opvang in sporthallen etc. 1x of 2x 72 uur)

Voor wat betreft de motivering van het standpunt van ons college over de (on)mogelijkheden van deze vormen van opvang verwijzen wij u kortheidshalve naar de argumentatie zoals die is opgenomen in ons commissievoorstel zoals dat is behandeld op 26 oktober. Dit eerder uitgebrachte voorstel is als bijlage toegevoegd.

Omdat ook tijdens de commissievergadering van 18 januari is gebleken dat er binnen de gemeenteraad consensus is over de hiervoor genoemde onderdelen op dit thema hebben wij omwille van de overzichtelijkheid besloten de verschillende elementen onder te brengen in één beslispunt.

In aanvulling hierop brengen wij nog het volgende onder uw aandacht.

Tijdens de commissievergadering van 26 oktober is er door u voor gepleit om langs de lijn van de VNG er bij de regering op aan te dringen beperkingen bij corporaties weg te nemen bij de realisering van (sociale) woningbouw (zoals bijvoorbeeld de verhuurdersheffing), zodat dat de corporaties invulling kunnen geen aan de huisvestingstaakstelling voor statushouders.

Inmiddels voorziet het bestuursakkoord "Verhoogde Asielinstroom" zoals dat op 27 november 2015 tussen Rijk en VNG is gesloten in deze materie. Onderdeel van dit bestuursakkoord is een subsidieregeling voor huisvestingsvoorzieningen voor statushouders. Corporaties kunnen een beroep doen op deze subsidieregeling. Uitgangspunt van de regeling is dat alleenstaande statushouders worden gehuisvest in onzelfstandige woonruimten. Later in dit voorstel komen wij terug op dit bestuursakkoord.

2. Kaders voor huisvesting van statushouders.

Conform het bepaalde in de gemeentewet is uw raad verantwoordelijk voor en bevoegd tot het stellen van kaders met betrekking tot het te voeren gemeentelijk beleid. Het spreekt voor zich dat dat ook geldt voor de wijze waarop in de huisvesting van statushouders wordt voorzien. Vanuit dit kaderstellende perspectief stellen wij u voor zich te conformeren aan onderstaande kaders waarbinnen door ons college moet worden gewerkt als het gaat om realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders.

Tijdens de commissievergadering is geopperd "sensitiviteit voor de historie van de verschillende locaties" als belangrijke randvoorwaarde / kader te hanteren.

Wij begrijpen dat ervaringen uit het verleden een rol kunnen spelen bij de maatschappelijke acceptatie en het draagvlak. Juist het nog te voeren overleg met direct omwonenden in de volgende fase van het proces geeft alle ruimte hierover afspraken te maken en/of zaken in de afweging te betrekken. Het gaat naar de mening van ons college echter niet alleen om het historisch perspectief, er kunnen ook andere factoren zijn die vragen om oplossingen/maatwerk op alle relevante factoren op die locatie. De sleutel zit naar de mening van ons college in het woord "sensitiviteit". In de gesprekken met de omwonenden zullen wij sensitiviteit betrachten. Ook op het punt van de historie van locaties. U mag en dergelijke sensitiviteit altijd – en niet alleen in dit dossier – van ons college verwachten.

a. Evenwichtige spreiding in de gemeente/kleinschalige clusters.

Om de integratie van de nieuwkomers te bevorderen en rekening houdend met de absorptiecapaciteit wordt voorgesteld de statushouders te huisvesten in kleinere clusters met verdeling over de drie kernen.

Tijdens de commissievergadering is gebleken dat dit criterium brede instemming heeft van de verschillende fracties. De aantallen per locatie moeten klein worden gehouden. Hoewel tussen de fracties geen eenduidigheid bestaat over het exacte aantal per locatie is duidelijk dat de bovengrens rond het aantal van 25 ligt.

Bij de uitwerking van de verschillende locaties zullen wij de breed gedragen bovengrens van maximaal 25 te huisvesten statushouders per locatie als uitgangspunt hanteren. Alleen als bij de uitwerking van de plannen wij onverhoopt de taakstelling niet kunnen halen, willen wij de optie

open houden u voorstellen te doen waarbij (in beperkte mate) afgeweken wordt van de door u gehanteerde bovengrens van 25.

b. Aantallen statushouders.

Voorgesteld wordt niet meer statushouders te huisvesten dan volgens de rijkstaakstelling aan de gemeente Teylingen wordt toebedeeld. In het door ons uitgebrachte commissievoorstel zoals dat in de commissie Welzijn van 26 oktober jongstleden is besproken gingen wij nog uit van de noodzaak om in 2016 aan 115 tot 135 statushouders huisvesting te moeten bieden. De laatste cijfers gaan er van uit dat in 2016 87 statushouders in Teylingen moeten worden gehuisvest. Bedacht moet worden dat deze cijfers vooral dagkoersen zijn en sterk worden beïnvloed door de instroom van vluchtelingen en daarmee het uiteindelijke aantal vluchtelingen dat een tijdelijke verblijfsstatus krijgt. Wij zijn van mening dat rekening moet worden gehouden met een ophoging van de taakstelling 2016 in verband met de huidige toestroom. Wij stellen u voor uit te gaan van een extra taakstelling van 30, zodat het totaal aantal te realiseren huisvestingsplaatsen voor statushouders uitkomt op 117. Voor zover ophoging van de taakstelling in de praktijk niet nodig mocht blijken kan de beschikbare ruimte worden gebruikt voor huisvesting van autochtone woningzoekenden (zie hiervoor ook punt d) en/of worden gebruikt voor invulling van de taakstelling 2017.

In tabelvorm ziet de te realiseren opgave er dan als volgt uit:

Herkomst	Aantallen
Taakstelling 1e helft 2016	42*
Prognose taakstelling 2e helft 2016	45
10% aanvullend regulier woningzoekenden	9
Sub-totaal	96
Reserve capaciteit ophoging taakstelling 2016	30
10% aanvullend regulier woningzoekenden	3
Totaal	129

* Hierbij kan worden aangetekend dat in 2015 in Teylingen 9 statushouders meer zijn gehuisvest dan volgens de landelijk opgelegde taakstelling noodzakelijk was. Dit in 2015 extra gerealiseerde contingent kan conform de daarvoor geldende regels worden afgetrokken van het contingent 2016, zodat voor de 1e helft van 2016 het aantal te huisvesten statushouders komt op 33.

c. Ontzien bestaande woningvoorraad.

De bestaande druk op de sociale woningvoorraad is dermate hoog dat wij van mening zijn dat het niet verantwoord is de bestaande praktijk, waarin een deel van de beschikbaar komende woningvoorraad wordt gereserveerd voor huisvesting van statushouders, te continueren. Om de al bestaande hoge druk op de vrijkomende huurwoningen te ontlasten stellen wij u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat het aantal huisvestingsplaatsen in te realiseren tijdelijke woonunits gelijk moet zijn aan de instroom aan het aantal statushouders. Voor wat betreft de huisvesting van statushouders wordt er primair voor gekozen deze te huisvesten in de tijdelijke woonvoorzieningen, zonder overigens uit te sluiten dat in voorkomende gevallen en afhankelijk van de omstandigheden het beter passend is de statushouders te huisvesten in reguliere woningen.d. 10% extra voor autochtone woningzoekenden.

Om ook aan autochtone woningzoekenden perspectief te bieden wordt aan u voorgesteld in te stemmen met het uitgangspunt dat bovenop het aantal te realiseren woonvoorzieningen voor statushouders 10% extra tijdelijke woonunits worden toegevoegd ten behoeve van huisvesting van autochtone woningzoekenden.

Tijdens de commissievergadering is gebleken dat er brede instemming bestaat om in elk geval 10% van de toe te voegen tijdelijke woonruimte beschikbaar te stellen voor autochtone woningzoekenden. Tijdens de commissievergadering hebben wij kennis genomen van het signaal van verschillende fracties dat een hoger percentage toe te voegen tijdelijke woonvoorzieningen voor autochtone woningzoekenden wordt geambieerd.

Hoewel wij van mening zijn dat de toevoeging van 10% voor autochtone woningzoekenden al een forse inspanning vergt pakken wij de uitspraak van de commissie zodanig op dat wij u de toezegging willen doen te onderzoeken of het mogelijk is dit percentage op te hogen. Bij de concrete uitwerking van de plannen brengen wij een en ander beeld.

e. Tijdelijke karakter.

Na een periode van 5 jaar ontstaat definitieve duidelijkheid over de status van de statushouders. Na die periode zullen de statushouders het land moeten verlaten of krijgen zij een permanente verblijfsvergunning. In combinatie met ons voornemen om op de wat langere termijn structureel extra woningen aan de woningvoorraad toe te voegen bestaat er geen noodzaak de tijdelijke voorzieningen voor een periode langer dan 5 jaar in stand te houden. Wij stellen u dan ook voor om in te stemmen met het uitgangspunt dat de tijdelijke woonunits in beginsel niet langer dan 5 jaar instand worden gehouden en dat na een periode van 5 jaar voor de verbouwde/bestaande panden een definitieve / structurele oplossing moet worden gevonden.

Voor zover het in de komende jaren noodzakelijk is meer tijdelijke woonunits te plaatsen wordt in eerste instantie bezien of de nu in beeld gebrachte locaties die niet gebruikt gaan worden om in de taakstelling 2016 te voorzien kunnen worden benut. Pas in laatste instantie kan worden overwogen om gerealiseerde locaties uit te breiden.

f. Integratie nieuwkomers.

Om de integratie van nieuwkomers te bevorderen is het essentieel dat de huisvestingslocaties zijn gelegen in of aansluitend aan de bestaande dorpskernen. Wij stellen u voor dit uitgangspunt te onderschrijven.

g. Efficiënte inzet gemeentelijke middelen.

Wij stellen u voor om vanuit het perspectief van efficiënte inzet van gemeentelijke middelen te kiezen voor een sobere uitvoering van de huisvestingsvoorzieningen.

Wij sluiten ons aan bij de opmerkingen gemaakt tijdens de commissievergadering dat kostenefficiency een belangrijk afwegingscriterium is. Daarbij is het overigens van belang te vermelden dat het één van de criteria is die in balans met andere uitgangspunten moeten worden afgewogen. Zo zou het kunnen zijn dat bijvoorbeeld uit een oogpunt van uitstraling en inrichting van de omgeving iets meer geld uitgegeven moet worden dan met een strikt sobere voorziening noodzakelijk is, maar waardoor het gewenste draagvlak in de omgeving kan worden verbeterd. Het is naar de mening van ons college een zoeken naar de juiste balans.

h. Structurele toevoeging aan de woningvoorraad.

Uitgaande van ervaringscijfers dat circa 50% van de statushouders uiteindelijk in Nederland zal blijven leidt dit tot de conclusie dat de toestroom van statushouders een structurele ophoging van het aantal inwoners / aantal woningzoekenden tot gevolg heeft. Vanuit dit perspectief stellen wij u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat circa 50 woningen extra aan de structurele woningvoorraad moet worden toegevoegd om de bestaande status quo te handhaven.

Tijdens de commissievergadering is gebleken dat er brede instemming bestaat om in elk geval 50 sociale (huur)woningen structureel aan de woningvoorraad toe te voegen.

Verschillende fracties hebben gepleit voor een hoger aantal sociale (huur)woningen aan de reguliere woningvoorraad toe te voegen.

In dit verband willen wij nadrukkelijk opmerken dat de toevoeging van 50 sociale (huur)woningen aan de reguliere woningvoorraad is gekoppeld aan de te verwachten aantallen statushouders dat uiteindelijk in Nederland mag blijven en na 5 jaar vanuit de tijdelijke huisvesting moet worden gehuisvest in reguliere woningen. In dit verband verwijzen wij u ook naar het gestelde aan het einde van § 3.3 van dit voorstel, waarin wij aangeven dat wij de toename van het aantal sociale (huur)woningen om in de definitieve huisvesting van "blijvende" statushouders conjunctureel willen koppelen aan de aantallen instroom van statushouders.

Indien u van mening bent dat (los van het voorzien in huisvesting voor statushouders) het wenselijk is het contingent sociale woningbouw in de nieuwbouwplannen op te hogen, betreft dat meer het beleidsterrein volkshuisvesting. Het lijkt ons meer aangewezen deze discussie te voeren c.q. daarover uitspaken te doen in het kader van de behandeling/vaststelling van de woonvisie.

Voor wat betreft de aantallen aan de reguliere woningvoorraad toe te voegen woningen zullen wij in de dossiers en rapportages over de nieuwbouwlocaties en woningvoorraad de extra toevoeging op basis van de in dit voorstel gemaakte afspraken zichtbaar maken.

i. Veiligheid.

Borging van de veiligheid voor nieuwkomers en de huidige bevolking is van essentieel belang.

In de gesprekken met de direct omwonenden zullen wij bezien of en zo ja welke eventuele aanvullende maatregelen en acties nodig zijn, zonder overigens op voorhand het vraagstuk en de oplossing daarvan te criminaliseren. Daarvoor bestaat naar onze mening geen enkele aanleiding.

Wensen omwonenden.

Zonder dit als nadrukkelijk kader te formuleren spreekt het naar de mening van ons college voor zich dat we bij de uitwerking van de concrete locaties en in de te zijner tijd met de direct omwonenden van de geselecteerde locaties te voeren gesprekken, binnen redelijke grenzen, alles in het werk zullen stellen op een optimale inpassing te realiseren, naar tevredenheid van de omgeving.

In het vervolg van dit voorstel wordt ingegaan op de potentiële huisvestingslocaties.

3. Huisvestingslocaties statushouders.

3.1 Resultaten informatiebijeenkomst.

Op 28 oktober hebben wij in de KTS in Voorhout een informatiebijeenkomst belegd voor inwoners en ondernemers uit Teylingen. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij onze plannen met betrekking tot de mogelijkheden van Teylingen in de opvang van vluchtelingen toegelicht. In de praktijk stond de informatieavond voor een belangrijk deel in het teken van de plannen van ons college voor huisvesting van statushouders en de daarvoor in beeld gebrachte en geselecteerde locaties.

Ondanks de vele gestelde vragen, de uitgesproken onrust en ontmoette weerstand hebben wij geconcludeerd dat de informatieavond op een waardige en respectvolle wijze is verlopen. Een discussie Teylingen waardig. Het verloop van de informatieavond sterkt ons in de opvatting dat wij een juiste keuze hebben gemaakt bij het aan de voorkant op een open en transparante wijze betrekken van onze inwoners en ondernemers bij de gemeentelijke plannen.

Tijdens en naar aanleiding van de informatieavond zijn veel schriftelijke vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Wij hebben deze vragen op een geanonimiseerde wijze gebundeld in de nota "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen". De reflectanten hebben wij (voor zover zijn hun NAW gegevens hebben aangeleverd) inmiddels geïnformeerd over de beantwoording. Daarbij hebben wij iedereen persoonlijk geïnformeerd over de door hen gestelde vragen en de daaraan gekoppelde nummering van beantwoording in de notitie.

De ingebrachte reacties zijn naar de mening van ons college waardevol en hebben in elk geval een aantal alternatieve locaties opgeleverd die interessant genoeg zijn om te betrekken bij de verdere uitwerking van de potentiële locaties. Het gaat dan om de volgende locaties:

- Oosthaven, Sassenheim

- Langeveld, Sassenheim

- Zuidelijke Randweg (nabij Engelselaan), Voorhout

Zoals aangegeven zijn wij voornemens genoemde locaties te betrekken bij de verdere uitwerking. In het vervolg van dit voorstel komen wij hierop terug.

Tijdens de informatiebijeenkomst en uit de daarna ontvangen schriftelijke reacties zijn forse bedenkingen geuit over alle door ons oorspronkelijk aangedragen zoeklocaties. In z'n algemeenheid hebben wij de overtuiging dat - hoewel er bezwaren bestaan - in redelijkheid de meeste bezwaren zijn te ondervangen.

Een uitzondering is wat ons betreft de stationslocatie Voorhout. In afwijking van de andere geselecteerde locaties betreft het hier een zichtlocatie in het hart van de dorpskern Voorhout, waarbij -in tegenstelling tot de andere locaties- een harmonieuze inpassing in de ruimtelijke omgeving niet eenvoudig is. Dit argument in combinatie met het gegeven dat in de kern Voorhout voldoende meergeschikte locaties voorhanden zijn, heeft ons college doen besluiten uw raad voor te stellen af te zien van een nadere uitwerking van de stationslocatie Voorhout en deze locatie niet verder bij de planontwikkeling te betrekken.

Verder is vanuit de reacties bij ons het beeld ontstaan dat er bij onze inwoners veel onbekend is over statushouders ondanks het gegeven dat huisvesting van statushouders - ook in Teylingen - geen nieuw fenomeen is. Al gedurende een groot aantal jaren worden statushouders in onze gemeenschap gehuisvest. Wij pakken het signaal zo op dat wij van mening zijn dat, naast de integratie van de statushouders als nieuwkomers in onze gemeenschap, parallel daaraan moet worden geïnvesteerd in het contact met de samenleving om verschillende partijen met elkaar in verbinding te brengen. Door het met elkaar in contact brengen van verschillende groepen uit de samenleving ontstaat wederzijds begrip en acceptatie. Alleen op die manier kan integratie van de nieuwkomers in onze samenleving succesvol zijn. Gelet op de ontvangen reacties is een dergelijke inzet/actie naar onze mening wenselijk.

Inmiddels heeft ons college het initiatief genomen om verschillende maatschappelijke partijen om de tafel te brengen om te bezien op welke wijze het best kan worden gewerkt aan een succesvolle integratie van de nieuwkomers. Op 8 december is daarvoor een eerste werkconferentie belegd met verschillende partijen.

Wij verwijzen u in dit verband ook nog naar de op 29 september 2015 gehouden 3D tafel over het vraagstuk van vluchtelingen en statushouders en dan met name de noodzaak en mogelijkheden om op een vernieuwende wijze te kijken naar de mogelijkheden tot integratie van statushouders.

Tijdens de commissievergadering is door alle fracties benadrukt dat gelijktijdig met de realisatie van de huisvestingsvoorzieningen voor statushouders er een plan moet zijn en activiteiten worden ontwikkeld om de integratie van de nieuwkomers zo snel en goed als mogelijk te faciliteren, zodat zij volwaardig mee kunnen doen aan de samenleving en overlast wordt voorkomen. Het maatschappelijk middelveld moet hierin een belangrijke rol vervullen.

Zoals wij ook in dit voorstel aangegeven achten wij het van groot belang dat parallel aan de fysieke huisvesting van statushouders stevig wordt ingezet op de integratie van de nieuwkomers, waarbij uiteraard ook de inmiddels in onze gemeenschap gevestigde statushouders worden betrokken.

Zoals ook door de portefeuillehouder tijdens de commissievergadering is aangegeven wordt er samen met maatschappelijke organisaties gewerkt aan een werkplan om de extra impuls aan integratie handen en voeten te geven. Een en ander zal resulteren in een integratieplan dat naar verwachting eind februari gereed is. Het plan zal begin maart aan de raad kunnen worden toegestuurd.

Voorgesteld wordt de notitie "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen" voor kennisgeving aan te nemen.

3.2 Van zoek- naar uitwerklocaties.

Tijdens de commissievergadering hebben verschillende fracties uitgesproken dat de voorkeur bestaat voor het gebruik van bestaande bebouwing boven het gebruik van tijdelijke woonunits. Pas in 2e instantie zou er moeten worden gekozen voor tijdelijke woonunits. Als er sprake is van gelijkheid in realisatietermijnen bestaat de voorkeur voor reguliere woningen in plaats van tijdelijke woonunits.

In reactie op de in de commissie gemaakte opmerkingen begrijpen wij de prioritering en zullen deze ook nastreven in de uitwerkingsfase. Indien uitsluitend gebruik van bestaande gebouwen niet haalbaar blijkt kan het zijn dat er niet aan kan worden ontkomen om tijdelijke woonunits te gaan gebruiken om in de tijdelijke huisvesting van statushouders te voorzien. Mogelijkheden in bestaande gebouwen zijn beperkt en als wordt vastgehouden aan de uitgangspunten van spreiding en kleinschaligheid valt wellicht ook niet te ontkomen aan het gebruik van tijdelijke woonunits. Het voorliggende voorstel gaat dus uit van de prioritering op bestaande bouw boven

tijdelijke units, maar indien de taakstelling en spreiding daarmee niet kan worden bereikt zal worden ingezet op een mix van het gebruik van bestaande gebouwen en het werken met tijdelijke woonunits.

In het voorstel ten aanzien van een tweetal locaties (De Waaier en Klein Sassembourg) alternatieven gepresenteerd bestaande uit gebruik van het bestaande gebouw of sloop en gebruik van tijdelijke woonunits. Zoals uit het voorstel blijkt wordt op die locaties voorgesteld de bestaande gebouwen te gebruiken.

Indien één of meerdere fracties nadere uitspraken van de raad willen vastleggen omtrent het al dan niet gebruiken van tijdelijke woonunits, nodigen wij de desbetreffende raadsfracties uit daarover een motie in te dienen en die in behandeling te brengen.

Het college heeft de voorkeur voor een motie boven een amendement, omdat op voorhand allerminst vast staat dat een eventueel in te dienen amendement over het niet of slechts in beperkte mate gebruiken van tijdelijke woonunits daadwerkelijk kan worden uitgevoerd gelet op de taakstelling en de geformuleerde criteria en randvoorwaarden.

In het oorspronkelijk aan de commissie Welzijn uitgebrachte voorstel hebben wij een vijftal zoeklocaties in beeld gebracht die onmiddellijk of snel beschikbaar zijn voor de realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven zijn wij voornemens het aantal potentiële locaties uit te breiden met een drietal vanuit de informatiebijeenkomst aangedragen alternatieve locaties en af te zien van verdere uitwerking van de stationslocatie Voorhout.

Wij willen op deze plaats benadrukken dat wij op dit moment -behoudens het schrappen van de stationslocatie Voorhout- geen definitieve besluiten willen nemen of willen voorstellen over de

concrete locaties waarop huisvestingsvoorzieningen voor statushouders worden gerealiseerd. Wij stellen ons voor dat wij op dit moment de stap maken van zoeklocatie naar uitwerkingslocatie.

Dit betekent dat wij de locaties die nog in beeld zijn voor huisvesting van statushouders op dit moment benoemen en voor die locaties de plannen verder willen uitwerken om op een later moment (wanneer alle gegevens voorhanden zijn) een definitieve keuze te kunnen maken. Bij de uiteindelijke voorstellen rondom keuzes zullen wij de via dit voorstel door uw raad geformuleerde kaders als afwegingscriteria hanteren.

Bij de uiteindelijke keuze voor de huisvestingslocaties speelt het bestaande draagvlak daarvoor binnen de lokale gemeenschap en een zo gering mogelijke impact op de omgeving een belangrijke rol als afwegingscriterium. Wij zijn met u van mening dat het van groot belang is dat gewerkt wordt aan een goed draagvlak voor de uiteindelijk te kiezen oplossingen. Het door ons gevoerde en te voeren proces draagt daartoe bij. Stap voor stap – in een dialoog met omwonenden - wordt in een open en transparant procedure gewerkt aan een oplossing. De meest wezenlijke stap moet overigens nog volgen en dat zijn de haast één op één gesprekken met de omwonenden die we gaan voerden aan de hand van concrete plannen. Waarna definitieve besluiten worden genomen.

Wij stellen ons daarbij een procedure voor waarbij wij - ondanks het gegeven dat de uitwerking en realisering van huisvestingslocaties primair een verantwoordelijkheid is van ons college - uw raad zullen consulteren over de definitieve planvorming en uitwerking.

In de praktijk zal dit naar de mening van ons college leiden tot een gefaseerde aanpak omdat de planvorming voor sommige locaties (bijvoorbeeld Klein Sassembourg en de Kompasschool) sneller kan worden afgerond dan planvorming op andere locaties.

Wij zijn het eens met de tijdens de commissievergadering gemaakte opmerking dat in eerste instantie moet worden gezorgd voor invulling van de taakstelling voor de eerste helft van 2016.

Zoals hiervoor aangegeven zullen de plannen in praktische zin ook gefaseerd worden uitgevoerd. (Sommige locaties kunnen sneller dan andere in ontwikkeling en exploitatie worden gebracht.) Wij gaan er van uit dat wij ook in 2016 volgens planning aan de taakstelling kunnen voldoen.

Daarbij maken wij de kanttekening dat wij op dit moment geen uitsluitsel kunnen geven op de vraag of de ingebouwde "reservecapaciteit" van 30 toereikend is. De praktijk zal dat moeten uitwijzen. Als overcapaciteit wordt gecreëerd kan die beschikbaar worden gesteld aan autochtone woningzoekenden en als de behoefte aan huisvesting voor statushouders daar bovenuit stijgt, zullen wij met aanvullende voorstellen naar uw raad komen.

In onderstaande analyses van de verschillende locaties wordt onder meer een eerste indicatie gegeven van mogelijk voor rekening van de gemeente komende kosten. Wij geven hierbij nadrukkelijk aan dat het op dit moment niet meer is dan een indicatie die bij de verdere uitwerking van de plannen moet worden ingevuld en nader uitgewerkt. Zo moet er bijvoorbeeld een voorbehoud worden gemaakt over de kosten van de tijdelijke woonunits. Als gevolg van de toenemende vraag is het denkbaar dat de prijzen daarvoor in de komende periode zullen stijgen en op termijn (als gevolg van een te zijner tijd groot aanbod) de restwaarde kan dalen. Bovendien zijn op dit moment niet alle details bekend over de op handen zijnde subsidieregeling. Deze subsidieregeling heeft aanzienlijke gevolgen voor de uiteindelijke exploitatie en de ten laste van de gemeente blijvende kosten. In de bijlage "Globaal inzicht investeringskosten / exploitatieresultaat uitwerklocaties huisvesting statushouders" wordt een eerste indicatie van de kosten en exploitatie gegeven.

3.2.1 De Waaier, Warmond

Varianten op de locatie.

1. Geschikt maken van het bestaande gebouw voor bewoning.

Voordelen:

a) snelle beschikbaarheid

b) passend binnen doelstellingen

c) geen verdringing

d) tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

e) grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen.

Nadelen:

a) stevige maatschappelijke weerstand

b) onrendabele lasten voor gemeente

2. Het bestaande gebouw slopen en op de locatie tijdelijke woonunits plaatsen.

Voordelen:

a) geen verdringing

b) tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

c) op grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen

Nadelen:

a) levertijd van de units 7 - 8 maanden

b) stevige maatschappelijke weerstand

3. Combinatie van 1 en 2 waarbij het bestaande gebouw wordt gebruikt voor huisvesting van statushouders en op het bijbehorende terrein 8 gestapelde tijdelijke woonunits voor autochtone woningzoekenden worden geplaatst.

Voordelen:

a) combinatie van de argumenten onder 1 & 2

Nadelen:

a) combinatie van de argumenten onder 1 & 2

Geschiktheid locatie.

De locatie de Waaier is geschikt voor de verbouwing tot tijdelijke woonruimte.

Termijn van beschikbaarheid.

Er is een relatief korte procedure nodig bij de verbouwing van het bestaande gebouw om dit geschikt te maken voor woonruimte. Bij plaatsing van woonunits moet rekening worden gehouden met de levertijd van de woonunits en (in het geval dat het bestaande gebouw wordt gesloopt en alleen wordt gewerkt met woonunits) zal ook rekening moeten worden gehouden met sloopkosten.

Investeringskosten.

Er ligt een kostenraming voor waarbij een investering van € 600.000,- nodig is om het bestaande pand geschikt te maken voor huisvestingsdoeleinden. Belangrijke kostenposten daarbij zijn de vervanging van enkel naar dubbel glas en vervanging van de inpandige muren om geluidsoverlast te voorkomen.

Een investering van een omvang zoals hiervoor aangegeven vinden wij niet passend binnen het uitgangspunt van efficiënte inzet van gemeentelijke middelen en een sobere huisvestingsoplossing.

Bij de verdere uitwerking van de plannen op deze locatie zal er dan ook nadrukkelijk moeten worden gekeken naar een aanzienlijke kostenreductie op het te investeren bedrag.

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college dat de instandhoudingstermijn niet langer kan zijn dan 5 jaar is de eerste inschatting dat een budgettair neutrale exploitatie bij een investeringsbedrag van € 600.000,- buiten bereik is.

Planschadecomponent.

Naar verwachting ontstaat er op deze locatie geen planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

De locatie kan gebruikt worden voor huisvesting van alleenstaanden (wel in groepen) of voor gezinnen. In totaal zijn in de voormalige school 10 units voor max. 4 personen te realiseren, waardoor het maximum aantal te huisvesten personen uitkomt op 40. Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit

voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 24 statushouders te huisvesten. De resterende capaciteit op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

Bezien wordt of het (ook vanuit financieel perspectief) aantrekkelijk is een deel van de Waaier locatie te gebruiken voor huisvesting van autochtone woningzoekenden en/of daarvoor tijdelijke woonunits te plaatsen. Als er voor wordt gekozen op de open ruimte aanvullend 8 gestapelde woonunits te plaatsen is er voor 8 autochtone woningzoekenden huisvesting te realiseren.

3.2.2 Klein Sassembourg, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Huisvesting statushouders, onzelfstandig.

Het pand wordt opgedeeld in 18 ruimten van gemiddeld 24m2. In alle ruimten worden pantry's aangebracht met gelegenheid om (elektrisch) te koken. Ook wordt ventilatie aangebracht. Algemene douches en toiletten op de gangen.

Voordelen:

a) Geen verdringing

b) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

c) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

d) Erg passend voor doelgroep alleenstaanden

e) Weinig bezwaren

Nadelen:

a) Slecht kort beschikbaar (maximaal 3 jaar)

b) Kosten ten laste gemeente

2. Huisvesting statushouders, volledig zelfstandig.

Als optie 1 maar nu ook met het per ruimte aanbrengen van sanitaire voorzieningen (wc en douche). Ook wordt er een

intercominstallatie aangelegd met bellentableau en brievenbussen aan buitenzijde.

Voordelen:

a) Geen verdringing

b) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

c) Weinig bezwaren

Nadelen:

a) Slechts kort beschikbaar (maximaal 3 jaar)

b) Kosten ten laste gemeente

3. Tijdelijke wooneenheden.

De bestaande bebouwing slopen en op de locatie tijdelijke woonunits plaatsen.

Voordelen:

a) Minder complicerend voor relatie naar notariskantoor

Nadelen:

a) Levertijd units 7 – 8 maanden

Geschiktheid van de locatie.

De locatie is geschikt voor huisvesting van statushouders in verschillende vormen. met name de huisvesting in de vorm van onzelfstandige woonruimte is - mede vanuit financieel perspectief de meest aantrekkelijke oplossing.

Termijn van beschikbaarheid.

Variant in bestaande gebouw snelle beschikbaarheid na verbouwing. Units hebben genoemde levertijd.

Investeringskosten.

Ten aanzien van deze locatie heeft de corporatie aangegeven dat deze slechts gedurende een periode van 3 jaar beschikbaar is. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen wij in overleg met de corporatie bezien of er mogelijkheden zijn de exploitatie op te rekken naar 5 jaar, zodat een kostendekkende exploitatie binnen bereik komt.

Uitgaande van de maximaal beschikbare termijn van 3 jaar is een kostendekkende exploitatie buiten beeld. Dat wordt anders in et geval de termijn naar 5 jaar kan worden opgerekt. Bij sloop van het bestaande pand en het gebruik van tijdelijke woonunits is een kostendekkende exploitatie nagenoeg haalbaar.

Planschadecomponent.

Naar verwachting is er op deze locatie geen sprake van planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

Bij gebruik van het bestaande gebouw is de locatie met name geschikt voor huisvesting van alleenstaanden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden bezien of deze locatie ook geschikt gemaakt kan worden om (voor een deel) te voorzien in huisvesting voor gezinnen. In de varianten 1 en 2 is er ruimte om 18 personen te huisvesten. Bij gebruik van woonunits is de locatie geschikt voor zowel alleenstaanden als ook voor gezinnen en kunnen daarin 48 personen worden gehuisvest. Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten, indien onverhoopt gebruik gemaakt moet worden van tijdelijke woonunits. De resterende capaciteit woonunits op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

3.2.3 Kompasschool, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Verbouwing van 6 lokalen tot 6 appartementen / wooneenheden voor 4 personen (centrale natte ruimte).

Voordelen:

a) Snelle beschikbaarheid

b) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

c) Geen verdringing

d) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

e) Op grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen

Nadelen:

a) Enige maatschappelijke weerstand

Geschiktheid locatie.

De locatie is geschikt voor huisvesting van statushouders in verschillende vormen.

Termijn van beschikbaarheid.

Variant in bestaande gebouw snelle beschikbaarheid na verbouwing.

Investeringskosten.

De Kompasschool kent in de gemeentelijke financiële administratie geen boekwaarde. Dat betekent vanuit financieel perspectief dat alleen de investeringen voor verbouwing en het reguliere onderhoud en de kosten voor exploitatie moeten worden gedekt uit huuropbrengsten om budgettair neutraal uit te komen.

Als uitgegaan wordt van een exploitatietermijn van maximaal 5 jaar ten behoeve van de huisvesting van statushouder is een sluitende exploitatie mogelijk. Het ligt overigens in de rede dat bezien wordt of een reguliere exploitatie als woonruimte ook na die vijf jaar kan worden gecontinueerd.

Planschadecomponent.

Naar verwachting geen planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

De locatie is geschikt voor huisvesting van gezinnen van statushouders. De woonruimten zijn voor langere tijd bruikbaar. In totaal kunnen 24 statushouders op deze locatie worden gehuisvest. Deze locatie is eveneens geschikt voor huisvesting van autochtone woningzoekenden.

3.2.4 Boekenburglaan Voorhout

Varianten op locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:

a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

b) Geen verdringing

c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

Nadelen:

a) Stevige maatschappelijke weerstand

b) Onrendabele lasten voor gemeente

c) Levertijd units

Geschiktheid locatie.

De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits, vergelijkbaar met de eerdere vestiging van een noodvoorziening voor de Agnes.

Termijn van beschikbaarheid.

De locatie is redelijk snel beschikbaar, nadat en indien met Heijmans overeenstemming is bereikt over het gebruik van de grond.

Investeringskosten.

Met Heijmans moet nog overleg gevoerd worden (is opgestart) om te kijken welke huurprijs wij voor de grond moeten betalen. Vertrekpunt is dat wij niet meer willen betalen dan het renteverlies (3,5% op jaarbasis).

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie exclusief de huurprijs voor de grond mogelijk. De kosten voor huur van de grond zullen moeten worden afgewacht.

Planschadecomponent.

Het terrein aan de Boekenburglaan heeft een agrarische bestemming. Een woonbestemming voor een periode van maximaal 5 jaar kan mogelijk leiden tot een tijdelijke waardevermindering (meer verkeer, minder uitzicht, minder privacy, e.d.) voor een deel van de woningen in de omgeving. Vanwege de tijdelijkheid van de woonfunctie én dus de waardevermindering zal hooguit een beperkt percentage daarvan voor vergoeding in aanmerking komen. Het kan echter wel gaan om meerdere woningen. Om dit meer exact te kunnen bepalen is een meer deskundige beoordeling op basis van een concreet plan nodig. Bij het maken van het plan kan met de omgeving rekening worden gehouden (hoogte, aantal, situering, e.d.). Bij de definitieve planuitwerking zullen wij aan een externe deskundige opdracht gegeven een planschadeonderzoek uit te voeren voor de verschillende locaties. Een risico op planschade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico kan voor deze locatie niet worden uitgesloten. De tijdelijkheid zal - voor zover er al sprake is van planschade - waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Een analyse op basis van een uitgewerkt plan moet concreet inzicht geven. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op deze locatie kunnen 40 personen worden gehuisvest. Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten. De resterende capaciteit op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

De meeste fracties hebben zich tijdens de commissiebehandeling van dit voorstel over de locatie Boekenburglaan uitgesproken in die zin dat zij van mening zijn dat in verband met de voorgeschiedenis van deze locatie (benut voor tijdelijke huisvestingunits voor de Agnes) het op voorhand niet wenselijk is deze locatie bij de uitwerking te betrekken.

Het college is met u van mening dat de voorgeschiedenis een belangrijk afwegingscriterium is. Daarnaast zijn er echter ook nog andere afwegingscriteria. Gelet op deze andere afwegingscriteria, het gegeven dat de commissie hierin niet unaniem was en de afspraken die hierover zijn gemaakt tijdens het overleg op 20 januari jongstleden met het presidium is voor ons college aanleiding deze locatie vooralsnog op te nemen in dit raadsvoorstel.

Gelet op de grote aarzelingen die er bij verschillende fracties bestaan over deze locatie kunnen wij ons voorstellen dat uw raad het voorliggende voorstel op dit punt amendeert.

Een en ander is naar onze mening ook volstrekt passend binnen het afgesproken proces (de

criteria en uit te werken locaties worden ter beoordeling aan uw raad voorgelegd voordat de daadwerkelijke uitwerking van de plannen ter hand wordt genomen).

3.2.5 Stationslocatie, Voorhout

Onder verwijzing naar het eerder gestelde in dit voorstel stellen wij u voor deze locatie niet verder bij de uitwerking te betrekken.

3.2.6 Zuidelijke Randweg (nabij Engelselaan), Voorhout

Varianten op de locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:

a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

b) Geen verdringing

c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

e) Als alternatieve locatie aangedragen door inwoners

Nadelen:

a) Maatschappelijke weerstand mogelijk

b) Levertijd units

Geschiktheid locatie.

De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij toetsing van de mogelijke geschiktheid van deze locatie verdienen drie aspecten de aandacht. Op de eerste plaats de bodemgesteldheid en dan met name of ook na de baggerstort deze locatie geschikt is voor bewoning, de mogelijke geluidshinder vanwege de directe nabijheid van de randweg en de hindercontour van het in de nabijheid gelegen vrachtwagenparkeerterrein.

Voor wat betreft de aanwezige te hoge geluidsbelasting zijn wij na consultatie van de Milieudienst West Holland tot de conclusie gekomen dat in de gevallen dat het handelt om een tijdelijke voorziening (gedurende een periode van maximaal 10 jaar) niet aan de criteria van de Wet geluidhinder hoeft te worden voldaan. De geluidsbelasting leidt dan ook niet tot een absolute onmogelijkheid voor het gebruik van deze locatie. Een zelfde voorzichtige conclusie kan worden getrokken voor wat betreft de overlastcontour van het vrachtwagenparkeerterrein.

Een eerste analyse geeft aanleiding veronderstellen dat de bodemgesteldheid geen belemmeringen oplevert voor het gebruik van de gronden voor het realiseren van een huisvestingslocatie.

Bij de verdere uitwerking en het nadere onderzoek is het overigens wel noodzakelijk de Milieudienst West Holland een quick scan te laten uitvoeren. Dat geldt overigens voor meerdere locaties.

Termijn van beschikbaarheid.

De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.

Voor de locatie Zuidelijke Randweg Voorhout voorzien wij een zeer beperkt risico van planschade. De tijdelijkheid zal waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op de locatie kunnen 30 personen worden gehuisvest.

Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten. De resterende capaciteit woonunits op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

3.2.7 Langeveld, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:

a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

b) Geen verdringing

c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

e) Als alternatieve locatie aangedragen door inwoners

Nadelen:

a) Maatschappelijke weerstand mogelijk

b) Levertijd units

Geschiktheid locatie.

De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij de verdere toetsing en planuitwerking is het overigens wel van belang de financiële consequenties en de consequenties voor het gemeentelijk woningbouwprogramma in beeld te hebben, omdat het hier een locatie betreft die op de rol staat om binnenkort tot planontwikkeling over te gaan voor reguliere woningbouw.

Termijn van beschikbaarheid.

De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.

Voor de locatie Langeveld geldt een woonbestemming. Vanuit dat perspectief is de verwachting dat planschade kan ontstaan uiterst gering te noemen.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.

De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders (totaal 40 personen). Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor reguliere woningzoekenden.

Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten, indien onverhoopt gebruik gemaakt moet worden van tijdelijke woonunits. De resterende capaciteit woonunits op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden

Tot slot merken wij ten aanzien van deze locatie nog op, dat de locatie Langeveld wat ons betreft in beeld is om invulling te geven aan (een deel van) de geformuleerde taakstelling om 50 extra sociale (huur) woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

De realisering hiervan zal echter een groot tijdsbeslag vergen en is daarmee geen oplossing voor de snelle huisvesting van de statushouders zoals die in 2016 door ons gehuisvest moeten worden. Voor de structurele extra toevoeging van woningen aan de woningvoorraad (spoor 2) zijn op deze locatie reële mogelijkheden aanwezig.

3.2.8 Oosthaven, Sassenheim

Varianten op locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:

a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

b) Geen verdringing

c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek

d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

Nadelen:

a) Stevige maatschappelijke weerstand

b) Leertijd units

Geschiktheid locatie.

De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij toetsing van de mogelijke geschiktheid van deze locatie verdient de mogelijke geluidshinder vanwege de directe nabijheid van de provinciale weg aandacht.

Voor wat betreft de aanwezige te hoge geluidsbelasting verwijzen wij u kortheidshalve naar de tekst zoals wij die bij de locatie Zuidelijke Randweg Voorhout hebben opgenomen.

Termijn van beschikbaarheid.

De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.

Voor de locatie Oosthaven Sassenheim voorzien wij een zeer beperkt risico van planschade. De tijdelijkheid zal waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingaantallen.

De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op de locatie is ruimte voor het huisvesten van 20 personen.

3.2.9 Ombouw woningen voor onzelfstandige huisvesting.

Corporaties beschikken soms over woningen die zij willen afstoten omdat die woningen vanwege de grootte en de daaraan gekoppelde huurprijzen boven de sociale huurgrens niet meer passend zijn voor de doelgroep van de corporaties. In de huidige situatie worden die woningen verkocht. Corporaties hebben voorgesteld om in voorkomende gevallen te bezien of dergelijke woningen kunnen worden omgebouwd voor onzelfstandige huisvesting van statushouders. Hoewel het aanbod in deze sfeer beperkt zal zijn (per jaar spreken we over maximaal 2 tot 3 woningen, kan een dergelijk aanbod toch substantieel zijn als bedacht wordt dat per woning wellicht 4 statushouders kunnen worden gehuisvest. De mate van beschikbaarheid is overigens niet te sturen en afhankelijk van het gegeven of een woning vrijkomt. Toch zijn wij van mening dat in voorkomende gevallen dergelijke kansen moeten worden benut en in voorkomende gevallen dergelijke woningen beschikbaar te krijgen voor huisvesting van statushouders.

Sommige fracties hebben aangegeven van mening te zijn dat de mogelijkheden voor huisvesting in reguliere woningen, wellicht door aankoop van woningen, optimaal moeten worden benut.

Zoals ook in ons voorstel is aangegeven zullen kansen worden benut en is het ook de nadrukkelijke inzet van het college om bestaande – door corporaties af te stoten woningen – te gebruiken voor huisvesting van statushouders.

Daarbij maken wij de kanttekening dat de beschikbaarheid ongewis is en onzeker is of de bijdrage die kan worden geleverd als substantieel is aan te merken.

3.3 Structurele toevoegingen aan de woningvoorraad

Zoals wij onder punt 1 hebben aangegeven zijn wij voornemens om voor het saldo van de extra instroom aan inwoner op de langere termijn structureel extra woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Immers, door de toename extra toename van het aantal inwoners bovenop het reguliere migratiesaldo komt een extra taakstelling op ons af in de sfeer van de realisering van reguliere woningen. Wij zijn voornemens in de verschillende nieuwe uitleglocaties die de komende jaren in ontwikkeling worden genomen 50 extra sociale woningen te realiseren in de koop- en/of huursector. Daartoe zullen wij op korte termijn het overleg met de desbetreffende projectontwikkelaar openen.

Een en ander is ook in lijn met de nieuwe woonvisie waarin het onderstaande is opgenomen:

"De meeste huishoudens zijn prima in staat om in hun woonruimte te voorzien. Een aantal groepen heeft hierbij op dit moment echter ondersteuning nodig: huishoudens met een laag en midden inkomen, statushouders en arbeidsmigranten.

Statushouders

Huidige situatie:

Door de toename van het aantal vluchtelingen zal de taakstelling voor 2016 verder toenemen. We signaleren hierdoor een toenemende druk op de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen.

Toekomstige situatie:

We willen de taakstelling voor de huisvesting van statushouders realiseren zonder de voorraad huurwoningen in de sociale sector te veel te belasten.

Maatregelen:

Samen met de corporaties monitoren we (de gevolgen van) de realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders nauwkeurig. We onderzoeken de mogelijkheden tot realisatie van tijdelijke huisvesting van statushouders buiten de reguliere huurwoningvoorraad.

Verder zijn wij voornemens om naast de nu geplande structurele toevoeging aan de woningvoorraad van 50 woningen in de sociale sfeer in de toekomst de vinger aan de pols te houden en conjunctureel mee te bewegen als het gaat om de structurele verhoging van de vraag het hoofd te kunnen bieden. In de komende jaren zijn wij voornemens afhankelijk van de conjunctuur (instroom aantal statushouders) mee te bewegen met de extra inzet op uitbreiding van het aantal sociale woningen.

3.4 Bestuursakkoord.

Tijdens de commissievergadering is door een aantal fracties verzocht het voorliggende voorstel aan te vullen met de consequenties en mogelijkheden van het recent gesloten bestuursakkoord. Verder zijn alle fracties van mening dat de kansen en mogelijkheden om gebruik te maken van de rijkssubsidieregeling zo optimaal mogelijk moeten worden benut.

Naast de informatie zoals opgenomen in dit voorstel en de daaraan toegevoegde bijlagen:

- de tekst van het bestuursakkoord; en

- Globaal inzicht investeringskosten / exploitatieresultaat uitwerklocaties huisvesting statushouders,

hebben wij voor u op dit moment geen aanvullende informatie beschikbaar die kan worden toegevoegd aan het raadsvoorstel.

In de bijlage “Globaal inzicht investeringskosten / exploitatieresultaat uitwerklocaties huisvesting statushouders” zijn de subsidiemogelijkheden in financiële zin verwerkt. Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de subsidiemogelijkheden zo uitputtend mogelijk moeten worden benut.

Om de verhoogde instroom van vluchtelingen adequaat aan te pakken, heeft het Kabinet de gemeenten gevraagd deze problematiek "schouder aan schouder" op te pakken. Momenteel zitten er 44.000 mensen in de AZC’s waarvan 16.000 statushouders. Gemeenten verrichten momenteel

al veel inspanningen en zijn bereid om het Kabinet de helpende hand te bieden om dit probleem adequaat op te lossen.

Dit heeft geleidt tot het op 27 november 2015 gesloten bestuursakkoord "Verhoogde Asielinstroom". Dit bestuursakkoord treft u in de bijlage behorende bij dit voorstel aan.

Onderstaand zullen wij op een aantal hoofdpunten uit dit bestuursakkoord ingaan.

Vergoeding kosten crisisnoodopvang.

In het bestuursakkoord is overeengekomen dat de vergoeding van de kosten voor crisisnoodopvang aan gemeenten (met terugwerkende kracht) wordt verhoogd van € 40, - naar € 100, - per persoon per nacht. Dit leidt voor de gemeente Teylingen tot een fors hogere vergoeding en verlaging van de voor rekening van de gemeente blijvende lasten voor de crisisnoodopvang zoals die in De Tulp heeft plaatsgevonden.

Subsidieregeling huisvestingsvoorzieningen statushouders.

Voor corporaties wordt een subsidieregeling opengesteld (voor een periode van vijf jaar) om huisvestingsvoorzieningen voor statushouders te realiseren op een zodanige manier dat de kostendelersnorm voor de bijstand kan worden toegepast (ten minste vier vergunninghouders in één huisvestingsvoorziening. De subsidieregeling voorziet in subsidie van € 6.250,- per te huisvesten vergunninghouder.

De subsidieregeling sluit voor een belangrijk deel aan op de door ons college voorgestane wijze van huisvesting van statushouders. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen zal hierop aangesloten worden in die zin dat de huisvestingsvoorzieningen voldoen aan de gestelde subsidiecriteria. Uitgaande van genoemd subsidiebedrag per te huisvesten statushouder leidt dit tot een exploitatieplaatje waarbij een kostendekkende exploitatie in een periode van 5 jaar bijna haalbaar is.

Regionale samenwerking.

Er worden regionale regietafels opgericht onder leiding van de Commissaris van de Koning om invulling te geven aan de regionale implementatie van de nationale taakstelling.

Sluitende aanpak prestatieafspraken.

Met het sluiten van het bestuursakkoord committeren gemeenten zich aan het akkoord en het halen van de taakstellingsafspraken.

Maatschappelijke begeleiding en participatie.

Er wordt extra geïnvesteerd in maatschappelijke begeleiding en participatie. Het Rijk voorziet de gemeenten van extra middelen om de extra inspanning op het gebied van participatie in te kunnen vullen. De rijksbijdrage voor maatschappelijke begeleiding stijgt van € 1.000, - naar € 2.370, - per statushouder. (Deze regeling geldt voor de jaren 2016 en 2017.)

Deze ophoging van de rijksbijdrage sluit aan bij onze ambitie om de inspanningen op het gebied van integratie van statushouders te intensiveren.

De verhoogde instroom heeft ook gevolgen voor de gemeenten voor wat betreft de kosten vanuit de Participatiewet. Het Rijk voorziet (gelet op de financieringssystematiek) in het beschikbaar stellen van 50 miljoen in het kader van de tegemoetkoming in de gemeentelijke voorfinanciering (t-1 methodiek).

Overige aspecten.

Het Rijk gaat met gemeenten in overleg over een oplossing voor mogelijke toename van gemeentelijke kosten voor leerlingenvervoer. Tevens worden afspraken gemaakt over de kosten voor onderwijshuisvesting en de kwaliteit van het onderwijs.

Ook zullen nadere afspraken worden gemaakt over de kosten voor jeugdgezondheidszorg.

3.5 Huisvesting statushouders na 2016.

Op dit moment valt nog niet in te schatten hoe de ontwikkeling van toestroom van vluchtelingen na 2016 zich zal ontwikkelen. In de loop van 2016 zullen wij u hierover nadere voorstellen doen. De ervaringen die wij in de komende periode opdoen in het op onorthodoxe wijze van huisvesten van statushouders zal voor ons medebepalend zijn over de wijze waarop we hier in de toekomst mee om zullen gaan. Wij zijn voornemens de ontwikkelingen op de voet te volgen en voor wat betreft de opplussing van het aantal toe te voegen (sociale) woningen aan de reguliere woningvoorraad de conjuncturele beweging van de instroom van de statushouders te volgen.

3.6 Voorbereidingskrediet.

Wij stellen uw raad voor om voor de verdere planuitwerking (inhuur planontwerp, communicatietraject met inwoners, in te winnen externe adviezen etc. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen groot € 100.000,-. Voor wat betreft de dekking van deze kosten stellen wij u voor te beschikken over het budget onvoorzien 2016 zijnde € 25.000,-. Dit budget is daarmee uitgeput. Voor wat betreft de overige € 75.000,- stellen wij u voor dit te betrekken bij het algemeen beeld 2016 (1e voortgangsrapportage) omdat er wellicht dekking kan gaan ontstaan

vanuit mogelijke aanvullende rijksmiddelen ten behoeve van de opvang van statushouders. Dit gegeven in combinatie met het feit dat het hier om een incidentele uitgave gaat is voor ons aanleiding u voor te stellen pas bij de 1e voortgangsrapportage in de dekking te voorzien.

Alternatieven:
-

Kanttekening:
Bij het voorstel wordt de kanttekening gemaakt dat pas nadat de plannen concreet zijn uitgewerkt en overleg heeft plaatsgevonden met de direct omwonenden een definitief beeld kan worden gevormd over de definitief te gebruiken locaties, de aantallen te huisvesten statushouders per locatie en de uiteindelijke kosten.

Aanpak / uitvoering:
Communicatie.

Communicatiedoel:

1. Bijdragen aan goed verloop van de realisatie van de locaties

2. Het ondersteunen van integratieproces rond statushouders

Hoofdboodschap

Bijzondere omstandigheden vergen bijzondere oplossingen. Door de toename van het aantal te huisvesten statushouders kiezen we er voor deze nieuwkomers op een onorthodoxer manier te huisvesten. Een dergelijk alternatief traject zal met de nodige zorgvuldigheid moeten worden gevoerd en vergt een open en transparante dialoog met de inwoners in het algemeen en de omwonenden in het bijzonder. Vanuit die dialoog en een begripvolle houding voor ervaren zorgen en knelpunten willen we oplossingsgericht het gesprek aangaan. Aandacht voor veiligheid en inzetten op maximale inspanningen voor integratie horen daar bij.

Toename vluchtelingen vraagt om alternatieve oplossingen.

Het aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt is toegenomen, dat betekent dat meer mensen met een verblijfsvergunning die tijdelijk moeten worden gehuisvest. Tegelijkertijd wil de gemeente de druk op de huidige wachtlijsten voor sociale huurwoningen niet verder op laten lopen. In Teylingen is daarom gekozen voor alternatieve tijdelijke huisvesting van statushouders. Zo wordt de druk op de bestaande wachtlijst voor sociale huurwoningen verlaagd. Bovendien streeft het B&W en de raad ernaar om 10% extra tijdelijke woonruimte voor huidige woningzoekenden te realiseren, waarmee de huidige wachtlijsten korter worden. Daarnaast wil de gemeente vijftig extra sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen opnemen.

Sensitieve afweging van locatiekeuze.

Een belangrijke afweging voor de keuze in locaties is spreiding over de dorpskernen. Zo wordt het mogelijk om in verschillende kleine clusters tijdelijke huisvesting te realiseren voor de statushouders. Ook de integratiemogelijkheden in de gemeenschap zijn een belangrijk uitgangspunt.

De statushouders zullen gedurende maximaal 5 jaar gehuisvest worden in bestaande gebouwen of in tijdelijke woonunits. Voor de huisvesting gelden objectieve criteria als beschikbaarheid, fysieke geschikte ruimte, ontwikkelsnelheid, aansluiting op voorzieningen als gas, water, elektra en riool en kosten.

Bewuste communicatie met oog en oor.

Rond het keuzeproces in locaties is open en transparante communicatie het uitgangspunt. Met de eerste bijeenkomst is een dialoog gestart. We gaan uit van een respectvolle dialoog waarin ruimte is voor kritische vragen en zorgen die leven. Een open dialoog betekent openstaan voor een veelheid aan meningen en suggesties. We hebben oor voor iemand die kritisch is, en oog voor het feit dat iemands kritische standpunt hem niet meteen tot een tegenstander maakt, maar eerder een individu met zorgen. Het uiten van zorgen is vanuit dat perspectief een opening voor een (zorgzaam) gesprek.

Tijdens de commissievergadering van 18 januari is door de commissie aangegeven dat het voeren van een dialoog en inhoudelijke gesprekken met omwonenden is van essentieel belang is in dit dossier. Een proactieve en oplossingsgerichte houding waarin op een open en serieuze manier wordt omgegaan met wensen, zorgen en vragen van de inwoners is noodzakelijk. Het college onderschrijft – zoals ook in het raadsvoorstel is aangegeven - de opvatting van de commissie dat een proactieve en oplossingsgerichte houding waarin op een open en serieuze manier wordt omgegaan met wensen, zorgen en vragen van de inwoners is noodzakelijk.

Wij hebben als college een dergelijke open, transparante en op oplossingen gerichte houding en wijze van communiceren tot op heden steeds is beoogd. Wij refereren in dit verband aan de informatiebijeenkomst in de KTS, de door de gemeenteraadsfracties gevoerde overleggen met inwoners en onze mondelinge en schriftelijke communicatie met inwoners.

Wat het naar de mening van het college op dit moment lastig maakt is dat wij in de richting van de inwoners tot dit moment nog geen concrete plannen / keuzes en afwegingscriteria kunnen noemen, juist omdat dit onderdeel is van het “gesprek” tussen u (gemeenteraad) en ons (college). Pas nadat over het voorliggende voorstel is besloten kunnen wij concrete voorstellen uitwerken en daarover de dialoog aangaan met de inwoners/direct omwonenden.

Fysieke èn maatschappelijke integratie.

De huisvesting van statushouders zal in een aantal stappen verlopen. Tijdens dit proces investeren

we in fysieke inpassing alsook in maatschappelijk integratie. Allereerst is er de definitieve locatiekeuze, vervolgens zal er gesproken worden met de buurt en anderszins betrokkenen

Tijdens persoonlijke gesprekken gaan we in op de aandachtspunten op en rond die specifieke plek.

We spreken ook hulp aan vanuit de samenleving. Naast het mobiliseren maatschappelijke en vrijwilligersorganisaties bij verbeteren en uitbreiden integratie, zijn vooral de 'eigen' inwoners van groot belang. Immers integratie en participatie beginnen bij het je onderdeel voelen van een sociaal netwerk. Dat is het uitgangspunt in de integratieaanpak. In de integratie aanpak wordt gezocht de sociale raakvlakken, contactmomenten en overeenkomsten tussen mensen en hoe betrokkenen hieraan kunnen bijdragen.

Planning.

Voor wat betreft de verdere aanpak en het proces stellen wij u voor in te stemmen met onderstaand planningsschema.

18 januari 2016	Bespreking voorstel in commissie Welzijn
4 februari 2016	Besluitvorming gemeenteraad
februari 2016	Planvoorbereiding en uitwerking
februari/maart 2016	Bewonersavonden per locatie
24 maart 2016	Afronding besluitvorming in gemeenraad
april 2016	Vergunning traject
vanaf mei 2016	Start realisatie

Participatie:
Wij zijn van mening dat de planvorming in nauwe samenspraak en in volledige transparantie met de inwoners van onze gemeente moet plaatsvinden. Wij zijn daarmee begonnen door direct aan de voorkant (tijdens de gehouden informatieavond) de inwoners en ondernemers uit de gemeente goed te informeren over de plannen.

Door de raadscommissie is aangegeven dat vanuit de dialoog met inwoners nadrukkelijk aandacht moet worden geschonken aan de wensen van omwonenden bij de inrichting van de locaties en moet gekozen worden voor huisvesting van statushouders passend op die locatie. Dit uitgangspunt van de commissie sluit naadloos aan bij de opvattingen van ons college hieromtrent.

Het verdere proces voorziet er in om de concreet uitgewerkte plannen te bespreken met de direct omwonenden. Zoals eerder in dit voorstel aangegeven zullen wij daarbij - binnen de grenzen van het redelijke - alles in het werk stellen om voor de omgeving een passende oplossing te vinden. Het gesprek met de direct omwonenden van de uiteindelijk te kiezen locaties is naar de mening van ons college essentieel.

Duurzaamheid:
Wij zijn van mening dat met de realisering van tijdelijke huisvesting mogelijkheden voor statushouders op een duurzame wijze vorm wordt gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid in die zijn dat de bestaande woningvoorraad wordt ontzien bij de substantiële extra instroom zoals die zich nu voordoet.

Verder kan in dit verband niet onvermeld blijven dat door hergebruik van bestaande (school)gebouwen voor huisvestingsdoeleinden eveneens een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheid.

Bij de keuze voor het eventuele gebruik van tijdelijke woonunits zal zeker gekeken worden naar kwaliteit. Dat is van belang vanuit het perspectief van de toekomstige gebruikers/bewoners, maar is ook van belang voor de omgeving (een en ander moet een zekere mate van kwaliteit uitstralen).

Verder is het ook voor de mogelijkheden voor hergebruik na vijf jaar van belang dat gekozen wordt voor een zekere mate van kwaliteit. Immers, dat bevordert de verkoopbaarheid en restwaarde. Overigens zal hierbij een evenwicht moeten worden gezocht in de prijs / kwaliteitsverhouding.

Er moet echter wel een kanttekening worden gemaakt bij het duurzame karakter van de gekozen oplossing in de vorm van de huisvesting van statushouders in tijdelijke woonunits. In ons voorstel kiezen we er voor in voorkomende gevallen deze woonunits niet langer dan 5 jaar te handhaven. De te verwachten economische levensduur van deze woonunits is vele jaren langer. Bovendien wordt opgemerkt dat handhaving van de tijdelijke woonvoorzieningen voor een periode van vijf jaar bovendien minder duurzaam is vanuit het oogpunt van de inzet van gemeentelijke middelen.

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
In te stemmen met de onderstaande uitgangspunten inzake de opvang van vluchtelingen:

1. dat er gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC;

2. dat er in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang en dat een dergelijk aanbod dan ook niet kan worden gedaan;

3. dat realisering van een noodopvang voorziening niet passend is gelet op het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente;

4. dat een reactieve houding wordt ingenomen betreft de mogelijkheden voor crisisnoodopvang, maar dat een eventueel toekomstig verzoek vanuit een welwillende houding zal worden beoordeeld. Met als uitgangspunt dat alleen in toekomstige acute noodsituaties in onze regio maximaal 2 locaties tegelijkertijd kunnen worden ingericht gedurende een periode van maximaal 2 weken en dat daarbij in eerste instantie een beroep gedaan moet worden op gemeenten die nog geen crisisnoodopvang hebben verzorgd;

5. dat in het kader van de crisisnoodopvang vluchtelingen uitgaven zijn gedaan waarvoor in de gemeentebegroting geen voorzieningen zijn opgenomen. Voor wat betreft de dekking van deze uitgaven stelt het college u voor de uitgaven te financieren vanuit het rekeningresultaat 2015;

6. De Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld woonruimte bieden aan de aan Teylingen gekoppelde statushouders, zodat in de AZC's capaciteit vrij gemaakt wordt voor nieuwe instroom van vluchtelingen.

Besluitpunt 2:

De volgende kaders en randvoorwaarden vast te stellen voor de huisvesting van statushouders:

1. Vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap zo mogelijk te kiezen voor evenwichtige spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond), met een maximum van 25 statushouders per cluster.

2. voor 117 statushouders huisvesting te realiseren

3. Voor de huisvesting van het contingent statushouders 2016 primair te kiezen voor huisvesting in tijdelijke woonvoorzieningen, waarbij het gebruik van bestaande gebouwen de voorkeur heeft.

4. bovenop het aantal te realiseren onorthodoxe woonvoorzieningen voor statushouders minimaal 10% (12 personen) extra woonvoorzieningen wordt toegevoegd bestemd voor de huidige woningzoekenden.

5. dat de te realiseren tijdelijke huisvestingsvoorziening in de vorm van tijdelijke woonunits en verbouwde bestaande gebouwen vooralsnog niet langer dan 5 jaar in stand worden gehouden voor de huisvesting van statushouders (bestaande gebouwen daarna omvormen voor reguliere bewoning).

6. dat de huisvestingsvoorzieningen van de statushouders moeten worden gerealiseerd in of

aan de bestaande dorpskernen om de integratie te bevorderen.

7. de gemeentelijke financiële middelen moeten zo efficiënt mogelijk worden ingezet en te kiezen voor de realisering van sobere huisvestingsvoorzieningen.

8. dat in het woningbouwprogramma 50 sociale (huur)woningen structureel extra aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties worden toegevoegd. In de komende jaren afhankelijk van het aantal te huisvesten statushouders, daar waar mogelijk, te anticiperen op de toenemende opgave door het aantal extra te bouwen nieuwe woningen in de sociale sfeer daarop af te stemmen.

9. veiligheid als een belangrijk thema betrekken in de nadere uitwerking.

10. onderstaande locaties nader uit te werken ten behoeve van huisvesting voor het contingent statushouders 2016:

    1. De Waaier, Warmond;

    2. Klein Sassembourg, Sassenheim;

    3. Kompasschool, Sassenheim;

    4. Boekenburglaan, Voorhout;

    5. Zuidelijke Randweg, Voorhout;

    6. Langeveld, Sassenheim; en

    7. Oosthaven, Sassenheim,

    en de nadere planuitwerking af te wachten alvorens een definitieve selectie wordt gemaakt c.q. een definitief standpunt wordt bepaald over het gebruik van de verschillende locaties.

11. In te stemmen met het voornemen van de corporaties om - voor zover de gelegenheid zich voordoet - bestaande woningen die de corporaties voornemens zijn af te stoten en voor zover die woningen daarvoor geschikt zijn deze om te bouwen tot (on)zelfstandige wooneenheden voor statushouders.

Besluitpunt 3:
Een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen en op dit moment slechts deels te voorzien in de dekking (tot een bedrag van € 25.000,- uit de post onvoorzien 2016) en voorstellen van het college bij de 1e voortgangsrapportage af te wachten voor wat betreft de dekking van het resterende deel van het voorbereidingskrediet (€ 75.000,-).

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Programmamanagement — Programmamanagement

Financiële consequenties:

In het overzicht in deze paragraaf zijn de ten laste van de gemeente blijvende kosten voor realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders zoals die in dit voorstel zijn opgenomen bij elkaar gebracht.

Wij benadrukken nogmaals dat het hier een eerste globale inschatting is. Pas bij de concrete plan uitwerking ontstaat een definitief inzicht in de kosten die ten laste van de gemeente blijven.

Van belang is te vermelden dat bij dit kosten overzicht is uitgegaan van een instandhoudingstermijn van de huisvestingsvoorzieningen voor statushouders voor een periode van vijf jaar. Verlenging van die periode zal substantieel positieve effecten hebben op het exploitatieresultaat. Verder is het van belang te vermelden dat bij de eerste globale financiële weliswaar rekening is gehouden met de rijkssubsidieregeling voor huisvesting van statushouders, maar dat nog niet alle details van deze regeling bij het schrijven van dit voorstel bekend zijn. Mits voldaan wordt aan de subsidievoorwaarden van het Rijk mag er van uitgegaan worden dat corporaties per te huisvesten statushouder een subsidiebedrag kunnen ontvangen van € 6.250,-. Met deze subsidieregeling komt op de meeste locaties een kostendekkende exploitatie binnen handbereik.

Wij stellen ons voor dat de uiteindelijk ten laste van de gemeente blijvende kosten aan het eind van de exploitatie periode met de exploitanten (woningbouwcorporaties) worden afgerekend. Daartoe zal een overeenkomst met partijen moeten worden afgesloten. Uitgaande van een exploitatie termijn van vijf jaar lijkt het ons verstandig vanaf het begin van de exploitatie in de gemeentebegroting jaarlijkse reserveringen op te nemen om aan het eind van de periode de exploitatie te kunnen afrekenen.

Tot slot kan niet onvermeld blijven dat niet alle locaties noodzakelijk zijn voor invulling van de taakstelling 2016.

1.De Waaier	10 appartementen	€ 353.500,- (negatief)
2.De Waaier	12 woonunits	€ 80.371,- (positief) *
3.De Waaier	20 woonunits	€ 91.508,- (positief)
4.Klein Sassembourg	onzelfstandige huisvesting	€ 245.140,- (negatief)
5.Klein Sassembourg	zelfstandige huisvesting	€ 347.500,- (negatief)
6.Klein Sassembourg	24 woonunits	€ 62.674,- (negatief)
7.Kompasschool	6 appartementen	€ 7.025,- (positief)
8.Boekenburglaan	20 woonunits	€ 7.558,- (positief) **
9.Zuidelijke Randweg	15 woonunits	€ 24.815,- (positief)

10.Langeveld	20 woonunits	€ 19.063,- (positief)
11.Oosthaven	10 woonunits	€ 38.212,- (positief)

* exclusief sloopkosten

** exclusief huurprijs grond

(NB conform het geformuleerde criterium wordt als uitgangspunt gehanteerd dat per locatie maximaal 25 statushouders worden gehuisvest.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

Globaal inzicht investeringskosten / exploitatieresultaat uitwerklocaties huisvesting statushouders.

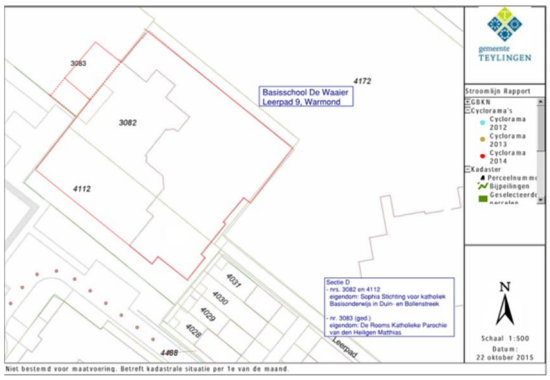
Inleiding.

De in deze bijlage genoemde bedragen wen berekende lasten zijn niet meer dan een eerste indicatie. Bij de verdere uitwerking van de mogelijkheden op de verschillende locaties zal een en ander nader moeten worden ingevuld en uitgewerkt. Zo moet er bijvoorbeeld een voorbehoud worden gemaakt over de kostprijs van de tijdelijke woonunits, moeten de kosten voor woonrijp maken van de verschillende locaties nader worden uitgewerkt en is op dit moment nog niet exact aan te geven hoe de aangekondigde rijkssubsidieregeling kan worden toegepast (de mogelijkheden van de subsidieregeling hebben uiteraard een kostendrukkende effect en hebben daarmee een positief effect op de exploitatielasten).

In de hieronder opgenomen berekeningen is met de meest ongunstige subsidiebedragen rekening gehouden in die zin dat uitgegaan is van een zelfstandige huisvesting met een maximale huurprijs van € 112,50 per persoon per maand. Als de huisvestingsvoorzieningen volgens de nog op te stellen subsidieregeling kunnen/moeten worden aangemerkt als onzelfstandige huisvesting mag uitgegaan worden van een maximale huurprijs van € 145,- per persoon per maand, waardoor de exploitatie gunstiger uitvalt.

A. Locatie De Waaier.

Locatie in beeld.



Investeringskosten / exploitatieresultaat.

Variant 1: Geschikt maken bestaand gebouw voor bewoning.

termijn in jaren	5
aantal appartementen	10
verbouwingskosten	€ 600.000,00
kosten woonrijp maken	€ 11.500,00
exploitatiekosten	€ 75.000,00
renteverlies	€ 87.000,00
totale kosten	€ 773.500,00
Huuropbrengst per maand/eenheid (€ 112,50 pp)	€ 450,00
Totale huur opbrengst	€ 270.000,00
Rijkssubsidieregeling voor 24 statushouders	€ 150.000,00
Exploitatietekort	€ 353.500,00

In deze variant wordt uitgegaan van de huisvesting van 24 statushouders in dit gebouw. De overige 4 woonunits kunnen worden verhuurd aan autochtone woningzoekenden.

Variant 2: Sloop bestaand gebouw en plaatsing tijdelijke woonunits.

Op dit moment is niet inzichtelijk te maken wat de sloopkosten zijn. Er valt dan ook geen inschatting te maken van de totale kosten van het project indien overgegaan wordt tot sloop en plaatsing van tijdelijke woonunits voor 24 statushouders.

In de op de volgende pagina opgenomen tabel zijn wel de kosten opgenomen voor de realisering van tijdelijke woonunits voor de huisvesting van 24 statushouders.

Investering 2 pers. Eenheid		€ 37.500
woningen op een locatie		12
Totaal		€ 450.000
restwaarde	15%	€ 67.500
dekkings% beheer onderhoud (afgeleid)	44%	
Huurprijs: max./mnd		€ 436
terugverdien tijd		5
Uitwerking		
investering		€ 450.000
restwaarde		€ 67.500
terugverdienen		€ 382.500
huuropbrengst		€ 313.920
dekking voor onderhoud, beheer		€ 68.580
dekkingspercentage (afgeleid !!)		22
onderhoud en beheer moet zijn		€ 138.125
tekort woningexploitatie		€ 69.545
kosten woonrijp maken		
Lasten voor gemeente (voor subsidie)		€ 69.545
huurmatiging ivm rijkssubsidie		-€ 84
rijkssubsidie	€ 6.250	€ 150.000
Lasten voor gemeente (na subsidie)		-€ 80.371

Variant 3: combinatie van variant 1 & 2.

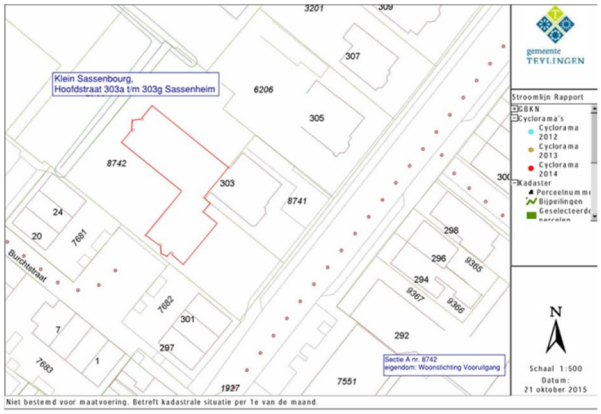
Ook hiervoor geldt dat geen inzicht bestaat in de kosten voor sloop.

In onderstaande tabel is aangegeven wat de kosten zouden zijn voor in totaliteit 20 tijdelijke wooneenheden (12 voor statushouders en 8 voor autochtone woningzoekenden).

Onderstaande kosten zijn nadrukkelijk exclusief kosten woonrijp maken en sloop van het bestaande gebouw. Investering 2 pers. Eenheid		€ 35.000
woningen op een locatie		20
Totaal		€ 700.000
restwaarde	15%	€ 105.000
dekkings% beheer onderhoud (afgeleid)	44%	
Huurprijs: max./mnd		€ 436
terugverdien tijd		5
Uitwerking		
investering		€ 700.000
restwaarde		€ 105.000
terugverdienen		€ 595.000
huuropbrengst		€ 523.200
dekking voor onderhoud, beheer		€ 71.800
dekkingspercentage (afgeleid !!)		14
onderhoud en beheer moet zijn		€ 230.208
tekort woningexploitatie		€ 158.408
kosten woonrijp maken		
Lasten voor gemeente (voor subsidie)		€ 158.408
huurmatiging ivm rijkssubsidie		-€ 84
rijkssubsidie	€ 6.250	€ 250.000
Lasten voor gemeente (na subsidie)		-€ 91.508

B. Locatie Klein Sassembourg.

Locatie in beeld.



Investeringskosten / exploitatieresultaat.

<u>Varianten 1 & 2: Gebruik van bestaand pand gedurende een periode van 3 jaar.</u>

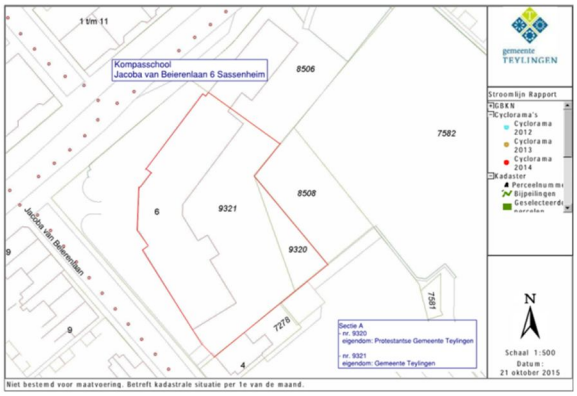
		onzelf-standige woon-ruimte	zelfstandige woonruimte
Investeringskosten		€ 300.000	€ 600.000
aantal te huisvesten statushouders		18	18
huurprijs		€ 450	
Huuropbengst	€ 450	€ 291.600	€ 291.600
Exploitatielasten		€ 151.600	€ 151.600
Lasten gemeente (voor subsidie)		€ 160.000	€ 460.000
huurmatiging ivm rijkssubsidie	€ 305	€ 197.640	
huurmatiging ivm rijkssubsidie	€ 338		€ 218.700
rijkssubsidie	€ 6.250	€ 112.500	€ 112.500
Lasten gemeente (na subsidie)		€ 245.140	€ 347.500

Variant 3: Sloop bestaand pand en plaatsing tijdelijke woonunits.

Investering 2 pers. Eenheid		€ 35.000
woningen op een locatie		24
Totaal		€ 840.000
restwaarde	15%	€ 126.000
dekkings% beheer onderhoud (afgeleid)	44%	
Huurprijs: max./mnd		€ 436
terugverdien tijd		5
Uitwerking		
investering		€ 840.000
restwaarde		€ 126.000
terugverdienen		€ 714.000
huuropbrengst		€ 627.840
dekking voor onderhoud, beheer		€ 86.160
dekkingspercentage (afgeleid !!)		14
onderhoud en beheer moet zijn		€ 276.250
tekort woningexploitatie		€ 190.090
kosten woonrijp maken		€ 172.500
Lasten voor gemeente (voor subsidie)		€ 362.590
huurmatiging ivm rijkssubsidie		-€ 84
rijkssubsidie	€ 6.250	€ 300.000
Lasten voor gemeente (na subsidie)		€ 62.674

C. Locatie Kompasschool.

Locatie in beeld.

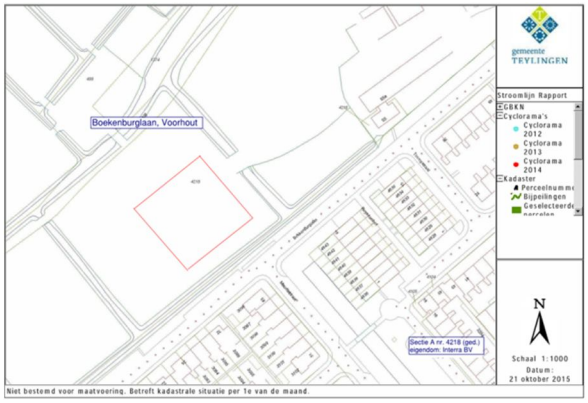


Investeringskosten / exploitatieresultaat.

termijn in jaren	5
aantal appartementen	6
verbouwingskosten	€ 250.000,00
kosten woonrijp maken	€ 11.500,00
exploitatiekosten	€ 43.475,10
totale kosten	€ 304.975,10
Huuropbrengst per maand/eenheid	€ 450,00
Totale huur opbrengst	€ 162.000,00
Explotatietekort (voor subsidie)	€ 142.975,10
rijkssubsidie	€ 150.000
Exploitatietekort (na subsidie)	-€ 7.025

D. Locatie Boekenburglaan.

Locatie in beeld.



Investeringskosten / exploitatieresultaat.

Onderstaande berekening is exclusief de lasten voor het gebruik van grond van derden.

Investering 2 pers. Eenheid		€ 35.000
woningen op een locatie		20
Totaal		€ 700.000
restwaarde	15%	€ 105.000
dekkings% beheer onderhoud (afgeleid)	44%	
Huurprijs: max./mnd		€ 436
terugverdien tijd		5
Uitwerking		
investering		€ 700.000
restwaarde		€ 105.000
terugverdienen		€ 595.000
huuropbrengst		€ 523.200
dekking voor onderhoud, beheer		€ 71.800
dekkingspercentage (afgeleid !!)		14
onderhoud en beheer moet zijn		€ 230.208
tekort woningexploitatie		€ 158.408
kosten woonrijp maken		€ 83.950
Lasten voor gemeente (voor subsidie)		€ 242.358
huurmatiging ivm rijkssubsidie		-€ 84
rijkssubsidie	€ 6.250	€ 250.000
Lasten voor gemeente (na subsidie)		-€ 7.558

E. Zuidelijke Randweg, (nabij Engelselaan).

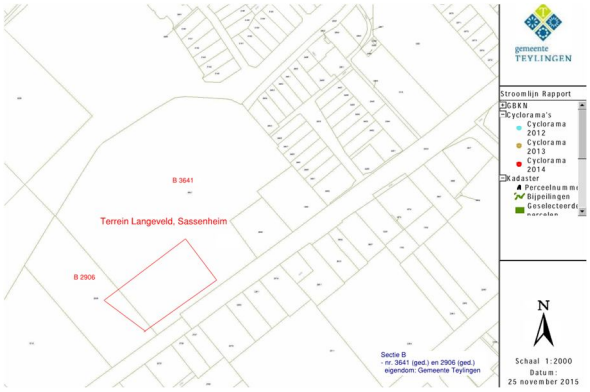
Locatie in beeld.

Investeringskosten / exploitatieresultaat.

Investering 2 pers. Eenheid		€ 37.500
woningen op een locatie		15
Totaal		€ 562.500
restwaarde	15%	€ 84.375
dekkings% beheer onderhoud (afgeleid)	44%	
Huurprijs: max./mnd		€ 436
terugverdien tijd		5
Uitwerking		
investering		€ 562.500
restwaarde		€ 84.375
terugverdienen		€ 478.125
huuropbrengst		€ 392.400
dekking voor onderhoud, beheer		€ 85.725
dekkingspercentage (afgeleid !!)		22
onderhoud en beheer moet zijn		€ 172.656
tekort woningexploitatie		€ 86.931
kosten woonrijp maken		€ 75.670
Lasten voor gemeente (voor subsidie)		€ 162.601
huurmatiging ivm rijkssubsidie		-€ 84
rijkssubsidie	€ 6.250	€ 187.500
Lasten voor gemeente (na subsidie)		-€ 24.815

F. Locatie Langeveld Sassenheim.

Locatie in beeld.



Investeringskosten / exploitatieresultaat.

Investering 2 pers. Eenheid		€ 35.000
woningen op een locatie		20
Totaal		€ 700.000
restwaarde	15%	€ 105.000
dekkings% beheer onderhoud (afgeleid)	44%	
Huurprijs: max./mnd		€ 436
terugverdien tijd		5
Uitwerking		
investering		€ 700.000
restwaarde		€ 105.000
terugverdienen		€ 595.000
huuropbrengst		€ 523.200
dekking voor onderhoud, beheer		€ 71.800
dekkingspercentage (afgeleid !!)		14
onderhoud en beheer moet zijn		€ 230.208
tekort woningexploitatie		€ 158.408
kosten woonrijp maken		€ 72.445
Lasten voor gemeente (voor subsidie)		€ 230.853
huurmatiging ivm rijkssubsidie		-€ 84
rijkssubsidie	€ 6.250	€ 250.000
Lasten voor gemeente (na subsidie)		-€ 19.063

G. Locatie Oosthaven Sassenheim.

Locatie in beeld.

Investeringskosten / exploitatieresultaat.

Investering 2 pers. Eenheid		€ 37.500
woningen op een locatie		10
Totaal		€ 375.000
restwaarde	15%	€ 56.250
dekkings% beheer onderhoud (afgeleid)	44%	
Huurprijs: max./mnd		€ 436
terugverdien tijd		5
Uitwerking		
investering		€ 375.000
restwaarde		€ 56.250
terugverdienen		€ 318.750
huuropbrengst		€ 261.600
dekking voor onderhoud, beheer		€ 57.150
dekkingspercentage (afgeleid !!)		22
onderhoud en beheer moet zijn		€ 115.104
tekort woningexploitatie		€ 57.954
kosten woonrijp maken		€ 28.750
Lasten voor gemeente (voor subsidie)		€ 86.704
huurmatiging ivm rijkssubsidie		-€ 84
rijkssubsidie	€ 6.250	€ 125.000
Lasten voor gemeente (na subsidie)		-€ 38.212

Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Brief aan de leden
T.a.v. het college en de raad

informatiecentrum tel.	uw kenmerk	bijlage(n)
(070) 373 8393		
betreft	**ons kenmerk**	**datum**
VNG inzet bestuursakkoord vluchtelingen	ECLBR/U201501898 Lbr. 15/090	18 november 2015

Samenvatting

Om de verhoogde instroom van vluchtelingen adequaat aan te pakken, heeft het Kabinet de gemeenten gevraagd deze problematiek “schouder aan schouder” op te pakken. Momenteel zitten er 44.000 mensen in de AZC’s waarvan 16.000 statushouders. Gemeenten verrichten momenteel al veel inspanningen en zijn bereid om het Kabinet de helpende hand te bieden om dit probleem adequaat op te lossen.

Om dit te realiseren wordt ingezet op een akkoord tussen de VNG en het Kabinet. Uitgangspunten hierbij zijn:

- een heldere verdeling van taken en verantwoordelijkheden;
- het optimaal benutten van de mogelijkheden rekening houdend met de omstandigheden van individuele gemeenten en samenwerkende gemeenten;
- een gezamenlijke inzet voor het verkrijgen en behoud van draagvlak onder de inwoners, maatschappelijk middenveld en andere stakeholders;
- een compensatie aan gemeenten voor de feitelijk gemaakte kosten.

De VNG zet daarbij in op een sluitende aanpak van de migratieketen. Dit betekent op de korte termijn:

- bestuurlijke regie ligt bij gemeenten of samenwerkende gemeenten;
- snelle procedure door de IND;
- crisisopvang dient zo veel als mogelijk te worden vermeden;
- opvang bij voorkeur in een regulier AZC. Als dit niet mogelijk is zo veel mogelijk streven naar tijdelijke noodopvang;
- verlenging termijn GGZA;
- huisvesting van statushouders waarbij de corporaties hun verantwoordelijkheid nemen voor de huisvestingsopgave;

- voldoende voorzieningen tijdens de opvang;
- integratie van statushouders;
- borgen van veiligheid rondom de opvanglocaties.

In de ledenbrief wordt deze inzet per onderwerp uitgewerkt.

Proces

Gezien de urgentie is het streven om op korte termijn een bestuursakkoord te sluiten. Door zowel kabinet als VNG wordt gewerkt naar het afronden van een onderhandelaarsakkoord tijdens het overhedenoverleg op 27 november a.s. Dit zal tijdens de Bijzondere Algemene ledenvergadering van 30 november worden gepresenteerd. Daarna zal een ledenraadpleging plaats vinden. Op basis van de uitkomsten van deze ledenraadpleging zal het bestuur van de VNG in januari een definitief besluit nemen.

Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Aan de leden

informatiecentrum tel.	uw kenmerk	bijlage(n)
(070) 373 8393		
betreft	**ons kenmerk**	**datum**
VNG inzet bestuursakkoord vluchtelingen	ECLBR/U201501898 Lbr. 15/090	18 november 2015

Geacht college en gemeenteraad,

Met deze ledenbrief wordt u op de hoogte gesteld van het voornemen om te komen tot een bestuursakkoord Vluchtelingen. Een bestuursakkoord Vluchtelingen geeft uitwerking aan de afspraken die het Kabinet en de gemeenten maken, met als doel een snelle en goede opvang te realiseren voor de verhoogde instroom aan vluchtelingen waar Nederland zich mee geconfronteerd ziet.

Inleiding

Om de verhoogde instroom van vluchtelingen adequaat aan te pakken, heeft het Kabinet de gemeenten gevraagd deze problematiek “schouder aan schouder” op te pakken. Momenteel zitten er 44.000 mensen in AZC’s, waarvan 16.000 mensen met een status. Deze statushouders wachten op een woning en houden zo ruim 36% van de capaciteit van de AZC’s bezet. Er melden zich elke dag gemiddeld 325 vluchtelingen aan de Nederlandse grens zodat de druk blijft bestaan op de crisisopvang. Nog deze week was er een tekort van 1000 bedden. Het Kabinet houdt rekening met 3.000 vluchtelingen die moeten worden ondergebracht in de komende week. Een snelle uitstroom van 16.000 statushouders naar reguliere huisvesting en de kanteling naar noodopvang voor langere duur is zeer gewenst. Gemeenten zijn zich bewust van de omvang van deze problematiek en hebben al de bereidheid getoond om extra inspanningen te leveren in de opvang van vluchtelingen en de doorstroom naar reguliere huisvesting te bevorderen. De opvang van vluchtelingen is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van het Rijk. De enorme stroom aan nieuwe vluchtelingen heeft ertoe geleid dat het Kabinet de gemeenten heeft gevraagd samen op te trekken om deze situatie het hoofd te bieden.
Om te zorgen dat een snelle en goede opvang gerealiseerd kan worden moeten op een aantal onderdelen binnen de migratieketen versnelling worden aangebracht om doorstroom te bevorderen.

Om dit te realiseren en de samenwerking met het Rijk te bevestigen wordt ingezet op een akkoord tussen VNG en het Kabinet. Uitgangspunten hierbij zijn:

- een heldere verdeling van taken en verantwoordelijkheden;
- het optimaal benutten van de mogelijkheden rekening houdend met de omstandigheden van individuele gemeenten en samenwerkende gemeenten;
- een gezamenlijke inzet voor het verkrijgen en behoud van draagvlak onder de inwoners, maatschappelijk middenveld en andere stakeholders;
- een compensatie voor gemeenten van de feitelijk gemaakte kosten.

De VNG zet daarbij in op een sluitende aanpak van de migratieketen. Dit betekent op de korte termijn:

- bestuurlijke regie ligt bij gemeenten of samenwerkende gemeenten;
- snelle procedure door de IND;
- crisisopvang dient zo veel als mogelijk te worden vermeden;
- opvang bij voorkeur in een regulier AZC. Als dit niet mogelijk is zo veel mogelijk streven naar tijdelijke noodopvang;
- verlenging termijn GGZA;
- huisvesting van statushouders waarbij de corporaties hun verantwoordelijkheid nemen voor de huisvestingsopgave;
- voldoende voorzieningen tijdens de opvang;
- integratie van statushouders;
- borgen van veiligheid rondom de opvanglocaties.

Regionale regietafels

De gemeenten richten regionale regietafels in, waarin door gemeenten in onderlinge afstemming afspraken worden gemaakt. De regio bepaalt zelf wie de voorzitter wordt van deze regietafel: dit kan de voorzitter van de Veiligheidsregio zijn maar bijvoorbeeld ook de provincie. Deze regionale regietafels worden landsdekkend ingericht en bestaan uit één of meerdere veiligheidsregio's. Per regietafel is er één aanspreekpunt voor het COA voor de operationele uitvoering. De operationele uitvoering betreft de behoeften, cijfers, capaciteit, planning et cetera in de regio. De bijdrage van de regio aan de opvang van vluchtelingen wordt gemonitord. Daarmee wordt ook duidelijk welke gemeenten haar bijdrage levert of welke gemeente achterblijft in haar verantwoordelijkheid. Gemeenten zijn daarop aanspreekbaar.

De bijdrage van gemeenten is het meest effectief indien gemeenten (in de regio) samenwerken in de keten crisisopvang-noodopvang- AZC-GZZA en huisvesting statushouders. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de keuze om tot opvang over te gaan, in samenspraak met hun bewoners. Gemeenten maken in onderling overleg afspraken over de aanpak, begeleiding, opvang en huisvesting van vluchtelingen. Dit op basis van gelijkwaardigheid en gezamenlijk leiderschap. Hierbij zijn verschillende vormen van coördinatie mogelijk die aansluiten bij de betreffende regio.

Om deze regietafels doeltreffend te laten functioneren moet er aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Deze voorwaarden zijn per onderwerp, met daarbij de oplossingsrichting, hieronder benoemd. De VNG vraagt het Kabinet om in gezamenlijkheid afspraken te maken om de verhoogde instroom van vluchtelingen doeltreffend aan te pakken. Hierbij is onderscheid gemaakt in korte en lange termijn.

Korte termijn afspraken

1.Procedures IND en veilige landen procedure
Het optimaal gebruik van de beschikbare opvangfaciliteiten voor asielzoekers wordt bevorderd door een snelle maar zorgvuldige asielprocedure. Een spoedige terugkeer van vreemdelingen waarvan de asielaanvraag is afgewezen, draagt bij aan de beschikbare opvangcapaciteit.

Inzet VNG:
Uitgangspunt is een zorgvuldige registratie van de asielaanvraag, zodat deze zo snel als mogelijk afgehandeld kan worden en opvangcapaciteit weer beschikbaar komt. Een vergroting van de capaciteit bij de IND kan ervoor zorgen dat dit proces sneller doorlopen wordt en zal de doorstroom bevorderen. Daarnaast is een lijst van veilige landen van herkomst nodig. Als de conclusie is dat het land van herkomst veilig is voor de aanvrager, dan moet de terugkeer van de vreemdeling worden bespoedigd.

2. Crisisopvang
Gemeenten zijn van mening dat crisisopvang alleen in het uiterste geval moet worden ingezet. Er wordt naar gestreefd om crisisopvang te voorkomen. Gemeenten hebben de afgelopen maanden in korte tijd crisisopvang gerealiseerd, waardoor tot nu toe voor alle asielzoekers ‘s nachts een bed beschikbaar is. De gemeenten hebben daarmee laten zien dat zij onder grote tijdsdruk in staat zijn in te spelen op een crisissituatie en aantoonbaar hun maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen. Sinds eind september zijn circa 3000 asielzoekers in de crisisopvang bij gemeenten ondergebracht.

Het COA betaalt gemeenten een vaste vergoeding van € 40 per persoon per nacht. Deze € 40 is gebaseerd op de kostprijs van het COA voor opvang van asielzoekers. Uit onderzoek onder gemeenten is gebleken dat de vergoeding van het COA ontoereikend is, de feitelijke kosten bedragen gemiddeld € 100 euro per persoon. Dat de kostprijs van het COA zoveel lager ligt, is het gevolg van het feit dat deze prijs is gebaseerd op langdurige opvang (met voorzienbare kosten) en niet om crisisopvang waarbij gemeenten snel moeten acteren.

Inzet VNG
- Een vergoeding op basis van feitelijk gemaakte kosten per opgevangen vluchteling op basis van declaraties.
- Indien dit niet mogelijk is moet een normbedrag per persoon per nacht worden gehanteerd dat de gemiddelde kosten van de gemeenten dekt. Op basis van onze

inventarisatie moet dat bedrag € 100 zijn waarbij excessieve kosten apart kunnen worden gedeclareerd; het normbedrag moet met terugwerkende kracht toegepast vanaf 1 januari 2015.
- Het bedrag dient rechtstreeks te worden uitgekeerd aan de betreffende gemeente.

3. Noodopvang
Het betreft hier grootschaliger locaties, hallen en of paviljoens die zes tot twaalf maanden opvang kunnen bieden aan asielzoekers. Het COA is verantwoordelijk voor deze vorm van opvang. Gemeenten ervaren het over het algemeen als lastig om eenduidige informatie te krijgen van COA. Daarnaast ervaren gemeenten de normeringen die het COA hanteert (300 of meer asielzoekers) vanuit bedrijfsvoering en technische perspectief als knellend. Daar waar het COA zelf contacten legt met partijen die noodopvang aanbieden, dient in driehoekverband gecheckt te worden met welke partij men in zee gaat. Niet altijd zijn de partijen van onbesproken gedrag. Sterker nog, in sommige gevallen wordt zaken gedaan met partijen die in driehoekverband bekend staan als ondermijnend.

<u>Inzet VNG</u>
Er moet meer ruimte zijn om vormen van opvang te realiseren die passen bij de gemeentelijke situatie. Bijvoorbeeld door grotere noodlocaties per regio te realiseren waar mensen langer kunnen blijven zitten, maar ook kleinere opvanglocaties. Gemeenten roepen daarom op tot een flexibele hantering van door het COA vastgestelde normering voor noodlocaties. Als deze mogelijkheid wordt geboden, dan wordt de mogelijkheid van gemeenten voor het beschikbaar stellen van locaties vergroot, passend bij de lokale situatie en het bevordert het draagvlak bij de bewoners.

4. GZZA
Gemeenten maken op dit moment terughoudend gebruik van het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement (GZZA). De reden hiervoor is het feit dat er nu geen sluitende aanpak is waardoor doorstroming naar een permanente woning binnen de termijn van 6 maanden wordt gegarandeerd. Bij het GZZA gaat het om feitelijk (vaak particulier) onderdak in gemeenten voor vergunninghouders die nog niet zijn uitgeplaatst bij een gemeente.

<u>Inzet VNG</u>
- De termijn voor het toepassen van de GZZA dient te worden verruimd tot het moment dat een sluitende aanpak is gerealiseerd.
- Monitoring van de kosten waarbij wordt afgesproken, dat gemeenten worden gecompenseerd voor feitelijk gemaakte kosten.

5. Huisvesting
Realisatie woningen
Het Kabinet werkt aan een subsidieregeling voor huisvestingsvoorzieningen. Corporaties kunnen een beroep doen op deze subsidieregeling. Uitgangspunt is dat alleenstaande

vergunninghouders worden gehuisvest in onzelfstandige woningen. Dat kan via het neerzetten van prefab woningen of via het ombouwen van leegstaand maatschappelijk vastgoed of kantoren. Hierdoor wordt de druk op reguliere sociale huurwoningen vermindert. Bovendien kunnen sneller 'meters worden gemaakt'. Middels deze subsidieregelingen kunnen 3500 woningen worden gerealiseerd. Alleenstaande vergunninghouders die zo (gezamenlijk) worden gehuisvest, vallen onder de kostendelersnorm waardoor minder bijstand behoeft te worden betaald. Met deze middelen wordt de subsidieregeling gefinancierd door het Kabinet.

Inzet VNG:

- De VNG wil in samenwerking met het Rijk en Aedes komen tot een subsidieregeling die zo eenvoudig mogelijk is toe te passen met een minimum aan administratieve lasten.
- Het uitgangspunt is een subsidie bij een minimaal aantal vergunninghouders per wooneenheid
- Deze subsidie wordt uitgekeerd over een meerjarige periode.
- Ten behoeve van het draagvlak op lokaal niveau kunnen ook niet-vergunninghouders gaan wonen in een dergelijke woonunit. Daarvoor ontvangt de subsidieaanvrager dan geen subsidie.
- Corporaties moeten zich committeren aan deze opgave; in regionaal verband worden afspraken tussen gemeenten en corporaties gemaakt over het realiseren van de huisvesting.
- De kostendelersnorm moet er niet toe leiden dat bepaalde groepen vluchtelingen een voorrangspositie krijgen bij huisvesting op basis van de subsidieregeling.

Urgentiebepaling vergunninghouders

Eén van de conclusies uit het debat van 11 juni 2015 in de Tweede Kamer over de huisvesting van vergunninghouders is, dat een meerderheid van de Kamer de urgentiebepaling ten behoeve van vergunninghouders uit de Huisvestingswet wil schrappen. Momenteel ligt er een wetsvoorstel dat daarin voorziet.

Het huidige wettelijke systeem is, dat wanneer een gemeente in de huisvestingsverordening een urgentiebepaling opneemt, drie categorieën verplicht daarin moeten worden opgenomen, te weten: mantelzorgers en -ontvangers, personen die uit een voorziening komen voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, en vergunninghouders.

De laatste categorie, de vergunninghouders, wordt nu met dit wetsvoorstel geschrapt. De gemeentelijke taakstelling om vergunninghouders te huisvesten blijft bestaan. Het wetsvoorstel stelt, dat de gemeenten de vrijheid behouden om vergunninghouders al dan niet op te nemen in een urgentiecategorie in de huisvestingsverordening. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die dringend woonruimte behoeven. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening dan de criteria vast volgens welke woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën.

Inzet VNG

De verplichting om vergunninghouders te huisvesten blijft - terecht - bestaan. Nu het Kabinet de urgentie voor vergunninghouders wil schrappen, zoals in het wetsvoorstel wordt voorgesteld, kan op lokaal niveau een politieke discussie ontstaan over het handhaven van de urgentiestatus voor vergunninghouders. Dat is niet wenselijk gelet op de taakstelling van gemeenten en gelet op het doel van het wetsvoorstel ook niet nodig. Doel van de wetswijziging is immers om de druk op de reguliere sociale huurvoorraad te verminderen. De druk op de sociale huurvoorraad wordt verminderd door de introductie van de subsidieregeling voor corporaties. Zo ontstaat voor gemeenten de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk: daar waar het kan huisvesting van vergunninghouders in een huisvestingsvoorziening, daar waar dat wenselijker is het huisvesten van vergunninghouders in de reguliere sociale voorraad. De Huisvestingswet en huisvestingsverordening zijn bovendien zo geredigeerd dat urgentie niet leidt tot een absolute voorrangspositie voor urgente.
Het wetsvoorstel zou dus recht moeten doen aan de urgentie om vergunninghouders te huisvesten (in welke soort voorziening dan ook). Dat vraagt om een meer afgewogen redactie van de wettekst dan de tekst zoals die nu wordt voorgesteld. Tevens zou het mogelijk moeten worden om de taakstelling betreffende huisvesting statushouders tussen gemeenten binnen de regio onderling te verrekenen.

6. Onderwijs

Gemeenten zijn medeverantwoordelijk voor de uitvoering van de leerplichtwet. Hierin hebben zij wettelijke taken uit te voeren. De leerplichtwet geldt voor alle kinderen die in Nederland zijn. De bedoeling is om vluchtelingenkinderen zo snel mogelijk te laten instromen in het onderwijs. Het inrichten van onderwijsvoorzieningen vormt bij de huidige grote instroom een probleem. Deze problemen hebben zowel betrekking op de uitvoering als de financiering van de uitvoering op basis van de Leerplichtwet.

Inzet VNG

- Voor het Voortgezet Onderwijs (VO) komen de kosten voor onderwijshuisvesting en de eerste inrichting voor rekening van de gemeente. In tegenstelling tot het Primair Onderwijs (PO) kent men voor het VO geen regeling onderwijshuisvesting. De gemeente ontvangt hiervoor geen vergoeding. Bij kleine aantallen levert dit geen probleem op. Gemeenten ervaren nu problemen doordat er veel noodlokalen of ruimten moeten worden gehuurd. Gemeenten willen hiervoor een maatwerkoplossing. Immers niet alle gemeenten hebben VO onderwijs en ook niet alle gemeenten hebben een AZC.
- Het Kabinet moet een reële termijn hanteren waarbinnen onderwijs aan asielkinderen moet aanvangen Bij een grote instroom, waarbij kinderen gedurende de eerste periode ook nog regelmatig van verblijfplaats wisselen, kunnen gemeenten niet binnen 3 dagen onderwijs garanderen. Gemeenten willen hiervoor een oplossing en verwachten van het Rijk soepelheid bij het toepassen van de Leerplichtwet
- Veel kinderen van statushouders kunnen niet op een willekeurige school worden geplaatst, maar op een school met een speciale taalklas of schakelklas. Deze scholen

zijn vaak verder weg, en daar is vervoer voor nodig. Gemeenten willen dat het mogelijk is dat deze kinderen leerlingenvervoer ontvangen en willen de feitelijk gemaakte kosten vergoed hebben.

- Onderwijsinstellingen vragen gemeenten regelmatig om voorfinanciering of een gemeentegarantie voor de bekostiging van nieuwkomersleerlingen. Hoewel dit geen gemeentelijke taak is, zijn gemeenten vaak wel bereid om te helpen. Gemeenten moeten zekerheid krijgen dat ze hun lening terugontvangen. Meer duidelijkheid over bekostiging waarop een school kan rekenen, zal gemeenten om te helpen met voor- of aanvullende financiering aan onderwijsinstellingen.

7. Taal en maatschappelijke begeleiding

Sinds 2013 is inburgering geen taak meer van gemeente. Gemeenten hebben hierdoor nog maar weinig mogelijkheden om nieuwkomers te begeleiden, monitoren, integreren en te leiden naar zelfredzaamheid. Gemeenten ontvangen 1000 euro per statushouder voor de maatschappelijke begeleiding. Het gaat hier om twee zaken 1) woonbegeleiding: het regelen van praktische zaken bij de huisvesting zoals aanvragen toeslagen, bijstand, scholen voor kinderen etc. 2) maatschappelijke begeleiding*:* het wegwijs maken in een gemeente en doorverwijzen naar juiste reguliere voorzieningen (hulp bij trauma's, begeleiding naar werk, taalcursussen, inburgeringscursussen). Het doel hierbij is zelfredzaamheid. Deze € 1000 euro is niet toereikend ter dekking van de feitelijk gemaakte kosten. Het ontbreken van woonbegeleiding kan leiden tot schrijnende situaties waarbij gezinnen afhankelijk zijn van voedselpakketten. Daarnaast is het van belang dat nieuwkomers participeren in de samenleving, de taal beheersen en volwaardige deelnemers zijn van de Nederlandse samenleving. Om deze reden is niet alleen maatschappelijke begeleiding (meestal uitgevoerd door vrijwilligers van welzijnsorganisaties) maar ook inburgering en taalles van cruciaal belang Uit recente cijfers blijkt dat minder nieuwkomers slagen voor hun inburgeringsexamen. In 2011 slaagden nog 77 procent, dit jaar is dat 53 procent. Het blijkt moeilijk voor nieuwkomers om een passend traject op eigen kracht op te zetten.

<u>Inzet VNG</u>

- Er dient voldoende budget voor maatschappelijke begeleiding beschikbaar te worden gesteld. Uit onderzoek bij gemeenten blijkt dat gemeenten hier gemiddeld een bedrag van € 2370 per statushouder uitgeven.
- Inburgering moet weer een taak van gemeenten worden. Dit betekent dus dat de gemeente adviseert, voorziet in een taal- en inburgeringsaanbod, begeleidt, monitort en handhaaft. Hier moet een vergoeding voor komen op basis van feitelijk gemaakte kosten. Dit betekent overigens niet dat het leenstelsel en het principe van zelfredzaamheid volledig los moet worden gelaten.
- Activiteiten rondom taal, werk en inburgering zowel op het AZC als in de gemeente en de uiteindelijk reguliere voorzieningen moeten goed op elkaar aan sluiten: één totaalpakket voor statushouders van woning, begeleiding, inburgering, taal en geleiding naar werk (zie hierna).

8. Werktoeleiding (inclusief bijstand als vangnet)
Wanneer statushouders in de gemeente worden gehuisvest, behoort de aanvraag van een bijstandsuitkering tot het standaardprotocol. Uit onderzoek van Vluchtelingenwerk blijkt, dat van de statushouders die 3 jaar in Nederland zijn, ongeveer 25% een baan heeft. Dit loopt daarna op tot een ongeveer 50%. Ongeveer 30 % van de doelgroep is blijvend werkloos. In de eerste jaren van het verblijf in Nederland doet dus 75% van de statushouders een beroep op bijstand. De bijstandsbudgetten van gemeenten zijn niet toegerust op een dergelijke volumestijging door de nieuwe instroom. Daarnaast hebben gemeenten bij een dergelijk volume stijging last van het na-ijl effect van de bijstand. Pas na 1 jaar (t-1) zien gemeenten deze stijging terug in het macrobudget. Gemeenten zijn niet in staat om de in 2016 verwachte aantallen statushouders te financieren. Gemeenten pleiten er voor een twee sporen beleid te voeren. Enerzijds door extra te investeren in de toeleiding naar werk, anderzijds door het op niveau brengen van bijstandsbudgetten.

Inzet VNG

- Al tijdens het verblijf in het AZC beginnen met taal, inburgering, opleiding en diploma accreditering, inclusief het op orde brengen en houden van de daarvoor benodigde informatie overdracht tussen COA en gemeenten zodat gemeenten na huisvesting een aansluitend persoonlijk traject kunnen starten.
- Het al tijdens de asielprocedure starten met inventarisatie van capaciteiten van de toekomstige statushouder.
- Aanvullen van het macrobudget inkomensdeel Budget voor Bijstandsuitkeringen (BUIG) als gevolg van de verhoogde instroom voor 2016 en 2017.
- Ophoging van het macrobudget voor de bijzondere bijstand als gevolg van verwachte instroom van statushouders.
- Een verhoging van het Participatiebudget met een bedrag per uitkeringsgerechtigde statushouder voor begeleiding naar werk (participatieverklaring).
- Een vergoeding op basis van feitelijk gemaakte kosten voor uitvoering in geval van bijstand van in natura.
- Een voorziening treffen met daarbij het uitgangspunt: geld volgt statushouder.

10. Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen (AMV)
Onder de vluchtelingen is ook een percentage Alleenstaande Minderjarigen Vluchtelingen (AMV). Voor deze kinderen is een aangepaste vorm van opvang noodzakelijk. Zo worden zij niet opgevangen in reguliere AZC's, maar in kleinschalige opvangvoorzieningen voorzien van extra begeleiding. Gemeenten zijn op grond van de Jeugdwet verantwoordelijk voor de jeugdhulp aan alle rechtmatige en niet rechtmatige verblijvende kinderen onder de 18 jaar.
Gezien het aantal alleenstaande kinderen dat zich onder de vluchtelingenstroom bevindt, is er op dit moment onvoldoende ruimte in de bestaande opvanglocaties. Het COA organiseert namens gemeenten de jeugdhulp voor kinderen die in AZC's verblijven t/m 2017 en ontvangt daar een vast budget voor. De huidige toegenomen instroom verlangt een hoger budget dan het budget dat in 2014 met het Rijk voor deze taak is afgesproken. Voor AMV'ers die niet in een COA

opvanglocatie verblijven, geldt dat gemeenten financieel verantwoordelijk zijn voor de jeugdhulp. Het huidige beschikbare budget voor de jeugdhulp aan de AMV'ers is daarvoor niet toereikend.

Inzet VNG

- Er dient zo snel mogelijk kleine opvangvormen voor AMV'ers te worden gerealiseerd.
- In het eerste kwartaal van 2016 moeten alle nu ingestroomde AMV'ers op individueel traject begeleid worden naar participerende burgers
- Het inrichten van een proces waarbij na het moment van aankomst in Nederland binnen 6 weken elk AMV'ers een individueel passend traject heeft.
- Een aanvulling op het gemeentelijke beschikbare budget voor jeugdhulp voor kinderen die niet in een COA locatie zijn gehuisvest.
- Aanvulling budget van het COA voor jeugdhulp aan AMV'ers die in AZC's verblijven; de huidige bestuurlijke afspraak moet worden uitgebreid

11. Veiligheid

Het voorkomen en beperken van incidenten en onrust is een belangrijk vraagstuk bij de hoge vluchtelingeninstroom. Afstemming met politie en OM is hierbij belangrijk. De VNG benadrukt om bij prioritering en verdeling van de capaciteit rekening te houden met de aanwezigheid van opvanglocaties, zodat de capaciteitsverdeling hierop toegerust is. De VNG verzoekt om lokaal het overleg te voeren over de gewenste en beschikbare capaciteit zodat een veilige situatie wordt gecreëerd.

Lange termijn afspraken

Bij deze inzet voor het bestuursakkoord is voor de aanpak van de asielvraagstukken onderscheid gemaakt tussen een korte en (middel)lange termijn. Hiervoor is de inzet van de VNG voor de korte termijn geformuleerd. Op deze urgente thema's moeten afspraken worden gemaakt om de opvang van vluchtelingen op een goede manier te laten verlopen. De bijbehorende financiering dient via de najaarsnota geeffectueerd te worden.
Naar verwachting zal de vluchtelingenstroom ook in de komende periode nog aanzienlijk zijn. Dat vraagt ook voor het (middel)lange termijn om heldere afspraken tussen het Kabinet en gemeenten. Afspraken die moeten neerslaan in de Voorjaarsnota van 2016. Voorgesteld wordt om in het voorjaar een appendix toe te voegen aan het bestuursakkoord. Hierin zullen afspraken moeten worden opgenomen over onder andere de kwaliteit en beschikbaarheid van voorzieningen van gemeenten ter ondersteuning van statushouders met het oog op een volwaardige inburgering. De regionale bestuurlijke regietafels kunnen hiervoor de input bieden.

Wij stellen voor om een landelijke regietafel tussen Kabinet en VNG in te stellen met als opdracht het in kaart te brengen van de structurele gevolgen van de vluchtelingenstroom voor de gemeentelijke voorzieningen op verschillende terreinen. De VNG geeft op voorhand aan dat het in ieder geval gaat om de volgende voorzieningen: WMO, Jeugdhulp, traumaverwerking en gezondheidszorg, onderwijsvoorzieningen, uitvoeringskosten voor bijstand, re-integratie naar werk en bijzondere bijstand. Aan dit overzicht kunnen nog onderwerpen worden toegevoegd.

Voor al deze onderwerpen wordt bekeken welke kosten dat met zich meebrengt en welke dekking hier tegenover staat. Naar de mening van de VNG dient een onderzoek te worden opgestart op basis van artikel 2 van de Financiële Verhoudingswet. De VNG wil een dergelijke afspraak ook vastleggen in het bestuursakkoord Vluchtelingen.

Tot slot

Voor het opvangen en huisvesten van vluchtelingen wordt bij gemeenten urgentie gevoeld. Gezien deze urgentie is het streven om korte termijn een bestuursakkoord te sluiten. Toch is de VNG van mening dat dit weloverwogen dient te gebeuren. Door zowel Kabinet als de VNG wordt gewerkt naar het afronden van een onderhandelaarsakkoord tijdens het overhedenoverleg op 27 november a.s. De resultaten zullen tijdens de Bijzondere Algemene ledenvergadering van 30 november a.s. worden gepresenteerd. Vervolgens zal het resultaat aan de leden middels een ledenraadpleging worden voorgelegd. Op basis van de uitkomsten van deze ledenraadpleging zal het bestuur van de VNG in januari 2016 een definitief besluit nemen.

Hoogachtend,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten

J. Kriens
Voorzitter directieraad

Deze ledenbrief staat ook op www.vng.nl onder brieven.

Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom

27 november 2015

Inhoudsopgave

1	**Preambule Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom**	**2**
2	**Maatregelen voor de korte termijn**	**3**
2.1	Uitbreiding opvangcapaciteit voor asielzoekers met aandacht voor kleinschaligheid	3
2.1.1	Uitbreiding (nood)opvanglocaties	3
2.1.2	Uitfasering crisisnoodopvang	3
2.1.3	Uitwerking noodscenario	3
2.1.4	Uitstroom: veilige landenlijst en snelle procedure	3
2.1.5	Kleinschalig opvangmodel alleenstaande minderjarige vreemdelingen	4
2.2	Sluitende aanpak	4
2.2.1	Huisvestingsvoorziening	4
2.2.2	Het gemeentelijk versnellingsarrangement (GVA)	5
2.2.3	Regionale samenwerking en verevening	6
2.3	Prestatieafspraken sluitende aanpak	6
2.3.1	BRP-straten als ondersteuning van Rijk in 2016	6
2.3.2	Nareizende gezinsleden van de vergunninghouder	6
2.3.3	Regionale regietafels	6
2.3.4	Interbestuurlijk toezicht en financiële verrekening	7
2.4	Blijven is meedoen: investeren in integratie en werktoeleiding in gemeenten	7
2.4.1	Maatschappelijke begeleiding en participatieverklaring	7
2.4.2	Financiering Participatiewet	7
3	**Maatregelen voor de middellange termijn**	**8**
3.1	Accres/gemeentefondssytematiek	8
3.2	Werk en integratie	8
3.3	Onderwijs	8
3.4	Gezondheid en zorg	9
4	**Ondertekening**	**10**

1 Preambule Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom

27 november 2015
Nederland kent al geruime tijd een verhoogde asielinstroom. Deze situatie stelt het Rijk en de gemeenten voor een grote uitdaging. Uitgangspunt voor de overheid hierbij is en blijft om passende oplossingen te vinden waarbij de kosten voor de maatschappij zo beperkt mogelijk worden gehouden, sober en rechtvaardig.

Aangezien de problematiek per definitie op het lokale niveau tot uiting komt, zijn samenwerking en goede communicatie tussen rijk, provincies en gemeenten cruciaal. De verhoogde asielinstroom vraagt tegelijkertijd om een duidelijke verantwoordelijkheidsverdeling en een bijbehorende aanspreekbaarheid op ieders verantwoordelijkheid. Het Rijk en de gemeenten komen middels deze bestuurlijke afspraken overeen om gezamenlijk, schouder aan schouder, de huidige opgaven het hoofd te bieden.

Daarbij kiezen we er nadrukkelijk voor om de afspraken niet te zien als een eenmalig resultaat maar als een start richting een blijvende samenwerking tussen de verschillende overheidslagen. Via een zogenoemde *Landelijke Regietafel Verhoogde Asielinstroom* blijven we structureel met elkaar in gesprek en monitoren we de voortgang en uitvoering van de gemaakte bestuurlijke afspraken. Aan deze Regietafel zullen we gezamenlijk bezien of over de gehele keten aanvullende maatregelen nodig zijn, waarbij financiële gevolgen mee worden gewogen in de voorjaarsnotabesluitvorming en het reguliere bestuurlijk overleg financiële verhoudingen (BOFV).

Daarnaast worden regionale regietafels georganiseerd die bijdragen aan een integrale benadering van de opvang van asielzoekers en huisvesting van vergunninghouders. De Commissarissen van de Koning zijn als Rijksheer gevraagd een rol te spelen in de organisatie van de regionale regietafels.
Daarnaast wordt gebruikgemaakt van de gezamenlijk door het rijk en gemeenten ontwikkelde ondersteuningsstructuur, namelijk het OndersteuningsTeam Asielzoekers en Vergunninghouders (OTAV) en het Platform Opnieuw Thuis (samenwerkingsverband van Rijk, VNG, IPO, COA en Aedes).

De afspraken in dit document zijn in ketenperspectief gemaakt. Een keten waarin de nadruk ligt op een snelle doorstroom van vergunninghouders naar huisvesting in gemeenten en werk met oog voor maatschappelijk draagvlak. Deze afspraken bieden hiervoor een gedegen basis waarbij rijk en gemeenten elkaars onderlinge afhankelijkheid onderstrepen.

Toelichting verschillende typen opvang en huisvesting die in het onderstaande gebruikt worden:

1. *Crisisnoodopvang*: locaties, zoals sporthallen, die ook voor incidenten, rampen of crisis worden gebruikt door bevolkingszorg. Deze opvang is in beginsel bedoeld voor 72 uur, waarna asielzoekers kunnen doorstromen naar de andere vormen van opvang. De coördinatie van de crisisnoodopvang ligt primair bij veiligheidsregio of - indien dat regionaal is afgesproken - bij een provincie of grote stad.
2. *Noodopvang*: tijdelijke opvangvoorzieningen met een soberder doch adequate kwaliteit en voorzieningenniveau, zoals hallen, locaties voor paviljoens en beperkt aangepaste kantoren die zes tot twaalf maanden opvang kunnen bieden aan +/-300 of meer asielzoekers onder leiding van het COA.
3. *Reguliere opvang (AZC)*: een asielzoekerscentrum (AZC) met de normale kwaliteit en voorzieningenniveau, dat door het COA wordt geëxploiteerd voor een termijn vanaf twee jaar met een opvangcapaciteit van 300 tot 1500+ personen. Incidenteel worden ook recreatieparken, migrantenhuisvesting of vergelijkbare accommodaties benut. Kleinere onzelfstandige vestigingen van in ieder geval 200 + kunnen onderdeel zijn van een grote vestiging (het satellietmodel).
4. *Huisvesting vergunninghouders*: het Rijk is verantwoordelijk voor de opvang van asielzoekers. De huisvesting van vergunninghouders is een verantwoordelijkheid van de gemeenten. Na een tijdelijk verblijf bij het COA verhuist men naar woonruimte in een gemeente. Om verdringing van andere woningzoekenden te verminderen voor sociale huurwoningen, kan dat ook via huisvestingsvoorzieningen die aan de voorraad toegevoegd worden. Daarnaast komt per 1 januari 2016 het gemeentelijke versnellingsarrangement in de plaats van het gemeentelijk zelfzorgarrangement (GZZA).

2 Maatregelen voor de korte termijn

Voor de korte termijn ligt de nadruk op uitbreiding van de (nood)opvangcapaciteit (2.1). In het kader van een sluitende aanpak worden de huisvestingsmogelijkheden van vergunninghouders uitgebreid (2.2) en worden er prestatieafspraken gemaakt (2.3). Verder geldt: blijven is meedoen, oftewel een intensivering van de maatschappelijke begeleiding met aandacht voor participatie en werktoeleiding (2.4).

2.1 Uitbreiding opvangcapaciteit voor asielzoekers met aandacht voor kleinschaligheid

2.1.1 Uitbreiding (nood)opvanglocaties

In een eerdere brief aan onder meer de Commissarissen van de Koning als Rijksheer is bevestigd dat rijk en gemeenten afspreken om op korte termijn de (nood)opvangcapaciteit uit te breiden voor asielzoekers. Dit is nodig om te voorkomen dat asielzoekers geen bed aangeboden kan worden. Concreet betekent dit:

- minimaal *500 extra noodopvangplekken per veiligheidsregio* (ten opzichte van de lopende trajecten tussen de gemeenten en het COA) gerealiseerd worden *voor het einde van 2015* voor de komende 3-6 maanden. Hierbij gaat het om noodopvanglocaties onder beheer van het COA met een sober voorzieningenniveau.
- voor 1 februari 2016 de planvorming gereed is om *2500 extra opvangplekken per provincie* te creëren (ten opzichte van de lopende trajecten tussen de gemeenten en het COA). Op deze opvangplekken zouden mensen ten minste voor een periode van langer dan één jaar moeten kunnen worden opgevangen onder beheer van het COA. Rekening houdend met zowel maatschappelijke kosten en draagkracht is de inzet om te komen tot een mix van grootschalige en kleinschalige opvang. Met het uitgangspunt van het COA om 300 tot 1500+ locaties te hanteren, wordt flexibeler omgegaan. Bijvoorbeeld in de vorm van kleinere onzelfstandige vestigingen van in ieder geval 200+ opvangplekken als onderdeel van een grote vestiging. De kleinere vestigingen maken zo veel mogelijk gebruik van de voorzieningen van de grote locatie in een 'satellietmodel'. Idealiter zijn de grootschalige locaties op- en afschaalbaar, zodat flexibel kan worden omgegaan met groei en krimp.

2.1.2 Uitfasering crisisnoodopvang

Crisisnoodopvang en noodopvang zijn communicerende vaten: hoe meer noodopvang er beschikbaar is, hoe minder crisisnoodopvang nodig zal zijn. Gezien de resultaatsafspraak over 500 extra noodopvangplekken per veiligheidsregio voor het einde van 2015 voor 3-6 maanden komen Rijk en gemeenten overeen dat het uitgangspunt is dat crisisnoodopvang van 72 uur in 2016 niet wenselijk en niet nodig is. Dit uitgangspunt draagt bij aan het verminderen van het aantal verhuisbewegingen van asielzoekers.

In 2015 wordt de crisisnoodopvang afgebouwd, wat mogelijk gemaakt wordt door de opbouw van de noodopvang. Een inventarisatie van de VNG onder gemeenten wijst uit dat de kosten van de crisisnoodopvang hoger uitvallen dan de € 40 per persoon per nacht die het Rijk vergoedt. De reden daarvoor is met name de hoge druk en snelheid waarmee gemeenten de opvang, beveiliging en voorzieningen hebben moeten realiseren. Ter compensatie van de gemeenten die in 2015 hebben bijgedragen wordt afgesproken om voor het jaar 2015 met terugwerkende kracht het normbedrag te verhogen naar € 100. Afrekening vindt plaats door het COA op basis van de daadwerkelijke bezetting * het aantal nachten * het normbedrag (minus de vergoeding van € 40 waar die reeds is vergoed).

2.1.3 Uitwerking noodscenario

Zo spoedig mogelijk, maar niet later dan 1 januari 2016, ontwikkelen COA en gemeenten tevens een noodscenario in opdracht van de landelijke regietafel voor onvoorziene zeer hoge instroom en de daaraan gerelateerde behoefte aan opvangcapaciteit. Het noodscenario bevat een plan van COA en gemeenten waarin is vastgelegd welke locaties in zo'n situatie in gebruik genomen worden en welke partijen dan welke activiteiten verrichten inclusief de bekostiging daarvan.

2.1.4 Uitstroom: veilige landenlijst en snelle procedure

Het Rijk en gemeenten benadrukken het belang van het gebruik van opvangfaciliteiten voor vreemdelingen die in de asielprocedure zitten. Een spoedige terugkeer van vreemdelingen waarvan de asielaanvraag is afgewezen draagt daar aan bij, net zoals uitstroom naar gemeenten van vergunninghouders. Vooruitlopend op de ontwerp-Verordening met een Europese lijst met veilige landen

van herkomst, heeft het Rijk een nationale lijst opgesteld waarbij landen van de westelijke Balkan worden aangemerkt als veilige landen van herkomst (conform kamerbrief van 3 november 2015). Als de conclusie is dat het land van herkomst veilig is voor de aanvrager, dan kan de vreemdeling eerder worden uitgezet. De staatssecretaris van Veiligheid en Justitie is voornemens om voor deze gevallen een snellere procedure in te richten om terugkeer te bespoedigen, waardoor tevens opvangcapaciteit vrijkomt.

2.1.5 Kleinschalig opvangmodel alleenstaande minderjarige vreemdelingen

Gemeenten vragen bijzondere aandacht voor de positie van alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv's). Het Rijk erkent dit. Stichting Nidos speelt een belangrijke rol als wettelijk voogd voor amv's. De voogdij en opvang van deze groep is buiten de Jeugdwet gehouden, en daar zijn gemeenten dan ook niet voor verantwoordelijk.

- Amv's worden tijdens de asielprocedure door het rijk opgevangen, dat geldt ook voor AMV's die geen verblijfsvergunning hebben gekregen. Vanuit het Rijk wordt voor de korte termijn ingezet op een nieuw opvangmodel voor amv's, waarin kleinschaligheid voorop staat. Met de huidige instroom zal gestreefd worden om in 2016 de volledige transitie te maken naar kleinschalige opvang van amv's. Het Rijk spant zich ook in om zoveel mogelijk te voorkomen dat amv's in (crisis)noodopvang terechtkomen. Als het door de huidige instroom toch voorkomt, is het streven om in dergelijke gevallen het verblijf zo kort mogelijk te laten zijn. De uitgangspunten zijn dat de jongeren zo min mogelijk worden overgeplaatst en dat continuïteit in opvang, begeleiding en onderwijs geborgd wordt. Rijk en VNG spreken af te gaan onderzoeken welke gevolgen deze verandering voor gemeenten hebben. In ieder geval is er een gemeentelijke inspanning nodig om ruimte beschikbaar te stellen aan het Nidos en COA voor het realiseren van kleinschalige amv-locaties.
- Voor de inrichting van het nieuwe amv-opvangmodel is het noodzakelijk dat er voldoende kleinschalige wooneenheden zijn om de amv's op te vangen tot hun achttiende levensjaar. Voor deze eenheden is het COA afhankelijk van het aanbod van de gemeenten. Op verzoek van gemeenten is de afspraak gemaakt met de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie dat per 1 januari 2016 de amv's met een vergunning reeds vanaf het moment dat ze in de gemeente worden geplaatst meetellen voor de huisvestingstaakstelling. Het eerder meetellen betekent ook dat de amv kan blijven wonen in de gemeente waar hij of zij eerder is opgevangen. Dit draagt bij aan de integratie en participatie van de amv aangezien de sociale omgeving van de amv grotendeels hetzelfde blijft - zelfde school, sportvereniging, vrienden enzovoort.
- Gemeenten kunnen de door Nidos gehuisveste vergunninghouders voor de taakstelling aanmelden bij het COA via de voor de taakstelling afgesproken werkwijze. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor passende vervolghuisvesting voor de jongere op het moment dat de amv de leeftijd van 18 jaar bereikt. Op die manier zijn opvangvoorzieningen van het Nidos snel beschikbaar voor nieuwe amv's.

2.2 Sluitende aanpak

Rijk en gemeenten staan samen voor een grote opgave en benadrukken het belang van een snelle doorstroom van vergunninghouders uit de asielzoekerscentra naar huisvesting in gemeenten. Dat vraagt de gezamenlijke inzet van het Rijk, de gemeenten en niet in de laatste plaats van woningcorporaties. Deze doorstroom is nodig zodat het COA zich kan richten op haar kerntaak, de opvang van asielzoekers. Een snelle doorstroom is daarnaast van groot belang om vergunninghouders zo snel mogelijk actief deel te laten uitmaken van de Nederlandse samenleving. In veel gevallen is het mogelijk om mensen regulier te huisvesten. Hiervoor blijft een onverminderde inzet van gemeenten en corporaties nodig. Daarover blijven gemeenten prestatieafspraken met woningcorporaties maken. Aangezien een grote groep vergunninghouders in de opvang wacht op huisvesting in een gemeente en in bepaalde regio's er sprake is van krapte op de woningmarkt, spreken Rijk en gemeenten drie verruimende maatregelen af.

2.2.1 Huisvestingsvoorziening

Op basis van deze gedeelde uitgangspunten hechten Rijk, gemeenten en woningcorporaties aan het op korte termijn realiseren van extra huisvestingscapaciteit voor vergunninghouders. De voorkeur gaat er hierbij vanuit om kleinschalige huisvesting te realiseren met oog voor voldoende spreiding. Het Rijk, de gemeenten en woningcorporaties zetten daarom onder meer in op het realiseren van huisvestingsvoorzieningen voor 14.000 vergunninghouders, bovenop de bestaande woningvoorraad. Dit als een bijdrage aan de totale opgave. Hiermee wordt in het bijzonder een bijdrage geleverd aan de doorstroming van de vergunninghouders die nog opgevangen worden in een asielzoekerscentrum.

- Het realiseren van deze huisvestingsvoorzieningen en het daarin huisvesten van vergunninghouders

wordt vanwege de dringende behoefte aan woonruimte voor vergunninghouders door het Rijk als 'dienst van algemeen economisch belang' (daeb) van verhuurders gezien. Het Rijk stimuleert de realisatie en verhuur aan vergunninghouders van deze huisvestingsvoorzieningen met een financiële bijdrage aan de verhuurder van €6.250 per gehuisveste vergunninghouder (met een maximale huur van € 145 per vergunninghouder bij onzelfstandige huisvesting en € 112,50 bij eventuele zelfstandige huisvesting). Daarvoor zal een subsidieregeling worden opgesteld, waarin een aanwijzing als daeb aan verhuurders wordt vastgelegd. Deze subsidieregeling is gericht aan alle verhuurders: gemeente, corporaties, commerciële verhuurders.
- De huisvestingsvoorziening dient zodanig te worden gerealiseerd dat in de bijstand de kostendelersnorm toegepast kan worden (ten minste vier vergunninghouders in één huisvestingsvoorziening). Ook dient er in de huisvestingsvoorziening geen recht op huurtoeslag te ontstaan. Voor onzelfstandige woonruimten is de verhuurderheffing niet van toepassing conform de huidige wetgeving.
- De huisvestingsvoorziening staat open voor bewoning door andere personen dan vergunninghouders. Hiervoor wordt echter geen subsidie verstrekt.
- Bij het beschikbaar stellen van grond ten behoeve van de realisatie van huisvestingsvoorzieningen ligt het voor de hand dat gemeenten grondprijzen hanteren die gebruikelijk zijn voor sociale woningbouw.
- Het Rijk zet zich specifiek voor onzelfstandige woonruimte in om middels een wetswijziging mogelijk te maken dat huurcontracten voor een huurperiode van vijf jaar kunnen worden afgesloten.
- Het Rijk streeft naar inwerkingtreding van de subsidieregeling per 1 februari 2016. De subsidieregeling is van toepassing op huisvesting die na 1 december 2015 is gerealiseerd.
- Na de periode van vijf jaar waarvoor de subsidieregeling geldt, kunnen corporaties de huisvestingsvoorziening aanpassen naar reguliere sociale huurwoningen, bijvoorbeeld naar reguliere vierkamerwoningen, mits dit past binnen de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.

Rijksvastgoed
- Het Rijk maakt het verhuren van rijkspanden uit de bestaande voorraad aan gemeenten ten behoeve van het huisvesten van vergunninghouders mogelijk, passend binnen de Leegstandswet (dus voor een periode van maximaal 10 jaar). Dit gebeurt tegen kostendekkende huurprijzen.
- Het Rijk werkt modelovereenkomsten uit voor kostendekkende verhuur van rijksvastgoed, passend binnen de Leegstandswet.

Faciliteren inzet woningcorporaties
- Over het huisvesten van vergunninghouders maken gemeenten prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daarbij gaat het ook om leefbaarheid in de wijk en integratie in de samenleving.
- Het Rijk maakt het mogelijk dat corporaties onder voorwaarden diensten mogen leveren aan bewoners van gebouwen die door derde partijen beschikbaar zijn gesteld voor de huisvesting van vergunninghouders. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van een experimenteerbepaling in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). Onder de te leveren diensten vallen het bijhouden van de administratie, het schoonmaken van collectieve ruimten en huismeesterswerkzaamheden. Omdat ook commerciële partijen geïnteresseerd kunnen zijn in het beheer moet de gemeente via een lichte markttoets (tender) inventariseren of er andere partijen dan corporaties belangstelling hebben deze taak uit te voeren.
- Tevens maakt het Rijk via een wetswijziging mogelijk dat corporaties verhuur, beperkte verbouw en onderhoudswerkzaamheden verrichten in gebouwen van anderen, voor de huisvesting van vergunninghouders. Het bedrag dat corporaties in het geval van verbouw mogen investeren wordt als kleinschalige verbouw gemaximaliseerd op € 10.000 per vergunninghouder. Ook hier dient de gemeente een markttoets toe te passen.

2.2.2 Het gemeentelijk versnellingsarrangement (GVA)

De huidige GZZA-regeling zal worden beëindigd per 31 december 2015. Per 1 januari 2016 start de regeling gemeentelijk versnellingsarrangement. Gemeentelijke zelfzorgarrangementen die voor 1 januari 2016 zijn aangemeld kunnen worden uitgevoerd binnen het GZZA, mits ze gerealiseerd kunnen worden voor 1 februari 2016. Deze laatste datum zal met billijkheid worden gehanteerd.
- Het GVA is inzetbaar door gemeenten als individuele, tijdelijke huisvestingsoplossing als permanente huisvesting niet mogelijk is.

- De maximale termijn van de voorliggende voorziening in het COA (gerekend vanaf het moment van vergunningverlening) en GVA samen bedraagt maximaal 24 maanden. De instroom van de GVA-regeling wordt begrensd op maximaal 10.000 vergunninghouders.
- Ook tijdelijke huisvesting met het GVA gaat meetellen voor de taakstelling van gemeenten. Huisvesting van vergunninghouders in het kader van het GVA is tijdelijk en kan sober van aard zijn. Permanente reguliere huisvesting kan niet worden ingezet voor het GVA.
- Gemeenten ontvangen een huisvestingsvergoeding voor vergunninghouders in het GVA van € 50 per week per volwassene en € 25 per week per kind.
- De regeling van zak- en leefgeld dat het COA verstrekt aan de vergunninghouder blijft hetzelfde als in de huidige GZZA-regeling.
- Maatschappelijke begeleiding is van toepassing vanaf het moment van plaatsing in het GVA.

2.2.3 Regionale samenwerking en verevening

Bovenstaande afspraken dragen bij aan een integrale benadering van opvang van asielzoekers en doorstroom van vergunninghouders naar gemeenten. Om deze nationale afspraken uitvoerbaar te maken worden regionale regietafels opgericht zoals genoemd in de preambule. Zo wordt gestimuleerd dat afspraken gemaakt worden over regionale samenwerking en verevening tussen gemeenten.

2.3 Prestatieafspraken sluitende aanpak

Gemeenten committeren zich middels dit akkoord aan het behalen van de halfjaarlijkse taakstelling en het wegwerken van de achterstanden daarop. De verantwoordelijkheid daartoe ligt in de eerste plaats bij de gemeente en in de tweede plaats bij de regionale regietafel. Rijk en gemeenten spreken in dit akkoord nadrukkelijk uit dat ze deze uitdaging in goede samenwerking het hoofd te bieden. Mocht uiteindelijk blijken dat gemeenten ondanks de hierboven genoemde mogelijkheden alsnog een achterblijvende taakstelling houden dan is er sprake van een ultimum remedium in de vorm van het interbestuurlijk toezicht en een financiële verrekening.

2.3.1 BRP-straten als ondersteuning van Rijk in 2016

Een inschrijving in de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) is een voorwaarde voor snelle doorstroom naar ofwel reguliere ofwel tijdelijke huisvesting (ook voor GVA).

- Om dat te bereiken wordt toegewerkt naar BRP-straten in vijf of zes gemeenten naar het voorbeeld van Ter Apel. Na het verkrijgen van een verblijfsvergunning vindt dan direct inschrijving in de BRP plaats.
- Er wordt tevens gewerkt aan aanpassing van het Besluit BRP waardoor alle asielzoekers (al voor vergunningverlening) in deze BRP-straten kunnen worden ingeschreven. Dat betekent dat gemeenten AZC bewoners met een vergunning niet meer hoeven in te schrijven. Afgesproken wordt dat gemeenten dat per 1 januari 2017 gaan bekostigen vanuit het gemeentefonds. In 2016 stelt het Rijk € 10 miljoen beschikbaar voor het mogelijk maken van de BRP-straten en uitbreiding van het BRP-team dat achterstanden wegwerkt.

2.3.2 Nareizende gezinsleden van de vergunninghouder

Vanuit het Platform Opnieuw Thuis worden verbeteringen in gang gezet op het gebied van de digitale gegevensuitwisseling tussen IND, COA en gemeenten over nareisaanvragen.

- Het wordt voor gemeenten eerder inzichtelijk dat er nareizende gezinsleden komen naast de aanvragende vergunninghouder die reeds in Nederland is (referent). Zij vallen nu al onder de taakstelling van gemeenten.
- Gemeenten committeren zich om aan de slag te gaan met het zoeken en regelen van een woonruimte voor de nareizigers en referent zodra een aanvraag voor nareis is ingediend. Dat betekent niet dat de referent voor aankomst van het gezin reeds in een gezinswoning gehuisvest wordt.

2.3.3 Regionale regietafels

De Commissarissen van de Koning als Rijksheer zullen deze tafels organiseren, laten organiseren, of aansluiten bij de reeds bestaande regietafels.

- Afspraak hierbij is dat deze uiterlijk twee weken na ondertekening van dit akkoord operationeel zullen zijn met deelnemers van het juiste niveau van in ieder geval gemeenten, veiligheidsregio's, de provincie en het COA.
- Aan de regionale regietafels wordt binnen de regio gesproken over het ritme waarmee vergunninghouders naar de gemeente komen, over regionale verevening en (nood)opvang. Hier worden regionale oplossingen gezocht om te voorkomen dat onderstaande instrumenten nodig zijn.

2.3.4 Interbestuurlijk toezicht en financiële verrekening

Naast bovenstaande instrumenten is er ook sprake van een *ultimum remedium*. Idealiter wordt de taakstelling gerealiseerd via de hierboven beschreven sluitende aanpak, desalniettemin zijn er wel degelijk instrumenten om in te grijpen mocht dit niet het geval zijn.

- Wanneer gemeenten de taakstelling niet behalen kan de provincie het interbestuurlijk toezicht in werking laten treden. Dit betekent concreet de inzet van het instrument Indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing. Hierbij zal de provincie (als interbestuurlijk toezichthouder) of het Rijk de taak (het huisvesten van vergunninghouders) namens de gemeente uitvoeren op kosten van de gemeente.
- Rijk en gemeenten spreken af gezamenlijk een regeling te ontwerpen die eraan bijdraagt dat de taakstelling wordt gerealiseerd en in het verlengde daarvan systeemprikkels introduceert. Provincies zullen daarbij worden betrokken. De regeling wordt ingevoerd per 1 juli 2016. Onderdeel daarvan is dat het vanzelfsprekend moet zijn dat gemeenten die aan hun taakstelling voldoen daar geen financieel nadeel van ondervinden, dit in tegenstelling tot gemeenten die zich aan die verplichting onttrekken.

2.4 Blijven is meedoen: investeren in integratie en werktoeleiding in gemeenten

2.4.1 Maatschappelijke begeleiding en participatieverklaring

Met uitbreiding van de maatschappelijke begeleiding en inzet van een nieuw instrument - het participatieverklaringstraject - wordt een extra impuls aan integratie gegeven:

- Er wordt *extra geïnvesteerd in de maatschappelijke begeleiding* van vergunninghouders. Middels de maatschappelijke begeleiding wordt praktische hulp geboden aan vergunninghouders, maar is ook ruimte voor begeleiding met het oog op integratie en participatie. Met de uitbreiding van de maatschappelijke begeleiding komt er daarmee een extra impuls voor integratie. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de maatschappelijke begeleiding. De middelen die aan gemeenten ter beschikking worden gesteld voor maatschappelijke begeleiding stijgen van € 1000 per vergunninghouders naar € 2370 per vergunninghouder in 2016 en 2017. Dit bedrag wordt onafhankelijk van het huisvestingsarrangement (tijdelijk of permanent) eenmalig vergoed aan een gemeente. Met de ophoging van het budget van maatschappelijke begeleiding worden door SZW en VNG ambities en condities vastgesteld aan welke doelen de middelen mogen worden besteed. Denk hierbij aan ondersteuning van statushouders bij praktische zaken, integratie en participatie. Daarnaast wordt de uitvoering van de activiteiten van maatschappelijke begeleiding gekoppeld aan de participatieverklaring.
- In aansluiting op de initiatieven om bij vergunninghouders binnen de opvangfase de integratie te versnellen en de kennis van de Nederlandse samenleving te vergroten, wordt het *participatieverklaringstraject als verplicht onderdeel van het inburgeringsexamen* opgenomen. Met het participatieverklaringstraject wordt beoogd vergunninghouders te wijzen op zowel hun rechten en plichten als op de fundamentele kernwaarden van de Nederlandse samenleving, vergunninghouders wegwijs te maken in Nederland en de gemeente waarin zij zich vestigen en vergunninghouders in aanraking te brengen met relevante voorzieningen ten dienste van een snelle inburgering en integratie (zoals potentiële werkgevers, vrijwilligerswerkorganisaties, verenigingen, clubs en welzijnsorganisaties). De participatieverklaring wordt gezien als een beginstuk van de inburgering en is onderdeel van de maatschappelijk begeleiding door gemeenten.

2.4.2 Financiering Participatiewet

- De verhoogde instroom van vergunninghouders bij gemeenten heeft ook consequenties voor de kosten voor gemeenten aan uitkeringen binnen de Participatiewet. Aangezien gemeenten achteraf (via de t-1 systematiek) worden gecompenseerd voor hogere instroom in de participatiewet, moeten gemeenten de hogere kosten binnen de participatiewet zelf voorfinancieren.
- Daarom is afgesproken dat het Rijk gemeenten inter-temporeel tegemoet komt in de (voor)financiering van kosten in de participatiewet door de hogere instroom van vergunninghouders ten opzichte van het voorgaande jaar. Hiervoor is € 50 miljoen beschikbaar gesteld. Voor de verdeling van dit budget over de gemeente zal gewerkt worden met een specifieke verdeelsystematiek, buiten het bestaande verdeelmodel, die nader zal worden uitgewerkt in overleg tussen Rijk en gemeenten.

3 Maatregelen voor de middellange termijn

3.1 Accres/gemeentefondssytematiek

Voor de middellange termijn spreken Rijk en gemeenten af dat het effect op het accres dat ontstaat door de verhoogde asielinstroom wordt bezien in de al ingestelde werkgroep normeringssytematiek.

3.2 Werk en integratie

Het doel van de participatiewet, alle mogelijkheden benutten om mensen via regulier werk te laten participeren in de Nederlandse samenleving, geldt ook voor de nieuwe groep vergunninghouders. In de Taskforce Werk en Integratie wordt (in breder verband) gesproken over de mogelijkheden rond inburgering, participatie en arbeidsmarkttoeleiding.

3.3 Onderwijs

Er is een ondersteuningsteam ingericht waarin de VNG, OCW, de sectorraden voor primair onderwijs (PO), voortgezet onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs, de Inspectie van het Onderwijs, het LOWAN (ondersteuning onderwijs aan nieuwkomers) en de AVS (vereniging van schoolleiders) zitting hebben. In dit overleg worden op korte termijn passende oplossingen voor de door gemeenten ingebrachte knelpunten uitgewerkt. Hierbij wordt gedacht aan onderstaande zaken;

Huisvesting voortgezet onderwijs
Het Rijk en gemeenten willen de huisvestingsproblematiek in het voortgezet onderwijs samen oplossen. In een aantal gevallen hoeven geen extra investeringen te worden gedaan, omdat binnen het voortgezet onderwijs in de regio nog voldoende ruimtes beschikbaar zijn. Gezamenlijk zal er gekeken worden welke maatregelen er op maat getroffen kunnen worden om leegstaande gebouwen geschikt te maken voor voortgezet onderwijs of om noodlokalen te bouwen.

Leerlingenvervoer
Voor leerlingenvervoer kan de hogere instroom leiden tot hogere druk op het budget, wanneer kinderen inmiddels met status in de gemeente verblijven. Het Rijk zal samen met, VNG, COA en LOWAN op korte termijn de aard en de omvang van het probleem verkennen en in overleg een passende oplossing zoeken.

Voorfinanciering
Het Rijk zal samen met de VNG aandacht besteden aan de wijze waarop scholen en onderwijsinstellingen het beste geïnformeerd kunnen worden over de bekostigingsmogelijkheden en hoe ze gebruik kunnen maken van een eventuele maatwerkoplossing. Het financiële effect van de verhoogde instroom wordt op de gebruikelijke manier in de ramingen meegenomen en is onderdeel van de voorjaarsbesluitvorming. Indien er aanleiding is voor gemeenten om onderwijs voor te financieren bieden de reguliere bekostiging, de aanvullende regelingen en het maatwerk aan schoolbesturen de ruimte om die voorfinanciering terug te betalen. Door het ondersteuningsteam wordt gekeken naar termijnen en bedragen zodat gemeenten daar bij bepaling van het voor te financieren bedrag rekening mee kunnen houden.

Kwaliteit onderwijs
Samen met de regionale Transfercentra en in overleg met de VNG wil het Rijk vraag en aanbod van (werkloze) docenten in beeld brengen. (Hiermee wordt mede-uitvoering gegeven aan de Motie Van Meenen c.s.). Het Rijk en de VNG verkennen welke zorg en begeleiding, naast het al bestaande aanbod en initiatieven van bijvoorbeeld de Augeo Foundation, effectief is. Ook zal worden nagegaan op welke wijze de financiering is geregeld en of scholen voldoende gebruik kunnen maken van het bestaande of te ontwikkelen aanbod.

Onderwijsachterstanden
Gemeenten zijn verplicht een aanbod te doen voor peuters (tussen 2,5 en 4 jaar) met een risico op taalachterstand. Gemeenten bepalen hierbij zelf de doelgroep, maar dit zijn in ieder geval kinderen van laagopgeleide ouders. Het Rijk zal gemeenten inhoudelijke ondersteuning bieden ten aanzien van asielzoekerskinderen in de VVE. Het programma dat gemeenten ondersteuning biedt bij het onderwijsachterstandenbeleid loopt door in 2016. Daarbinnen zal er plaats zijn voor inhoudelijke ondersteuning en kennisdeling tussen gemeenten. We zullen de vinger aan de pols houden en over de situatie inzake de asielpeuters zal gezamenlijk overleg gevoerd worden.

3.4 Gezondheid en zorg

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor taken op het terrein van publieke gezondheidszorg, jeugdhulp en maatschappelijke ondersteuning. De verhoogde instroom van asielzoekers stelt gemeenten voor een uitdaging wanneer deze vergunninghouder worden. Op korte termijn zullen VNG en Rijk een werkgroep in te stellen om de inhoudelijke en financiële knelpunten in kaart te brengen. Het betreft hier zowel uitvoeringsvraagstukken als ook de financiële vraagstukken die de uitvoering raken. Breed aandachtspunt is de kwaliteit en beschikbaarheid van (algemene) voorzieningen in gemeenten voor alle inwoners (geen verdringing) en het grensvlak tussen gemeentelijke verantwoordelijkheid en het (curatieve) zorgdomein. Tevens zullen Rijk en de VNG in de bestaande ondersteuningsstructuur van het OTAV voor de dagelijkse spoedeisende vragen een "coördinator spoedvraagstukken" aanstellen die in staat is op het juiste niveau de juiste acties uit te zetten, zodat spoedeisende vraagstukken snel, zorgvuldig en adequaat opgepakt worden.

Aandachtspunten op de terreinen waar gemeenten verantwoordelijk voor zijn, betreffen:

Publieke gezondheid, waaronder de jeugdgezondheidszorg (JGZ)
Op grond van de wet Publieke Gezondheid zijn gemeenten verantwoordelijk voor het vormgeven en uitvoeren van de JGZ en preventieve ouderengezondheidszorg, voor alle rechtmatig in Nederland verblijvende personen. Het is daarom van belang om rechtmatige verblijvende vreemdelingen op tijd in beeld te hebben en te signaleren wanneer zich gezondheidsrisico's voordoen. De JGZ moet in staat blijven deze taak (incl. de inzet van tolken) te kunnen verrichten. De verbinding met het sociale domein is hierin cruciaal. Het is in ieders belang om alert te zijn voor mogelijke gezondheidsrisico's en indien nodig snel en preventief te kunnen ingrijpen.

Sociaal domein: WMO 2015 en Jeugdhulp
Met de decentralisatie van de Jeugdhulp en maatschappelijke ondersteuning heeft het Rijk haar vertrouwen uitgesproken richting gemeenten en hun mogelijkheden om passende zorg en ondersteuning te bieden. Dit geldt ook waar het de hulp en ondersteuning aan vergunninghouders betreft. Het Rijk beseft zich dat de verhoogde instroom een extra uitdaging zal vormen, naast de recente decentralisaties. Op grond van de Jeugdwet zijn gemeenten in principe verantwoordelijk voor de jeugdhulp en jeugdbescherming aan alle rechtmatige en niet-rechtmatig verblijvende kinderen onder de 18 jaar. Het COA organiseert echter, deels in opdracht van gemeenten, de jeugdhulp voor kinderen die in AZC verblijven. De extra asielstroom vormt hierdoor niet acuut, maar op middellange termijn een uitdaging voor gemeenten.

Verwerken ervaringen vluchtelingenkinderen
Het Rijk en VNG zullen samen verkennen of aanvullende preventieve aandacht gewenst is voor het verwerken van de ervaringen die vluchtelingenkinderen hebben meegemaakt. Zowel binnen de opvanglocaties van COA als binnen het onderwijs is hier, door onder andere gebruik te maken van speltherapie, al aandacht voor.

4 Ondertekening

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dr. R.H.A. Plasterk	De staatssecretaris van Veiligheid en Justitie K.H.D.M. Dijkhoff
De voorzitter van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten J.H.C. van Zanen	De minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid L.F. Asscher
De minister van Wonen en Rijksdienst S.A. Blok	De staatssecretaris van Financiën E.D. Wiebes

Memo kosten bouw- en woonrijp maken locaties tijdelijke huisvesting statushouders

I) Inleiding

Een raming in deze fase is niet meer dan een eerste, zeer globale indicatie omdat er nog geen sprake is van uitgewerkte plannen, het is nog niet bekend hoeveel tijdelijke woningen worden gerealiseerd.

Een aantal locaties betreft de interne verbouwing van bestaande panden. Er is een globale raming van de bouwkosten bekend. Op deze locaties zijn riolering, nutsvoorzieningen, verkeersontsluiting, parkeerruimte e.d. in principe aanwezig. Hooguit zijn kleine aanpassingen nodig van het terrein en de omgeving, dit varieert van belijningen, straatmeubilair, verlichting, afvalvoorzieningen, speel- en sportvoorzieningen tot een brandkraan. Dit is maatwerk en kan pas concreet bepaald worden bij de uitwerking van locaties, voor nu is per locatie een vast bedrag van € 10,000 opgenomen

Een aantal locaties betreft weilanden. Voor de locaties is nu uitgegaan van een voetprint van 40 x 40 meter (1.600m²), die nodig is voor 24 woonunits (in 2 bouwlagen) met bijbehorende verharding voor verkeer, parkeren, e.d. Gehanteerde kentallen zijn ontleend aan actuele ramingen voor de projecten Bloementuin en Hooghkamer. Voor voorbereiding, directie en toezicht is een percentage van 15% gehanteerd.

Er zijn geen onderzoeken uitgevoerd naar bodemkwaliteit, bodemgesteldheid, wegverkeerslawaai e.d. Dit kan tot andere kostenramingen leiden, meestal meer, soms minder. Op basis van nader uitwerkte plannen kunnen concrete ramingen worden gedaan, de bedragen dienen met gepaste voorzichtigheid te worden gehanteerd.

II) Per locatie

1. Basisschool De Waaier (Leerpad 9, Warmond)

Terrein is al bouw- en woonrijp
Riolering, ontsluiting, parkeerruimte, nutsvoorzieningen e.d. aanwezig
Betreft interne verbouwing bestaand pand (kostenraming, Asset)
Kleine aanpassingen terreininrichting: € 10.000
Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 1.500

Totaal: € 11.500

2. Kompasschool (Jacoba van Beierenlaan 6, Sassenheim)

Terrein is al bouw- en woonrijp
Riolering, ontsluiting, parkeerruimte, nutsvoorzieningen e.d. aanwezig
Betreft interne verbouwing bestaand pand (zie kostenraming Fred Boot, Asset)
Kleine aanpassingen terreininrichting € 10.000
Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 1.500

Totaal: € 11.500

3. Klein Sassembourg, (Hoofdstraat, Sassenheim)

a. Optie interne verbouwing (maximaal 3 jaar)

Terrein is al bouw- en woonrijp
Riolering, ontsluiting, parkeerruimte, e.d. aanwezig
Betreft interne verbouwing bestaand pand (kostenraming, Asset)

Kleine aanpassingen terreininrichting/omgeving € 10.000
Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 1.500

Totaal: € 11.500

b. Optie sloop/tijdelijk plaatsen containerwoningen (5 jaar)

Sloop bestaande gebouw € 100.000
Aanbrengen verharding € 40.000 (1600m² x € 25)
Riolering, ontsluiting, parkeerruimte e.d. aanwezig
Kleine aanpassingen terreininrichting: 10.000

Subtotaal: € 150.000

Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 22.500

Totaal: € 172.500

4. Stationslocatie Voorhout

Ontsluiting via bestaande parkeerterrein
Aanbrengen verharding woningen, parkeren e.d. € 40.000
Kleine aanpassingen terreininrichting/omgeving: € 10.000

Subtotaal: € 50.000
Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 7.500
Totaal: € 57.500

5. Boekenburglaan (Voorhout)

Aanleg dam met duiker € 10.000
Aanbrengen verharding, woningen, parkeren e.d. € 40.000
Aanbrengen riolering € 13.000
Stelpost kleine aanpassingen terreininrichting/omgeving: € 10.000

Subtotaal: € 73.000

Voorbereiding, directie en toezicht (15%): 10.950

Totaal: € 83.950

6. Oosthaven (Sassenheim)

Terrein is verhard, aanname bestaande verharding bruikbaar
Ontsluiting en parkeerruimte aanwezig
Riolering verlengen: € 15.000
Stelpost kleine aanpassingen terreininrichting: € 10.000

Subtotaal: € 25.000

Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 3.750

Totaal: € 28.750

7. Langeveld (Sassenheim)

Gebruik bestaande ontsluiting Hoofdstraat
Aanbrengen verharding, woningen, parkeren e.d. € 40.000

Aanbrengen riolering € 13.000
Stelpost kleine aanpassingen terreininrichting/omgeving: € 10.000

Subtotaal: € 63.000

Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 9.450

Totaal: € 72.450

8. Zuidelijke randweg, naast vrachtwagenparkeerplaats (Voorhout)

Bestaande inrit vanaf Randweg gebruiken
Bestaande verharding gebruiken voor ontsluiting/parkeren
Aanbrengen verharding, woningen, parkeren e.d. € 35.000 (1400m² x € 25)
Aanbrengen riolering: € 20.800
Stelpost kleine aanpassingen terreininrichting/omgeving: € 10.000

Subtotaal: € 65.800

Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 9.870

Totaal: € 75.670

gemeente
TEYLINGEN

Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen.

Inhoud

Inleiding. 5
Reikwijdte en inhoud commissievoorstel van 26 oktober 2015. 5
Het vervolg. 7
Gestelde vragen op of naar aanleiding van de informatieavond. 8

1. Adhesie betuigingen / aanbod tot hulp. 8

Gestelde vragen. 8
Beantwoording vragen. 13

2. Woongenot / woningwaarde (WOZ/planschade). 14

Gestelde vragen. 14
Beantwoording vragen. 15

3. Alternatieve locaties. 17

Gestelde vragen. 17
Beantwoording vragen. 22

4. Voorrang statushouders op eigen woningzoekenden. 25

Gestelde vragen. 25
Beantwoording vragen. 26

5. Hoelang is tijdelijk? 27

Gestelde vragen. 27
Beantwoording vragen. 27

6. Aantallen te huisvesten statushouders. 27

Gestelde vragen. 27
Beantwoording vragen. 28

7. Burgerlijke staat statushouders. 29

Gestelde vragen. 29
Beantwoording vragen. 30

8. Openbare orde en veiligheid. 31

Gestelde vragen. 31
Beantwoording vragen. 33

9. Vraagstukken met betrekking tot het onderwijs. 34

Gestelde vragen. 34
Beantwoording vragen. 34

10. Integratie van statushouders. 35

Gestelde vragen. 35
Beantwoording vragen. 37

11. Vragen betreffende het nationale beleid. 38

Gestelde vragen. 38
Beantwoording vragen. 41

12. Inkomenspositie statushouders. 42

Gestelde vragen. 42
Beantwoording vragen. 42

13. Toekomst en definitieve oplossingen. 43

Gestelde vragen. 43
Beantwoording vragen. 44

14. Diverse opmerkingen. 45

Gestelde vragen. 45
Beantwoording vragen. 50

15. Gemeentelijke kosten. 52

Gestelde vragen. 52
Beantwoording vragen. 52

16. Communicatie en informatievoorziening. 53

Gestelde vragen. 53
Beantwoording vragen. 56

17. Bezwaren stationslocatie. 56

Gestelde vragen. 56
Beantwoording vragen. 62

18. Bezwaren Boekhorstlaan. 62

Gestelde vragen. 62
Beantwoording vragen. 63

19. Bezwaren De Waaier. 64

Gestelde vragen. 64
Beantwoording vragen. 75

Bijlage I: Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen , (zoals besproken tijdens commissievergadering 26/10-2015). 76
Voorgeschiedenis. 76
Ontwikkelingen rijksbeleid. 76

GZZA regeling. 76
Kabinetsvoornemen. 77

Kaders en uitgangspunten. 78

Reguliere opvang. 78
Tijdelijke opvang. 78
Noodopvang. 78
Crisisnoodopvang. 79
Kaders voor concrete huisvesting. 81

Versnelde invulling van taakstelling. 81
Spreiding in de gemeente. 81
Aanvullende capaciteit reeds gevestigde inwoners. 81
Structurele toevoeging aan woningvoorraad. 82
Toevoeging woningvoorraad door realisering van onorthodoxe woonruimte 83

Betrokkenheid maatschappelijke partijen. 83
Dialoog met de inwoners/ondernemers en besluitvorming. 84

Initiatieven in de regio. 84
Financiën. 84

Inleiding.

Gelet op de actuele ontwikkelingen met betrekking tot de toestroom van vluchtelingen naar Nederland heeft het college van burgemeester en wethouders een notitie opgesteld waarin de mogelijkheden van de gemeente Teylingen rondom de opvang van vluchtelingen in beeld zijn gebracht.

Deze notitie is op 26 oktober 2015 in de commissie Welzijn besproken en in aansluiting daarop is op 28 oktober in de KTS in Voorhout een informatieavond belegd voor inwoners en ondernemers uit de gemeente.

Tijdens de informatieavond zijn door veel mensen vragen gesteld. Ook ontving het college van burgemeester en wethouders de dagen na de informatiebijeenkomst schriftelijke vragen.

In lijn met de toezegging tijdens de informatiebijeenkomst wordt door het college van burgemeester en wethouders schriftelijk gereageerd op de gestelde vragen tijdens en naar aanleiding van de informatiebijeenkomst.

In deze notitie zijn de gestelde vragen van een antwoord voorzien. Elke vraag is geanonimiseerd en per thema geclusterd. Voor zover vraagstellers hun vragen hebben voorzien van de eigen NAW gegevens, ontvangt de vraagsteller van het college persoonlijk antwoord. De begeleidende brief verwijst de betreffende vraagsteller naar de verschillende antwoordthema's in deze notitie.

Tot slot merken wij nog op dat de beantwoording in deze notitie aansluit bij het door het college van burgemeester en wethouders uit te brengen voorstel aan de gemeenteraad. De discussie en besluitvorming binnen de gemeenteraad kan er toe leiden dat uiteindelijk andere of aangepaste besluiten worden genomen.

Reikwijdte en inhoud commissievoorstel van 26 oktober 2015.

Het collegevoorstel aan de raadscommissie Welzijn bracht de verschillende mogelijkheden voor de opvang van vluchtelingen in onze gemeente in beeld. De notitie "Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen" is als bijlage I toegevoegd aan deze beantwoording van vragen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de verschillende opvang mogelijkheden en het voorstel van het college van burgemeester en wethouders daaromtrent.

Realisering van een AZC.

Het college van burgemeester en wethouders stelt zich op het standpunt dat -gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie- in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC *(een semi-permanente locatie voor de opvang van 600 tot 1500+ vluchtelingen).*

Tijdelijke opvang.

Het college van burgemeester en wethouders gaat uit van het standpunt dat in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang. Zodat een dergelijk aanbod daarmee niet mogelijk is *(recreatieparken o.i.d. met een opvangcapaciteit van 300 tot 800+ vluchtelingen voor een periode van 1 tot 2 jaar).*

Noodopvang.

Het college van burgemeester en wethouders heeft voorgesteld dat realisering van een noodopvang voorziening niet passend is gelet op het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente *(hallen & paviljoens die voor de duur van 6 tot 12 maanden geschikt zijn voor de opvang van 300 tot 600 vluchtelingen).*

Crisisnoodopvang.

Voor wat betreft de mogelijkheden voor crisisnoodopvang heeft de gemeenteraadscommissie ingestemd met de lijn van de burgemeester dat een reactieve houding wordt ingenomen. En dat een eventueel toekomstig verzoek vanuit het COA met een welwillende houding zal worden beoordeeld. Daarbij is aanvullend richting het COA verzocht om in de toekomst een verzoek voor crisisnoodopvang minimaal een maand van tevoren aan te kondigen, daarnaast is verzocht om een voorbereidingstijd van minimaal zes werkdagen. Verder hebben wij aangegeven dat wij van mening zijn dat in principe zou moeten gelden dat iedere gemeente niet vaker dan 1 x per drie maanden aan de beurt komt voor 72 uurs crisisnoodopvang.

Huisvesting statushouders.

Elk jaar krijgen de gemeenten in Nederland een taakstelling om statushouders te huisvesten. Zo ook de gemeente Teylingen. Tot nu toe werd de statushouders veelal een sociale huurwoning aangeboden. Volgens rijksregels is een deel van het contingent sociale woningbouw namelijk gereserveerd voor statushouders.

Het gegeven dat de gemeente Teylingen ook voor het jaar 2016 voorziet in huisvesting voor statushouders is dus niet nieuw of afwijkend aan voorgaande jaren.

Wat nieuw is, is de wijze waarop in die huisvesting wordt voorzien. Het college van burgemeester en wethouders stelt voor de Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld bieden van woonruimte voor de aan Teylingen gekoppelde statushouders. Er wordt een begin gemaakt met de invulling van een groot deel van de taakstelling 2016; huisvesting voor 115 tot 135 statushouders). Hierdoor komt bij de AZC's capaciteit vrij voornieuwe vluchtelingen.

Vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap wordt voorgesteld zo mogelijk te kiezen voor spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond).

Ook nieuw is dat het college van burgemeester en wethouders voorstelt om bovenop het aantal te realiseren woonvoorzieningen voor statushouders 10% extra woonvoorzieningen toe te voegen. Deze woningen zijn bestemd voor de huidige woningzoekenden.

Uitbreiding woningvoorraad.

Tot slot stelt het college van burgemeester en wethouders voor om 50 sociale huurwoningen extra toe te voegen aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties teneinde ook op termijn aan de toenemende vraag te kunnen voldoen en te voorkomen dat er sprake is van verdringing.

Het vervolg.

Het college van burgemeester en wethouders werkt aan een voorstel aan de gemeenteraad over het vervolgtraject. Daarbij zal in eerste instantie aan de commissie / gemeenteraad worden gevraagd in te stemmen met het voornemen van het college om een aantal zoeklocaties voor de huisvesting van statushouders nader uit te werken en de op te stellen plannen de bespreken met de direct omwonenden van de locaties. Daarna wordt aan de gemeenteraad een definitief voorstel uitgebracht over de uiteindelijk te gebruiken locaties en de daarvoor concreet uitgewerkte plannen. Vervolgens worden de noodzakelijke vergunningen aangevraagd en procedures gevolgd, waarna tot daadwerkelijke realisatie wordt overgegaan.

Schematisch ziet de planning er globaal als volgt uit.

18 januari 2016	Bespreking voorstel in commissie Welzijn
4 februari 2016	Besluitvorming gemeenteraad
februari 2016	Planvoorbereiding en uitwerking
februari/maart 2016	Bewonersavonden per locatie
24 maart 2016	Afronding besluitvorming in gemeenraad
april 2016	Vergunning traject
vanaf mei 2016	Start realisatie

Het door het college van burgemeester en wethouders uit te brengen raadsvoorstel zal op de gebruikelijke wijze via de gemeentelijke website en de gemeenteberichten in “De Teylinger” bekend worden gemaakt.

Gestelde vragen op of naar aanleiding van de informatieavond.

1. Adhesie betuigingen / aanbod tot hulp.

Gestelde vragen.

1.1	Als Teylingen het voor deze aantallen niet eens zou kunnen regelen, wie in Nederland dan wel? Ik ben voor vanuit een morele plicht
1.2	Mensen die het echt nodig hebben moet je zeker een tijdelijk veilig heenkomen geven.
1.3	Wethouder Brekelmans spreekt over autochtonen en 'eigen' bewoners waarmee hij m.i. toewerkt aan segregatie en een wij-zij stemming. Jammer dat hij niet spreekt over onze inwoners waar ze ook vandaan komen. De wethouder spreekt steeds over 'erg' en 'tegenvallen' en 'niet leuk'. Hoezo? Wat is er mis het opvangen van de statushouders? De wethouder geeft aan welke locaties niet geschikt zijn. Met welk doel? Hierdoor gaat de discussie een andere kant op. Jammer dat het niet gaat over de 5 locaties die genoemd zijn. Wethouder Van Kempen praat tenminste over eenheid en inwoners.
1.4	Geen vragen. Ik schrik van al die negatieve berichten en het 'ontvangst' door jongeren met een spandoek. Ik ben hier omdat ik blij ben dat Teylingen opvang gaat bieden (en hopelijk blijft bieden!)
1.5	Beste gemeente, ik vind het een goed initiatief om deze mensen in de gemeente op te vangen. Misschien helpt het om de verhalen van deze mensen de gemeente in te helpen d.m.v. posters of ze zelf aan het woord te laten. Het viel mij op dat er veel mensen op Facebook tegen de komst zijn. Als ik de reacties lees zie ik een hoop onwetende mensen die hun angst uitspreken. Misschien dat ze door de verhalen meer inzicht in de vluchtelingen krijgen.
1.6	Ik zag dat u zoekt naar woningen, ik kan u laten weten dat wij binnenkort onze sociale huurwoning in Voorhout gaan verlaten, wij hebben een huis gekocht in Noordwijk, en hopen december/januari de sleutel te krijgen…Zo weet u alvast dat er 1 eengezinswoning binnenkort vrij gaat komen in Voorhout (Beukenrode) Weet niet of u hier iets aan heeft, maar wilde het toch even laten weten.
1.7	Ik zal niet aanwezig zijn op uw informatieavond omdat ik bang ben dat er weer een hoop schreeuwers op af komen. Vandaar dat ik mijn mening op deze manier geef. De statushouders zijn van harte welkom in basisschool De Waaier. Ik ken het gebouw op mijn duimpje, omdat ik daar een paar jaar geleden nog werkte. Bij deze geef ik mijzelf op om (in overleg) te helpen als vrijwilligster om de statushouders goed op te vangen, of te begeleiden. Ik wens u een zinvolle avond toe!

1.8	Gezien de (negatieve) berichten op Facebook en met de beelden van Steenbergen nog op mijn netvlies heb ik besloten niet naar de informatieavond te komen. Ik wil echter wél graag mijn mening geven, vandaar dat ik deze mail stuur. De opvang van de vluchtelingen hier in Voorhout heeft bij mij een heel positief gevoel achtergelaten. Wij wonen in een gastvrije gemeente, daar ben ik trots op! De voorgestelde locatie die mijn voorkeur zou hebben is de Boekenburglaan. Daar heeft de Agnes indertijd al zijn tijdelijke huisvesting gehad en ik neem aan dat alle voorzieningen als riolering e.d. daar nog liggen. Daar kunnen dan relatief goedkoop nieuwe units neergezet worden. Het is ook een veilige plek, met uitzicht op een stukje groen. Niet onbelangrijk, lijkt me. De stationslocatie is letterlijk vanuit het station te bereiken. Eventuele relschoppers uit andere plaatsen weten dat ook. Dat lijkt mij voor de veiligheid van de statushouders niet gewenst. Het moge duidelijk zijn dat ik positief sta tegenover de komst van 100-150 statushouders naar Voorhout (Teylingen). Op een bevolking van meer dan 30.000 is het een te verwaarlozen percentage. Ik wens de gemeenteraad en het College veel wijsheid toe bij de besluitvorming.
1.9	In de Teylinger las ik over de plannen voor de plaatsing van statushouders binnen onze gemeente. Graag was ik naar de bijeenkomst in de KTS gekomen, maar al woon ik in Voorhout, het is voor mij te ver om daar 's avonds in het donker nog naar toe te gaan. Ik sta positief tegenover de plannen om zo veel mensen aan woonruimte te helpen als mogelijk is. Laat u in uw beslissing niet leiden door de argumenten van relschoppers en oproerkraaiers, maar door medeleven met mensen in nood. Ik ben opgevoed met de slogan "als we allemaal iets opschikken, is er ruimte genoeg". Laten we in Teylingen laten zien dat dat nog altijd geldt.
1.10	Afgelopen woensdagavond heb ik de informatiebijeenkomst bijgewoond. Ik wil u via deze mail bedanken voor de mogelijkheid om voorafgaand aan de planvorming geïnformeerd te worden. Ik wil u complimenteren over de organisatie en afhandeling van de avond. Voor mij was het een helder verhaal, dat compleet en op feiten gebaseerd was. Ik vind het bijzonder om te horen dat de gemeente probeert proactief te reageren op een complex probleem, waaraan nog veel sentimenten hangen. Ik ben van mening dat de gemeente op een nette wijze proactief werkt aan een oplossing voor een complex probleem. Ik vermoed dat we er niet aan gaan ontkomen dat er nabij mijn huis tijdelijk woonruimte wordt gecreëerd. Ik sta hier positief tegenover. Ik denk dat de gemeente Teylingen een voorbeeld kan zijn om te laten zien hoe Nederland solidariteit kan uitstralen in de opvang van statushouders. De gemeente bevat voldoende sociale cohesie om nieuwe inwoners (tijdelijk) op te vangen. Ik begrijp dat sommige inwoners wat negatiever er tegen overstaan en vindt het belangrijk dat ook het positieve signaal bij de gemeente binnenkomt.
1.11	Ik woon nabij de locatie De Waaier in Warmond. Het lijkt mij een geschikte locatie voor de opvang van zo'n 15 tot 20 statushouders. Ben blij met de toezegging van de wethouder in Voorhout dat meteen wordt begonnen met de integratie. Daarbij zou de buurt een positieve rol kunnen (moeten) spelen. Wil mijn steentje daaraan wel bijdragen.
1.12	Op zoek naar informatie over wat ik kan doen om de opvang en begeleiding van asielzoekers in onze gemeente te ondersteunen, wend ik mij tot u. In het verleden heb in AZC Leiden taalles gegeven, ik ben vrijwilliger bij de Voorleesexpres en ben werkzaam als communicatiemanager en woordvoerder bij Shell in Den Haag en Pernis. Graag hoor ik van u.

1.13	Crisisnoodopvang: Ik vind het erg goed dat de gemeente Teylingen heeft bijgedragen aan de crisisnoodopvang van vluchtelingen in sporthal de Tulp. Dit is, wat mij betreft, zeker voor herhaling vatbaar door de ervaring en kennis die wij nu hebben. Wel lijkt het mij goed om, voor de zekerheid, alvast een goed draaiboek te maken voor een eventuele volgende keer. Ik zou de crisisnoodopvang ook wat meer op vrijwilligers laten draaien, zodat er minder mensen van de ISD hoeven bij te springen en dit dus geld bespaart. Als je een team met vrijwilligers en medewerkers van het Rode Kruis en de ISD bij elkaar zet kan de crisisnoodopvang, naar mijn idee, goed neergezet worden. Ik heb zelf als vrijwilliger drie dagen geholpen en met een beetje aansturing is dit prima door vrijwilligers te doen. Als er zo snel mogelijk een kleine groep gevormd kan worden van mensen van de ISD, het Rode Kruis, wethouders/gemeenteraadsleden en vrijwilligers, dan kunnen zij om de tafel gaan zitten om concrete punten op papier te zetten voor de crisisnoodopvang. Bijvoorbeeld een goede lijst met namen en telefoonnummers + beschikbaarheid van vrijwilligers, tolken, organisatie van activiteiten en EHBO. Op deze manier kun je een goed draaiboek maken en kan de crisisnoodopvang nog beter georganiseerd worden. Nogmaals mijn complimenten voor hoe de gemeente Teylingen zich inzet voor de vluchtelingen, statushouders en eigen inwoners door hun mening te vragen. Veel succes met de verdere organisatie en als ik iets kan betekenen hoor ik het graag.
1.14	Beste Gemeente Teylingen, Graag wil ik nog reageren naar aanleiding van de bijeenkomst op 28 oktober. Ik woon zelf op het Ruysdaelhof in Voorhout, aan de kant van het weiland tegen de Boekenburglaan, wat een mogelijke opvanglocatie is. Ik vind het een goed initiatief om onconventionele woningen te plaatsen waardoor huidige inwoners van Teylingen een minder lange wachtlijst krijgen voor sociale huurwoningen. Jullie denken vooruit en houden daarbij rekening met de eigen inwoners. Ik vind integratie wel een belangrijk punt maar voor zover ik het begreep gaat daar ook veel aandacht aan besteed worden. Integratie zorgt ook voor het verkleinen van het wij/zij gevoel dat ik heb ervaren tijdens de bijeenkomst.
1.15	Graag wil ik mijn complimenten overbrengen over de organisatie en het verloop van de informatieavond. Ondanks heftige reacties van bewoners bracht u rustig en duidelijk de boodschap over. Natuurlijk heeft iedereen recht om in te spreken en moet het College de bewoners horen. Van sommige uitspraken uit de zaal schrok ik echter wel enorm. Mede door de voorzitter en het adequaat reageren van de Burgemeester en betreffende Wethouders is het, naar mijn mening, niet uit de hand gelopen. De aanwezigheid van de politie speelde hierbij ook een rol. Complimenten hiervoor. Veel reactie kwam er op de locatie bij het station Voorhout. Ik ben van mening, dat het College hier goed naar moet kijken. Ook sommige voorstellen vanuit de zaal voor andere locaties is misschien het overwegen waard. Desalniettemin vind ik, met u, dat wij de plicht hebben de statushouders op te vangen en ze een goed (tijdelijk) verblijf moeten geven. Ik wens u succes toe bij het nemen van een definitief besluit.

1.16	Hierbij wil ik graag reageren op de opvang van statushouders in de Waaier in Warmond. Mijn man en ik staan positief tegenover de mogelijke opvang. Wel hebben we een aantal opmerkingen en vragen. We zijn blij met het beleid van de gemeente om kleine groepen statushouders te vestigen midden tussen de bewoners van Teylingen. Wij geloven dat dit de enige manier is om integratie te bevorderen en acceptatie te krijgen. Wij hopen dat de gemeente deze lijn blijft aanhouden, ook als over enkele jaren de verzorgingshuizen Liduina en Mariëngaarde als mogelijke locaties vrijkomen. Voor grootschalige opvang vinden wij Warmond te uniek en te klein. Wij wonen sinds vier jaar in de Krusemanstraat, een nieuwe straat middenin het oude dorp. De opvang komt bij ons om de hoek. De Krusemanstraat is een levendige straat met een groot gemeenschapsgevoel. We zijn bijna allemaal gezinnen met jonge kinderen en organiseren veel gemeenschappelijke activiteiten. In onze straat zijn genoeg mensen die willen meedenken over hoe we de mensen welkom kunnen heten en contact kunnen opbouwen.
1.17	Geachte heer Brekelmans en mevrouw Breuer, Via deze weg wil ik u graag laten weten er absoluut geen bezwaar tegen te hebben dat de locatie de Waaier wordt gebruikt voor de opvang van mensen. Ik woon letterlijk op steenworp afstand van deze locatie. Ik kan mij dan ook alleen maar achter de citaten van mevrouw Breuer scharen die ik verschillende websites zie: “We zijn er om onze medemensen te helpen. Het is onze menselijke plicht om voor mensen te zorgen die dat tijdelijk niet zelf kunnen” en “Wij willen onze verantwoordelijkheid nemen en deze mensen woonruimte bieden in Teylingen”. Bij deze wil ik mij dan ook distantiëren van het grootste deel van de opmerkingen dat ik op de bijeenkomst in de KTS in Voorhout hoorde. Ik ga ze hier niet herhalen – u was er zelf bij – maar ik vond ze egoïstisch, niet onderbouwd, veelal feitelijk onjuist, bevooroordeeld en in sommige gevallen zelfs discriminerend. Ik heb getwijfeld of ik u moest mailen ... maar ik vind het belangrijk ook een positief geluid te laten horen. Zeker omdat met name tegenstanders van zich laten horen (net zoals op de bijeenkomst) en omwonenden die het niets uitmaakt of er positief tegenover staan, u hoogstwaarschijnlijk minder snel zullen benaderen. Ik vraag u dan ook (zoals u zelf aangaf) met klem “medemensen te helpen”, “voor mensen te zorgen”, “verantwoordelijkheid nemen” en “mensen woonruimte bieden”: • Wilt u derhalve het aantal (negatieve) reacties in perspectief plaatsten en daarbij oog hebben voor het aantal omwonenden dat niet (of positief) reageert? • Kunt u er rekening mee houden dat reacties (zogenaamd) “namens de gehele buurt/wijk/straat” niet met mij zijn afgestemd? Ik wens u veel succes bij het realiseren van uw doelen en hoop dat u bovengenoemde citaten daarbij kunt nastreven. Indien u hierbij nog hulp/informatie nodig heeft, verneem ik dat graag.

1.18	Ik bericht u als vertegenwoordiger en portefeuillehouders diaconie van de Pastoraatgroep van de R.K. Parochiekern St. Matthias, mede namens de Diaconie van Protestantse Kerk in Warmond. Gisterenmiddag hebben vertegenwoordigers van de beide kerken in Warmond gesproken over de vraag welke rol de kerken zouden kunnen spelen bij de komst en opvang van nieuwe statushouders in Warmond op de locatie 'De Waaier'. Conclusie was dat de vertegenwoordigers van de diaconieën van beide kerken de gemeente en de Stichting Vluchtelingenwerk zouden laten weten dat de kerken via de Stichting Vluchtelingenwerk locatie Teylingen de vraag zullen stellen voor welke acties of activiteiten de beide kerken een beroep zouden kunnen doen op hun leden. M.b.t. de aangewezen locatie in Warmond leven nog de volgende vragen: Gaat het hier om de locatie en wordt dus de oude school gesloopt om plaats te maken voor noodwoningen of betreft het hier een aanpassing van het bestaande gebouw? Is het juist dat 1 van de lokalen van de Waaier is gevestigd op grond van de R.K. Kerk?
1.19	Wat gaat er met deze locatie op korte termijn gebeuren? Als het om opvang gaat, dan meld ik mij graag aan als vrijwilliger. Ik ben voorman bij MareGroep.
1.20	Via deze weg wil ik u graag laten weten er absoluut geen bezwaar tegen te hebben dat de locatie de Waaier wordt gebruikt voor de opvang van mensen. Ik woon letterlijk op steenworp afstand van deze locatie. Ik kan mij dan ook alleen maar achter de citaten van mevrouw Breuer scharen die ik verschillende websites zie: “We zijn er om onze medemensen te helpen. Het is onze menselijke plicht om voor mensen te zorgen die dat tijdelijk niet zelf kunnen” en “Wij willen onze verantwoordelijkheid nemen en deze mensen woonruimte bieden in Teylingen”. Bij deze wil ik mij dan ook distantiëren van het grootste deel van de opmerkingen dat ik op de bijeenkomst in de KTS in Voorhout hoorde. Ik ga ze hier niet herhalen – u was er zelf bij – maar ik vond ze egoïstisch, niet onderbouwd, veelal feitelijk onjuist, bevooroordeeld en in sommige gevallen zelfs discriminerend. Ik heb getwijfeld of ik u moest mailen … maar ik vind het belangrijk ook een positief geluid te laten horen. Zeker omdat met name tegenstanders van zich laten horen (net zoals op de bijeenkomst) en omwonenden die het niets uitmaakt of er positief tegenover staan, u hoogstwaarschijnlijk minder snel zullen benaderen. Ik vraag u dan ook (zoals u zelf aangaf) met klem “medemensen te helpen”, “voor mensen te zorgen”, “verantwoordelijkheid nemen” en “mensen woonruimte bieden”: • Wilt u derhalve het aantal (negatieve) reacties in perspectief plaatsten en daarbij oog hebben voor het aantal omwonenden dat niet (of positief) reageert? • Kunt u er rekening mee houden dat reacties (zogenaamd) “namens de gehele buurt/wijk/straat” niet met mij zijn afgestemd? De enige gunst waar ik u om zou willen vragen, is of het mogelijk is het speelterrein tussen de sporthal de Geest en de Waaier een opknapbeurt te geven. Dan kunnen alle kinderen (inclusief de nieuwkomers) daar gebruik van maken. Ik wens u veel succes bij het realiseren van uw doelen en hoop dat u bovengenoemde citaten daarbij kunt nastreven. Indien u hierbij nog hulp/informatie nodig heeft, verneem ik dat graag.

gemeente TEYLINGEN

Beantwoording vragen.

1.1 t/m 1.20	Wij zijn de mensen die hun steun betuigd hebben aan het proces om te komen tot een versnelde huisvesting van statushouders in de gemeente Teylingen erkentelijk voor hun support. Met deze mensen is het college van burgemeester en wethouders van oordeel dat het – naast een wettelijke taak voor de gemeente – een morele plicht is van Nederland en dus ook van de gemeente Teylingen om mensen die vanwege oorlogsgeweld of andersoortige bedreigingen gevlucht zijn, tijdelijk op te vangen.
1.3	Tijdens de informatieavond bleek er in Teylingen (net als overigens in de rest van Nederland) sprake van een stevige maatschappelijke discussie over de opvang van vluchtelingen. De door wethouder Brekelmans gekozen bewoordingen tijdens de informatieavond tonen aan dat wij als college oog en oor hebben voor de gevoelens zoals die leven in onze samenleving. Dit laat overigens onverlet dat wij als voltallig college staan voor onze taak. Wij zijn van mening dat statushouders op een sobere en rechtvaardige wijze gehuisvest moeten worden, daarbij moeten maximale inspanningen geleverd worden om een succesvolle integratie van deze nieuwkomers in onze gemeenschap te bevorderen.
1.4 1.7 t/m 1.10 1.15	Wij hebben begrip voor onze inwoners die met oog om mogelijke demonstraties of een tumultueus verloop van de bewonersavond afgezien hebben van het bijwonen van de informatieavond op 28 oktober. Op de eerste plaats zijn wij van mening dat in een volwassen democratie als de onze, elk geluid moet en mag worden gehoord, ook het geluid van andersdenkenden. Demonstraties zijn – mits volgens de geldende spelregels aangekondigd – onderdeel van de vrijheid van meningsuiting dat in ons land een groot goed is. Wij betreuren het echter dat in sommige gemeenten en in sommige situaties de sfeer zo verhard is dat een open en transparant gesprek niet mogelijk is. Wij zijn blij dat – ondanks de stevige kritiek – de informatieavond in de KTS op een waardige wijze is verlopen en iedereen die dat wenste zijn of haar opvattingen in volledige vrijheid heeft kunnen uiten.
1.7 / 1.11/ 1.12/ 1.13/ 1.16/ 1.18 1.19	Wij zijn u zeer erkentelijk voor uw aanbod om u actief in te zetten voor de integratie van de statushouders in onze samenleving. Wij hebben het initiatief genomen om op korte termijn met relevante maatschappelijke organisaties een werkconferentie te organiseren. Het doel is een impuls geven aan het proces rondom de integratie van nieuwkomers. Wellicht dat wij bij concrete acties in de toekomst een beroep op u kunnen doen. Wij nemen in dat geval contact met u op.
1.6	Wij danken u voor uw melding dat uw woning in verband met verhuizing naar Noordwijk beschikbaar komt. Wij wensen u veel woongenot toe in uw nieuwe woonomgeving.
1.8 / 1.13	Wij danken u voor de waarderende woorden rondom onze inzet in de crisisnoodopvang zoals wij die in sporthal De Tulp hebben gerealiseerd.
1.18	Voor wat betreft de concrete plannen met de Waaier verwijzen wij u kortheidshalve naar bijlage II.
1.20	Ten aanzien van uw vraag om in combinatie met de huisvesting van statushouders in De Waaier gelijktijdig het in de nabijheid gelegen speelterrein op te knappen, delen wij u mee dat wij de bereidheid hebben de mogelijkheden daarvan te bezien. Wij zijn voornemens dit te betrekken bij de verdere concrete planvorming.

2. Woongenot / woningwaarde (WOZ/planschade).

Gestelde vragen.

2.1	Ik krijg een containerwoning voor mijn deur (als de plannen doorgaan). Dit heeft nog als consequenties voor ons woongenot en de waarde van onze woningen. Wordt hier rekening mee gehouden? Worden we hiervoor gecompenseerd?
2.2	Hoe zit het met planschade?
2.3	Wie draait op voor de waardedaling van de omliggende huizen als er tijdelijke containerwoningen worden geplaatst?
2.4	Wij zijn voornemens ons huis te verkopen. Compenseert de gemeente ons als onze woning onverkoopbaar is geworden of als we de prijs niet krijgen die ons huis waard is?
2.5	Wat doen we met de waardevermindering van de huizen aan de Boekenburglaan?
2.6	Angst voor waardevermindering van woningen rond de locaties. Wie gaat dit compenseren?
2.7	Wordt mijn woning minder waard? Wie gaat dit betalen?
2.8	Gestelde vraag / gemaakte opmerking schriftelijk ingetrokken.
2.9	Wij nemen de potentiële waardedaling van onze woning uiterst serieus. Tijdens de informatieavond werd daar zonder enige vorm van empathie enigszins laconiek over gedaan. Men gaat volledig voorbij aan het feit dat velen naast jarenlange bankverplichtingen eveneens haar WOZ en de daarmee verbonden andere verplichtingen heeft afgedragen. Dit als belangrijke inkomsten voor de gemeentekas. Het afdoen met een 'wijziging bestemmingsplan' en u kunt bezwaar maken en vervolgens een planschade indienen zijn door het gesloten besluitvormingstraject nietszeggende uitspraken, waar wij niets mee kunnen.
2.10	Op de bijeenkomst werd duidelijk dat er mensen zijn die bang zijn voor de waardedaling van hun woningen en vroegen naar de mogelijkheden van een claim voor planschade. Het antwoord van de wethouder kwam er op neer dat mensen een claim voor planschade kunnen indienen. Dat klinkt als "hier komen we wel uit". De wethouder had misschien wel moeten zeggen: u hebt het recht een claim in te dienen maar de kans is (minimaal) zeer groot dat gemeente die claim niet zal honoreren waarbij in laatste instantie de rechter een uitspraak zal doen. Ik schat in dat in de praktijk dit de realiteit zal worden.
2.11	Hoe gaat de gemeente om met de mogelijke waardevermindering van mijn huis?

2.12	Stelt u zich proactief op wat betreft het in kaart brengen en vergoeden van planschade? Uit onderzoeken/polls blijkt dat een significant deel van de Nederlandse bevolking liever niet heeft dat vluchtelingen in de buurt van de eigen woning worden opgevangen. Dit heeft ook impact op de vraag naar woningen in de buurt van een opvanglocatie: deze neemt af. Met een afnemende vraag, daalt de waarde van de woningen die in de nabijheid van een opvanglocatie liggen. Wat je persoonlijke mening t.a.v. het vluchtelingenbeleid ook is we kunnen er volgens mij niet omheen: met de vestiging van statushouders in "De Waaier", leiden omwonenden planschade. Laat u deze planschade zelf taxeren waarna u deze compenseert?
2.13	Waardevermindering onroerend goed compensatie.
2.14	Hoe gaat u de omwonenden compenseren voor de negatieve impact op de marktwaarde (niet zozeer WOZ) van de woningen door de komst van de statushouders?

Beantwoording vragen.

2.1 t/m 2.14	Een omgevingsvergunning met tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan kan een grond voor planschade opleveren. Of sprake is van een tijdelijke waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt en hoe hoog die eventuele vergoeding is, hangt van verschillende factoren en verschilt van casus tot casus. Voor een betrouwbare beoordeling is per uitgewerkte locatie een deskundig advies (planschaderisico-inventarisatie) nodig. Voor de meeste locaties is het pas mogelijk concrete uitspraken over planschade te doen als er een meer gedetailleerd plan is. *Normaal maatschappelijk risico* In alle situaties geldt een normaal maatschappelijk risico van 2%, dat altijd voor rekening blijft van de eigenaar van onroerend goed. *Tijdelijkheid leidt tot geen of lagere vergoeding* Bij tijdelijke afwijkingen van het bestemminsplan is ook de waardevermindering in principe van tijdelijke aard. Een periode van 5 tot 8 jaar blijft normaliter binnen de periode waarin eigenaren in een woning wonen of die verhuren. Dat vertaalt zich ook concreet in de planschadepraktijk. In verschillende situaties is geen schadevergoeding toegekend, in andere situaties slechts een percentage (5 of 10%) van wat de getaxeerde waardevermindering zou zijn bij een definitieve bestemmingswijziging. Bepalend is de totale context, daarbij gelden als meest belangrijke factoren: de tijdsduur van de afwijking van het bestemmingsplan en de aard en omvang van de afwijking van het bestemmingsplan. *Specifiek per locatie* Op de eerste plaats benadrukken wij in dit verband dat de hierna vermelde informatie is gebaseerd op een eigen gemeentelijke inschatting op basis van de bekende jurisprudentie. Het is uiteindelijk niet aan de gemeente om vast te stellen of er sprake is van planschade en zo ja wat de hoogte daarvan is. Hiervoor geldt mede op basis van jurisprudentie een zorgvuldige procedure, waarbij de geldigheid en hoogte van mogelijke planschade door een onafhankelijke deskundige wordt vastgesteld. Mocht hierover een geschil ontstaan, dan is de uiteindelijke hoogte van de mogelijke planschade te beoordelen door de bestuursrechter.

	Wanneer de 5 in eerste aanleg geselecteerde locaties globaal worden geanalyseerd, kunnen een aantal conclusies worden getrokken. *Klein Sassembourg en Kompasschool (Sassenheim) en Schoolgebouw De Waaier (Warmond)* Huisvesting vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. Er zijn dus geen nadelige gevolgen ten gevolge van nieuwe, hogere of grotere bebouwing (denk aan uitzicht, schaduw, e.d.). Qua toegestaan gebruik zal een planologische functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar woondoeleinden naar verwachting niet leiden tot waardevermindering. Voor de Kompasschool geldt bovendien dat de eigendomssituatie van de meeste objecten in de omgeving leidt tot de conclusie dat de kans op planschade gering lijkt. Tot slot is van belang dat in het bestemmingsplan Sassenheim Centrum een bevoegdheid is opgenomen om de bestemming van de school te wijzigen in wonen. Dat is niet bepalend voor de vaststelling van de waarde, maar kan wel leiden tot een element van voorzienbaarheid. De verwachting is dan ook dat in deze situaties geen planschade ontstaat die uitgaat boven normaal maatschappelijk risico. *Stationslocatie en Boekenburglaan (Voorhout)* Dit zijn momenteel locaties waarop geen bebouwing aanwezig is. Het terrein aan de Boekenburglaan heeft een agrarische bestemming. Een woon-bestemming voor een periode tussen 5 en 10 jaar kan leiden tot een tijdelijke waardevermindering (meer verkeer, minder uitzicht, minder privacy, e.d.) voor een deel van de woningen in de omgeving. Vanwege de tijdelijkheid van de woonfunctie én dus een tijdelijke waardevermindering zal voor zover er al sprake is van waardevermindering hooguit een beperkt percentage van de waardevermindering voor vergoeding in aanmerking komen. Het kan echter wel gaan om meerdere woningen. Om dit meer exact te kunnen bepalen is een meer deskundige beoordeling op basis van een concreet plan nodig. Bij het maken van het plan kan met de omgeving rekening worden gehouden (hoogte, aantal, situering, e.d.). Voor de Stationslocatie Voorhout lijkt hetzelfde te gelden, maar als gevolg van een aantal omstandigheden is het planschaderisico hier beperkter dan dat op de locatie Boekenburglaan. Het terrein is feitelijk een grasveld, maar heeft nog een bestemming, die maatschappelijke functies planologisch mogelijk maakt. Anders dan de Boekenburglaan ligt de locatie niet in agrarisch buitengebied, maar is het een centrumlocatie, waar eerder rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen. In het uiteindelijke voorstel aan de gemeenteraad stelt he college van burgemeester en wethouders overigens voor de stationslocatie Voorhout niet verder bij de planvorming te betrekken. Een risico op planschade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico kan voor deze locaties niet worden uitgesloten. De tijdelijkheid zal waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Het risico lijkt op voorhand het hoogst voor de Boekenburglaan. Een analyse op basis van een uitgewerkt plan moet concreet inzicht geven. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt. In het kader van de verdere uitwerking van de plannen zal door het college van burgemeester en wethouders een planschaderisico inventarisatie worden uitgevoerd ten

	einde de economische haalbaarheid van de plannen te kunnen onderbouwen.

3. Alternatieve locaties.

Gestelde vragen.

3.1	Waarom wordt de gemeentewerf niet meegenomen als mogelijke locatie in plaats van De Waaier? Zo niet, waarom?
3.2	Waarom niet de oude milieustraat in Sassenheim?
3.3	Alternatieve locaties: Kavels die nog brak liggen bij De Tulp, gemeentehuis Voorhout, leegstaande bibliotheek Voorhout, Bedrijventerrein bij Thea Hoogervorst
3.4	De nieuwbouw die nog komen gaat in Hooghkamer juist bouwen voor allochtone en autochtone inwoners dus sociale huurbouw en dan meer dan de toegezegde 50 woningen
3.5	IJsbaan, strook (hondenschool) speelweide tegenover Park Overbosch, V.D. Hulstlocatie Linnaeuslaan, strook naast sportschool Thea Hoogervorst, maak gebruik van zeecontainers
3.6	Waarom wordt er gekozen voor de locatie Boekenburglaan en niet voor het weiland bij Thea Hoogervorst? Hierdoor wordt waardedaling aan woningen voorkomen. Tevens is er meer spreiding van Componistenlaan (station) en Boekenburglaan. Deze twee locaties liggen te dicht bij elkaar. Minder samenscholing! Wellicht is de bibliotheek ook een optie?
3.7	Oosthoutlaan lijkt mij geschikter. IJsbaan is ook een goede optie. Dit in verband met file/onveiligheid in het dorp.
3.8	suggestie locaties: Warmond, Park Groot Leerrust en Koudehoorn. Geen omwonenden! Voorhout: Park Overbosch
3.9	Suggestie locatie: IJsbaan in Sassenheim
3.10	Suggestie voor nieuwe locatie.
3.11	Waarom worden geen andere leegstaande (winkelpanden) in Voorhout gebruikt, zoals de apotheek. Dit zal de verpauperde aanblik van het centrum verminderen. De stationslocatie is druk en lawaaierig voor potentiële bewoners.
3.12	Mijn suggestie voor een alternatieve, onconventionele opvanglocatie voor de statushouders is de ijsbaan op de Kagerdreef in Sassenheim. Het terrein wordt bijna niet gebruikt, alleen voor de huttenbouw in de zomer en misschien 2 tot 3 dagen in de winter wanneer het vriest. Als het al vriest in Nederland. Ik denk dat je daar minstens 50 containerwoningen kwijt kunt. De woningen liggen dan in een mooi natuurgebied met veel bomen, dus de geluidshinder voor de statushouders is aanzienlijk minder. En het ligt op een prima afstand van alle voorzieningen die een mens nodig heeft.

3.13	Ik begrijp dat de vluchtelingen huisvesting moeten hebben maar ik vind het aangezicht in het dorp ook belangrijk. Het grasveld bij het station vind ik een veel te in het oog springende plaats. Dit zal geen fraai gezicht zijn. Is het mogelijk om de oude bibliotheek hiervoor te gebruiken? Als er geen bestaande mogelijkheden zijn, is het beter om een minder in het oog springende plaats te gebruiken bijvoorbeeld de ijsbaan. Hopelijk houden jullie rekening met de uitstraling van het dorp.
3.14	Andere opties voor locaties: Voetbalveld achter bij de componistenlaan (naast de GZZ (instelling) Hooghkamer Tussen Thea Hoogervorst en Menken Wij vinden de verdeling niet geheel correct. Voorhout is een stuk kleiner dan Sassenheim maar Voorhout krijgt de grootste aantallen. De reden dat er bij het Station snel gebouwd kon worden is omdat het van de gemeente zou zijn. Dit vinden wij geen grondige reden. Tevens duurt het tegenwoordig erg lang voordat er porto cabines geleverd kunnen worden er is dus genoeg tijd om een andere geschikte locatie te vinden.
3.15	Kijk ik naar alternatieven dan zie ik dat in de nabijheid van de Oosthoutlaan een distributiecentrum gebouwd wordt. Wellicht dat de nabijheid van die locatie meer geschikt is gelet op het voorgaande.
3.16	Tijdens de informatieavond is gesproken over alternatieve locaties. Wij noemden reeds het gemeentehuis, met het voorliggende plein, respectievelijk de 'oude' bibliotheek in Voorhout. Bovendien als men het niet meer over de onderscheiden dorpen heeft, maar over dorpskernen (alweer een definitieprobleem), dan ligt het industrieterrein 'Sassenheim-Zuid' uiterst centraal en mogelijk is ook daar sprake van leegstand
3.17	Over de locaties voor tijdelijke huisvesting van statushouders, zou ik de gemeente willen verzoeken een heroverweging te maken voor de afgevallen locatie Sassenheimse Oosthaven. De reden voor het afvallen van deze locatie lijkt mij voor deze tijdelijke situatie niet relevant.
3.18	Verder verzoek ik het college in overweging te nemen de suggesties voor huisvesting in Gemeentehuis/bibliotheek, en locatie ijsbaan Voorhout.
3.19	Voorstel is om een locatie meer aan de randen van het dorp te zoeken. Locatie Boekenburglaan is een goede. De IJsbaan locatie is ook al eerder genoemd. Lijkt me een goede locatie. Ook langs de Rijnsburgerweg is meer dan genoeg ruimte. Misschien niet in het bezit van de gemeente, maar er is zeker wat te huur. Of langs de Eikenhorstlaan. Hier staan ook perceeltjes waar portocabins zouden kunnen staan. In principe is er wel meer grond langs de randen van het dorp. Of het leegstaande gebouw van de oude bibliotheek. De afgekeurde locatie in Sassenheim bij het industrieterrein klonk ook niet verkeerd. Kortom er zijn veel locaties te bedenken die beter lijken dan het grasveld midden in Voorhout.
3.20	Ik heb nog alternatieve locaties voor de opvang van statushouders: Naast de GGZ op de Componistenlaan, in ieder geval links ervan staat een kavel van 900 m2 te koop tegenover sociale huurwoningen maar rechts ervan is ook nog ruimte. De woning tegenover de ijsclub op de Sportlaan. In het appartementencomplex naast de Albert-Heijn staan ook nog genoeg woningen te koop.

3.21	Suggesties qua locatie Warmond: Gezocht moet worden naar uitbreiding richting locaties meer grenzend aan buitengebieden van het dorp. aangrenzend aan sociale klasse wijken aan de rand van het bebouwd gebied. Denk aan volgende locaties: - Brandweer terrein (meer faciliteiten en planologisch toekomstperspectief dat daar echt een nieuwe wijk wordt gebouwd, dus begrenzing aantal jaren van max 10 jaar). -Bedrijventerrein Veerpolder. (ijsbaan)
3.22	Sporthal de Tulp: Deze locatie als noodopvang voor enkele dagen heeft mijn voorkeur qua belasting van de wijk en omgeving. (dit zónder de Waaier als opvanglocatie, anders is er nog méér onbalans in de wijk en daarmee dorp).
3.23	Hierbij mijn reactie op de plannen voor de tijdelijke huisvesting van statushouders in de gemeente Teylingen. Ten eerste mijn complimenten over de georganiseerde avond voor inwoners afgelopen woensdag. Ik vond het goed georganiseerd en vond dat er goed naar de inwoners geluisterd werd. Fijn dat wij als inwoners van Teylingen mogen meedenken over hoe de huisvesting het beste gerealiseerd kan worden. Locaties: Ten eerste heb ik een aantal suggesties voor de locatie van de tijdelijke huisvesting. Er is afgelopen woensdag ook al over gesproken, maar ik mail ze graag nog even door: - gemeentehuis en/of oude bibliotheek in Voorhout - gemeentehuis Sassenheim + grasveld/ruimte eromheen voor containerwoningen - het stuk weiland tussen het huidige voetbalveld en de Leidsevaart (waar in de toekomst misschien nog een voetbalveld zou komen?) Verder denk ik dat er goed over de locatie stationsplein/grasveld in Voorhout nagedacht moet worden. Het is een mooie ruimte om iets neer te zetten, maar het staat wel erg centraal en in het zicht. Ik denk dat deze locatie voor tegenstanders van de huisvesting een makkelijk doelwit kan worden om te bekladden, protesteren, enz. Plus het parkeerprobleem dat al aangegeven werd in de bijeenkomst. Als er een gebouw neergezet wordt met appartementen waarin ook 'Teylingers' kunnen wonen en er parkeergelegenheid bij gerealiseerd wordt is dit misschien wel een goede optie, omdat er dan misschien minder weerstand tegen zal zijn. Bij de locatie Boekenburglaan, wat mij een goede optie lijkt, kan misschien nog extra een speeltuin/park gerealiseerd worden, zodat ook de huidige bewoners in die straat er profijt van hebben en voordelen ervaren van dit gebouw. Hierdoor zullen de huizenprijzen misschien ook iets minder dalen, omdat dit weer gunstig is voor potentiële kopers. Het lijkt mij ook goed om de locatie Oosthaven in Sassenheim nog eens goed te bespreken en te onderzoeken met elkaar. De geluidsbelasting van de weg kan misschien hinderlijk zijn, maar ik denk dat dit ook voor de locatie stationsplein/grasveld in Voorhout geldt en ik weet niet hoe bezwaarlijk toekomstige bewoners dat zullen vinden.
3.24	Over de locaties voor tijdelijke huisvesting van statushouders, zou ik de gemeente willen verzoeken een heroverweging te maken voor de afgevallen locatie Sassenheimse Oosthaven. De reden voor het afvallen van deze locatie lijkt mij voor deze tijdelijke situatie niet relevant. Een argument zoals dicht langs de snelweg houdt geen stand,..... er wonen immers al eigen burgers van de gemeente Teylingen die waarschijnlijk steen en been hebben geklaagd over hun situatie. Is daar afdoende actie op ondernomen en maatregelen getroffen zoals geluidsschermen, verkeer ontmoedigende maatregelen, etc? Neen! Verder verzoek ik het college van B&W de suggesties voor huisvesting in

	gemeentehuis/bibliotheek, de parkeerplaats aan de Randweg, de RK Kerk aan de Kerkweg in overweging te nemen. Ook hoorde ik een mogelijkheid aan het ijsbaanterrein in Voorhout. Dit is wel de meest slechte locatie om statushouders te huisvesten. Als er ergens een islamonwaardige plek is dan is het wel een plaats naast het grote sportpark Elsgeest. Al die kleine en grote meisjes in korte broek of rok!!! Dat zal de gemiddelde islamiet een doorn in het oog zijn en een voedingsbodem zijn tot haat en afkeer. Ik zal de ontwikkelingen met grote belangstelling blijven volgen en op een waardige manier blijven strijden tot er een goede, tijdelijke en bevredigende oplossing is gevonden voor zowel de burgers van de gemeente Teylingen en Voorhout als ook voor de gezinsstatushouder.
3.25	Locaties Twee locaties (Boekenburglaan en Stationslocatie) met containers binnen een straal van 1 km is wat ons betreft teveel. Waarom komen Oosthout en Hooghkamer niet in aanmerking? Daarbij: verhoudingsgewijs krijgen de kernen Sassenheim en Warmond veel minder statushouders toegewezen binnen de gemeente Teylingen. Tenslotte geven wij u in overweging nog eens goed na te denken op welke wijze de belangen van bewoners beter kunnen worden behartigd met als doel de belangen van uw inwoners meer in evenwicht te laten zijn met de belangen van statushouders.
3.26	Alternatieve locaties : 1. Het bestuurscentrum te Voorhout staat voor een groot deel leeg. Het bestuur kan worden overgeplaatst naar Sassenheim. Op het grasveld bij het gemeentehuis in Sassenheim is genoeg ruimte voor eventuele extra kantoorruimte; 2. De bibliotheek in Voorhout staat al geruime tijd leeg/onbenut; 3. Als alternatief voor 1) kan, zoals eerder ook overwogen, het ambtenarenapparaat worden verhuisd naar Voorhout. Het gebouw in Sassenheim komt dan beschikbaar. 4. Ook het grasveld bij het gemeentehuis in Sassenheim is een geschikte locatie voor de containerwoningen; 5. Door de samenwerking met Hillegom en Lisse komen waarschijnlijk ook werkplekken vrij, zodat er minder ruimte nodig is voor de hulsvesting van de ambtenaren; dit maakt de alternatieven 1) en 3) nog beter uitvoerbaar. 6. In Sassenheim staat aan de Hoofdstraat (voor de nieuwe Hoogvlíet) een groot bedrijfspand vrijwel leeg. 7. In Warmond is de locatie van de voormalige afvalinzameling ook beschikbaar; 8. Tevens willen wij inzage hebben in de andere locaties die al door de gemeente Teylingen zijn overwogen alsmede de redenen waarom deze zijn afgevallen.
3.27	Is de verlaten noodlocatie voor de lagere school aan de Endepoellaan te Warmond overwogen? Het gebouw is modulair opgebouwd en mogelijk sneller en goedkoper aan te passen voor bewoning dan de leegstaande basisschool de Waaier. Als de huisvesting als een project gezien wordt, dan helpen mijn vragen hopelijk om het plan te voltooien, nu bevat het alleen de opstartfase. Het plan dat ik nu zie geeft mij geen vertrouwen in een goede uitvoering.

3.28	Hierbij doe ik een suggestie voor een locatie voor huisvesting statushouders halverwege de Componistenlaan bij de bocht waar de weg naar rechts afbuigt ligt een mooi grasveldje. Lijkt mij een veel beter locatie dan bij de gevaarlijke spoorweg overgang (station) We hopen hiermee een betere en rustigere plaats voor de statushouders.
3.29	Bij deze nog enkele suggesties wat betreft de huisvesting van de statushouders. 1. Madame Curiestraat 13 te Sassenheim 2. Madame Curiestraat 21 te Sassenheim 3. Wattstraat 36 te Sassenheim 4. Bibliotheek te Voorhout 5. Gemeentehuis te Voorhout 6. IJsbaan te Voorhout
3.30	Mogelijke andere locaties. Ook deze kunnen mogelijk al woensdag benoemd zijn: * ijsbaan Sassenheim. Dit kan voor een eerlijke verdeling tussen Voorhout en Sassenheim zorgen. * het gemeentehuis in Sassenheim. Ik heb begrepen dat er nog een paar ambtenaren daar werken, maar daar kan best een andere locatie voor gevonden worden. Volgens mij is het ook de bedoeling dat het gemeentehuis omgebouwd zal worden tot woonruimtes. De ambtelijke samenwerking tussen Lisse en Hillegon is geen excuus waarom het gebouw nog vrij gehouden moet worden voor ambtenaren. Niet alle ambtenaren hoeven toch in Teylingen te werken. Er kunnen er dan ook een paar in Lisse of in Hillegon gaan werken. Financieel is het ook gunstig want de grond is al van de gemeente, dus geen extra kosten. Ook dit kan een mooie vervanging zijn voor de locatie bij het station in Voorhout. * Hooghkamer in Voorhout. Waarom worden daar geen containerwoningen geplaatst. De bouwvakkers kunnen eenvoudig de riolering etc. doortrekken. Met Heymans/ Noorlander moet toch al gesproken worden omdat zij de grond hebben aan de Boekenburglaan. * Mogelijk dat is de volgende locatie al in gebruik. De locatie aan de Mozartlaan waar voorheen de Achtbaan en de Regenboog een aantal klaslokalen hadden. Deze lokalen kunnen mogelijk omgebouwd worden tot woonruimtes. De Antonius school heeft in het cluster ook klaslokalen wat woonruimtes zijn geweest.
3.31	Naar aanleiding van de informatie die u ons heeft gegeven op de bijeenkomst vorige week woensdag in de KTS in Voorhout willen wij nog het volgende aan u kwijt: * Als suggestie voor een locatie voor huisvesting denken wij aan het al jaren braakliggend terrein naast het Hospice in Sassenheim. Als men met de neus richting het Hospice staat, ligt het bedoelde stuk grond links van het Hospice.

3.32	Over de locaties voor tijdelijke huisvesting van statushouders, zou ik de Gemeente willen verzoeken een heroverweging te maken voor de afgevallen locatie Sassenheimse Oosthaven. De reden voor het afvallen van deze locatie lijkt mij voor deze tijdelijke situatie niet relevant. Een argument zoals dicht langs de snelweg houdt geen stand,..... er wonen immers al eigen burgers van de gemeente Teylingen die waarschijnlijk steen en been hebben geklaagd over hun situatie. Is daar afdoende actie op ondernomen en maatregelen getroffen zoals geluidsschermen, verkeer ontmoedigende maatregelen, etc.? Neen! Verder verzoek ik het college van B&W de suggesties voor huisvesting in gemeentehuis/bibliotheek, de parkeerplaats aan de Randweg en de RK Kerk aan de Kerkweg in overweging te nemen. Ook hoorde ik een mogelijkheid op het ijsbaanterrein in Voorhout. Dit is wel de meest slechte locatie om statushouders te huisvesten. Als er ergens een islamonwaardige plek is dan is het wel een plaats naast het grote sportpark Elsgeest. Al die kleine en grote meisjes in korte broek of rok!!! Dat zal de gemiddelde islamiet een doorn in het oog zijn en een voedingsbodem zijn tot haat en afkeer. Ik zal de ontwikkelingen met grote belangstelling blijven volgen en op een waardige manier blijven strijden tot er een goede, tijdelijke en bevredigende oplossing is gevonden voor zowel de burgers van de gemeente Teylingen en Voorhout als ook voor de gezinsstatushouder.
3.33	Waarom niet leegstaande winkelpanden gebruiken als locatie?
3.34	Waarom worden geen andere leegstaande (winkelpanden) in Voorhout gebruikt, zoals de apotheek? Dit zal de verpauperde aanblik van het centrum verminderen. De stationslocatie is druk en lawaaierig voor potentiële bewoners.

Beantwoording vragen.

3.1 t/m 3.34	Er is een groot aantal mogelijke alternatieve locaties aangedragen voor de realisering van huisvesting voor statushouders. In onderstaande tabel wordt ingegaan op de haalbaarheid van het gebruik van deze locaties.		
	1	Gemeentewerf Warmond	De reguliere ontwikkeling en markttender regulier zijn al vergevorderd in de voorbereiding. De reguliere ontwikkeling kan mogelijk iets versneld worden. Percentage sociaal (nu al 50%) kan verhoogd worden, heeft wel gevolgen voor grondexploitatie.
	2	Oude milieustraat Sassenheim	Dit terrein is gelegen in de directe nabijheid van de snelweg en sluit niet aan bij een dorpskern. Om redenen van geluidsoverlast en een nadelige ligging in verband met integratiemogelijkheden is dit geen geschikte locatie.
	3	Nabij sporthal De Tulp	De Tulp zelf is al locatie voor nieuw verzoek crisisnoodopvang en daarom minder geschikt. Kavels maken deel uit van Hooghkamer. Daarover zijn er al bestaande afspraken. De kavels staan al in de verkoop. Een ontwikkeling op deze locatie doorkruist het bestaand exploitatieplan.
	4	Bestuurscentrum Voorhout	Deze locatie is nodig voor huisvesting van het gemeentepersoneel. Per 1 oktober 2016 wordt ook het Centrum voor Jeugd en Gezin/Jeugd en Gezinsteam (CJG/JGT) hier gehuisvest. De locatie is nodig voor

		huisvesting van de ambtelijke fusieorganisatie (Hillegom, Lisse en Teylingen).
5	Gemeentekantoor Sassenheim	Deze locatie is nodig voor huisvesting van het gemeentepersoneel. De locatie is nodig voor huisvesting van de ambtelijke fusieorganisatie (Hillegom, Lisse en Teylingen).
6	Bibliotheek Voorhout	Het pand heeft een klein vloeroppervlak en is bouwkundig (met glazen gevels) moeilijk en slechts tegen hoge kosten geschikt te maken voor bewoning
7	Bedrijventerrein bij Thea Hoogervorst	Het is feitelijk een ongeschikte locatie vanwege de ligging op een bedrijventerrein, dat is niet bevorderlijk voor de gewenste en noodzakelijke integratie. Daarnaast vormen de aanwezige bedrijven een complicerende factor.
8	Hooghkamer	Deze locatie speelt belangrijke rol bij de structurele extra toevoeging van 50 woningen aan de woningvoorraad. Realisering van huisvesting voor statushouders doorkruist bestaande afspraken en exploitatieplan.
9	IJsbaan Voorhout	In gebruik als ijsbaan en speelveld Speelt rol in zoektocht alternatieve oplossingen uitbreiding sportpark Elsgeest Relatief achteraf gelegen en dus niet wenselijk in het kader van integratie.
10	IJsbaan Sassenheim	In gebruik als ijsbaan Ongeschikt in verband met te veel wegverkeerslawaai (Rijksweg A44). Verder blijkt de ondergrond erg drassig en daarom ongeschikt.
11	IJsbaan Warmond	In gebruik als ijsbaan.
12	Park Overbosch	Het betreft hier naar wij aannemen de in de nabijheid van Overbosch gelegen flat met seniorenwoningen van De Vooruitgang. Dit gebouw staat gedeeltelijk leeg, maar is niet geschikt voor de onorthodoxe wijze van huisvesten van statushouders. Deze leegstaande woningen zouden naar de mening van ons college prima gebruikt kunnen worden voor reguliere huisvesting van autochtone woningzoekenden.
13	v.d. Hulst locatie/ Linnaeuslaan	Er ligt een overeenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar De ontwikkelaar wil reguliere woningbouw ontwikkelen Daar is de bestemming op afgestemd.
14	Oosthoutlaan	Is planologisch buitengebied. Relatief afgelegen, en minder prettige woonomgeving en vanuit het perspectief van integratie gezien ongeschikt.
15	Park Groot Leerust	Belangrijke functie als groenvoorziening en evenementenlocatie. Heeft grote monumentale waarde. Om deze redenen ongeschikt.
16	Koudenhoorn	Belangrijke recreatieve functie. Te geïsoleerd ten opzichte woonkern Warmond en daarom vanuit het perspectief van integratie ongeschikt.
17	Leegstaande winkelpanden in Voorhout	Het gebruik van winkelpanden voor de huisvesting van statushouders achten wij ongeschikt.
18	Voetbalveld bij Componistenlaan	In gebruik als speelveld. Door de ligging pal tegen spoor ongeschikt als huisvestingslocatie.

19	Oosthaven	Pal op provinciale weg. Ongewenst vanwege wegverkeerslawaai.
20	Rijnsburgerweg	Planologisch buitengebied en relatief ver van woonkern Voorhout, waardoor integratie moeilijk is.
21	Eikenhorstlaan	Planologisch buitengebied Relatief ver van woonkern Voorhout en daarom ongeschikt vanuit het perspectief van integratie.
22	Appartementencomplex bij AH in Voorhout	Dit gebouw staat gedeeltelijk leeg, maar is niet geschikt voor de onorthodoxe wijze van huisvesten van statushouders. Deze leegstaande woningen zouden naar de mening van ons college prima gebruikt kunnen worden voor reguliere huisvesting van autochtone woningzoekenden.
23	RK kerk aan de Kerkweg	Ligging erg dicht bij begraafplaats Exact bedoelde situering niet helder
24	Nabij sportpark Elsgeest	Exact bedoelde locatie niet helder. Planologisch buitengebied.
25	Bedrijfspand aan Hoofdstraat Sassenheim	Onduidelijk welk pand hier wordt bedoeld.
26	Voormalige school aan Endepoellaan	Er is hier geen sprake van leegstand.
27	Madame Curiestraat 13 Sassenheim	Op bedrijventerrein gelegen, veraf van woonkern Sassenheim Kan mogelijk beperkingen opleveren voor omliggende bedrijven
28	Madame Curiestraat 21 Sassenheim	Op bedrijventerrein gelegen, veraf van woonkern Sassenheim Kan mogelijk beperkingen opleveren voor omliggende bedrijven
29	Wattstraat 36 Sassenheim	Op bedrijventerrein gelegen, veraf van woonkern Sassenheim Kan mogelijk beperkingen opleveren voor omliggende bedrijven
30	School Mozartlaan Voorhout	Het betreft hier de schoolwoningen. Het college is voornemens die 6 schoolwoningen verkopen. Volgens de statuten van de Vereniging van Eigenaren is verhuur niet mogelijk.
31	Langeveld (Sassenheim)	Deze locatie speelt belangrijke rol bij de structurele extra toevoeging van 50 woningen aan de woningvoorraad. Onderzocht wordt of deze locatie als mogelijk alternatief kan dienen voor de geselecteerde locaties. In de verdere planuitwerking wordt hieraan aandacht geschonken. Met name zal aandacht worden geschonken aan het gebruik van deze locatie in relatie tot de bestaande plannen om op korte termijn op deze locatie te starten met reguliere woningbouw.
32	Voormalige Rabolocatie, Gouverneurlaan Sassenheim	Verkocht aan particuliere ontwikkelaar Plan voor reguliere ontwikkeling woningbouw nagenoeg gereed voor besluitvorming

Conclusies

Bij het selecteren van de voorgestelde 5 locaties is met name gekeken naar:

	- Beschikbaarheid locaties op korte termijn - Realiseerbaarheid op korte termijn (verbouw bestaande panden) - Eigendom en zeggenschap - Situering in woonkern met kansen op voldoende woonkwaliteit en sociale integratie - Locaties voor reguliere woningbouw zijn in eerste aanleg vrijgehouden van tijdelijke huisvesting. Geconcludeerd kan worden dat een groot aantal van de genoemde locaties niet of minder geschikt omdat ze niet beschikbaar zijn, sprake is van andere plannen en verplichtingen dan wel de ligging en/of omgeving niet geschikt is. Een aantal genoemde locaties zijn echter aantrekkelijk genoeg om nader te onderzoeken als mogelijk alternatief. Het betreft: ➢ De locatie van het baggerdepot Voorhout ➢ Oosthaven, Sassenheim en ➢ Langeveld, Sassenheim. Bij de opstelling van het uit te brengen voorstel aan de gemeenteraad zullen deze locaties in de afweging worden betrokken. Wij bedanken de reflectanten voor de ingebrachte mogelijke alternatieve locaties.

4. Voorrang statushouders op eigen woningzoekenden.

Gestelde vragen.

4.1	Zelf al 6 jaar ingeschreven bij de woningbouwcorporatie. Als ik reageerde op een woning, dan stond ik laag op de lijst. Waarom worden de bestaande woningzoekenden niet eerst aan een woning geholpen?
4.2	Enigszins verbaasd lees ik het bericht dat er in Warmond statushouders een plek toegewezen krijgen. In Warmond zijn veel jong volwassenen tussen de 18 en de 30 die graag een eigen (betaalbare) koop- of huurwoning willen binnen de eigen gemeente. Helaas is er de afgelopen 15 jaar door zowel het gefuseerde Warmond als de gemeente Teylingen betreurenswaardig weinig gedaan om starterswoningen te realiseren. Verbazingwekkend vind ik het aantal nieuwbouw appartementen voor 55-plussers welke wel gerealiseerd zijn. Veel van mijn leeftijdsgenoten zijn noodgedwongen buiten deze gemeente gaan wonen terwijl ze graag in Warmond hadden gebleven. Voor de jonge `Jan Modaal` (mensen zoals ik) is huren (zonder recht op subsidie omdat je net iets te veel verdient of bezit) te duur en is kopen van een bestaande woning niet haalbaar. Ik vind het vreemd dat er voor statushouders (al dan niet onder druk van Den Haag) ineens van alles mogelijk is in een gemeente waar voor starters vrijwel niets gedaan wordt. Ook vind ik het streven om een voorschot te nemen op het aantal statushouders van 2016 een vreemde keuze aangezien de stroom vluchtelingen en gelukzoekers nog steeds groeit en cijfers hiervan nog niet bekend zijn. Gezien bovenstaand heb ik de volgende vragen aan de politiek van Teylingen: Waarom helpt Teylingen wel statushouders maar doet het 'geen kloten' (excuses voor mijn taalgebruik) voor jong volwassen tussen de 18 en 30 jaar die graag zelfstandig in Warmond willen BLIJVEN wonen?

4.3	Waarom meer statushouders huisvesten als landelijk verplicht? (Volgend jaar krijgen we er nog meer gezien de mensenmassa's die nu 'op de vlucht' zijn). Teylingen denk ook aan de eigen bevolking en de toekomstige generatie. Er gebeurt 15 jaar vrijwel niks voor starters in Warmond en voor statushouders kan er ineens van alles worden geregeld. Ik vind dit politiek wanbeleid. Buitenstaanders helpen en 'de toekomst' van de gemeente laten barsten. Helaas ben ik niet in de gelegenheid op 28 oktober naar de bijeenkomst te komen. Toch hoop ik met deze mail mijn statement te maken en de ogen van de bestuurslichamen van Teylingen te openen.
4.4	Ik wil graag weten of al bekend is hoe de toewijzing van woningen aan statushouders er gaat uitzien. Is het de bedoeling dat alle te realiseren woningen op de genoemde locaties (bijv. de Waaijer, Warmond) uitsluitend toegewezen gaan worden aan statushouders? Als dit namelijk wel zo gebeurd ben ik bang dat er een statushouderswijkje (getto) ontstaat en dat is m.i. niet bevorderlijk, eerder belemmerend voor succesvolle integratie. Alle commotie rond informatieavonden die verstoord worden door haat zaaiende, opruiende tegenstanders weerhouden mij ervan om morgenavond naar de bijeenkomst te komen. Ik hoop dat u mijn vraag kunt beantwoorden.
4.5	Hoe lang is de wachtlijst sociale woningzoekenden?
4.6	Ik kon helaas niet op de informatiebijeenkomst van 28 oktober zijn. Ik ben wel erg benieuwd wat er voor verdere toelichting is gegeven en hoe de reacties van gemeenteleden waren. Ik sta zelf helemaal achter het opvangen van statushouders, maar ik ben wel benieuwd wat de reactie van de gemeente is op vragen van de mensen die bijv. al jaren geen sociale huurwoning kunnen krijgen. Kunt u mij hierover informatie geven?
4.7	Ik woon nu op het Rossinipad. Er komen nu huurwoningen, die nu voor Warmunda zijn. Er werd gezegd dat stichting Vooruitgang het niet kon betalen. Waarom dan u wel?
4.8	Wat wordt er gedaan aan de voorwaarde voor de huizen?

Beantwoording vragen.

4.1 4.2 4.3 4.6 4.8	Op grond van rijksregels / rijksbeleid zijn woningcorporaties verplicht een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen te reserveren voor speciale doelgroepen, waaronder statushouders. Met verwijzing naar de in bijlage I (Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen), bladzijde 7 opgenomen passage over de mutatiegraad bij de corporaties moge duidelijk zijn dat er per jaar slechts een beperkt aantal woningen beschikbaar komen op de markt, waardoor de wachtlijsten erg lang zijn. Het feit dat een deel van de beschikbare woningen voor speciale doelgroepen moet worden gereserveerd maakt de beschikbaarheid alleen maar kleiner. Door de wijze waarop wij nu voornemens zijn de statushouders te huisvesten wordt geen beroep meer gedaan op / geen claim gelegd op de bestaande woningvoorraad, waardoor de wachtlijsten korter worden. Bovendien mag in dit verband niet onvermeld blijven dat wij van plan zijn om ook voor bestaande woningzoekenden extra onconventionele woonruimte toe te voegen.
4.3	Het is een misvatting dat de gemeente Teylingen meer statushouders wil huisvesten dan de wettelijke verplichting. Wij zijn voornemens de taakstelling 2016 versneld in te vullen, zodat ruimte in de Asielzoekerscentra wordt vrijgemaakt voor nieuwe instroom.
4.4	Het is zeker niet de bedoeling getto's te laten ontstaan. Wij kiezen er voor om statushouders gespreid te huisvesten in kleine clusters in de gemeente.
4.5	De wachttijd voor een sociale huurwoning is ongeveer 6 jaar.

4.7	Er wordt gekozen voor andere woonvormen. Een vergelijking met reguliere woningbouw is daarbij niet aan de orde. Overigens merken wij op dat de plannen van de gemeente er tevens in voorzien om in de reguliere bouw circa 50 woningen in de sociale sector extra te realiseren. Het overleg daarover wordt opgestart.

5. Hoelang is tijdelijk?

Gestelde vragen.

5.1	U noemt het tijdelijk. Wij vinden 2 jaar tijdelijk, zoals de Agnesbewoners, maar niet 8 tot 10 jaar.
5.2	Er wordt gesproken over huisvesting van 5 tot 8 jaar. Als ik de aantallen zie hier nog komen denk ik dat het veel langer gaat duren. Wie garandeert 5 tot 8 jaar? Boekenburglaan circa 50 man, maar daarna nog eventueel uitbreiding. Over hoeveel personen hebben we het dan? (Volgende keer graag een uitnodiging)
5.3	Hoe lang worden de statushouders gehuisvest?
5.4	Wat is tijdelijk?
5.5	Voor wat voor een termijn moet deze extra huisvesting beschikbaar zijn? Is er het streven om weer terug te gaan naar de reguliere huisvesting van statushouders en zo ja per wanneer?
5.6	Hoe lang worden de statushouders gehuisvest?

Beantwoording vragen.

5.1 5.2 5.4 5.5	Een periode van ongeveer 8 jaar achten wij nog steeds tijdelijk. Wij gaan er van uit dat tegen het eind van deze periode een stabilisatie kan worden bereikt en mensen die uiteindelijk in Nederland mogen blijven in reguliere woningen kunnen worden gehuisvest. Wij sorteren daarop voor door in de planvorming nu reeds rekening te houden met 50 extra reguliere woningen in de sociale sector waardoor de extra instroom kan worden opgevangen.
5.3 5.5 5.6	In beginsel is er geen termijn gesteld aan de periode waarvoor de statushouders worden gehuisvest. Zolang zij hun status houden kunnen zij in de woonruimte verblijven.

6. Aantallen te huisvesten statushouders.

Gestelde vragen.

6.1	Waarom zoveel?
6.2	Hoeveel statushouders komen er?

6.3	Aantal statushouders Tijdens de bijeenkomst werd uitvoering stilgestaan bij het aantal statushouders te verdelen over de verschillende locaties waaronder de Boekenburglaan uitgaand van de maximaal aantal te huisvesten statushouders zijnde 135 conform ondermeer de website van de gemeente. Praktisch gezien zal toekomstige uitbreiding in de locaties Sassenheim en Warmond niet of nauwelijks mogelijk zijn met gevolg dat de locatie aan de Boekenburglaan voor uitbreiding moet worden gebruikt! In Sassenheim en Warmond vindt de huisvesting plaats in schoolgebouwen. Dit is toch veel vriendelijker voor de buren dan containers? Zou het niet mogelijk zijn dat in Voorhout dan het gemeentehuis en de bibliotheek gebruikt gaan worden? Tijdens de bijeenkomst werd in grote groene letters vermeld: 35 personen aan de Boekenburglaan. Na een vraag van een van de aanwezigen (pas veel later) bleek dat er ook gezinshereniging kan gaan plaatsvinden zodat het wel 100 personen zouden kunnen gaan worden. "Technisch geen probleem want de ruimte is er" was de opmerking van de gemeente. Een betrouwbare overheid?
6.4	Wat is het verwachte aantal bewoners dat een locatie/gebouw kan huisvesten? Ik zie alleen het totale gezochte aantal, niet wat er per locatie gevonden is.
6.5	Ik was afgelopen woensdag 28 oktober bij de bijeenkomst 'statushouders' in de KTS. Ik vond het een goede bijeenkomst en hoop dat de gemeente bij haar besluitvorming rekening houdt met de gevoelens en ideeën van de inwoners van Teylingen. Naar aanleiding van deze meeting heb ik een aantal vragen en opmerkingen Tijdens de avond gaf wethouder Brekelmans een indicatie van het aantal statushouders per locatie. Hij vertelde duidelijk dat het een indicatie was en dat hij er niet op aangesproken mocht worden. Tijdens de meeting is het kort aan de orde geweest maar toch wil ik het hierbij nogmaals herhalen. De verdeling van de statushouders over de drie plaatsen binnen Teylingen is niet eerlijk verdeeld. Warmond slechts 15, Sassenheim rond de 40 en Voorhout de rest. Daarnaast wordt Voorhout ook genoemd als plaats waar eventueel uitbreiding kan plaats vinden op de Boekenburglaan. Ik begrijp dat Warmond, als kleiner dorp, minder statushouders kan hebben. Voorhout en Sassenheim zijn even groot en ik ben daarom van mening dat de verdeling ook evenredig moet. Daarnaast zijn er ook meer voorzieningen in Sassenheim dan in Voorhout.
6.6	Kunt u mij garanderen dat er niet alleen maar vluchtelingen komen?

Beantwoording vragen.

6.1 6.2	De gemeente heeft geen invloed op het aantal te huisvesten statushouders. De aantallen zijn gebaseerd op rijksbeleid. Door het Centraalorgaan Opvang Asielzoekers (COA) worden de toegelaten vluchtelingen (statushouders) verdeeld over de Nederlandse gemeenten. Elke gemeente krijgt een aantal statushouders toegewezen. Het inwonertal van de gemeente is daarbij de maatstaf (verdeelsleutel). Een kleine gemeente krijgt dus een lagere taakstelling dan een grote gemeenten. Het concrete aantal gekoppelde statushouders is dus afhankelijk van het totaal aantal mensen dat per jaar een status krijgt toegewezen.
6.3	De verdeling van het aantal statushouders over de verschillende locaties in de gemeente is op

6.4 6.5	de eerste plaats afhankelijk van het aantal beschikbare locaties. Uitgangspunt van het college is een spreiding in de gemeente over de verschillende woonkernen. Een gegeven is dat in 2016 voor circa 103 mensen huisvesting moet worden gezocht.
6.3	Het is een misvatting dat bovenop het aantal statushouders dat in eerste aanleg in Teylingen wordt gehuisvest nog een aanvullend deel taakstelling komt in het kader van gezinshereniging. Als er sprake is van gezinshereniging mogen deze aantallen weer afgetrokken worden van aan de gemeente Teylingen toegewezen taakstelling te huisvesten statushouders (dit gaat overigens over de jaargrenzen heen. Plussen en minnen worden meegenomen naar het volgende jaar).

7. Burgerlijke staat statushouders.

Gestelde vragen.

7.1	Worden gezinnen bij elkaar geplaatst?
7.2	Worden er gezinnen of alleenstaanden geplaatst?
7.3	De samenstelling van de nieuwe bewoners is van groot belang. Bewoning van een eventuele gerenoveerde basisschool door 3/4 gezinnen is acceptabel, alleenstaande mannen niet. Er wonen in de directe omgeving bijna 250 kinderen onder de 12 jaar.(P.S. de informatievoorziening is schandalig en het college van B&W komt slecht over en heeft de informatie waar men op zit te wachten niet in petto)
7.4	Toestroom familie: wat versta je onder familie? Het familiebegrip van zuidelijke personen is héél anders.
7.5	Komen er gezinnen of andere samenstelling?
7.6	Van mensen om mij heen heb ik begrepen dat er zeer waarschijnlijk mensen met verblijfsvergunning in klein Sassembourgh gaan wonen. Nu heb ik daar geen problemen mee als dit maar gezinnen zijn en niet mannen of vrouwen alleen. Wij willen duidelijkheid over wat de plannen zijn en wie er komt te wonen zoals ik al aangaf gezinnen geen probleem mannen of vrouwen alleen ben ik heel erg op tegen. En het zou ook fijn zijn als het niet in een krantje komt maar wij persoonlijk benaderd worden. Graag krijg ik op mijn vragen en opmerkingen snel antwoord zodat de onrust een beetje weg is!
7.7	Stuurt u op de samenstelling van de statushouders? Ik zal eerlijk zijn: als er statushouders worden gevestigd in 'De Waaier" zie ik liever gezinnetjes komen, dan groepen alleenstaande mannen. Los van mijn eigen belang denk ik dat het vanuit de statushouders gezien ook het beste is als de gezinnen in Warmond worden gevestigd. Warmond is een klein en overzichtelijk dorp waarbij winkels en school altijd in de nabijheid zijn. De statushouders die met kleine kinderen komen zijn naar ik verwacht weinig mobiel. Ze zullen geen auto hebben, moeten veel te voet doen en dan heb je met kleine kinderen een klein bereik. In zo'n geval is het van belang dat winkels en school in de buurt zijn. Dit maakt Warmond tot een geschikte locatie voor de statushouders die met hun gezin komen. Groepen alleenstaande mannen zijn meer mobiel, hebben een groter bereik en kunnen daardoor ook eenvoudiger in buitengebieden of aan de rand van een dorp worden geplaats. Ik verzoek u hier rekening mee te houden.

7.8	Graag wil ik mijn verontrusting uiten aangaande de opvang in gemeente Teylingen van alleenstaande statushouders. Ik ben van mening dat statushouders geholpen moeten worden maar alleen wanneer dit in gezinsverband is. Een alleenstaande statushouder is in mijn opinie een gelukszoeker, narcist en een economische vluchteling. Hoe kun je huis en haard, belangrijker nog, je kinderen en je vrouw in oorlogsgebied achterlaten ten overstaan van eigenbehoud? En waarom vecht je in eigen land niet voor je vrijheid tot dit bereikt is en de vijand verdreven?
7.9	Ik geef de voorkeur aan de huisvesting van gezinnen in De Waaier. Ik pleit voor meer toezicht als blijkt dat dit noodzakelijk is.
7.10	Ik geef de voorkeur aan de huisvesting van gezinnen in De Waaier.
7.11	Ik geef de voorkeur aan de huisvesting van gezinnen in De Waaier. Ik pleit voor het weghalen van bosschage.
7.12	Hierbij wil ik graag reageren op de bijeenkomst en plaatsing statushouders in de Boekenburglaan te Voorhout. De groep die gepland staat om te plaatsen op deze locatie is, naar ik al aangegeven heb op de bijeenkomst, aanzienlijk groter dan op de andere locaties. Het is algemeen bekend dat afzondering van de lokale bevolking, integratie in de weg staat. Zeker deze locatie leent zich om een eigen dorpje te creëren. Wat erg jammer is omdat eerdere plaatsing van statushouders in ons dorp geen problemen gaf. De wethouder gaf daar ook al aan deze groep danig groot te vinden. Het aantal statushouders is al er groot, indien er gezinnen geplaatst worden. In het geval van alleenstaande mannen gaat dit aantal zich met 4 of 5 vermenigvuldigen. Wat neer komt op een groep van ongeveer 300 mensen. U snapt dat dit een aanzienlijk grote groep is op zo'n locatie. Mocht u toch overgaan tot plaatsing van een dusdanig groot aantal mensen, kunt u wellicht overwegen om hier hoofdzakelijk gezinnen te plaatsen. Naar mijn mening, heeft u bij plaatsing wel zicht op wie er waar komt wonen. Wij heten deze mensen van harte welkom, maar hopen dat de rust die wij in ons dorp ervaren, ook gerespecteerd wordt. U als bestuurders van dit dorp, weten als geen ander dat dat ons parade paardje is en daar kunnen wij als bewoners alleen maar trots op zijn. (Zoals ook gebleken op de bijeenkomst in de KTS) Ik vraag u als bestuur ons daar ook in te steunen, zodat de opvang van de statushouders, een positieve impuls is in onze samenleving.

Beantwoording vragen.

7.1	Gezinnen worden bij elkaar gehuisvest.
7.2 7.5	De gemeente heeft geen directe invloed op de gezinssamenstelling van de statushouders die moeten worden gehuisvest. Het kan en zal dus gaan om alleenstaanden en gezinnen.
7.3 7.6 7.7 7.9 7.12	Bij de verdeling van de statushouders over de verschillende in Teylingen beschikbare locaties wordt natuurlijk rekening gehouden met de achtergrond van de te huisvesten statushouders. Daar waar kan wordt maatwerk geleverd. Sommige woonruimte zijn meer geschikt voor alleenstaanden, andere ruimtes zijn meer geschikt voor gezinnen.

7.4	Bij de mogelijkheden voor gezinshereniging is de wet en regelgeving zoals die in Nederland geldt van toepassing. Op rijksniveau is bepaald welke bloed- en aanverwantschap in aanmerking komt voor gezinshereniging.
7.8	De gemeente gaat niet mee in de conclusie dat een alleenstaande statushouder een gelukszoeker, narcist en economisch vluchteling is. Economische vluchtelingen worden in Nederland niet toegelaten (het betreft hier overigens rijksbeleid). Voor wat betreft de overige opvattingen van deze reflectant verwijzen wij naar onze reactie onder 1.1.
7.12	Zie ook beantwoording 6.3

8. Openbare orde en veiligheid.

Gestelde vragen.

8.1	Mijn bezorgdheid: indien er i.p.v. schoolkinderen overdag in onze omgeving ronddartelen, spelen, fietsen, roepen, lachten e.d. Daar hadden wij plezier van. Wij zijn hier later komen wonen dan dat de school hier stond (25 jaar). Nu worden wij voor een voldongen feit gesteld. Wie komen er wonen? Hoe groot is de groep? Zijn het gezinnen of komen er alleen mannen? Ik ga het niet hebben over buitenlandse mensen; mensen zijn mensen! Stel je hebt geen werk. Wat moet je/ wat ga je doen overdag? In de avond en nacht? Ik heb veel avonddiensten in de zorg. Ik kom rond 24:00 uur op mijn fiets over de Marienhavenlaan. Daar heeft zich een paar maanden geleden iets akeligs afgespeeld in de nacht! Hoe zou u zich voelen als er mensen in de avond/nacht zich buiten vertoeven? Hoe lang wil men deze locatie gaan gebruiken? Wat als er zich 6 mannen gaan vestigen. Wat/wie trekt hier dan naartoe (als er alleen mannen gaan komen)? Kunt u zich dit voorstellen? Ik benadruk nogmaals dat het woord 'buitenlands' niet valt bij mij, maar wel geldt. Als je uit het buitenland komt, dan wil je contact met je lotgenoten en zoek je elkaar op om met elkaar te kunnen zijn. Dan wonen er straks meer dan 6 mannen. Wie gaat handhaven, toezicht houden? Ik snap dat u niet in een glazenbol kunt kijken, maar ik hoop dat u begrijpt dat wij best ongerust zijn over hoe het wonen op het Leerpad zich gaat ontwikkelen.
8.2	Wij zijn een moslimgezin bestaande uit vader moeder en 2 jongens van 5 jaar en 10 maanden en ik wil graag dat de veiligheid blijft zoals het nu is. Ik heb het dan niet over de mensen die eventueel hiernaast komen wonen maar wel over de reactie van mensen die tegen zijn. Is het dadelijk veilig voor mij en mijn gezin? Kunnen jullie dat garanderen en wat wordt daar aan gedaan?
8.3	Is er een avondklok voor de statushouders?
8.4	De veiligheid van onze opgroeiende kinderen? Met alle respect voor de statushouders, maar bij ons komt de locatie op de Boekenburglaan echt in de voortuin. Dit vindt geen mens leuk. Misschien kunnen jullie hier nog een keer over nadenken. Ons woongenot wordt beduidend minder en wij werken ook hard om hier te kunnen blijven wonen.
8.5	Hoe gaat de gemeente de veiligheid garanderen? Thans rijdt er in het weekend één politieauto door de streek. Als de stappers met een flinke slok op 's nachts naar huis gaan, dan kunt u verwachten dat er op de stationslocatie problemen ontstaan.
8.6	Wat wordt er gedaan aan veiligheid voor omwonenden en statushouders?
8.7	Hoe waarborgt u de veiligheid van de mensen en dat ze dezelfde normen en waarden gaan naleven? U weet heel goed dat mensen anders zullen gaan functioneren als gehoopt.

8.8	Hoe wordt de veiligheid gegarandeerd?
8.9	Wat zijn jullie oplossingen voor problemen als veiligheid?
8.10	Veiligheid, toekomst en meegekomen ziektes?
8.11	Hoe zit het met de veiligheid? Stationslocatie is al een bron van criminaliteit. Ik ben bang dat het erger wordt.
8.12	Komt er meer toezicht in Teylingen? Politieagenten c.q. Boa?
8.13	Hoe zorgt de gemeente ervoor dat de openbare orde en veiligheid wordt gewaarborgd ten aanzien van de culturele en etnische verschillen tussen de burgers van Teylingen en de asielzoekers/statushouders? Bekend is dat deze mensen uit de Arabische wereld er andere culturele gedragingen en gewoonten op na houden dan de Nederlandse bevolking. Dit kan tot spanningen leiden bij zowel statushouders als de burgers van de gemeente Teylingen
8.14	Graag antwoord op locatie Warmond, 'De Waaier'. Veiligheid garantie bewoners omliggend c.q. bewoners opvang.
8.15	Hoe gaat u ervoor zorgen dat de (gepercipieerde) veiligheid in de wijk gewaarborgd wordt?
8.16	Hoe staat het met de veiligheid aangezien deze mensen soms jaren in een oorlogssituatie hebben gezeten en trauma's e.d. kunnen hebben opgelopen.
8.17	Op de informatie avond werd een vraag m.b.t. de veiligheid direct afgedaan met de opmerking "het zijn geen criminelen". Dit antwoord vond ik zeer kort door de bocht, zelfs enig sinds laat dunkend naar de bewoner die dit vroeg. De betreffende vraag had te maken met het feit dat de statushouders uit een oorlogsgebied komen, naar alle waarschijnlijkheid getraumatiseerd zijn, en of psychische problemen kunnen hebben. Hoe stelt de gemeente zich op? Wordt er gezorgd voor 24 uurs begeleiding van deze mensen, zodat ook ik mijn (jonge kinderen) met een gerust hart buiten kan laten spelen.
8.18	Op wat voor manier gaat u de veiligheid in de omgeving waarborgen? Wat is 24/7 toezicht in de locatie en de directe omgeving? Op welke wijze gaat u gehoor geven aan de eventuele klachten en verbeterpunten van de directe omgeving / omwonenden?
8.19	Openbare orde en veiligheid met betrekking tot de kermis en de najaarsfeesten.
8.20	Hoe waarborgt u de veiligheid, gezondheid en privacy in de Kompasschool? Ik zit ernaast met een kinderdagverblijf waar een zeer kwetsbare groep opgevangen wordt, namelijk kinderen van 0 tot 4 jaar.
8.21	Hiernaast maak ik mij zorgen om de kinderen in onze straat die hier vrij op straat spelen en ook regelmatig op de terrein van De Waaier spelen. En nogmaals door de cultuurverschillen, deze zijn niet goed te praten of weg te praten. Ik denk dat het heel naïef is om te denken dat de opvang van statushouders in (grote) groepen bij elkaar niet rustig zal verlopen, voorbeeld is het meldpunt overlast asielzoekers. De PVV is dan niet een partij waar ik nu op zou stemmen, maar wel een partij die opkomt voor de Nederlanders die zich niet veilig voelen. Situaties waar niet over gesproken wordt, waar de minister-president niet over spreekt, waar het COA niet over spreekt. En juist deze verhalen van gewone mensen in Nederland zijn heel belangrijk. Want waar gaat dit alles naartoe? Dronken asielzoekers die jonge kinderen lastigvallen. Jonge meisjes worden onzedelijk betast. Asielzoekers staan in het openbaar hun behoefte te doen. Nederlandse vrouwen worden achtervolgd en krijgen seksistisch opmerkingen naar hun hoofd of worden bespuugd.

Beantwoording vragen.

8.1 8.4 8.5 8.6 8.7 8.8 8.9 8.10 8.11 8.14 8.21	Het gegeven dat statushouders op bepaalde locaties worden gehuisvest leidt niet om die reden tot toename van criminaliteit of dreiging van verstoring van de openbare orde. Daar waar een dergelijke dreiging nu of in de toekomst wel aan de orde is zal door politie en justitie handhavend worden opgetreden.
8.2	Wij begrijpen uw bezorgdheid over uw eigen veiligheid nu er in Nederland een soms wat gepolariseerde discussie wordt gevoerd over de opvang van vluchtelingen. In dit verband willen wij u nadrukkelijk wijzen op artikel 1 van onze Grondwet: ***"Allen die zich in Nederland bevinden, worden in gelijke gevallen gelijk behandeld. Discriminatie wegens godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook, is niet toegestaan."*** U kunt er van overtuigd zijn dat het gemeentebestuur van Teylingen alles zal doen wat in haar macht ligt om de openbare orde en veiligheid van een ieder die in onze gemeente woonachtig is te beschermen en te waarborgen. Dit laat onverlet dat de vrijheid van meningsuiting ook verankerd is in onze Grondwet. Dat betekent dat – binnen de grenzen van de wet – iedereen de vrijheid heeft zich te uiten en zijn of haar mening te verkondigen. Overigens zijn wij van mening dat het debat in onze gemeente op een ordentelijke manier en binnen de grenzen van de wet wordt gevoerd.
8.3 8.17 8.21	Onder verwijzing naar de aangehaalde Grondwetsbepaling onder 8.2 behoeft het nauwelijks betoog dat wij op geen enkele wijze willen of kunnen overwegen voor een deel van onze inwoners een avondklok in te stellen. Alleen in bijzondere specifieke gevallen van ordeverstoringen of iets dergelijks beschikt de burgemeester over bevoegdheden om de openbare orde te handhaven. Er is geen enkele aanleiding op enigerlei wijze te veronderstellen dat statushouders die hier worden gehuisvest een bedreiging vormen voor de openbare orde of veiligheid.
8.10	Er is geen aanleiding te veronderstellen dat te huisvesten statushouders ziektes meebrengen.
8.12	Daar waar nodig zorgt de gemeente Teylingen voor een adequate inzet van toezichthouders (Boa's). Er is overigens geen enkele aanleiding te veronderstellen dat extra toezicht noodzakelijk is. In de afgelopen jaren is een flink aantal statushouders in Teylingen gehuisvest zonder dat dit aanleiding gaf voor de inzet van extra toezicht.
8.13	Een zorgvuldige integratie en het wederzijds bekend worden van elkaars gebruiken en culturen leidt tot een verrijking van de samenleving. Integratie, wederzijds respect en samenleven zijn hierbij de sleutelwoorden en niet toezicht en handhaving. Overigens staat het gemeentebestuur wel voor een ordentelijke handhaving van de openbare orde en veiligheid en zullen wij niet schromen in te grijpen indien misstanden ontstaan.
8.15	De schrijver van deze reactie refereert aan de "gepercipieerde" veiligheid. Er is een nadrukkelijk verschil tussen de objectieve veiligheid en de perceptie van veiligheid. Objectief gezien is hier en elders in het verleden gebleken dat huisvesting van statushouders niet leidt tot vermindering van de objectieve veiligheid. De gepercipieerde veiligheid is niet of lastiger te meten. Het gaat dan om het veiligheidsgevoel van u en onze andere inwoners. Wij zijn er oprecht van overtuigd dat door wederzijdse belangstelling voor elkaar en een goede integratie van de nieuwkomers in onze samenleving het gevoel van veiligheid zal versterken.

8.16	Op de eerste plaats wordt verwezen naar de beantwoording onder 8.1. Voor wat betreft eventuele (geestelijke)gezondheidsproblemen van de nieuwkomers merken wij op dat zij gebruik kunnen maken van de reguliere gezondheidszorg zoals die voor alle inwoners van Nederland beschikbaar is.
8.18	We zijn niet voornemens om 24/7 toezicht in te stellen. Daarvoor bestaat geen enkele aanleiding. Voor klachten en verbeterpunten kunt u net als in alle andere gevallen en op de gebruikelijke wijze contact opnemen met het gemeentehuis.
8.19	Wij zien geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat door huisvesting van statushouders bij kermissen en andere evenementen een andere situatie gaat ontstaan die noopt tot bijzondere maatregelen in het kader van openbare orde en veiligheid.
8.20	Wij voorzien bij de huisvesting van statushouders in de Kompasschool geen problemen op het gebeid van veiligheid, gezondheid en privacy in en om het gebouw. Bovendien leent deze locatie zich goed voor het huisvesten van gezinnen.

9. Vraagstukken met betrekking tot het onderwijs.

Gestelde vragen.

9.1	De twee locaties liggen redelijk dicht bij elkaar. De dichtstbijzijnde school is de Overplaats. Betekent dit dat de statushouders hun kinderen naar deze school zullen laten gaan? Wordt hier door de gemeente rekening mee gehouden? Omdat u geen idee heeft wat de samenstelling zal zijn van de statushouders, dan kan dit in het extreme geval betekenen dat er tientallen extra kinderen op dit schooltje komen. Kan de gemeente hierin sturen. Kan niet beter één van deze locaties losgelaten worden, wanneer de locatie brandweerkazerne gebruikt zal worden. Dit zorgt gelijk voor meer spreiding en minder druk op deze school.
9.2	(directeur van de Overplaats te Sassenheim). Op dinsdag 27 oktober hebben de directeuren in een halfjaarlijks overleg met wethouder Van Velzen onze zorgen geuit over de opvang van de kinderen. Onze oproep: plaats kinderen niet willekeurig op een school in de buurt, maar centraal opvangen van de veelal getraumatiseerde kinderen waar zij de begeleiding kunnen krijgen die ze nodig hebben. Dit kunnen de reguliere scholen op dit moment niet aan. Tevens is een financiële inspanning van de gemeente gewenst om dit te bewerkstelligen.
9.3	Welke oplossingen heeft de gemeente voor de scholen bij toename van vluchtelingenkinderen. Komen de Nederlands kinderen dan zelf nog wel aan de hulp van leraren of ontstaat er een achterstand?
9.4	Scholen - verzwaring taken leerkrachten.
9.5	Hoe worden leerkrachten in het onderwijs (basis- en voortgezet) ondersteunt in het opnemen van grotere groepen kinderen waarvoor het Nederlands een tweede taal is. Dit komt bovenop de al grote druk voor leerkrachten door het Passend Onderwijs.

Beantwoording vragen.

9.1 9.2 9.3 9.4 9.5	De instroom van leerplichtige statushouders is niet nieuw. Ook in de afgelopen jaren hebben zich statushouders met leerplichtige kinderen in onze gemeente gevestigd en genieten zij onderwijs. Voor een deel worden die kinderen opgevangen in regionaal georganiseerde schakelklassen (klassen waarin allochtone leerlingen gedurende een periode van c.a. 6 maanden worden onderwezen in met name de Nederlandse taal en cultuur). Deels worden zij geplaats op reguliere scholen. Het spreekt voor zich dat leerplichtige leerlingen op scholen

	worden geplaatst. Op dit moment is overigens niet bekend of en zo ja hoeveel kinderen (statushouders) naar onze gemeente toekomen. Binnenkort organiseert de gemeente een werkconferentie met alle partijen die betrokken zijn bij integratie van nieuwkomers in onze samenleving. Het onderwijsveld wordt daar nadrukkelijk bij betrokken. Met deze partijen overleggen wij over wat nodig is om deze kinderen te voorzien van goed onderwijs Daarnaast, maar niet minder belangrijk, zal er oog zijn voor het aspect van handhaving van de kwaliteit van het onderwijs. Immers, de problematiek rondom nieuw instroom mag en kan niet ten koste gaan van de bestaande onderwijskwaliteiten op de scholen voor de bestaande leerlingenpopulatie.

10. Integratie van statushouders.

Gestelde vragen.

10.1	Door middel van deze e-mail lever ik graag mijn inspraak over de opvang van de statushouders. Kleinschalige opvang lijkt mij hierin het beste. Zo worden de nieuwkomers sneller bekend met onze normen en waarden en onze dagelijkse leven. Dat opvang snel moet worden gerealiseerd is begrijpelijk. We kunnen deze mensen niet jaren in een AZC laten wonen. Waar ik me enorm aan erger is dat er onderscheid wordt gemaakt tussen Nederlanders en asielzoekers. Dit MAG niet. Want dit is discriminatie. Toch krijgen deze mensen eerder een woning toegewezen. De door gemeente genoemde 10% extra woningen voor de huidige woningzoekende is natuurlijk veel tekort. Door het opvangen van statushouders wordt er nogal wat van de omwonenden gevraagd. Zij krijgen door de plaatsing tevens ongevraagd een maatschappelijke plicht tot inburgeren van deze mensen. Daarom vind ik dat de gemeente deze omwonenden op wat voor manier dan ook tegemoet moet komen. Ik ben benieuwd hoe beleid in onze gemeente zich gaat ontwikkelen. Daarom blijf ik graag op de hoogte.
10.2	U zegt mensen moeten gaan werken en taal spreken. Hoe kunt u ons verzekeren dat wij hier geen last van hebben.
10.3	Zijn er voorzieningen voor dagbesteding?
10.4	Is er sprake van dagbesteding?
10.5	Hoe wordt de dag ingevuld voor / door de statushouders?
10.6	Hoe verwacht je goede integratie als je mensen bij elkaar stop in een containerkamp? Clustervorming lijkt ons niet goed voor de integratie.
10.7	Houdt u als gemeente rekening met de geloofsachtergrond van de statushouders? Al loopt het in diverse opvanglocaties uit de hand.
10.8	Hoe ziet u de integratie van personen die onze normen en waarden afwijzen? Een geloof en ideeën hebben die vrouwen als tweederangs burger beschouwen. Waarbij velen weinig of geen onderwijs hebben genoten.
10.9	Circa 80% van de Syriërs is analfabeet of slecht opgeleid. Hoe wilt u deze mensen in het arbeidsproces krijgen?

10.10	Sociale omgang / andere cultuur.
10.11	Waarom geen integratie?
10.12	Naar aanleiding van de bijeenkomst van afgelopen woensdag, heb ik in de tafelgesprekken aan enkele medewerkers van de gemeente Teylingen beloofd een aantal zaken "op de mail te zetten". Deze belofte kom ik met dit mailbericht na. Onduidelijk is wat het (uiteindelijke) doel is. Is dat 125 gehuisveste statushouders of is dat 125 in de Nederlandse maatschappij geïntegreerde statushouders? Uit de voorlichtingsbijeenkomst blijkt dat het de gemeente Teylingen om het eerste gaat. Volgens mij gaat het om het tweede. Er was wel een tafel waar aandacht was integratie-aspecten. Deze tafel had helaas weinig belangstelling. Naar mijn opvatting dient de gemeente in beeld te brengen wat er allemaal nodig is om de statushouders op een goede manier te laten integreren. Huisvesting is 1 aspect maar twee andere heel belangrijke aspecten zijn het leren van de Nederlandse taal en inkomen (werk dus). Deze zaken moeten in relatie tot elkaar en in relatie tot andere aspecten gerealiseerd worden. Nader onderzoek is m.i. nodig om te bepalen welke aspecten belangrijk, welke aspecten en welke volgrode gerealiseerd moeten worden (kritisch pad), wat de kosten zijn, waar de gemeente zelf voor verantwoordelijk is/wil zijn en voor welke aspecten wil de gemeente de aanjager zijn. E.e.a. is echt noodzakelijk om te voorkomen dat we op korte termijn 125 statushouders huisvesten, er verder niets gebeurd en we over een aantal jaren moeten constateren dat bv. criminaliteit, verslaving, radicalisering, werkeloosheid etc. meer dan gemiddeld is.
10.13	Ook werd op de betreffende avond diverse malen verteld door gemeente raadsleden dat “om de integratie van de status houders te versnellen de gemeente Teylingen er alles aan doen om hen zo snel mogelijk aan een baan te helpen”. Aan gezien ik zelf enige tijd zonder baan gezeten heb en daarbij door de gemeente Teylingen op geen enkele manier enige hulp heb mogen ontvangen, er in mijn omgeving meerdere mensen zijn die werk zoekende zijn en daar ook geen enkele hulp bij mogen ontvangen van de gemeente, stuit dit mij zeer tegen de borst. Het doet mij denken aan zeer negatieve discriminatie van uw eigen inwoners.

10.14	**Sociale Voorzieningen / maatschappelijke integratie:** Warmond is klein: Als 'autochtone buitenstaander' ben ik nu 4 jaar verder qua 'integratie', en dat gaat in zo'n kleine gemeente erg langzaam. Dit zal zeker een probleem worden voor de toekomst met dusdanig aantal statushouders. Dorps en wijk demografie in stand houden. Ik vraag hiermee ook dat dit cijfermatig zal worden onderbouwd en worden bekrachtigd dat demografie 'gelijk blijft'. DWZ, alleenstaanden versus gezinnen, leeftijden, opleidingsniveaus etc... Een selectie van de statushouders is hiermee noodzakelijk om af te dwingen door de gemeente. Een mix van singles, man-vrouw, gezin is cruciaal. Cultureel: Het is inmiddels bekend en bewezen dat cultureel gezien deze mensen graag 'bijeenblijven' in groepen. Hierdoor bemoeilijken zij onwetend het integratieproces. Hierin verwacht ik dat de gemeente Teylingen dit zeker als hoge prioriteit / eis geeft tegen te gaan. Ook geen versnelling / aanpassing van godsdienstige additionele ruimten voor komende 20 jaar. Geen combinering van statushouders en autochtone hulpbehoevende personen qua plan. Volledig separaat deze zaken behandelen. Hiermee dus idd de 'extra voorziening in rapportages, boekhoudingen etc.. voor impact zichtbaarheid voor vervolgbeslissingen voor gemeente en inwoners. De voorgestelde '5-10% meer woonruimte vermeerdering" dient niet in combinatie met Status opvang problematiek 'gekoppeld te worden' maar meer als meedenken voor de toekomst van gemeente Teylingen'....
10.15	Sinds het uitbreken van de economische crisis is de jeugdwerkloosheid al erg hoog en kunnen zij ook moeilijk aan betaalbare huisvesting komen. Hoe denkt de gemeente de statushouders van werk te kunnen voorzien en wat is de visie van de gemeente Teylingen om ervoor te zorgen dat de statushouders de jongeren van de gemeente Teylingen en omstreken niet verdringen van de arbeidsmarkt?
10.16	Wat zijn jullie oplossingen voor problemen als gezondheid
10.17	Waarom worden deze mensen geclusterd in grotere groepen? Dit komt de integratie niet ten goede, wijken in grote steden met veel allochtone mensen hebben dit bewezen. Ik vraag me af waarom er niet meer wordt gestuurd op doorstroming van bijvoorbeeld oudere, alleenstaanden mensen die zonder thuiswonende kinderen nog in eengezinswoningen wonen in het sociale huursegment. Ik begrijp dat je iemand niet kan dwingen te verhuizen maar door hoge huren in het aanbod 50 plus woningen wordt het mensen aantrekkelijk gemaakt door te stelen.

Beantwoording vragen.

10.1 t/m 10.17	Op de eerste plaats moet worden vermeld dat instroom van statushouders in onze gemeenschap geen nieuw fenomeen is. Al gedurende een groot aantal jaren huisvesten wij statushouders als nieuwe inwoners in onze gemeente. De verwachting is dat het aantal te huisvesten statushouders in de komende periode zal toenemen. Als gevolg hiervan zijn van vraagstukken ontstaan in de sfeer van huisvesting en integratie. Deze vraagstukken nopen

	tot een innovatieve manier van werken, een nieuwe aanpak om deze mensen te huisvesten en te laten deelnemen aan onze samenleving. Binnenkort organiseert de gemeente een werkconferentie met alle partijen die betrokken zijn bij integratie van nieuwkomers in onze samenleving. Gezamenlijk bespreken wij wat nodig is om deze nieuwkomers in onze samenleving op een goede en zorgvuldige wijze te integreren. Het leren van de Nederlandse taal en het begeleiden naar werk zijn daarbij belangrijke speerpunten. Een zorgvuldige integratie en het wederzijds bekend worden met elkaars gebruiken en culturen leidt tot een verrijking van de samenleving. Deze nieuwkomers zullen worden ondersteund op een gelijke wijze zoals ook de huidige inwoners worden gefaciliteerd, begeleid en ondersteund. Of het nu gaat om onderwijs, gezondheidszorg, de Wmo (o.a. dagbesteding etc.), het begeleiden naar werk etc. etc.. Mensen die op een of andere wijze ondersteuning behoeven kunnen daarvoor een beroep doen op beschikbare gemeenschapsvoorzieningen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naar herkomst, godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of welke grond dan ook. De eerste stap is dat statushouders verplicht zijn om eerst in te burgeren, zij moeten het examen goed afleggen. Zoals dat overigens ook voor iedereen geldt, moeten de nieuwkomers zich ook houden aan de in Nederland geldende regels en afspraken. Wij verwachten dan ook dat deze mensen in onze samenleving participeren en dus ook de verplichtingen accepteren die voor iedereen in onze samenleving gelden.
10.6 10.17	Wij kiezen er bewust voor de statushouders in kleine groepen te verdelen over de verschillende woonkernen en te kiezen voor huisvestingslocaties die gelegen zijn in de gemeenschappen. Wij zijn van mening dat hiermee optimale kansen worden gecreëerd voor integratie.
10.7	Bij de verdeling van de statushouders over de verschillende woonlocaties zal rekening worden gehouden met de achtergronden van deze mensen, zaken als gezinssamenstelling, geloofsovertuiging etc. worden daarbij betrokken.
10.13 10.15	Iedereen met een afstand tot de arbeidsmarkt wordt door de gemeentelijke overheid (via de ISD) begeleid en ondersteund naar het zoeken van werk. Daarbij maken wij geen onderscheid naar de achtergrond van de inwoners van Teylingen.
10.16	Verwezen wordt naar de beantwoording bij 8.10 en 8.16

11. Vragen betreffende het nationale beleid.

Gestelde vragen.

11.1	Hoe denkt de gemeente ervoor te zorgen dat de sociale voorzieningen, zoals sociale huurwoningen voor jongeren en sociaal zwakkeren niet worden ingenomen door de statushouders? Op dit moment leeft in heel het land dat zij alle privileges krijgen ten opzichte van de Nederlandse burgerbevolking. U kunt zich voorstellen dat dit tot spanningen bij de eigen burgerbevolking zal leiden.
11.2	Ik heb nog wel een vraag over de term statushouder. Als ik het goed begrijp, krijgen statushouders een verblijfsvergunning van vijf jaar en is er de intentie om weer terug te keren naar het land waar zij vandaan komen, mits dit veilig is. Wat gebeurt er als het land na vijf jaar niet veilig blijkt te zijn?

11.3	Ik sta er dan ook op dat de gemeente zich hard moet maken om alleenstaande, mannelijke statushouders te weigeren en te weren. Ik ben voorstander om statushouders te helpen tot zij weer terug kunnen naar eigen land. Ons gemeenschapsgeld moet dan ook alleen besteed worden aan gezinnen die werkelijk in gevaar geweest zijn. Als burger van Voorhout verwacht en eis ik dat het College van B&W de belangen van de inwoners en dus van mij behartigt en hierin een hard standpunt inneemt richting het Rijk/Provincie/COA.
11.4	Waarom ('als braafste jongetje van de klas') worden nu al alle statushouders van 2016 opgevangen? Ontstaat hierdoor niet de perceptie dat Teylingen de aantallen makkelijk aankan? Volgend jaar nog meer en in 2018 nog meer et cetera. Hoe moet dit verder.
11.5	Wat is de macht die de gemeente heeft als mensen zich misdragen (ze zijn te gast en kosten ons veel geld). Komt er dan ook een eind aan deze gastvrijheid?
11.6	Is het de bedoeling dat de statushouders indien de situatie in het thuisland normaliseert weer terug keren of blijven ze in Nederland wonen?
11.7	Waarom moeten de statushouders sociaal integreren als de verblijfsvergunning tijdelijk is? Als de statushouders zijn geïntegreerd zijn, dan zal vertrek naar het land van oorsprong niet plaatsvinden.
11.8	Opvang in eigen regio is humaner.
11.9	Ik wil mijn grote bezorgdheid uitspreken over de opvang in Teylingen van alleenstaande statushouders. Naar mijn mening moet de gemeente zich hard maken om alleenstaande, mannelijke statushouders te weigeren. Zij komen hier als “oorlogsvluchteling” en hebben veelal hun gezin/familie in een oorlogsgebied achtergelaten. In mijn optiek zijn zij geen vluchteling maar economische migranten. Ons gemeenschapsgeld moet besteed worden aan gezinnen die werkelijk in gevaar geweest zijn. Als burger van Voorhout verwacht ik dat het college en de gemeenteraad de belangen van de inwoners behartigt en zich hierin dus ook harder naar het Rijk/Provincie/COA opstelt.
11.10	De gemeente is naar mijn mening te passief en reageert op ontwikkelingen. Al maandenlang speelt de vluchtelingen problematiek: Europa wentelt af op de Europese landen en dus op Nederland. Nederland komt pas in beweging als de AZC´s vol zitten en er nog meer vluchtelingenkomen waarbij er naar de gemeenten wordt afgewenteld. De gemeente Teylingen doet ongeveer hetzelfde: er wordt afgewenteld op de drie woonkernen. Ik pleit ervoor dat de gemeente probeert meer regie te krijgen door te inventariseren wat de spankracht is ten aanzien van het maximaal aantal statushouders dat de gemeente "aankan" m.b.t. huisvesten en integreren Zie ook punt 1). Door dit aantal heel nadrukkelijk te communiceren naar de provinciale politiek, de landelijke politiek en de VNG wordt helder tot hoever de gemeente kan/zal gaan. Hiermee kan hopelijk voorkomen worden dat we van incident naar incident gaan, taakstellingen opgehoogd worden etc. Het minste wat ik verwacht dat er in ieder geval geprobeerd wordt grip op de omvang van deze problematiek te krijgen. Dit vraagt lef en leiderschap van het volledige college.

11.11	In aansluiting op mijn mailbericht van gisteren nog een paar nabranders: Maak duidelijk welke regels er zijn ten aanzien van gezinshereniging, bv aan welke eisen moet een statushouder voldoen om in aanmerking te komen voor gezinshereniging. Wat is de definitie van gezinshereniging. Uitgaande van een mannelijke statushouder: zijn vrouw en kinderen? Of is dit ruimer en bv. ook zijn vader, moeder, broer of zus? Voor duidelijkheid met "leg uit" etc. bedoel ik uitleggen aan de statushouders maar zeker ook aan de bewoners.
11.12	Veiligheid / Openbare Orde: Graag verneem ik hoe wordt omgegaan met samenscholing (wat inherent is aan deze groepen door historie) Indien een individu zich niet inzet voor integratie en sociale regels (zelfs extra regels) , (waaronder z.s.m. halen van Nederlands examen) moet de gemeente een dergelijk persoon wel kunnen 'uitzetten'. Verder zijn deze mensen getraumatiseerd, hoeveel worden hiervan in sociale uitwerking getolereerd?
11.13	Graag wil ik mijn verontrusting uiten aangaande de opvang in de gemeente Teylingen van alleenstaande statushouders. Ik ben van mening dat statushouders geholpen moeten worden maar alleen wanneer dit in gezinsverband is. Een alleenstaande statushouder is in mijn opinie een gelukszoeker, narcist en een economische vluchteling. Hoe kun je huis en haard, belangrijker nog, je kinderen en je vrouw in oorlogsgebied achterlaten ten overstaan van eigenbehoud? En waarom vecht je in eigen land niet voor je vrijheid tot dit bereikt is en de vijand verdreven? Ik sta er dan ook op dat de gemeente zich hard moet maken om alleenstaande, mannelijke statushouders te weigeren en te weren. Ik ben voorstander om statushouders te helpen tot zij weer terug kunnen naar eigen land. Ons gemeenschapsgeld moet dan ook alleen besteed worden aan gezinnen die werkelijk in gevaar geweest zijn. Als burger van Voorhout verwacht en eis ik dat het College van B&W de belangen van de inwoners en dus van mij behartigt en hierin een hard standpunt inneemt richting het Rijk/Provincie/COA.
11.14	Als laatste heb ik een algemene vraag. Ik merkte tijdens de bijeenkomst dat veel mensen niet echt goed het verschil weten tussen statushouders en de asielzoekers die in de Tulp hebben geslapen. Men heeft daarom een verkeerd beeld bij de groep statushouders. De duur van de verblijfvergunning of andere rechten van deze groep asielzoekers is onduidelijk. Ik merkte dat veel mensen het oneerlijk vonden dat zij dezelfde rechten hadden als de andere inwoners van Teylingen. Mogelijk dat dit in bijvoorbeeld een krantenartikel nogmaals uitgelegd kan worden. Diegene die slecht willen denken kunt u niet veranderen, maar volgens mij zijn ook veel mensen niet op de hoogte en denken daarom verkeerd.

gemeente TEYLINGEN

Beantwoording vragen.

11.1	Op dit moment geldt vanuit de rijksregelgeving voor corporaties nog steeds de verplichting een deel van de beschikbare voorraad sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor speciale doelgroepen waaronder statushouders. Het kabinet is overigens voornemens de reservering voor de doelgroep statushouders te laten vervallen in combinatie met regelgeving rondom het op een sobere en rechtvaardige wijze huisvesten van statushouders. Het initiatief van ons college om de statushouders te huisvesten in tijdelijke woningen en op te vangen in bestaande gebouwen loopt op deze nieuwe rijksregelgeving vooruit. De voorgenomen wijze van huisvesten legt daarmee geen claim op de bestaande beschikbare sociale woningvoorraad.
11.2 11.6	Door de rijksoverheid zal de veiligheidssituatie in het land van herkomst opnieuw worden beoordeeld. Als de veiligheidssituatie niet is verbeterd en nog steeds gevaar bestaat ligt het voor de hand dat of de status wordt verlengd of dat betrokkenen in aanmerking komen voor permanent verblijf in Nederland.
11.3 11.9 11.13	Het is niet aan de lokale overheid uitspraken te doen over de instroomcriteria. Overigens delen wij de mening niet dat in Nederland een beleid moet worden gevoerd dat alleenstaande mannen niet toegelaten worden als vluchteling. Wij zullen dan ook niet ingaan op het verzoek van betrokkene om ons voor een dergelijk standpunt hard te maken bij de rijksoverheid.
11.4	Het gemeentebestuur stelt zich op het standpunt dat het een morele verantwoordelijkheid van Nederland en dus ook van Teylingen is om vluchtelingen op te vangen. Met de huisvesting van statushouders binnen onze gemeente wordt bovendien daarnaast niet meer gedaan dan invulling geven aan de aan de door ons als lagere overheid, opgelegde taakstelling. Wij zijn van mening dat daaraan loyaal moet worden meegewerkt.
11.5 11.12	Het is voor de lagere overheid niet mogelijk statushouders die zich bezondigen aan een misdrijf te bestraffen. Dit is een uitsluitende bevoegdheid van de strafrechter. Bovendien is het voor de rijksoverheid in dat geval mogelijk de status in te trekken en betrokkene uit het land te zetten.
11.7	Verwacht mag worden de statushouders in elk geval een aantal jaren in Nederland zullen blijven. In elk geval een zodanig lange termijn dat het wenselijk is dat zij aan onze samenleving deelnemen en daaraan een bijdrage leveren.
11.8	Dit is onderdeel van Rijks- en Europeesbeleid en behoort niet tot de invloedssfeer van de lokale overheid.
11.10	Zoals eerder aangegeven zijn wij van mening dat de gemeente Teylingen loyaal en proactief moet meewerken aan de invulling van de taakstelling tot huisvesten van statushouders.
11.11	Op nationaal niveau gelden regels welke personen in bloed- en aanverwantschap in aanmerking komen voor gezinshereniging. De lokale overheid heeft hierop geen invloed.
11.12	Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 8.3
11.14	Er bestaat inderdaad een nadrukkelijk onderscheid in de status en rechtspositie van vluchtelingen in de crisisnoodopvang en statushouders. De eerste groep is nog niet als vluchteling erkend, de tweede groep wel. Wij danken u voor de suggestie om te zijner tijd daarover informatie te verstrekken via onze communicatiekanalen.

12. Inkomenspositie statushouders.

Gestelde vragen.

12.1	Moeten de statushouders huur betalen?
12.2	Wat moeten de statushouders voor hun woning betalen?
12.3	Hoeveel geld krijgen de statushouders per maand?
12.4	In hoeverre wordt er bij het toekennen van sociale huisvesting en uitkeringen gekeken naar het eigen financiële vermogen van de statushouders? bijvoorbeeld (afkomstig na verkoop van) woningbezit/bedrijf in Syrië.
12.5	In hoeverre wordt gecheckt of iemand financiële middelen heeft bij toewijzing sociale huurwoning, velen zijn gevlucht na verkoop van hun huis/bedrijf etc.
12.6	In hoeverre wordt er bij het toekennen van sociale huisvesting en uitkeringen gekeken naar het eigen financiële vermogen van de statushouders? bijvoorbeeld (afkomstig na verkoop van) woningbezit/bedrijf in Syrië.
12.7	In hoeverre wordt gecheckt of iemand financiële middelen heeft bij toewijzing sociale huurwoning, velen zijn gevlucht na verkoop van hun huis/bedrijf etc.
12.8	Wordt er van deze mensen ook een tegenprestatie verwacht voor de uitkering die zij straks mogen ontvangen?

Beantwoording vragen.

12.1 12.2	Mensen die een huurwoning betrekken moeten daarvoor huur betalen. Statushouders worden in dat verband niet anders behandeld dan andere huurders. In dit verband wordt overigens opgemerkt dat door het kabinet wordt gewerkt aan plannen over de wijze van opvang en huisvesting van vluchtelingen. Het kan zijn dat daarvoor op termijn andere afspraken worden gemaakt. Op dit moment zijn de contouren van het nieuwe rijksbeleid “sobere en rechtvaardige opvang” echter nog niet scherp.
12.3	In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording onder 12.1. Aanvullend daarop kan worden aangegeven dat indien een statushouder onvermogend is hij/zij net als elke andere in Nederland gevestigde, recht heeft op een bijstandsuitkering.
12.4 12.5 12.6 12.7	Het verstrekken van bijstandsuitkeringen is altijd maatwerk. Vermogensposities worden daarbij betrokken.
12.8	Er is sprake van gelijke behandeling. Als van anderen een tegenprestatie wordt verwacht kan dit ook worden verwacht van een statushouder.

13. Toekomst en definitieve oplossingen.

Gestelde vragen.

13.1	U heeft het vanavond over versnellen opgave 2016. Begin ook na te denken over de golf van 2017+2018, want het houdt nog niet op.
13.2	Er wordt nu gesproken over de huisvesting van statushouders in 2016 maar hoe denkt de gemeenteraad over de toekomst? Gezien de enorme migrantenstroom zal het verwachte aantal te huisvesten statushouders in 2017 niet lager uitvallen.
13.3	De locaties in Voorhout zijn echt tijdelijk. Wat gaat de gemeente voor de permanente gevolgen regelen?
13.4	U wilt dat de statushouders in de samenleving integreren dat wordt door u bewerkstelligd door 10% autochtonen bevolking en door 90% statushouders. Ik denk/vind dat de verhouding andersom moet zijn. Daarom zouden meer locaties moeten worden gevonden (gemeentewerf/school achter Lidwina/oude gemeentehuis/Mariëngaarde). Wat kunt u hier aan doen? Geen tijdelijke oplossing. Meer sociale woningen bouwen, duurzaam investeren. Het probleem lost zich na 5 jaar niet vanzelf op. Woningen bouwen waar de jeugd in Warmond nog wat aan heeft na 5 jaar.
13.5	Kunnen we met spoed nieuwbouw plaatsen op de voorgestelde locaties en op deze locaties zowel statushouders als bestaande inwoners van Teylingen in huisvesten
13.6	Ik heb sterk de indruk dat de wachtlijstproblematiek voor huisvesting er met de haren bij gehaald wordt. De ruim 10 woningzoekenden die gehuisvest zullen worden in de onconventionele woningen zetten nauwelijks zoden aan de dijk. De 50 (extra) sociale woningen lijken veel mooier dan het in werkelijkheid is. In elk geval geldt dat voor de twee locaties in Sassenheim (Langeveld en Bloementuin)er nog heel veel moet gebeuren voordat met het daadwerkelijk bouwen op die locaties gestart zal worden waarbij het natuurlijk ook nog niet zeker is dat de wens van de gemeente voor extra sociale woningen gerealiseerd kan worden. In de toekomst komt er een moment dat de statushouders hun onconventionele huisvesting moeten verlaten en een beroep zullen doen op de reguliere woningmarkt. Stel dat over vijf jaar 50 statushouders/gezinnen de onconventionele woningen willen/moeten verlaten en op datzelfde moment de 50 extra sociale woningen opgeleverd worden, dan is de wachtlijstproblematiek volgens mij niet opgelost. In het gunstigste geval wordt de wachtlijstproblematiek eerst kleiner en krijgt daarna weer dezelfde omvang. In het ongunstigste geval (wanneer de 50 extra sociale woningen er niet komen) wordt de wachtlijstproblematiek groter. Extra complicerend is dat de gemeente in haar benadering uitgaat van 1 jaar. Iedereen weet natuurlijk dat er nog veel meer vluchtelingen zullen komen, ook wanneer de grenzen van Europa dichtgaan en de opvang in de eigen regio plaatsvindt. Er is sprake van een "pipeline" effect. Ieder jaar dat er weer statushouders worden gehuisvest in Teylingen zal de druk op de wachtlijst voor huisvesting alleen maar groter worden. Er komt altijd een moment dat (een deel van) de statushouders een beroep zullen doen op de reguliere woningmarkt.
13.7	Garantie tijdelijke karakter opvang? > Is het mogelijk om een garantie af te geven dat de opvang inderdaad tijdelijk is, 5 jaar zoals B&W tijdens de infoavond aangaf? Indien in de tussentijd voortgang wordt gemaakt met de plannen voor de herinrichting van het gebied kan meer duurzame huisvesting voor statushouders daarin ook een plek krijgen.

gemeente TEYLINGEN

Beantwoording vragen.

13.1 13.2 13.3 13.4	Het is een terechte constatering dat met de voornemens zoals gepresenteerd invulling wordt gegeven aan de actuele problematiek en een oplossing wordt gezocht voor het jaar 2016, maar dat ook in 2017 en volgende jaren een soortgelijk vraagstuk voorligt. In de loop van 2016 zullen wij bezien hoe het zich dan voordoende vraagstuk kan worden opgelost. Moet de nu ingezette lijn worden doorgetrokken of zijn er andere oplossingen denkbaar? In de loop van 2016 zal het college van burgemeester en wethouders daarvoor voorstellen voorbereiden. Vooralsnog stelt het college zich op het standpunt dat ook statushouders uiteindelijk in reguliere woningen gehuisvest moeten worden. Het college is voornemens te bezien welke mogelijkheden er ook op de lagere termijn bestaan om structureel extra (sociale) woningen aan de regulier woningvoorraad toe te voegen, zodat aan de toenemende vraag kan worden voldaan.
13.4 13.6	Door 10% van de alternatieve woonruimte te reserveren voor bestaande woningzoekenden willen wij ook een bijdrage leveren aan het terugdringen van de bestaande wachtlijsten. Dat we met deze 10% extra toevoeging het probleem niet volledig oplossen is ook ons college helder. Het is echter niet onze intentie nu een alomvattend voorstel te presenteren waarmee het knelpunt van wachtlijsten in de woningtoewijzing volledig kan worden opgelost. Met het voorstel wordt beoogd het bestaande knelpunt niet te vergroten.
13.5	Dit kan deels een oplossing zijn. Bij de uitwerking van de voorstellen wordt daaraan aandacht geschonken.
13.7	In het kader van de af te geven omgevingsvergunningen worden instandhoudingstermijnen opgenomen.

14. Diverse opmerkingen.

Gestelde vragen.

14.1	Wie wordt het aanspreekpunt?
14.2	Bejaardenhuizen samenvoegen maar statushouders verdelen over de deelgemeenten? (Vind ik respectloos voor de bejaarde, deze hebben ook recht om in hun dorp te blijven)
14.3	Resumé in volgorde van belangrijkheid: 1- Opname alleen bij vrijkomende locaties, met alleen passende sociografie en demografie passendheid bij dorp en wijk en straat. 2- Planologische en financiële inzichten voor korte en lange termijn ramingen omtrent wijk en dorp delen met inwoners. 3- Verspreid in tijd en woningen door dorp(en).. ratio: 1 - 1 tussen autochtoon en statusopvang 4- Dorps-aangrenzende locaties i.p.v. concentratie in hart v.h. dorp)- 5- Planschade bepalen & opnemen voor omliggende wijk en koopwoningen / bedrijfspanden, bij doorzetten locaties door hogere overheid. Ik deel dus de "Positieve grondhouding" maar met meer doordachte & -gerekende kritische limitatieve factoren voor succesvolle integratie en participatie. Raden en management suggestie: "Think global/gemeente, Act local/wijk-straat" is ook hiervoor het devies. Door proactief en anticiperend voor korte en lange termijn opnamebeleid in de gemeenten op straatniveau te plannen, zal Teylingen voorop gaan lopen met een betere manier van integratie en opvang. Dit kan door richting en kaders te stellen waarbij inwoners kunnen en willen meebeslissen om wel deel te nemen, en hier ook achter te staan.. Teylingen moet nu nóg sneller en verder in proactief handelen en inzicht verwerven voor toekomstig succes.. Dus niet alleen binnen de gemeente, maar zeker ook daarbuiten (aannamebeleid richting provincie en landelijke politiek / instanties.) Dit kan tevens alleen door beter te weten en in te leven op lokaal wijkniveau, zelfs straat niveau.
14.4	Hoeveel containerwoningen zijn gepland?
14.5	Ik woon aan het Rossinipad. Achter mij komen 55+ woningen. Hoe weet ik zeker dat er geen vluchtelingen komen?
14.6	Hoe gaan jullie om met ondernemers die direct betrokken zijn bij de opvanglocaties?
14.7	Ik ben bang dat wij ondergesneeuwd worden.
14.8	Lantarenpalen Rossinipad!
14.9	“De tuin van de woning van de burgemeester vol zetten met containerwoningen.” Deze opmerking komt natuurlijk voort uit boosheid, omdat zulke dingen door ons als bevolking niet tegen te houden zijn! Ik ben bij beide avonden geweest en krijg toch het gevoel in de steek gelaten te worden, omdat alles door jullie beslist wordt.

14.10	Absoluut tegen! Houd een enquête.
14.11	Wat zijn jullie oplossingen voor problemen als privacy?
14.12	Wat zijn jullie oplossingen voor problemen als inkomensderving?
14.13	Wat een avond, wat een avond! ik heb na afloop een hoop mensen gesproken en gelukkig ben ik niet de enige die zo denkt. Wat een bestuur is dit zeg! Van tevoren was duidelijk dat jullie meer gelukszoekers zouden opvangen dan verplicht. Mijn vraag was al of jullie dit uit principe deden of uit lafheid om nee te zeggen? Gisteravond is me alles duidelijk geworden, jullie zijn verdomme allemaal lafbekken bij elkaar!!! Mensen kwamen met vragen, hooguit werd er op 2 vragen direct ingegaan met een antwoord. Voor de rest moest er een vraag 3 keer gesteld worden om er een antwoord uit te trekken!!! Buiten stonden een groep Voorhoutse demonstranten die tegen gehouden werden. Bang voor moeilijke vragen? Jullie moeten je kapot schamen!!! Extra gelukszoekers opvangen, het is een kwestie van nee kunnen of durven zeggen. Kunnen kan wel, maar als je te laf ben om mee nee zeggen, dan kan je pas bij de gemeente Teylingen komen werken. Jullie vragen begrip van bewoners? jJllie werken jezelf de nesten in met zo'n avond want steeds meer mensen worden kwader en kwader.
14.14	Een laatste suggestie willen wij niet onvermeld laten. We beseffen dat de gemeente Teylingen geen of beperkt sturing kan geven aan de samenstelling van onze gasten. Althans dat werd duidelijk toen er een voorkeur uitgesproken werd voor de komst van gezinnen. Er ligt een politieke zorg rondom de ‘gay community’ onder de vluchtelingen en mogelijk ook statushouders. De gemeente Teylingen zou zich sterk kunnen maken voor een centrale opvang van LHBT’ers. Waarmee een belangrijke spanning onder de bevolking wordt weggenomen, geen sprake is van gezinshereniging en beperkte scholingskosten. Het is maar een suggestie!
14.15	Het lijkt mij zeer democratisch om hier eens een onderzoek / enquête over te houden, zodat u echt weet wat uw kiezers, de mensen die u vertegenwoordigd, verwachten dat er gebeurt. Al met al ben ik geen voorstander van de opvang in deze wijk.

14.16	Breng een scheiding aan tussen gezinnen met kinderen en alleenstaande mannen tussen de 16 en 40 jaar. Huisvest de mannen op wat grotere afstand van woningen i.v.m. eventuele (geluids)overlast. Een grotere afstand tot de kernen van de dorpen is geen probleem. Laat ze maar lopen, dat houdt ze een beetje in conditie. Mijn voorstel: ergens in Hooghkamer of op een deel van de Voorhoutse ijsbaan. De ijsbaan wordt hooguit een dag of tien per jaar gebruikt. en in de omgeving is genoeg mogelijkheid om te schaatsen. Dat het COA bussen Nederland in stuurt zonder enige selectie betekent niet dat u daarmede akkoord moet gaan. Voor het COA geldt uitsluitend: Statushouders zo snel mogelijk het land in, problemen lossen de dorpen zelf maar op. Er zijn al plaatsen/steden waar loslopende mannen separaat worden ondergebracht. - Ik pleit voor kleinschaliger opvang. Beter 2 kleine dan 1 grote. Beter voor iedereen. - Betreffende de plaats van containerwoningen: luister naar bewoners, Zij maken met u de keuze. De grondeigenaren (Heijmans etc.) hebben een eigen agenda, ik hoef u niet te vertellen dat voor hen uitsluitend geld leidend is. Het interesseert hen geen lor waar de woningen komen, als het maar geld oplevert. (Ik ben 40 jaar in de bouw werkzaam geweest en weet erg goed hoe deze bedrijfstak denkt en werkt.) - Het argument om geen containerwoningen in Hooghkamer te plaatsen vanwege de grote afstand tot de kern, is klets. De bewoners van deze wijk lopen/fietsen ook naar het dorp. Een eindje lopen naar het dorp houdt de mensen in beweging. In de landen waar ze vandaan komen is geen of nauwelijks openbaar vervoer, daar moesten ze ook lopen. Geen gepamperd. - Containers op het terrein op de kop van de Mauritsstraat is niet zo'n gelukkige oplossing. De Boekenburglaan is dan wel geen druk bereden route, maar men rijdt er hard ondanks de verkeer remmende verhogingen in het wegdek. Voor dagelijks overstekende kinderen is het, ondanks de nabij liggende school, bepaald geen fijne situatie. Ten tijde van aanwezigheid van de tijdelijke bejaardenwoningen, was het ook van tijd tot tijd link. (Onoverzichtelijke situatie) - Ik spoor u aan om in de opvangcentra een spandoek te hangen met de tekst (in het arabisch): DE VRAAG IS NIET: WAT KAN DIT LAND VOOR MIJ DOEN, MAAR WAT KAN IK VOOR DIT LAND DOEN (pres. Kennedy}
14.17	Vragen/opmerkingen inzake voornemen "De Waaier" als locatie aan te wijzen • Sluit u een aansprakelijkheidsverzekering af voor de statushouders? Net zoals iedere Nederlander kan een statushouder een ongeluk(je) veroorzaken. Bijna iedere Nederlander heeft wel een aansprakelijkheidsverzekering, zodat je je eventuele schade kunt verhalen op de schadeveroorzaker. Ik kan mij voorstellen dat dit bij statushouders anders ligt. Deze mensen zijn doorgaans niet vermogend en komen doorgaans ook niet uit landen waar het gebruikelijk is je te verzekeren. Met andere woorden: als een statushouder een ongeluk veroorzaakt, zijn er zeer waarschijnlijk geen tot weinig verhaalsmogelijkheden en bestaat het risico dat iemand met zijn of haar schade blijft zitten. Allemaal niet zo erg als het gaat om een krasje op de auto, maar wel zeer ernstig als het gaat om (zwaardere) letselschade. Gaat u iets doen om dergelijke risico's af te dekken en zo ja, wat?

14.18	Speelveldje bij sporthal opknappen? > Bij sporthal De Geest ligt een verouderd speelveldje voor kinderen. Kan dit veldje - als er nu toch over een tijdelijke inrichting van het gebied rond de voormalige Waaier wordt nagedacht - een transformatie krijgen? Meerdere mensen uit onze straat zouden hier aan mee willen werken. Er is behoefte aan een voetbalveldje (zoiets met hekken eromheen zoals in speeltuin het Vossenhol) en aan klimrekken. Op dit moment is er in de wijk niet veel speelgelegenheid voor onze kinderen. Een fijne (tijdelijke) speelplek voorziet in onze behoefte en bedient ook de gezinnen die in de noodopvang komen.
14.19	De enige gunst waar ik u om zou willen vragen, is of het mogelijk is het speelterrein tussen de sporthal de Geest en de Waaier een opknapbeurt te geven. Dan kunnen alle kinderen (inclusief de nieuwkomers) daar gebruik van maken. Ik wens u veel succes bij het realiseren van uw doelen en hoop dat u bovengenoemde citaten daarbij kunt nastreven. Indien u hierbij nog hulp/informatie nodig heeft, verneem ik dat graag.
14.20	Er is op de info avond gezegd dat de levertijd voor de tijdelijke woningen ongeveer 6 maanden is, dit zal dan in juli of augustus 2016 zijn. Wat gebeurt er met de statushouders die we in het eerste half jaar toegewezen krijgen? Waar verblijven deze mensen tot de huisvesting is geregeld?
14.21	2. Belangenbehartiging van (aangrenzende) bewoners en statushouders Tijdens de bijeenkomst werd er telkenmale op gewezen dat statushouders dezelfde rechten hebben als de inwoners van Teylingen. Uit het oogpunt van belangenbehartiging viel het ons op dat de verdediging van de belangen van aangrenzende bewoners schril afstaken bij die van de komende statushouders. De toekomstige overbuurvrouw van de containerwoningen die haar huis wil verkopen vroeg: "De verkoopwaarde van mijn huis gaat nu zeker dalen, waar kan ik verhaal halen?" Het antwoord van de wethouder: "Ja, dan moet u naar een planschadebureau gaan".
14.22	Vragen. Wel hebben we een aantal punten: Woonerf, alleen voor bestemmingsverkeer. Onze straat is nu doodlopend en alleen voor bestemmingsverkeer. We hebben onze huizen hier mede op gekocht en hopen dit zo te kunnen houden. Er spelen hier zo'n 30 kinderen op straat.
14.23	Hoe zit het met de mogelijkheden voor bezwaar?
14.24	Wat is de bezwaarprocedure tegen het wijzigen van het bestemmingsplan op de plek waar statushouders gevestigd worden? Hoe lang is de procedure van een bezwaar en kan ik nog in hoger beroep als ik niet in het gelijk gesteld wordt?
14.25	Tot slot, verneem ik graag welke al dan niet juridische stappen onze wijk kan nemen tegen de voorgenomen plannen?
14.26	Ik wil graag officieel bezwaar maken tegen het wijzigen bestemmingsplan van de genoemde locatie. Ik zou tevens graag tezamen met juridische bijstand in gesprek willen gaan met de gemeente.

14.27	Beste mensen, De landelijke politiek heeft eerder besloten vele vluchtelingen toe te laten tot Nederland. Inmiddels wachten een groot aantal, na het doorlopen diverse procedures, op huisvesting. (statushouders). De gemeente Teylingen meent politiek daarin een rol te moeten spelen en wenst een grote groep te willen huisvesten. Door gebrek aan eerdere medewerking van veel Nederlandse gemeenten, stagneerde de doorstroming. Vanwege de huidige nieuwe stroom vluchtelingen ontstaan daardoor nu huisvestingsproblemen die al jaren voorheen op fatsoenlijke wijze hadden kunnen worden opgelost. Blijkbaar gaan we nadenken als er problemen ontstaan. De gemeente Teylingen denkt de statushouders nu een dak boven het hoofd te bieden door hondenhokken (containers) hier en daar neer te zetten met behoorlijke aantallen statushouders per locatie. Geen enkele wet of andere regelgeving wordt daartoe gevolgd. Statushouders worden dus nu als 2e rangs burgers behandeld en worden in containers (hondenhokken) geplaatst alwaar overlast is t.g.v. trein- en wegverkeer (geluid en gevaar stations locatie Voorhout) luchtverontreiniging, geen eisen van welstand aan de huisvesting, geen bouwplannen /vergunningen, bestemmingplannen, Arbo eisen en ga zo maar door. Dat doen we andere burgers ook niet aan, derhalve wordt tussen burgers met verschillende maten gemeten..... De statushouders worden daardoor ernstig gedupeerd omdat daardoor integratie niet of zeer beperkt zal plaatsvinden c.q. ernstig langdurig zal / kan worden verstoord / onmogelijk wordt gemaakt door de “1e rangs burgers”. Kortom, naar mijn inziens, een dramatisch slecht en ondoordacht voorstel tot oplossen van deze problematiek van de politiek in Teylingen, wat het welzijn van de statushouders enorm zal benadelen. Aangezien de gemeente Teylingen een grote financiële reserve heeft (t.g.v. de verkoop aandelen in Nuon) zou het de gemeente sieren om “als de brandweer” in het uitbreidingsgebied van bijvoorbeeld Voorhout een extra aantal sociale huurwoningen te bouwen, in omvang zoals benodigd voor het aantal statushouders (ten laste van de gemeente Teylingen / investeerders) en deze deels te bestemmen voor burgers die al jaren op een wachtlijst staan en de vrijkomende huurwoningen te bestemmen voor de statushouders. Integratie kan dan goed plaatsvinden. Zoals te zien is in de wijk “Engelse Tuin” kan er zeer snel worden gebouwd na verkregen (ambtelijke) vergunningen. Dat duurt echt geen jaren.... Wat wel echt jaren duurt, is de tijd die nodig is om stroperige bouw-procedures die door de politiek zijn opgetuigd te doorlopen. Het gevolg daarvan is dat dus statushouders langdurig als 2e rangs-burgers worden behandeld, maar ook andere burgers tekort worden gedaan door zomaar willekeurig geplaatste containers. Naar mijn inziens moeten we dat niet willen. Eerder zijn, dacht ik, na de 2e wereldoorlog vele mensen opgevangen in Voorhout. (Kietvitspark?) Ook toen werd er gebouwd. Geld is er genoeg bij de gemeente Teylingen. De vraag is voor mij alleen of de politiek nu geld wenst uit te geven / investeren of alleen een lippendienst wenst te bewijzen aan de landelijke politiek (Van der Steur?) en vervolgens meldt dat de “burgers” het niet willen of “het hier niet past in Teylingen” In ca. 6 maanden kan echter een wijkje worden gerealiseerd.... In de tussentijd kan bijvoorbeeld de fa. de Boer met zeer fraaie grote tenten ruimte realiseren totdat de woningen worden opgeleverd en bijv. twee gemeentehuizen worden gecombineerd tot één en deze vrijkomende ruimten te benutten voor de zeer tijdelijke

	opvang totdat het wijkje gereed is. Op deze wijze ontstaat ook uitzicht voor de statushouders op een echte oplossing en weten ze waar ze op wachten.... Gezien het bovenstaande zal ik me verzetten tegen de wijze van opvang van statushouders, door middel van het plaatsen van containers hier en daar in de gemeente Teylingen. Eerst is noodzakelijk enige visie en zicht op een oplossing. (tijdplanning) Blijkbaar gaan we daarover weer nadenken als er weer problemen ontstaan bij de containers (hondenhokken). Dit kan nauwelijks "besturen" worden genoemd, de gemeente Teylingen onwaardig! Ik hoop U hiermede voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben.

Beantwoording vragen.

14.1	Voor vragen of opmerkingen kunt u terecht in het gemeentehuis. Afhankelijk van de inhoud van de vraag wordt u te woord gestaan door een materie-deskundige. Verder is binnen het college elke portefeuillehouder aanspreekbaar op de inhoud van zijn of haar portefeuille.
14.2	Met alle respect voor de vraagsteller, maar wij zien geen relatie tussen de huisvesting van statushouders en de problematiek rondom de verzorgingshuizen. In dit verband moet overigens vermeld worden dat de lokale overheid weinig tot geen invloed heeft op het beleid rondom verzorgingshuizen.
14.3	Bij de verdere planuitwerking wordt door het gemeentebestuur rekening gehouden met alle belangen en afwegingen. Een zorgvuldige inpassing staat bij ons voorop.
14.4	Het is op dit moment nog niet exact bekend hoeveel tijdelijke woningen op welke locaties geplaatst gaan worden. Dit wordt pas duidelijk bij de definitieve planvorming.
14.5	Wij kunnen dat niet garanderen. Het is zeer wel mogelijk dat nu of in de toekomst statushouders kunnen doorschuiven naar reguliere woningen. Statushouders worden niet anders behandeld dan andere inwoners. Wel wordt zoals eerder aangegeven het rijksbeleid anders vormgegeven in die zin dat in de toekomst voor statushouders geen gereserveerde contingenten meer gelden. Met ander woorden zij dingen mee naar woningen op gelijke wijze zoals dat ook geldt voor andere inwoners.
14.6	Ondernemers worden niet anders behandeld dan andere omwonenden rondom de genoemde locaties. In het kader van de verschillende te volgen procedures rondom de locaties zullen conform de Algemene wet bestuursrecht alle belangen door ons college bij de uiteindelijke besluitvorming worden meegenomen en afgewogen.
14.7	Zoals ook in de beantwoording van eerdere vragen aangegeven stelt het college van burgemeester en wethouders zich op het standpunt dat er geen onderscheid gemaakt wordt tussen inwoners van onze gemeente. Vanuit dat perspectief gezien is en kan er ook geen sprake zijn van een bevoordeling of achterstelling van bepaalde groepen.
14.8	Wij begrijpen dat de vraagsteller pleit voor meer openbare verlichting aan het Rossinipad. Het zal duidelijk zijn dat dit geen enkele relatie heeft met het voorliggende vraagstuk, maar wij zullen deze vraag behandelen en beantwoorden volgens de reguliere kanalen.
14.9	Wij betreuren het dat de vraagsteller zich in de steek gelaten voelt. Zoals uit de beantwoording van eerdere vragen blijkt staat het college voor al onze inwoners en wordt daarin geen onderscheid gemaakt.
14.10 14.15	Wij zien geen enkele aanleiding een enquête onder de bevolking te houden rondom de invulling van de taakstelling tot huisvesting van statushouders. De gemeente Teylingen doet niets meer en niets minder dan het geven van invulling aan onze wettelijke taak.
14.11	Iedereen in Nederland heeft recht op privacy. Wij zien niet in dat de voorliggende

	voornemens op een of andere wijze de privacy van wie dan ook aantast.
14.12	Door de vraagsteller wordt gedoeld op mogelijke inkomstenderving vanuit een bedrijf gelegen in de nabijheid van een locatie waarop is voorzien in huisvesting van statushouders. Wij zien niet in dat de komst van statushouders en de huisvesting daarvan op enigerlei wijze zal leiden tot inkomstenderving. Immers, er is niet meer en niet minder sprake dan van huisvestingsvoorzieningen voor inwoners.
14.13	Wij hebben – gelet op het nationale maatschappelijke debat over dit thema - begrip voor gevoelens van angst en onrust die leven binnen onze samenleving. Het college is echter oprecht van mening dat met de huisvesting van statushouders op geen enkele wijze sprake is van verslechtering van het woonklimaat, verstoring of dreiging voor verstoring van de openbare orde. Wij zien het als wettelijke taak maar ook als maatschappelijke en morele plicht om deze mensen te voorzien van huisvesting en deze mensen te laten integreren in onze samenleving.
14.14	Wij zijn geen voorstanders van een benadering waarbij we actief willen pleiten voor uitsluitende opname van een specifieke doelgroep van homoseksuele statushouders, zeker niet als die keuze wordt onderbouwd met het argument dat er dan minder “risico” bestaat op gezinshereniging of hoge kosten voor scholing. Nog los van het gegeven dat wij – zoals eerder aangegeven – geen invloed hebben op de personen die aan de gemeente Teylingen worden gekoppeld, zijn wij van oordeel dat een dergelijke handelwijze indruist tegen het gelijkheidsbeginsel.
14.16	Wij zijn niet voornemens bepaalde categorieën statushouders te huisvesten op grotere afstand van de woonkernen omdat daarmee de integratie niet wordt bevorderd.
14.17	Zoals al eerder aangegeven hebben statushouders dezelfde rechten en plichten zoals elke Nederlander. Net zo min als wij andere mensen verplichten een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten kunnen wij dat ook niet verlangen van statushouders. Het is aan een ieder in dit land om vanuit zijn eigen perspectief te beoordelen of het verstandig is een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.
14.18 14.19	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.20.
14.20	Het is niet zo dat we in Teylingen uitsluitend gaan werken met opvang in tijdelijke wooneenheden. Ook bestaande gebouwen staan op de lijst om daarin statushouders op te vangen. Die locaties zijn wellicht eerder beschikbaar. Verder kan worden gemeld dat statushouders pas kunnen komen als ook daadwerkelijk huisvesting beschikbaar is.
14.21	Zoals eerder aangegeven maakt het gemeentebestuur geen onderscheid tussen inwoners en wordt met de belangen van iedereen rekening gehouden.
14.22	Het feit dat bestaande straten / erven alleen voor bestemmingsverkeer zijn doet naar onze mening niet ter zake. Als in die straat statushouders worden gehuisvest is dat ook bestemmingsverkeer.
14.23 14.24 14.25 14.26	Het proces zoals dat tot nu toe is gevoerd is niets meer en niets minder dan het verstrekken van informatie over de plannen / voornemens van het college. Het gemeentebestuur kiest bewust voor een open en transparante werkwijze, waarin het houden van een informatiebijeenkomst past. In de vervolgfase worden de formele procedures gevolgd en heeft een ieder de ruimte binnen de wettelijke kaders bezwaar te maken. Een en ander zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.
14.27	Wij delen de mening dat de gemeente Teylingen een politieke rol wenst te vervullen, niet. Zoals eerder aangegeven doen wij niets meer en niets minder dan invulling geven aan onze wettelijke taak. Wij bestrijden de opvatting dat wij de statushouders als 2^{e} rangs burgers gaan behandelen door ze slechte huisvesting te bieden. De te realiseren wooneenheden voldoen aan de eisen van een woonverblijf. De plannen voorzien in adequate, sobere huisvesting.

15. Gemeentelijke kosten.

Gestelde vragen.

15.1	Wat is de begroting i.v.m. de gemeentebelastingen naar aanleiding van het groot aantal statushouders? Deze mensen krijgen naast huisvesting ook een bedrag voor huisinrichting, hoe sober ook. Zij zullen naar alle waarschijnlijkheid worden vrijgesteld, of gedeeltelijk vrijgesteld, worden van het betalen van gemeentelijke belastingen. Tevens zijn ze uitkeringsgerechtigd, waardoor zij een ziektekostenverzekering via de collectiviteit van de gemeente Teylingen krijgen bij Zorg en Zekerheid. Hierdoor hebben zij ook recht op allerlei andere gemeentelijke subsidies zoals bijzondere bijstand en een bijdrage voor sportactiviteiten van kinderen. Wat is de consequentie voor de gemeentelijke belasting die de inwoners van Teylingen moeten betalen?
15.2	Wat betekent dit voor de gemeente financiën?
15.3	Wat gaat dit de burger allemaal kosten?
15.4	Wat kost het ons als bewoners
15.5	Krijgen wij als inwoners hierdoor hogere lasten?
15.6	De inwoners van de gemeente Teylingen moeten voor de kosten opdraaien.
15.7	Hoeveel kost de integratie?
15.8	Draagt de provinciale- of rijksoverheid bij aan de aanschaf van deze tijdelijke containerwoningen of moeten wij deze kosten als gemeente, dus zelf als inwoners, opbrengen?
15.9	Er werden veel vragen gesteld over de kosten die gemaakt moeten worden. Misschien kan de gemeente via de VNG nagaan of er mogelijkheden zijn binnen de Rijksbegroting om dit te verlichten. Het kabinet onderstreept immers de Europese keuze om de vluchtelingen op te vangen.
15.10	Geef ook meer duidelijkheid over de financiële kant van de zaak. Wat/hoeveel wordt gefinancierd door de centrale overheid en wat door de gemeente? Wat zijn de gevolgen wanneer de financiële middelen uitgeput dreigen te raken? Vindt er dan bv. versobering plaats van de financiële ondersteuning? Hoe groot is de kans dat de lokale belastingen verhoogd zullen moeten worden etc.?
15.11	Zijn er naast de genoemde criteria nog andere criteria die een locatie/gebouw meer of minder geschikt maken? Ik denk daarbij aan kosten voor bewoonbaar maken en de termijn van beschikbaarheid.

Beantwoording vragen.

15.1 15.2 15.3 15.4 15.5 15.6 15.10	Het gemeentebestuur staat voor een stevig en verantwoord begrotingsbeleid. Op dit moment is er geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de huisvesting van statushouders zal leiden tot stijging van de gemeentelijke lastendruk. Een dergelijk causaal verband is niet te leggen. Bovendien kan in dit verband worden aangegeven dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) op dit moment namens de gemeenten in overleg is met het Rijk om in een bestuursakkoord afspraken te maken over de wijze waarop de toenemende taken voor de gemeenten als gevolg van de extra instroom van vluchtelingen (financieel) kan worden gecompenseerd. Daarbij gaat het niet alleen om huisvesting, maar ook om de hoogte van het budget voor bijstandsuitkeringen, kosten voor onderwijs, maatschappelijke begeleiding

	en integratie etc. Verwacht wordt dan nog dit jaar de VNG hierover met het Rijk afspraken zal maken.
15.7	Het valt op dit moment niet te zeggen of, en zo ja tot welk bedrag, integratie leidt tot hogere kosten voor de gemeente. Vooralsnog gaan wij er van uit dat binnen de budgettaire kaders een en ander kan worden geregeld. Ook in dit verband is het van belang te vermelden dat realisering van huisvesting en integratie van nieuwkomers niet nieuw is voor onze gemeente. Al gedurende een groot aantal jaren wordt door de gemeente jaarlijks huisvesting geboden aan statushouders.
15.8	Nee, de provincie draagt niet bij in de kosten. Overigens wordt ook huur ontvangen vanuit de te realiseren woningen.
15.9 15.10	Binnen de rijksoverheid wordt nagedacht over de mogelijkheden van het Rijk om een bijdrage te leveren in de gemeentelijke inspanningen.
15.11	De kosten voor realisering van de woonruimte worden door het gemeentebestuur nadrukkelijk betrokken bij de planvorming.

16. Communicatie en informatievoorziening.

Gestelde vragen.

16.1	Direct betrokkenen zijn niet persoonlijk geïnformeerd over infoavond (bijlage 2)
16.2	Ga als college bij de onrustige omwonenden op bezoek
16.3	Naar aanleiding van de informatie die u ons heeft gegeven op de bijeenkomst vorige week woensdag in de KTS in Voorhout willen wij nog het volgende aan u kwijt. Zoals op de informatieavond door een bezoeker ook reeds aangehaald, maar waarop u nog geen antwoord heeft gegeven, vinden wij het niet netjes dat de omwonenden van de locaties die u op het oog heeft, niet een uitnodiging van u hebben mogen ontvangen waarin u de mensen uitnodigt op woensdag 28 oktober de door u georganiseerde informatieavond over huisvesting van statushouders in hun straat/buurt/gemeente bij te wonen. Notabene voor de onlangs door u eveneens georganiseerde wijkmarkt kregen we zelfs een soort persoonlijke uitnodiging, terwijl de onderwerpen toen van veel luchtiger aard waren. Nu hebben we last minute via via over de informatieavond vernomen. Het was zo kort dag dat de meeste mensen niet van de avond afwisten om bovengenoemde reden of het ook zo laat te horen kregen dat het op zo korte termijn niet meer mogelijk was de avond bij te wonen. Wij behoeven van u geen persoonlijke reactie. Wij denken wel dat het wenselijk is als u op punt twee in de openbaarheid reageert; mensen voelen zich door u overvallen.
16.4	Ik vind het ook een zeer kwalijke zaak dat wij als gezin, die direct naast de Sassembourgh wonen van niets weten. Wij zijn totaal niet ingelicht en de regiokrantjes lezen wij hier niet. Ook wonen hier allemaal oudere mensen die ook niet ingelicht zijn deze mensen hebben toch ook iets in te brengen? Mensen voelen zich al niet heel veilig meer en dan wordt dit zonder enig overleg besloten.

16.5	Beste gemeente Teylingen, Zonder een discussie te willen voeren over het al dan niet vestigen van statushouders op welke locatie dan ook: ik woon recht tegenover en kijk uit op één van de locaties die u op het oog heeft en kom er zojuist bij toeval achter dat er sprake is van het aanwijzen van locaties en er een bijeenkomst georganiseerd wordt (waar ik helaas niet bij kan zijn). Kunt u mij vertellen hoe het komt dat buurtbewoners niet ingelicht zijn en vooral, kunt u aangeven hoe u de informatievoorziening aan de bewoners in de toekomst verwacht aan te pakken?
16.6	Op de website van de gemeente staat te lezen dat de gemeente na de raadsvergadering en het nemen van de beslissingen over de locatie in gesprek gaat met de omwonenden van de locatie. Zijn het dan alleen de directe omwonenden? Hoe breed wordt dit getrokken?
16.7	Ons advies is: Wees te allen tijde duidelijk en benoem de 10 jaar en een duidelijk aantal. Doe dat vooral persoonlijk aan betrokkenen. Het is buitengewoon vervelend als men op straat moet vernemen dat er een informatieavond voor de brede bevolking wordt georganiseerd. Een lokaal sufferdje is geen politiek noch professioneel communicatiemiddel. De feitelijke beperkte opkomst maakte dat ook duidelijk, ondanks de uitspraken dat men tevreden was over de grote opkomst. Ruim 200 op een bevolking van ruim 35.500 inwoners is slechts een half procent. De bevolking is nu een maximum aantal van 135 voorgehouden terwijl al tijdens de informatieavond een groei werd voorspeld. Wij verwachten van onze bestuurders dat zij in deze materie de belangen van hun eigen bevolking zwaar laten meewegen en daar voor op willen komen. Elke verandering zal gekwalificeerd worden onder de titel van een 'onbetrouwbare overheid'. Weliswaar volledig in lijn met de nationale overheid, maar geenszins acceptabel in onze gemeente.
16.8	Ik denk dat de gemeente in haar communicatie met de bewoners nog een flinke verbeterslag moet maken. Een paar voorbeelden: - leg uit dat een statushouder in Nederland dezelfde rechten en plichten heeft als iedere Nederlander en welke dat in deze specifieke situatie zijn. Hij heeft bv. recht op bijstand maar is ook gehouden aan de richtlijnen van de ISD t.a.v. een x aantal sollicitaties per maand, net als iedere inwoner van Teylingen die een beroep op de bijstand doet. - leg bv. uit dat de ziektekostenpremie (en wellicht ook andere zaken) direct in mindering wordt gebracht op de bijstandsuitkering. - leg uit welke regelingen er specifiek zijn voor de statushouder: bv. de gezinshereniging maar ook de inburgering en de financiële kant van de inburgering (de lening bij DUO, verplicht slagen etc). -leg uit "wat" een statushouder eigenlijk is, hoe lang iemand statushouder kan zijn en welke keuzemogelijkheden een statushouder dan heeft. - etc. Er is, denk ik, veel onderbuik gevoel aanwezig doordat we niet precies weten hoe het zit en dan maar degene met de grootste mond napraten en de één het nog sterker weet dan de ander. We moeten voorkomen dat we worden geregeerd door de onderbuik; we moeten regeren met een goede mix van het hart op de juiste plek en ons verstand.

16.9	Informatie beschikbaar voor omwonenden: Het lijkt mij een goed idee dat de omwonenden opnieuw worden uitgenodigd om de plannen verder toe te lichten als de locaties definitief zijn. Ik denk dat hierbij wel zorgvuldig moet worden omgegaan met het uitnodigen van de omwonenden. Toen er brieven bij de omwonenden in de brievenbus waren gedaan voor de crisisnoodopvang in sporthal de Tulp heb ik geen brief ontvangen (ik woon in het appartementencomplex Symphonica aan de Jacoba van Beierenweg), maar de bewoners van het appartementencomplex naast ons, Opus, wel. Terwijl wij dichter bij sporthal de Tulp wonen. Een fout maken kan natuurlijk, maar let er de volgende keer goed op dat alle omwonenden op dezelfde manier geïnformeerd worden, dan krijg je ook geen scheve gezichten. Tevens lijkt het mij verstandig om een ruim gebied om de locaties als omwonenden aan te wijzen en dus te informeren, zodat er geen inwoners zullen zijn die zich tekort geschoten voelen.
16.10	Naar aanleiding van de oproep tijdens de informatiebijeenkomst op 28 oktober jl. over de tijdelijke huisvesting van statushouders zouden wij het navolgende onder uw aandacht willen brengen: 1. Communicatie over aanstaande tijdelijke huisvesting De feitelijke opkomst tijdens de informatieavond betrof naar onze opvatting slechts een heel beperkt gedeelte van de lokale bevolking en van belanghebbenden wonend nabij de Boekenburglaan. Dit werd ongetwijfeld veroorzaakt door de zeer gebrekkige en late communicatie over de te houden avond. Ruim 200 aanwezigen op een bevolking van ruim 35.000 is slechts een half procent. In andere steden en dorpen zijn in veel gevallen tenminste de aanwonenden vooraf schriftelijk geïnformeerd zodat zij e.e.a. niet uit de lokale pers hoefden te vernemen. De vraag is dus gerechtvaardigd in hoeverre de ervaringen opgedaan tijdens de avond representatief zijn!
16.11	Naar aanleiding van de berichtgeving dat er in Voorhout recentelijk asielzoekers zijn opgevangen en er nu het plan is om hier statushouders te vestigen roept bij mij enkele vragen op. Graag zou ik u willen verzoeken deze te beantwoorden. Ten eerste: de gebrekkige informatievoorziening naar de burgers van Teylingen toe ten aanzien van de asielzoekersproblematiek. De informatiebijeenkomst van 28 oktober inde KTS te Voorhout was erg kort dag gecommuniceerd waardoor ik hierbij niet aanwezig kon zijn. Terwijl alles wat er binnen de gemeente gebeurd mij wel aan het hart gaat.
16.12	Verbaasd las ik in een week krantje dat er een bijeenkomst is geweest over een mogelijke opvang in de Kompasschool. Dan rijst bij ons de vraag, waarom worden de direct omwonenden daarover niet eerst geïnformeerd en voor zo'n avond uitgenodigd? Dit geeft ons het gevoel dat alles toch al besloten was of is en dat er van meepraten geen sprake is. Toch willen wij onze gedachte en mening u doen toekomen, die vindt u in de bijlage. Vanaf nu verwachten wij toch wel op een eerlijke manier geïnformeerd te worden. **Zie bijlage 6**

Beantwoording vragen.

16.1 t/m 16.12	Het proces zoals dat tot nu toe is gevoerd is niets meer en niets minder dan het verstrekken van informatie over de plannen / voornemens van het college. Het gemeentebestuur kiest bewust voor een open en transparante werkwijze, waarin het houden van een informatiebijeenkomst past. In de vervolgfase wordt nadat de plannen per locatie zijn uitgewerkt, met de direct omwonenden gesproken over de definitieve plannen. Wij staan een open en transparant proces voor waar met de belangen van een ieder rekening wordt gehouden. Als sluitstuik van de procedures staat in voorkomende gevallen voor eenieder de mogelijkheid open om binnen de wettelijke kaders bezwaar te maken. Een en ander zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. De door ons college gevolgde handelwijze waarbij wij na een eerste bespreking in de commissie Welzijn de voornemens hebben gepresenteerd aan de bevolking past binnen dit open proces. Wij hebben met deze informatieavond beoogd iedereen kennis te laten nemen van de plannen en de mogelijkheid te bieden daarover in gesprek te gaan en op te reageren. Een gerichte uitnodiging aan direct omwonenden was daarbij naar onze mening niet passend, omdat de plannen iedereen in de gemeente aangaat. Wij hebben er bewust voor gekozen om het gesprek met de bevolking aan te gaan de dag na bespreking in de commissie. Dit om te voorkomen dat extra onnodige onrust zou gaan ontstaan over de plannen en voornemens. Uit verschillende reacties van inwoners van onze gemeente is ons gebleken dat deze transparante handelwijze is gewaardeerd.
16.8	Wij delen de mening dat veel onderbuik gevoelens kunnen worden rechtgezet c.q. in perspectief geplaatst als de goede en juiste informatie wordt gegeven over de verschillende aan de orde zijnde thema's. Wij nemen uw suggestie mee en kijken hoe wij dit in het kader van de verdere planvorming en dan met name in het kader van het integratietraject kunnen meenemen.

17. Bezwaren stationslocatie.

Gestelde vragen.

17.1	Waarom is er gekozen voor de stationslocatie? Schrap deze locatie van uw lijstje. Het is midden in Voorhout en bepalend voor het gezicht van Voorhout en daar moeten dan containerwoningen komen? Onbegrijpelijk.
17.2	Waarom midden in het dorp?
17.3	Waarom het enige groen in het centrum gebruiken als locatie?
17.4	Zorgen over het uiterlijk van de containerwoningen verdere verpaupering van het winkelcentrum van Voorhout, waarschijnlijk geen fraai gezicht.
17.5	Ik vind containerwoningen geen gezicht op het grasveld
17.6	Gevaarlijke locatie voor de toekomstige bewoners
17.7	Direct zichtbaar: '' Hier zitten wij!'' niet handig, klaar voor de agressieve personen.
17.8	Het laatste stukje groen in de buurt verdwijnt. Dit zal verergeren als er statushouders worden gehuisvest op de stationslocatie.
17.9	Angst voor toename van parkeerprobleem: veel mensen parkeren al in de wijken uit gevoel van onveiligheid.

17.10	Laatste stukje groen bij mij in de buurt verdwijnt. Waarom niet leegstaande winkelpanden gebruiken als locatie?
17.11	Hieronder zijn onze bezwaren om de opvang voor de statushouders niet bij het Station in Voorhout te plaatsen: - Geluidsoverlast - Drukste punt van Voorhout; - Aanzicht/uitstraling van Voorhout en de Componisten wijk; - Verlaging huizen prijzen; - Parkeer problemen (mensen durven niet meer bij het station te parkeren, hierdoor gaan ze in de Beethovenlaan parkeren. In de Beethovenlaan is al een parkeerprobleem aanwezig); - Getto vorming; - Tevens liggen de locaties in Voorhout erg dicht bij elkaar. Hierdoor gaan mensen elkaar opzoeken, eventueel ook met verschillende godsdiensten waardoor je problemen gaat krijgen; - Mochten mensen geen baan hebben dan zijn wij bang dat ze bij ons in de speeltuin tot laat gaan zitten; - Mochten er ongelukken gebeuren bij het spoor of rotonde dan zijn deze mensen/kinderen gelijk al ernstig getraumatiseerd. Ook onze kinderen zullen dit dan meemaken en getraumatiseerd zijn; - Mocht de verdeling zo zijn dat er veel alleenstaande mannen zich hier gaan vestigen dan ben ik bang om mijn dochter vanuit haar sporten daar in de avond te laten fietsen. (Veiligheid); - Vuil; - Er staan gezonden bomen, deze willen wij graag behouden. Deze locatie is totaal ongeschikt!
17.12	Waarom de stationslocatie? Dit is een van de drukste punten van Voorhout. Er is door de gemeente veel gesproken dat mensen rust en veiligheid nodig hebben. De stationslocatie is verre van rustig overdag en wordt in het weekend vaak geteisterd door schreeuwende jeugd en vandalisme tegenover het meubilair van het station, bushokje en tuinen van omwonenden. Is een weiland buiten het dorp (richting Rijnsburgerweg) geen betere optie?
17.13	Via de media heb ik begrepen dat onder meer het nu bestaande grasveld nabij het station Voorhout voor (tijdelijke) bouw voor statushouders bekeken wordt. Graag wil ik u mijn mening daarover geven. Enige tijd geleden ben ik in Voorhout komen wonen waarbij de keuze op dit dorp met name is gevallen vanwege het dorpse karakter. De vriendelijkheid en dorpse uitstraling maken Voorhout speciaal. Daarbij horen landelijk getinte huizen, weinig (maar wel goede) winkels en veel groen. Ook past in de realiteit dat steeds meer mensen huisvesting moeten krijgen. Ongeacht wat de achtergrond daarvan is. Echter, het dorpse karakter van Voorhout en de huisvesting moeten naar mijn mening in balans blijven. Met het wegvallen van het grasveld met bomen nabij het station – hoewel daarvoor een bouwbestemming is -, valt het laatste stuk groen weg in die omgeving aan de doorlopende weg. En zodoende dus ook de balans tussen het dorpse (met veel groen) en bebouwing. In mijn optiek zou het mooier zijn om juist daar het groen te behouden en mogelijk nog wat meer aan te kleden met een bankje en planten.

17.14	Via weekblad De Teylinger hebben wij de plannen vernomen betreffende de opvang voor statushouders in de gemeente Teylingen. Wij hebben dit nieuws als toekomstige bewoners van de gemeente te laat gehoord om aanwezig te zijn op de bijeenkomst afgelopen 28 oktober. Graag zouden wij alsnog per e-mail onze input willen uiten. Wij weten hoe hard nodig het is voor de statushouders om ergens terecht te kunnen en huisvesting te hebben. Als medemens vinden wij dit ook zeer belangrijk. Wel met een aantal kanttekeningen daargelaten, zeker betreffende het grasveld bij het station te Voorhout: - midden in de dorpskern een opvangplek vestigen is voor het ondernemersgehalte zeer negatief. - denk aan bloemencorso etc. toeristentrekkers, de opvangplek heeft dan een zeer centraal karakter. - tijdelijke woningen (voor ons denkende gaat het dan op containers) is niet het visitekaartje die je als toeristenstreek wilt hebben in de dorpskern. - veel omwonenden en winkelende inwoners die tegen de opvangplek aankijken. - negatief effect voor omwonenden om zo hun pand te kunnen verkopen —> langere termijn. Kijkende naar andere opties is merkbaar dat er een groots aantal braakliggende plaatsen binnen de gemeente zijn, die ook voor dit doeleinde geschikt kunnen zijn. Tevens rest ons de vraag, wat het tijdsbestek is van deze tijdelijke woningen? Wellicht heeft u hier een antwoord op?
17.15	Onlangs ben ik bij de bijeenkomst geweest bij de KTS. Ik heb daar het een en ander aangehoord en heb dit overdacht. Over de locaties in Sassenheim en Warmond kan ik geen oordeel geven, maar de locaties in Voorhout die ken ik wel. Met name de locatie aan de rotonde Jac. v Beierenweg en Componistenlaan lijkt me een ongelukkige keuze. Juist doordat deze zo prominent midden in het dorp ligt, is het voor het aangezicht van het dorp een verslechtering. Verder lijkt het me voor de mensen die er moeten gaan wonen niet fijn. Dit langs een drukke weg en midden in de picture van iedereen. Ook lopen hier veel mensen langs die gebruik maken van de trein en het parkeerterrein zal een speelveld voor de nieuwe kinderen worden. Niet ideaal dus.
17.16	Keuze voor stationsplein is onbegrijpelijk (bijlage 2)

17.17	Locaties huisvesting statushouders / Stationslocatie Voorhout / Bijlage bij vragenformulier Wíj vinden de stationslocatíe níet geschikt voor de geplande huisvesting van statushouders: 1. Op basis van de door wethouder Brekelmans genoemde aantallen te huisvesten statushouders is er geen sprake van een evenwichtige verdeling over de 3 dorpen. Voorhout krijgt 80 statushouders!; 2. Op de stationslocatie worden 25 tot 40 (50 werd ook genoemd) statushouders gehuisvest; dat is niet kleinschalig; 3. De stationslocatie ligt aan een drukke rotonde met veel luchtvervuíling en geluidsoverlast; 4. Ook het spoor en de spoorwegovergang zorgen voor geluidsoverlast; 5. De stationslocatie is een zichtlocatie en bepaalt mede het aanzien van het centrum van Voorhout. Op zo'n plek bouw/plaats je geen "sobere" containerwoningen. Gevreesd moet worden dat de sobere containerwoningen op deze plek snel verloederen; 6. containerwoningen worden doorgangshuizen. Statushouders die een baan en plek vínden in onze samenleving blijven hier niet wonen. Het risico bestaat dat de kansarmen achterblijven en dat kan een negatieve invloed hebben op deze containerwoningen; 7. Wij vrezen dat hier sprake zal zijn van een seml-permanente bebouwing; 8. Voor de omwonenden zal er sprake zijn van een grote waardedaling van hun huizen; die worden wellicht zelfs onverkoopbaar. De gemeente schuift daarmee de last van de huisvesting van de statushouders af op een klein aantal inwoners die het slachtoffer worden van de door Teylingen gemaakte keuze. 9. De gemeente moet duidelijk maken welke procedures gevolgd worden, welke inspraak mogelijk is en hoe de planschade wordt geregeld. L0. De beoogde bebouwing past niet in het bestemmingsplan; 11. De beoogde bebouwing is strijdig met de toekomstvisie voor de stationslocatie; 12. Er moet rekening worden gehouden met een verbreding en verplaatsing van dit deel van de Jacoba van Beierenweg; aan de zuid-oostzijde ontbreekt nog steeds een trottoir;
17.18	Tot slot, waarom is er gekozen voor de stationslocatie te Voorhout? Dit is immers het hart van Voorhout met relatief veel inwoners. Het grote forensenverkeer wat met de trein reist dan wel met de auto hier langs komt. En om nog maar te zwijgen over het vrachtverkeer in verband met de bevoorrading van diverse winkels. Wie neemt er de verantwoording op zich wanneer de statushouders zich misdragen of indien er wat gebeurt zoals een conflict?
17.19	De locatie voor de 'luxe containerwoningen' bij het station in Voorhout is voor de statushouders geen goede locatie. * Deze locatie zet de statushouders helemaal in de spotlight en dat is volgens mij niet de bedoeling. Ze moeten juist integreren. * Geluidsoverlast van de treinen en de auto's (vooral als het spoor dicht is) is volgens mij niet wenselijk. Een locatie in Sasseheim werd door de overlast van het autoverkeer zelf afgekeurd. Dit zal dan ook voor deze locatie moeten gebeuren.
17.20	Goedendag, Hoewel wij begrijpen dat ook Voorhout statushouders moet huisvesten, vinden wij de plek bij het Station Voorhout zeer ongelukkig gekozen. Het is het enige open stukje in de buurt, beetje jammer als ook dit verdwijnt. Wellicht zou een andere plek overwogen kunnen worden.

17.21	Hierbij bericht ik u, dat ik na de bijeenkomst bij de KTS (mede op basis van uw presentatie en gesprekken met buurtbewoners) tot de conclusie ben gekomen, dat de Stationslocatie Voorhout geen geschikte locatie is voor het huisvesten van statushouders in de komende 5 tot 8 jaar. In uw presentatie gaf u aan, dat het eventueel plaatsen van containerwoningen geen afbreuk zou moeten doen aan het huidige gebruik van de betreffende grasvelden. Op vragen uit de zaal gaf de wethouder aan, dat zijn informatie uit de ambtelijke organisatie is, dat alleen het parkeerterrein nodig is voor de organisatie van de kermis. Op grond daarvan is de Stationslocatie op de lijst van mogelijke locatie blijven staan. Zoals diverse ambtenaren bekend zal zijn, wordt het grasveld t.o. J.v.Beierenweg 5 en 7 gebruikt voor het stallen van de vele fietsen van personen die de jaarlijkse kermis bezoeken. Een groot aantal fietsdranghekken wordt dan geplaatst. Voorts wordt rond de organisatie van het Bloemencorso t.o. J.v.Beierenweg 7 een tribune voor genodigden opgebouwd. Mijn informatie is, dat de gemeente hierover zeer tevreden is. De bewoners van de panden J.v.Beierenweg 5 t/m 13 hebben dagelijks rechtstreeks zicht op de gestalde fietsen in de fietsenstallingen langs het perron, hetgeen in het belang is voor de handhaving van de openbare orde en veiligheid in het Stationsgebied. M.i. worden hierdoor veel fietsdiefstallen/-vernielingen voorkomen. De politie wordt in voorkomende gevallen door genoemde bewoners in kennis gesteld van 'vreemd' gedrag van personen op de Stationslocatie. Het plaatsen van containerwoningen zou hieraan afbreuk doen. Tijdens de bijeenkomst in de KTS bleek, dat de locatie Oosthaven in Sassenheim was afgevallen, omdat ter plaatse veel fileverkeer optreedt. Vanuit de zaal kwam de reactie, dat dit ook het geval is langs de J.v.Beierenweg (Stationslocatie). De wethouder zegde toe e.e.a. opnieuw te bezien. Tenslotte wil ik u berichten, dat het om diverse (psychologische) redenen m.i. te overwegen is om in principe geen locaties in het centrum dan de drie dorpen aan te wijzen, zeker als daar containerwoningen moeten worden geplaatst. Het benutten van reeds bestaande gebouwen (eventueel ook in de dorpskernen) geeft naar mijn mening voor de omgeving minder problemen.
17.22	In reactie op de 3 locaties die de gemeente in Voorhout heeft aangewezen uiten wij via dit mailbericht onze zorgen c.q. kritiek op met name de stationslocatie. Volgens ons een miskleun! Eén van de weinig overgebleven stukjes groen in Voorhout Wát 'n aanfluiting om daar containerwoningen te plaatsen voor misschien wel 8 jaar!!!!! De ijsbaan zoals geopperd: Een véél beter idee. Wij begrijpen dat deze mensen moeten wonen, maar niet voor t station!!!!! In de hoop dat men gehoor geeft aan de grieven van de bewoners, verblijven wij,
17.23	De locatie voor de opvang van vluchtelingen bij het station lijkt ons niet zo een goede oplossing!!!! Voorhout is mooi dorps, laten we het zo houden! Wel de locatie Boekenburglaan en evt. de ijsbaan in Voorhout.
17.24	Dit is geen goede plaats voor huisvesting. Te gevaarlijk en te dicht bij de spoorbaan.
17.25	Zorgen over veiligheid i.v.m. parkeren bij het station. Dan staat het bij mij voor de deur al snel vol.
17.26	Het laatste stukje groen in de buurt verdwijnt. Dit zal verergeren als er statushouders worden gehuisvest op de stationslocatie.
17.27	Angst voor toename van parkeerprobleem: veel mensen parkeren al in de wijken uit gevoel van onveiligheid.
17.28	Zorgen over veiligheid i.v.m. parkeren bij het station. Dan staat het bij mij voor de deur al snel vol.

17.29	Laatste stukje groen bij mij in de buurt verdwijnt. Waarom niet leegstaande winkelpanden gebruiken als locatie?
17.30	Hoe zit het met de kermis?
17.31	Waarom midden in het dorp? Kermis staat ook op het gras en de olliebollenkraam ook.
17.32	Wat te doen met evenementen, kermis e.d.
17.33	Met inachtneming van het feit dat een week kermis in geen enkele verhouding staat tot het verschaffen van een veilige en adequate plek voor mensen die gevlucht zijn en vervolgens een verblijfsstatus hebben gekregen, wil het bestuur van de OVV u wel wijzen dat voor de activiteit Kermis de door u voorgestelde locatie Stationsgebied Voorhout 'een zeer ongelukkige' is. Vanuit de informatieavond hebben wij begrepen dat deze stationslocatie voor u, vanuit een aantal aspecten, 'aantrekkelijk' is en vanuit die gegeven aspecten begrijpen wij dat ook. Ook is het uw bedoeling om de jaarlijkse kermis gewoon op die locatie te handhaven. Toch willen wij u wijzen op onze aspecten waardoor deze locatie veel minder geschikt is. 1. De kermisattracties staan weliswaar op de verharde weg, maar andere benodigdheden worden noodgedwongen geplaatst op het aangesloten gras, waardoor de ruimte voor huisvesting beperkt, dan wel nog dichterbij komt 2. De afstand tussen behuizing en kermis zal uitermate gering zijn, met als te verwachten gevolg nog al wat overlast naar beide kanten. Bij de bestaande bewoning is dat al in hoge mate het geval, maar u begrijpt dat dat een werkelijk andere situatie is 3. De aan- en afvoerroutes in betrekking tot de kermis wordt aanzienlijk moeilijker 4. De hoogst noodzakelijke fietsenstalling komt onder druk te staan 5. Tijdens de Najaarsfeesten is de zorg voor de openbare orde ook voor de OVV een belangrijk punt. De door u bedoelde situatie lijkt ons uiterst kritisch t.a.v. openbare orde aspecten Derhalve zouden wij als OVV willen pleiten om van deze locatie af te zien. Mocht u de stationslocatie toch aan de gemeenteraad willen voorstellen en mocht de gemeenteraad hiermee akkoord gaan, dan verwachten wij dat u daarna z.s.m. met ons in overleg gaat.
17.34	(ingekorte mail): Ik snap dat deze mensen geholpen moeten worden. We kunnen ze niet aan hun lot overlaten. Dan breekt hier helemaal de hel los. Alleen mag die hulp niet ten kosten gaan van de eigen inwoners en dat gebeurt nu wel. Aangezien ik nu toch al mijn hart aan het luchten ben, wil ik gelijk de locaties bespreken. Nee burgermeester, daar ben ik het ook niet mee eens. Zo dichtbij het station, waar dagelijks honderden fietsen neergezet worden, waar mensen hun auto achterlaten, op het grasveld waar mensen lekker wandelen met hun kinderen of waar mensen lekker liggen in de zon als het weer dat toe laat. Daar waar wij die ene week in september groot feest vieren. Dan nog maar te zwijgen over de huizen in de directe omgeving die keihard in waarde gaan dalen met zulke woningen in de buurt. Hebben jullie daarover nagedacht burgermeester. Welke kermis exploitant wil nog z'n attracties of kraampjes stallen naast zulke woningen, wie laat als het zover is z'n auto of fiets nog met een veilig gevoel achter? Ik niet burgermeester, ik niet. Als die opvang dan toch moet, doe het alsjeblieft niet daar. Niet zo dicht bij de mooie dorpskern. (Zie bijlage voor volledige mail)
17.35	zie bijlage 3. idem als bijlage 2
17.36	Zie bijlage 4

Beantwoording vragen.

17.1 t/m 17.36	Een belangrijk deel van de kritische reacties op de plannen om op de stationslocatie Voorhout tijdelijke woningen te plaatsen hebben betrekking op de uitstraling en kwaliteit van de leefomgeving. Deze opvatting wordt bij nader inzien door het college van burgemeester en wethouders onderschreven. Dit argument in combinatie met het gegeven dat in de kern Voorhout meerdere alternatieve locaties voorhanden zijn waarop de taakstelling kan worden ingevuld is voor burgemeester en wethouders aanleiding af te zien van deze locatie en de stationslocatie derhalve niet verder bij de uitwerking te betrekken.

18. Bezwaren Boekhorstlaan.

Gestelde vragen.

18.1	Afsluitend een aantal kanttekeningen bij de locatie Boekenburglaan (wij wonen op slechts 350 meter afstand). Het lijkt of we niets geleerd hebben van de opvang van de bewoners van de Agnes. Levensgevaarlijke situaties, geen trottoir, geen oversteekgelegenheid en dat nog afgezien van het feit dat de bewoners nog jarenlang tegen de troep aan hebben moeten kijken. Bovendien maakt de bevolking wonend aan de rand van dit gebied zich al jarenlang sterk voor de unieke natuur van het aangrenzende gebied. Ik verwijs gemakshalve naar de inspanningen van de Vereniging De Natuurlijke Boekhorstpolder. We zullen de leden van de vereniging een kopie van dit bericht doen toekomen.
18.2	Hoeveel invloed hebben wij op de afmeting van het pand?
18.3	Een heel mooi stukje natuur in Voorhout verdwijnt door deze locatie
18.4	Waarom komt er voor de tweede keer noodopvang bij ons voor de deur? Op 25 meter afstand.
18.5	Bij het station moeten de containers er goed uit zien zegt dhr. Brekelmans net. En de Boekenburglaan dan?
18.6	Afsluitend een aantal kanttekeningen bij de locatie Boekenburglaan (wij wonen op slechts 350 m afstand). Het lijkt of we niets geleerd hebben van de opvang van de bewoners van de Agnes. Levensgevaarlijke situaties, geen trottoir, geen oversteekgelegenheid en dat nog afgezien van het feit dat de bewoners nog jarenlang tegen de troep aan hebben moeten kijken. Bovendien maakt de bevolking wonend aan de rand van dit gebied zich al jarenlang sterk voor de unieke natuur van het aangrenzende gebied. Ik verwijs gemakshalve naar de inspanningen van de Vereniging De Natuurlijke Boekhorstpolder. We zullen de leden van de vereniging een kopie van dit bericht doen toekomen.

18.7	Destijds hebben de buurtbewoners rond de Boekenburglaan medewerking verleend om tijdelijke huisvesting voor de bewoners van de Agnes te kunnen realiseren. Nu er sprake is dat deze locatie opnieuw gebruikt gaat worden voor tijdelijke opvang van statushouders, lijkt het mij dat B&W de buurtbewoners moet ontzien en de keuze op een andere locatie moet laten vallen. Mede gezien het feit dat de locatie Boekenburglaan aangemerkt wordt als de grootste en geschikt is voor uitbreiding, zal de vestiging van tijdelijke huisvesting op deze locatie een grote invloed en een te grote belasting hebben op de buurt. Wat voor garanties kan B&W geven dat de plaatsing van tijdelijke woningen op deze locatie daadwerkelijk een tijdelijk karakter heeft?
18.8	Bijgevoegd vindt u een door omwonenden van de Boekenburglaan in Voorhout opgestelde brief met daarin een eerste reactie op en een aantal vragen over het voornemen om aan de Boekenburglaan containerwoningen te plaatsen voor de opvang van statushouders. Voor de volledigheid zult u deze brief ook per post ontvangen. Zoals ook in de bijlage aangegeven licht ik de brief graag namens de omwonenden verder toe in een persoonlijk gesprek. Onderstaand vindt u mijn contactgegevens. **Zie bijlage 7**
18.9	Wij maken ons ernstige zorgen over deze ontwikkelingen en verwachten van onze lokale bestuurders dat zij ook onze belangen op een juiste wijze behartigen. Van enig inlevingsvermogen voor de bewoners van Voorhout, waarvan inmiddels duidelijk is geworden dat zij de zwaarste last zullen gaan dragen, is tot onze grote teleurstelling niets gebleken.

Beantwoording vragen.

18.1 t/m 18.9	Een belangrijk deel van de kritische reacties op de plannen om op de Boekhorstlaan tijdelijke woningen te plaatsen hebben betrekking op de uitstraling en kwaliteit van de leefomgeving. Een opvatting die naar de mening van ons college geen recht doet aan de mogelijkheden die dergelijke tijdelijke woonunits kunnen bieden. De verschijningsvorm en met name in de toepassing van een kwalitatief hoogwaardige schil om de woningen kan zorgen voor een goede inpassing in de bestaande woonomgeving. Daartoe zijn er verschillende mogelijkheden. Het hiernaast afgedrukte plaatje is daarvoor illustratief. Wij zijn dan ook van mening dat het zeer wel mogelijk is een kwalitatief hoogwaardige invulling te geven aan de locatie met tijdelijke wooneenheden. Wij nemen de gemaakte opmerkingen over het ontbreken van trottoirs en de onveilige oversteeksituatie zoals die is ervaren bij de Agnes locatie mee in de verdere planuitwerking en planvorming. Ook de omvang van het aantal tijdelijke woningen dat op deze locatie kan worden gesitueerd zal onderdeel uitmaken van de verdere planuitwerking.

19. Bezwaren De Waaier.

Gestelde vragen.

19.1	Locatie Waaier kosten bekijken van opknappen en/of nieuwbouw
19.2	Waarom samen in een lokaal?
19.3	Ouderen zijn zeer ontstemd om zo dichtbij de nieuwe bewoners te wonen?
19.4	Invloed op samenstelling groep? > Kunnen we invloed uitoefenen op de samenstelling van de groep statushouders die hier komt? In onze wijk zouden wij het liefst zoveel mogelijk gezinnen zien. Warmond heeft deze groep het meest te bieden, dit sluit goed aan op de samenstelling van huishoudens in ons wijkje en de mensen in onze straat kunnen zelf ook het meest betekenen voor de integratie van gezinnen. We denken graag mee Zoals wij hierboven al aangeven: indien de voormalige Waaier een opvanglocatie wordt, denken wij - en andere mensen bij ons in de straat - daar graag actief over mee.

19.5	In navolging op de informatiebijeenkomst huisvesting statushouders wil ik hierbij mijn gedachten en zorgen uiten over de voorgenomen plannen van de gemeente. Locatie De Waaier vind ik geen goede optie om de volgende redenen: De veiligheid voor omwonenden. Door zeer grote cultuurverschillen/opvattingen is het risico op onveilige situatie voor vooral vrouwelijke omwonende. Hiernaast kan het zijn dat de oudere omwonende van de Machenlaan hun laatste oude dag zich onveilig kunnen voelen en daardoor naast de lichamelijke beperkingen die ouderdom met zich meebrengt nog minder vrijheid zullen hebben. De kinderen van de statushouders die naar Teylingen komen zullen leerplicht hebben en dus naar school moeten. Dit is natuurlijk wel als wij gezinnen krijgen in De Waaier en er niet vooral mannen statushouder zijn zoals in veel nieuwberichten en nieuwsbeelden te zien en te lezen is. En als er kinderen zijn die op school zitten blijven de ouders over. Want de ouders van deze kinderen zullen in de eerste jaren nog geen werk hebben als ze überhaupt aan werk kunnen komen. Wat betekent dit voor ons? Er zijn al klachten beschreven uit andere steden in Nederland over mannen uit plaatselijke opvangen die Nederlanders bedreigen. Onder deze bedreigingen vallen bijvoorbeeld de volgende situaties: Er is een situatie beschreven over een Nederlander die homoseksueel is en dat hij samen met zijn vriend werd toegeschreeuwd, bespuugd, omver geduwd. Wat deze jonge mannen te horen kregen toen zij dit meldden bij de dienstdoende beambte; 'Ja dit gebeurt nu eenmaal, deze mensen zijn homoseksualiteit niet gewend.' Moeten wij accepteren dat zij ons respectloos zullen behandelen en zij onveilige situaties zullen creëren? Want deze mensen lopen nou eenmaal 50 jaar achter en hebben een cultuur die vaak niet goed samen gaat met het onze, blijkt uit de vele meldingen vanuit het meldpunt overlast asielzoekers. Oplossingen zijn volgens mij de gezinnen verspreiden tussen de Nederlandse bevolking en als er geen woningen zijn dan is er geen plek hier en moet er naar andere gemeentes gekeken worden en eigenlijk naar andere landen die in verhouding veel minder vluchtelingen opvangen (Spanje, Litouwen?). Ik wil niet respectloos behandeld worden of mij onveilig voelen en daar ben ik wel bang voor. Deze angst is niet gebaseerd op een gevoel maar op waar gebeurde beschreven situaties. Ik hoop dat jullie opkomen voor mij, de Nederlandse. Het is al allemaal beangstigend genoeg wat er allemaal in de wereld gebeurt.
19.6	Gestelde vraag / gemaakte opmerking schriftelijk ingetrokken.
19.7	Gestelde vraag / gemaakte opmerking schriftelijk ingetrokken.

19.8	Allereerst wil ik zeggen dat ik onderstreep dat ook onze gemeente de maatschappelijke en morele plicht heeft om migranten een goed en veilig onderkomen te bieden. Wel realiseer ik me ook dat de huidige groepen migranten zeer diverse achtergronden hebben: van hoogopgeleid tot analfabeet, van Christenen tot Moslims uit diverse stromingen, van gezinnen tot alleenstaanden, en van mensen met oorlogstrauma's tot potentiële oorlogsmisdadigers. Juist vanwege deze verschillende achtergronden en het feit dat het merendeel van de huidige migranten en statushouders alleenstaanden zijn die oorlogstrauma's hebben danwel snel gezinshereniging zullen wensen, maak ik mij ernstige zorgen om uw plannen. Immers, het onderbrengen van groepen van 20 a 50 mensen in relatief kleine dorpen als de onze vraagt mijns inziens om een specifieke aanpak. En dat betekent verspreid over het jaar de mensen onderbrengen in kleine clusters van woningen zodat goed gekeken kan worden wie waar en met wie te plaatsen, de sociale en infrastructurele voorzieningen niet overbelast zullen raken, eventuele gezinsherenigingsgevallen tijdig meegeteld kunnen worden, en de huidige inwoners makkelijker de nieuwkomers in de gemeenschap kunnen opnemen. Daarom wil ik u vragen om, in mijn geval voor Warmond maar de principes gelden evenzogoed voor Sassenheim en Voorhout, geen 15 a 20 mensen voor een semipermanente periode van 8 a 10 jaar in de Waaier te plaatsen. Waarbij het gebouw en de omgeving lange tijd ontsiert zullen worden met een sanitair gebouw bij de reeds verouderde school en de directe omwonenden (vooral gezinnen met kinderen en ouderen) geconfronteerd zullen worden met 1 groep van mensen waarvan nog maar de vraag is hoe zij zich bezig moeten houden in een dorp met zo weinig voorzieningen. Mijn voorstel en uitdrukkelijk verzoek is om in De Waaier maximaal 4 huishoudens (met een mix van gezinnen en alleenstaanden) voor maximaal 2 jaar te plaatsen en daarnaast nog andere tijdelijke locaties aan te wijzen zoals daar waar eerder de scholen tijdelijk stonden, het terrein bij de gemeentewerf, of de ijsbaan. En ondertussen te beginnen met bouwprojecten met betaalbare huur en koopwoningen waar men geleidelijk aan naar toe kan doorstromen. Op deze manier kunnen de nieuwkomers beter integreren en worden de huidige inwoners niet lange tijd belast met een project dat mogelijk hun woongenot en/ of verkoopwaarde van hun huis negatief zal beïnvloeden. Hetgeen natuurlijk ook weer van belang is voor een soepele opvang van de statushouders. Graag blijf ik op de hoogte van de uitwerking van uw plannen en word ik betrokken bij het vervolgtraject. En natuurlijk hoor ik ook graag hoe e.e.a. past in de huidige bestemmingsplannen en eventuele mogelijkheden voor planschade vergoeding indien u wel de nu voorgestelde plannen doorzet.

19.9	Burgemeester en wethouders gemeente Teylingen, Op woensdag 28 oktober heb ik de informatieavond in de KTS bijgewoond. Doordat deze avond onduidelijk en zeer kort van te voren was aangekondigd waren veel Warmonders niet in de gelegenheid om er ook bij te zijn. Helaas wordt er vervolgens maar amper een week de tijd gegeven om reacties, vragen en meningen te uiten. Als u spreekt over participatie dan moet u daar natuurlijk wel iedereen de gelegenheid en ruimschoots de tijd voor geven. Als mogelijke locatie voor huisvesting van statushouders in Warmond heeft het college van B&W basisschool de Waaier op het oog. Gezien de snelheid waarmee de gemeente dit gebouw gekocht heeft van de Sophiastichting lijkt het me sterk dat deze locatie niet al langer bekend was dan de paar dagen waarover op de informatieavond is gesproken. De Waaier ligt aan het Leerpad nr. 9. Dichter op het gebouw dan ik kun je niet wonen! Om aan te geven hoe dichtbij, gezien vanuit mijn woning, heb ik twee foto's bijgevoegd. De eerste foto vanaf mijn keukendeur, de tweede vanuit mijn slaapkamer de verdieping erboven. Bij de koop van mijn huis 25 jaar geleden heb ik ernstig mijn twijfels gehad of ik wel zo dicht op het gebouw wilde wonen. Daarbij loopt één van de belangrijkste toegangswegen naar het gebouw voor fietsen en voetgangers vlak langs het huis. Wat mij uiteindelijk heeft doen besluiten het huis toch te kopen was het feit dat het een school betrof. Dit betekende namelijk dat het gebouw na 16.00 uur, 's avonds, in het weekend, zes weken in de zomer, en alle andere vakanties gesloten en dus stil is. Hoewel ik de lessen gegeven in de achterste lokalen altijd letterlijk heb kunnen volgen, heb ik er tot nu toe nooit spijt van gehad. De wethouder spreekt over onconventionele huisvesting maar het moet er wel netjes uitzien. Wat zijn dan de mogelijkheden voor de Waaier? Het bestaande pand behouden en verbouwen tot woonruimte? Overduidelijk onconventioneel en afgezien van het feit dat het er gewoon niet uitziet mijns inziens ook niet mogelijk. Daarvoor staat het pand veel te dicht op de nummers 5 tot en met 8 van het Leerpad. Het bestaande gebouw afbreken en containers of prefab woningen plaatsen? Bij de verschillende bouwfases van dit mooie woonwijkje is jaren lang zorgvuldig nagedacht over de indeling, steen kleur keuze, beplanting, parkeergelegenheden, enz, enz. Dit zou dan in één klap allemaal voor niets geweest zijn! Deze locatie is dus helemaal niet zo geschikt. Ik heb me gestoord aan wethouder van Kempen die tot twee keer toe met grote stelligheid beweerde dat wat de statushouders betreft het gaat om "mensen zoals u en ik". Nee meneer de wethouder dat zijn het niet. Het zijn mensen uit een vreemd land, met een andere cultuur, met andere normen en waarden, een andere geloofsovertuiging en een andere taal. Dat wéét u en dat weet ik… Het is dan ook helemaal niet vreemd dat de zeer hoog bejaarde mensen en vele jonge gezinnen, die met zoveel plezier in deze mooie rustige wijk wonen, zich daar ernstig zorgen over maken. Begin dit jaar heb ik een makelaar laten komen om mijn huis te taxeren en de verkoop te bespreken. Door wat onzekerheid over mijn baan heb ik dat nog even uit moeten stellen. Inmiddels is het op mijn werk en ook financieel allemaal geregeld en dacht ik met een gerust hart begin 2016 mijn huis in de verkoop te kunnen zetten. Waren de makelaar en ik begin dit jaar nog zeer positief dat het huis snel verkocht zou kunnen worden heb ik daar nu, mocht het plan van de gemeente doorgaan, ernstig mijn twijfels over. Ik hoop dat de gemeente nog eens goed na gaat denken over deze locatie. En mocht er werkelijk geen enkele andere oplossing zijn, zet er dan wat moois neer. Haastige spoed is zelden goed. Breek het bestaande gebouw af en bouw in de stijl van de wijk een aantal nette nieuwe woningen. Dan kan meteen de afstand naar de woningen aan het Leerpad een heel stuk verbreedt worden, hoeven de bewoners van de Geestlaan en de Machenlaan niet tegen containers aan te kijken en behoud de hele wijk zijn mooie uitstraling.

19.10	Locatie Waaier: De Waaier ligt bij een complex zelfstandig wonende ouderencomplex en jonge straat met veel kleine kinderen. Merendeel zijn koopwoningen, met enkele sociale woningen ertussen als gezonde wisseling. Het plan voor de Waaier voor opvang zal dit in onbalans brengen in vele socio- en demografische aspecten. Naast het planschadeverzoek van de recent gebouwde wijk Hovenier en aanverwante koopwoningen, speelt de sociale klassenerschil een te grote rol voor deze locatie in te zetten voor beoogd meerjaren opvang. Graag planschade opnemen voor mogelijke uittreding van bestaande belasting betalende bewoners.
19.11	Gestelde vraag / gemaakte opmerking schriftelijk ingetrokken.
19.12	Kan de locatie verplaatst worden naar industrieterrein Veerpolder of Oosteinde en de basisschool De Waaier verkocht worden aan een projectontwikkelaar? De voordelen zijn: 1) meer draagvlak onder de Warmondse bevolking; 2) de opbrengt uit de verkoop kan ingezet worden voor de opvang; 3) weinig tot geen bezwaar tegen de verkoop; 3) geen kosten aan het verval en het achterstallige onderhoud aan de Waaier; 4) hoge opbrengsten i.v.m. een prachtige gewilde locatie. De locatie '' De Waaier'' zal hoge kosten met zich meebrengen i.v.m. het achterstallig onderhoud. Tevens is de locatie tot mogelijk 10 jaar niet beschikbaar terwijl de locatie uniek is tegen een groene omgeving aan. Hierdoor loopt de gemeente flinke inkomsten mis die juist hard nodig zijn voor de opvang van statushouders. Het draagvlak onder de Warmondse bewoners is bijzonder laag voor de geplande locatie en een locatie op 1 van de industrieterreinen zal voor een groter draagvlak en hulp daarbij zorgen. Op één van de industrieterreinen kunnen meer statushouders opgevangen worden, waardoor wij als gemeente een grotere bijdrage kunnen leveren. Het geeft de bewoners meer begrip en rust wanneer getraumatiseerde statushouders niet direct in een kinderrijke omgeving geplaatst worden door de gemeente.

19.13	Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst over statushouders wil ik u graag het volgende voorleggen/vragen. Zelf zijn wij bewoners van het Leerpad 6 in Warmond. Pal naast de beoogde locatie De Waaier. Tijdens de bijeenkomst werd ons duidelijk dat de verschillende locaties nog niet definitief zijn. Graag zouden wij dan ook willen aangeven dat wij het niet eens zijn met de gekozen locatie De Waaier. Dit vanwege het volgende: - De locatie staat pal naast ons huis zoals u op de tekeningen kunt zien. Tijdens schooluren hadden wij al last van geluidsoverlast van de school. Wij zijn bang voor meer geluidsoverlast tijdens het permanent bewonen van de school. Bij een bijeenkomst in de gemeenschappelijke zaal van de basisschool is dit in de omgeving goed te horen. Wij konden de lessen in de klas goed volgen. - Wij zijn bang voor samenscholing in en om het gebouw. Wij zijn van mening dat mensen vanuit dezelfde cultuur elkaar zullen opzoeken en mensen van verschillende culturen zullen botsen vanwege de geloofsovertuiging. Wij willen hier niet tussen zitten en zien dus opvang in groepen bij elkaar niet zitten. Wij zien dit liever gemengd door de hele samenleving van Teylingen. Daarnaast is het nog niet duidelijk welke mensen hier komen. U moet begrijpen dat de omgeving van de school een donkere omgeving is. Wij maken ons dan ook zorgen om onze veiligheid. - De locatie basisschool De Waaier is niet meer in goede conditie. Er is de afgelopen jaren minder aan het onderhoud uitgegeven omdat de school zou gaan verhuizen. Hierdoor zal er veel moeten gebeuren aan de school. Dit zal waarschijnlijk veel kosten met zich meebrengen. Wij vinden dit zonde van het gemeenschapsgeld. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat de wijk een mooie uitstraling blijft houden. - De WOZ-waarde van onze woning zal zeker dalen. Naar onze mening wil niemand een huis kopen naast een huisvesting van statushouders. Persoonlijk zouden wij hier namelijk ook niet voor kiezen.

19.14	Onze vragen naar aanleiding van de informatieavond: -Waarom zijn wij als omwonende pas zo laat op de hoogte gebracht? Wij vinden het erg kwalijk dat dit niet is gegaan via een persoonlijke uitnodiging voor deze avond. Wij hebben zelf sommige bewoners moeten inlichten. Deze waren nog niet op de hoogte. Hierdoor zijn er naar onze mening ook minder mensen aanwezig geweest bij deze informatieavond. Voor een wijkbijeenkomst krijgt wel iedereen ruim van te voren een uitnodiging. Wij hebben hierdoor het gevoel gekregen dat de gemeente zaken achter onze rug wil regelen. Wij hebben zelf namelijk al 2 keer contact gehad met de gemeente voor deze bijeenkomst. Wij hebben toen onze vragen bij uw medewerkers neergelegd. Wij hebben ook aangegeven eventueel mee te willen denken. Tot 2 keer toe wist de gemeente nog van niks. Nog geen twee dagen later kwam het bericht van de statushouders huisvesting. - Waarom wordt er niet gekozen voor sociale woningbouw op dit terrein? Planschade WOZ-waarde Kosten verbouwen school, bouwen nieuwe wijk, 6 maanden wachten op containers Aangeven aan het Rijk eerst bouwen dan opvangen. Wachten met opvangen. Wij hoeven niet altijd de eerste te zijn. Dagbesteding, integratie, communicatie Inspraak wie er komen wonen. Andere locaties Duur 10 jaar? Geluidswand Veiligheid, samenscholing, Jongeren van Teylingen hebben al weinig mogelijkheden in Warmond. Is het niet goedkoper om sociale woningen te bouwen voor de jonge inwoners in Warmond en voor enkele (gezinnen) statushouders. Er komen dan ook weer plekken (flatwoningen) leeg dus ook doorstroming voor de Warmondse jeugd.

19.15	Bezwaren tegen keuze "De Waaier" als locatie: • In Nederland hebben we jarenlange ervaring opgedaan wat betreft immigratie. Ongeacht politieke achtergrond of politieke opvattingen, weten we inmiddels allemaal dat integratie minder succesvol verloopt als je immigranten dicht bij elkaar huisvest. Immigranten die niet bij elkaar worden geplaatst, maar verspreid over de samenleving worden geplaatst, integreren in het algemeen beter. Gezien deze ervaring begrijp ik niets van het voornemen de statushouders bij elkaar te plaatsen op een aantal locaties. Volgens mij moet een zo optimaal mogelijke spreiding worden nagestreefd. Concreet: plaats ieder gezin apart! Dit betekent niet per definitie dat de statushouders er voor zorgen dat de wachtlijsten voor woningzoekenden in de gemeente Teylingen langer worden. In plaats van dat je statushouders in conventionele woningen plaatst of op een aantal plaatsen onconventionele bewoning maakt, kun je ook per gezin een onconventionele woning neerzetten. Zo wordt de druk op de wachtlijsten niet groter, kun je de statushouders snel huisvesten en heb je de best mogelijke spreiding. • Tijdens de informatieavond gaf u aan dat deze spreiding ook voor u een belangrijk uitgangspunt is. Tijdens dezelfde avond werd echter medegedeeld dat sporthal 'De Geest' de crisisopvanglocatie in Warmond is. Zoals ik tijdens de informatieavond aangaf, ligt sporthal "De Geest" direct naast "De Waaier'. Het voornemen om "De Waaier' als opvanglocatie voor statushouders aan te wijzen, wetende dat zich direct naast "De Waaier" een crisisopvanglocatie bevindt, vind ik in strijd met het uitgangspunt van spreiding. Als rekening wordt gehouden met het uitgangspunt van spreiding, kan het niet zo zijn dat én sporthal "De Geest" een crisisopvanglocatie is én er daarnaast statushouders in "De Waaier" worden geplaatst. Volgens mij kan er aan het uitgangspunt van spreiding alleen recht worden gedaan als u een keuze maakt: of crisisopvang in sporthal 'De Geest' of opvang van statushouders in "De Waaier". Hierbij merk ik op dat er volgens mij binnen Warmond meer alternatieve locaties zijn voor 'De Waaier' dan dat er binnen Warmond alternatieve cirsisopvanglocaties zijn voor sporthal "De Geest". • "De Waaier" heeft nu een groot speelplein met speeltoestellen. Dit speelplein wordt gebruikt door kinderen uit de buurt. De ingang van het speelplein bevindt zich op 20 meter van de Krusemanstraat. De Krusemanstraat is 3 jaar geleden vanuit nieuwbouw ontstaan. In deze straat hebben zich grotendeels jonge gezinnen gevestigd. Er wonen op dit moment meer dan 30 kinderen in de leeftijd van 0-8 jaar in de Krusemanstraat. De Krusemanstraat is daarmee denk ik de meest kinderrijke straat van Warmond. Deze kinderen zijn nu aangewezen op het speelplein van "De Waaier'. Doordat de Krusemanstraat een doodlopende straat is, komt hier alleen bestemmingsverkeer. Dit betekent dat kinderen al vrij snel zonder begeleiding van ouders naar het speelplein bij 'De Waaier" kunnen. Helaas bevinden zich verder geen speelpleinen "binnen een voor kinderen veilige afstand" van de Krusemanstraat. Het besluit om statushouders in "De Waaier" te vestigen, kan dus wel eens betekenen dat het enige speelplein in de buurt van de Krusemanstraat komt te vervallen. Daarmee zouden veel kinderen een fijn speelplein verliezen.
19.16	Vorige week woensdag was ik bij de bijeenkomst over de opvang statushouders in de KTS. Ik woon in Warmond in de wijk waar de Waaier staat. Daar komen tussen de 15 en de 20 personen. Tijdens de wijkmarkt werd ons gezegd door wethouder Van Velzen dat er hoogopgeleide gezinnen zouden komen in de Waaier. Ik heb tijdens de informatieavond bij de KTS niet één keer het woord hoogopgeleid gehoord en het woord economische vluchteling. Daar werd voorheen alleen máár over gesproken. Nu blijkt dat er mensen komen die al langer in Nederland zijn. Graag wil ik dat er rekening wordt gehouden met de volgende punten: • omdat het een woonwijk met veel kinderen betreft, is het wenselijk dat er gezinnen in de Waaier worden geplaatst. Ik zie het voor de veiligheid van mijn kinderen niet zitten als er

	voornamelijk mannen wonen. • ik wens dat deze mensen op de hoogte zijn van de Nederlandse regels en gebruiken. Hoe wij leven qua hygiëne, dat het er netjes uit blijft zien, dat homo's geaccepteerd zijn en dat vrouwen gerespecteerd worden. Zij hebben toch een andere cultuur. Is het een idee om dit voor hen op papier mee te geven? • zijn deze mensen wel ingeënt? Ze nemen toch ziektes mee die hier in principe niet meer voorkomen. Graag hoor ik of er nog een bijeenkomst voor de bewoners van deze wijk komt en wanneer dit allemaal plaats gaat vinden. Ik gun deze mensen echt een betere toekomst, maar vergeet niet dat ze te gast zijn en zich aanpassen aan onze samenleving.
19.17	Herontwikkeling gebied rond de voormalige Waaier? - Tijdens de infoavond heb ik uitgebreid met wethouder Van Velzen gesproken. Hij gaf aan dat er plannen zijn om te kijken naar de herontwikkeling van het gebied rond de voormalige Waaier en rond het terrein van de voormalige tijdelijke huisvesting van de Warmondse basisscholen. Onze woningen bevinden zich daar precies tussenin. Is het mogelijk om gedurende de opvangjaren de planvorming m.b.t. dit gebied al gestalte te gaan geven? Anders moeten we wel erg lang wachten voordat hier iets mee gebeurt. Graag denken we hier als bewoners over mee.
19.18	Oude gemeentewerf wordt aangedragen als alternatieve locatie voor De Waaier in Warmond. Ik ben bang dat onveiligheid een gevolg is van de huisvesting van statushouders in De Waaier. Ik geef de voorkeur aan de huisvesting van gezinnen in De Waaier.
19.19	Zie bijlage 9.

19.20	Naar aanleiding van de bijeenkomst op woensdag 28 oktober 2015 stuur ik u deze mail. Ten eerste wil ik u graag bedanken voor de informatie. Ik ben blij dat u als gemeente nu al begint met de opvang van statushouders voor het jaar 2016. Ik denk namelijk dat iedere gemeente de plicht heeft om deze mensen een goede opvang te bieden. Echter heb ik nog een aantal opmerking over de locatie in Warmond. Ik woon namelijk in de buurt van het gebouw van basisschool de Waaier. Ik denk alleen dat het geen goede oplossing is om het gebouw nu te verbouwen voor vijf jaar en daarna de basisschool plat te gooien. Ik denk dat we nu direct het gebouw plat moeten gooien en dan op de plaats van het oude gebouw een nieuw gebouw plaatsen, waar niet alleen statushouders kunnen wonen, maar ook voor jonge inwoners van Warmond. Zelf ben ik ook een woningzoekende van rond de 20 in Warmond en ik zou het liefst willen wonen in mijn eigen dorp en doordat er een nieuw gebouw geplaatst zal worden, dan kunnen de autochtonen naast de statushouders wonen. Hierdoor zal de integratie van de statushouders sneller gaan, want nu wilt u de statushouders allemaal in een gebouw plaatsen en daardoor zal er geen integratie zijn, omdat ze nu in hun eigen clubje blijven hangen. Ik zou graag van u willen weten wat u met de integratie gaat doen. Misschien is het een idee om de statushouders en bewoners van de wijk met elkaar in contact te brengen, zodat er een betere integratie plaatsvindt. Mocht het niet lukken om de Waaier plat te gooien, dan wil ik u wel op het hart drukken, dat u wel moet gaan renoveren om ook na vijf jaar er mensen in te kunnen plaatsen. Het gebouw van de Waaier is een goede oplossing voor de opvang van statushouders in Warmond, maar volgens mij zijn er nog een aantal locaties waar mensen kunnen worden opgevangen, zoals op het stuk achter Mariëngaarde, waar vroeger ook al containers stonden. Daarnaast is het misschien een idee om een aantal huizen te bouwen op de oude gemeentewerf. Dit staat namelijk al jaren leeg en er is toch wel ruimte voor een aantal huizen. Een andere mogelijkheid is dat er een aantal woningen achter Lidwina beschikbaar komen voor statushouders. Uit de presentatie van gisteren zag ik dat u na de raadsvergadering met de buurtbewoners wil spreken. Dit lijkt mij niet zo handig. Ik denk dat u beter de bewoners kan benaderen voor de raadsvergadering. Het lijkt mij handig als u samen met de gemeenteraad naar iedere locatie komt om daar met de bewoners te spreken en hoe de bewoners denken over de plannen.

19.21	In navolging op de bewonersavond d.d. 28 oktober jl., waarin u uw plannen aankondigde om groep statushouders te huisvesten op de locatie De Waaier in Warmond, wil ik u hierbij vriendelijk, doch zeer dringend verzoeken om uw plannen te heroverwegen, en wel om de volgende redenen: Uw voornemen heeft geleid tot veel onrust onder de bewoners in de omgeving. De bewoners, waar ik er een van ben, maken zich zorgen om de veiligheid in de wijk, mede in relatie tot de demografie ervan, de sociaal-culturele verschillen en de invloed van de komst op de marktwaarde van de woningen. In de directe omgeving van De Waaier zijn in ieder geval twee groepen bewoners die ernstig getroffen worden wanneer u, uw plannen doorzet. 1. Op de Manchenlaan, wat direct uitkijkt op De Waaier wonen oudere senioren (80+). Deze mensen hebben veelal hun hele leven in Warmond gewoond en hebben zich hier gevestigd voor hun laatste rustdag. Deze mensen zijn zwak qua gestel, hebben moeite om zich te verplaatsen en voelen zich onveilig wanneer er iets in hun omgeving verandert. Wilt u deze bewoners, die op verschillende wijze een belangrijke bijdrage hebben geleverd aan de gemeenschap van deze gemeente nu ontnemen een rustig en vreedzaam einde van hun leven? Enkele bewoners hebben mij te kennen gegeven dat zij zich sinds de Tweede Wereldoorlog niet meer zo onveilig hebben gevoeld. 2. In de Krusemanstraat, wonen met name jonge gezinnen. Zonder over exacte feiten te beschikken, durf ik te stellen dat de Krusemanstraat een van de hoogste concentraties kinderen in heel Teylingen heeft. Wanneer u het voorgaande in relatie brengt met de toenemende berichten uit de media over asielzoekers die moeite hebben om hun handen thuis te houden, zich seksueel uiten, met elkaar op de vuist gaan of ziektes met zich meebrengen, dan kunt u zich wellicht voorstellen hoe deze ouders zich voelen. Natuurlijk kunt u zeggen dat de gemeente adequaat zal optreden wanneer zich een situatie voordoet. Ik geloof u ook direct dat dit zal gebeuren. U gaat hierbij echter voorbij aan de impact die een dergelijk voorval heeft op een individu, een gezin en/of uw gemeenschap. Ouders in de wijk zijn bang en voelen zich genoodzaakt om kinderen binnen te houden. Andere dorpsbewoners die geregeld een ommetje maken door de wijk hebben reeds aangegeven de wijk te gaan omzeilen. Ik kan mij voorstellen dat u wellicht nooit in de regio's bent geweest waar de statushouders vandaan komen en daardoor denkt dat de sociaal-culturele verschillen wellicht meevallen. Ik kan u uit eigen ervaring vertellen dat dit niet zo is. Door mijn werk in de olie en gas industrie ben ik geregeld in contact met mensen uit het Midden-Oosten en Afrika en breng ik daar periodieke bezoeken. De mensen zijn daar niet zoals u en ik. Onze werelden, zienswijzen en levensopvattingen zijn incommensurabel. Vrouwen zoals u hebben geen rechten. Zij worden gezien als voorwerp en veelvuldig behandeld als vuil. Homoseksualiteit is helemaal uit den boze. Homo's worden gemarteld en soms op brute wijze door middel van stenigen vermoord. Hoe denkt u dat het homoseksuele stel uit onze wijk zich zal voelen? Indien u toch tegen mijn verzoek in besluit om uw plannen door te zetten, dan wil ik graag het volgende van u vernemen: 1. Hoe gaat u ervoor zorgen dat de (gepercipieerde) veiligheid in de wijk gewaarborgd wordt? 2. Hoe gaat u de omwonenden compenseren voor de negatieve impact op de marktwaarde (niet zozeer WOZ) van de woningen door de komst van de statushouders? 3. Tot slot, verneem ik graag welke al dan niet juridische stappen onze wijk kan nemen tegen de voorgenomen plannen?

Beantwoording vragen.

19.1 t/m 19.21	Voor wat betreft de huisvesting van statushouders in het bestaande gebouw van de Waaier zal gezocht worden naar een doelgroep die past bij de mogelijkheden en vormgeving van het gebouw. Zoals op eerdere vragen is geantwoord is er naar de mening van ons college geen aanleiding te veronderstellen dat met bewoning van De Waaier door statushouders de onveiligheid in de omgeving toeneemt. Een van de uitgangspunt van ons college bij het zoeken naar huisvesting voor statushouders is het gebruik van bestaande gebouwen die relatief eenvoudig geschikt te maken zijn voor bewoning. De Waaier is een bij uitstek geschikte locatie vanuit dit perspectief.

Bijlage I: Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen , (zoals besproken tijdens commissievergadering 26/10-2015).

Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen.

16 oktober 2015.

Voorgeschiedenis.

Gelet op de actuele ontwikkelingen met betrekking tot de toestroom van vluchtelingen naar Nederland zijn de fractievoorzitters van de gemeenteraadsfracties door ons college geconsulteerd met de vraag of bij de gemeenteraad draagvlak bestaat voor een actieve houding van de gemeente Teylingen bij het leveren van een bijdrage aan de oplossing van de actuele problematiek rondom het huisvesten van vluchtelingen en statushouders.

Vanuit de raadsfracties hebben wij het signaal ontvangen dat kan worden ingestemd met een dergelijke pro-actieve houding van de gemeente. Dit signaal is voor ons aanleiding geweest de onderhavige notitie aan uw commissie / raad voor te leggen.

Ontwikkelingen rijksbeleid.

Om het hoofd te kunnen bieden aan de regulering van de toestroom van vluchtelingen is er sprake van een dynamiek in het rijksbeleid. Het kabinet voert intensief overleg met provincies (IPO) en gemeenten (VNG) over concrete acties en maatregelen die voorzien in een sobere en rechtvaardige regeling voor de opvang van vluchtelingen. De te nemen maatregelen in de sfeer van beleids- en uitvoeringsregels worden aan de actualiteit aangepast. Onderstaand wordt ingegaan op een tweetal elementen die van invloed zijn of kunnen zijn op de door ons als gemeente Teylingen te maken keuzes.

GZZA regeling.

Oorspronkelijk lag onze focus van de zoekrichting op het huisvesten van statushouders met toepassing van het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement (GZZA). Op dat moment was vanuit de rijksoverheid weliswaar aangekondigd dat het al bestaande Zelfzorgarrangement (ZZA) zou worden verbreed naar een GZZA, maar de contouren van die regeling waren bij de eerste gedachtevorming binnen ons college nog niet bekend.

Het al langere tijd bestaande ZZA was in het leven geroepen voor statushouders die op eigen initiatief een asielzoekerscentrum (AZC) wilde verlaten om particulier onderdak te vinden bij bijvoorbeeld familie die al in Nederland gevestigd is. Het voordeel van de ZZA regeling is dat daarmee ruimte vrijkomt in de AZC's.

De GZZA regeling beoogt hetzelfde doel: statushouders buiten de AZC's huisvesten in afwachting van definitieve huisvesting in gemeenten. Alleen statushouders die al "gekoppeld" zijn aan gemeenten komen in aanmerking om gebruik te maken van de GZZA regeling. Daarbij is het de bedoeling dat per gemeente de statushouders die gekoppeld zijn aan diezelfde gemeente gebruik kunnen maken van de GZZA regeling.
De oorspronkelijke oplossingslijn van ons college was te bezien of het mogelijk is om bovenop het aan de gemeente Teylingen gekoppelde contingent voor enkele tientallen statushouders extra opvang te bieden (mensen die gekoppeld zijn aan een andere gemeente) en die mensen in afwachting van huisvesting in de gekoppelde gemeente opvang te bieden in de vorm van een GZZA.

Inmiddels zijn de concrete richtlijnen en voorwaarden voor het GZZA door het rijk/Centraal opvangorgaan Asielzoekers (COA) duidelijk geworden. Een en ander is omschreven in de VNG factsheet: “GZZA, het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement” dat u als bijlage bij deze notitie aantreft.

Onderstaand de belangrijkste onderdelen van de regeling:

a) Een statushouder die gebruik maakt van de GZZA regeling moet vervolgens in diezelfde gemeente op reguliere basis worden gehuisvest;
b) Statushouders keren na beëindiging van het GZZA niet terug naar de COA-opvang. Als de maximale GZZA termijn is verstreken moeten deze mensen worden gehuisvest in de gemeente. Gemeenten moeten in dat geval bij het huisvesten van statushouders prioriteit geven aan de statushouders die gebruik maken van de GZZA regeling;
c) Een statushouder kan maximaal zes maanden gebruik maken van de GZZA regeling, daarna moeten ze doorstromen naar een reguliere woning;
d) De GZZA regeling geldt één jaar en blijft bestaan tot september 2016;
e) Het COA betaalt de gemeenten per persoon/per week € 100,- in de tegemoetkoming van kosten voor huur, onderhoud, inrichting, leegstandskosten en kosten verbonden aan de ambtelijke apparaatskosten;
f) Voor het levensonderhoud krijgt de statushouder van het COA middelen;
g) Voor de GZZA cliënten geldt de COA ziektekostenregeling;
h) Voor huisartsen zorg zijn GZZA statushouders aangewezen op de lokale huisartsen; tandheelkundige verzorging wordt geregeld via het COA;
i) GZZA cliënten hebben geen recht op een bijstandsuitkering;
j) GZZA cliënten worden ingeschreven in de Basis Registratie Persoonsgegevens van de gemeente waarin zij zich vestigen;
k) Indien GZZA cliënten leerplichtig zijn verzorgt de gemeente de inschrijving van de kinderen op lokale scholen.

De door ons oorspronkelijk voorgenomen constructie waarbij naast het huisvesten via een GZZA regeling van de aan ons gekoppelde statushouders, in de opvang/huisvesting van enkele tientallen andere statushouders via een GZZA regeling was voorzien, verdraagt zich niet met de hiervoor opgesomde uitgangspunten van de GZZA regeling. Met name ten aanzien van de punten a, b en c staat onze eerder voorgenomen oplossingsrichting op gespannen voet met de nu bekende GZZA regeling. Ook de beperking in tijd (vooralsnog is de werking van de GZZA regeling beperkt tot september 2016) leidt niet tot een duurzame oplossing.

Kabinetsvoornemen.

Op maandag 12 oktober is via berichtgeving in de pers bekend geworden dat de nationale coalitiepartners (VVD en PvdA) voornemens zijn een beleidswijziging door te voeren waardoor vluchtelingen/asielzoekers “sober maar rechtvaardig” gehuisvest worden. In die nieuwe regeling krijgen de statushouders geen voorrang meer bij de verdeling van sociale huurwoningen. Gedacht wordt aan huisvesting in tijdelijke woningen of verbouwde kantoren. Het is de bedoeling dat statushouders geen of weinig huur moeten betalen waardoor de bijstandsuitkering omlaag kan en toeslagen kunnen verdwijnen. Die voorzieningen krijgen ze dan in natura.

In dit verband wijzen wij u verder op de brief van de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie d.d. 13 oktober 2015. In deze brief – die de staatssecretaris heeft geschreven ter voorbereiding op het kamerdebat van 14 oktober jongstleden – gaat hij in op de meest actuele stand van zaken en worden de contouren geschetst van de kabinetsvoornemens tot bijstelling van het beleid. De brief is als bijlage toegevoegd aan deze notitie.

Op het moment van schrijven van deze notitie is er niet veel meer bekend dan het voorgaande. Een en ander zal door de rijksoverheid nog verder uitgewerkt moeten worden in concrete regelgeving.

Kaders en uitgangspunten.

In dit hoofdstuk schetsen wij de kaders en doen wij als college voorstellen over de uitgangspunten rondom de verschillende vormen waarin door de gemeente Teylingen een bijdrage kan worden geleverd aan de opvang van statushouders / vluchtelingen.

Reguliere opvang.

COA-definitie:

Een asielzoekerscentrum dat door het COA wordt geëxploiteerd voor een termijn vanaf twee jaar met een opvangcapaciteit van 600 tot 1500+ personen. Bij deze termijnen kan het COA investeren en is een financieel verantwoorde exploitatie mogelijk die voldoet aan het plan van eisen.

De realisering van een regulier Asielzoekerscentrum (AZC) kan in het kader van de zoektocht naar snelle opvang mogelijkheden buiten beschouwing worden gelaten. Immers, realisering van een AZC vergt een gedegen voorbereiding en is een structurele / (semi)permanente voorziening.
wij van mening dat er in de gemeente Teylingen geen locatie beschikbaar is die geschikt is of geschikt te maken is voor de vestiging van een AZC, met een omvang tussen 600 en 1500+ asielzoekers.

Voorstel:

Wij stellen uw raad voor in te stemmen met het standpunt van ons college dat er gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC.

Tijdelijke opvang.

COA-definitie:

Recreatieparken, migrantenhuisvesting of vergelijkbare accommodaties waarvan de exploitatie deels door de verhurende eigenaar wordt gevoerd. Dit voor de duur van 1 tot 2 jaar met een opvangcapaciteit van 300 tot 800+ bewoners.

In het beeld van het COA zijn tijdelijke opvang locaties geschikt voor de opvang van 300 – 800+ bewoners en is een dergelijke locatie gedurende een periode van 1 tot 2 jaar beschikbaar. Het gaat dan om recreatieparken, complexen migrantenwoningen of soortgelijke accommodaties. Binnen de gemeente Teylingen zijn dergelijke locaties niet beschikbaar, zodat een aanbod in deze richting niet kan worden gedaan.

Voorstel:

Wij stellen uw raad voor de conclusie van ons college te onderschrijven dat er in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang en dat een dergelijk aanbod dan ook niet kan worden gedaan.

Noodopvang.

COA-definitie:

Hallen en locaties voor paviljoens voor de duur van 6 tot 12 maanden met een opvangcapaciteit voor tussen de 300 en 600 bewoners. Bij voorkeur in de directe nabijheid van een mogelijke tijdelijke of reguliere opvanglocatie.

Voor noodopvang is het COA op zoek naar hallen en locaties voor paviljoens voor de duur van 6 tot 12 maanden met een opvangcapaciteit voor tussen de 300 en 600 bewoners. Bij voorkeur in de directe nabijheid van een mogelijke tijdelijke of reguliere opvanglocatie.
De voorkeur van ons college gaat niet uit naar een aanbod in deze richting. Wij zijn vooralsnog van mening dat het dorpse karakter en structuur van onze gemeente zich niet leent voor de realisering van een noodopvanglocatie voor 300 tot 600 vluchtelingen. Echter, de door de fracties van Partij

van de Arbeid en Christen Unie gestelde schriftelijke vragen[1] aan ons college (meer specifiek vraag 4) geeft ons aanleiding te veronderstellen dat in elk geval binnen een aantal raadsfracties op z'n minst behoefte bestaat deze mogelijkheid te verkennen.

Voorstel:
Gelet op het feit dat de realisering van een noodopvangvoorziening voor 300 tot 600 vluchtelingen naar onze mening niet passend is bij het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente zijn wij van mening dat een dergelijke aanbod niet moet worden gedaan. Temeer omdat wij van mening zijn dat langs een andere lijn (het versneld huisvesten van "ons" contingent statushouders) een substantiële bijdrage in de oplossing van de problematiek kan worden geleverd. Een oplossing die beter aansluit op onze sociaal maatschappelijke structuur en die past bij de draagkracht van onze gemeente. Wij nodigen u – mede in het licht van de vraagstelling van PvdA en CU - uit zich uit te spreken over een dergelijke opvang mogelijkheid uit te spreken.

Crisisnoodopvang.

COA-definitie:
Locaties (sporthallen e.d.) die normaal voor incidenten, rampen of crisis worden gebruik door bevolkingszorg. Deze opvang is bedoeld voorin beginsel 72 uur, waarna de vluchtelingen kunnen doorstromen naar andere vormen van opvang waar COA mee bezig is.

Zoals u haast dagelijks uit de media kunt vernemen is het COA voortdurend op zoek naar crisisopvang locaties in de vorm van een *"72-uur opvangregeling"* in bijvoorbeeld gemeentelijke sporthallen of soortgelijke locaties.

De bevoegdheid om acute noodopvang – voor kortere duur – te realiseren ligt besloten in artikel 5 van de Wet Veiligheidsregio's. Er wordt uitgegaan van het principe dat het in dergelijke gevallen gaat om crisisomstandigheden of het voorkomen daarvan. Vanuit dit uitgangspunt is het besluit tot een dergelijke crisisopvang belegd bij de burgemeester.

Bij de keuze voor een crisisopvanglocatie wordt in z'n algemeenheid uitgegaan van de crisisopvanglocaties zoals die in de gemeentelijke rampenplannen zijn vastgelegd.

De verantwoordelijkheid voor inrichting van de ruimte, catering en toezicht ligt bij de gemeente en is ook voor rekening van de gemeente. Aan de crisisnoodopvang worden geen nadere eisen gesteld dan bed, bad en brood. Het Landelijk Operationeel Coördinatie Centrum (LOCC) streeft er naar om 72 uur van te voren een voorwaarschuwing aan de gemeente te geven dat er gebruik gemaakt gaat worden van een crisisopvanglocatie. Binnen onze veiligheidsregio is er inmiddels sprake van een lichte vorm van coördinatie op dit terrein.

Voor nadere informatie over openbare orde en veiligheid ten aanzien van noodopvang van vluchtelingen wordt kortheidshalve verwezen naar de als bijlage bij deze notitie gevoegde factsheet van de VNG.

Inmiddels heeft de gemeente Teylingen in samenwerking met de gemeente Lisse vanaf 15 oktober de vraag vanuit het LOCC voor crisisnoodopvang ingevuld en zijn er in sporthal "De Tulp" 150 asielzoekers opgevangen vanuit het perspectief van een crisisomstandigheid of het voorkomen

[1] De door de PvdA en CU gestelde schriftelijke vragen alsmede de beantwoording door ons college daarvan zijn als bijlage bij deze notitie opgenomen.

daarvan. Hiermee hebben de gemeenten gehoor aan een verzoek voor crisisopvang van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA).

Vanwege het grote aantal mensen dat momenteel Nederland binnenkomt, is er landelijk extra capaciteit voor crisisopvang nodig. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers heeft een verzoek gedaan aan de gemeenten Lisse en Teylingen om dit te organiseren. Net als andere gemeenten in de omgeving hebben zij daaraan gehoor gegeven. Beide gemeenten zien het als hun maatschappelijke verantwoordelijkheid om gehoor te geven aan het verzoek van het COA en werken samen om de opvang in goede banen te leiden.

Voor de vluchtelingen die zes dagen lang in Voorhout worden ondergebracht, was niet per direct plaats in de reguliere asielzoekerscentra. Na de zes dagen opvang in Teylingen worden de vluchtelingen nogmaals voor een periode van zes dagen opgevangen in sporthal De Waterkanten Lisse.

De innige samenwerking met de gemeente Lisse (met ondersteuning van Hillegom) op dit dossier wordt door ons college als uiterst prettig, constructief en effectief ervaren.

Het verzoek tot realisering van de crisisnoodopvang bereikte de burgemeester op donderdag 15 oktober halverwege de middag. Er was dan ook onvoldoende tijd en ruimte om de inwoners van onze gemeente tijdig te informeren over de crisisnoodopvang en de daarvoor gekozen locatie. In de loop van de avond hebben wij via de media en de gemeentelijke website de burgers geïnformeerd. Verder hebben wij op diezelfde avond omwonenden in de directe omgeving via een brief geïnformeerd over de crisisnoodopvang. Verder hebben wij op vrijdag 16 oktober via inloopbijeenkomsten eind van de ochtend en begin van de avond inwoners in de gelegenheid gesteld ons te bevragen over de crisisnoodopvang.

Zoals hiervoor al aangegeven komen de kosten voor crisisnoodopvang voor rekening van de gemeente. Vanuit het COA wordt de gemeente gecompenseerd met € 40,- per dag/vluchteling. Het van het COA te ontvangen bedrag is echter niet toereikend voor dekking van de door de gemeente te maken kosten. Inmiddels worden de uitgaven gedaan, waarbij gebruik gemaakt wordt van de in de gemeentewet opgenomen regeling voor het doen van spoedeisende uitgaven. Uiteraard worden de gemaakte kosten achteraf verantwoord en in de begroting opgenomen. Wij gaan u te zijner tijd voorstellen in de dekking van de kosten te voorzien door te beschikken over een deel van het rekeningresultaat 2015.

Uiteraard zullen wij uw raad na beëindiging van onze inspanningen op het gebied van deze crisisnoodopvang op de hoogte stellen van onze evaluatie en de opgedane ervaringen.

Voor wat betreft eventuele toekomstige nieuwe verzoeken voor crisisnoodopvang stelt de burgemeester zich (na consultatie van het college) op het standpunt dat geen actief aanbod richting het COA wordt gedaan voor het inrichten van een crisisnoodopvang, maar dat indien opnieuw een dergelijke vraag aan Teylingen wordt gesteld een dusdanig verzoek met een een positieve grondhouding tegemoet wordt getreden.

<u>Voorstel:</u>
Voorgesteld wordt in te stemmen met de beleidslijn van de burgemeester waarbij een reactieve houding wordt ingenomen (geen concreet aanbod te doen), maar in het geval dat in de toekomst opnieuw een verzoek tot inrichting van crisisnoodopvang wordt gedaan een dergelijk verzoek vanuit een welwillende grondhouding wordt beoordeeld.
Verder wordt voorgesteld kennis te nemen van het gegeven dat door de gemeente spoedeisende uitgaven worden gedaan in het kader van de crisisnoodopvang en in te stemmen met het voornemen van het college de kosten daarvan te dekken door te beschikken over een deel van het rekeningresultaat 2015.

Kaders voor concrete huisvesting.

Versnelde invulling van taakstelling.

Op basis van het huidige rijksbeleid krijgt elke gemeente in Nederland een contingent te huisvesten statushouders toegewezen. Deze verdeling is de verantwoordelijkheid van het COA. Als een vluchteling een verblijfsstatus krijgt wordt hij/zij door het COA gekoppeld aan een gemeente. De verdeling over Nederland gebeurt op basis van het inwonertal van de gemeenten. Elke gemeente in Nederland krijgt een evenredig percentage te huisvesten statushouders toegewezen. Gemeenten hebben daarop geen invloed. Ook kan geen invloed uitgeoefend worden op welke mensen (herkomst, geslacht, leeftijd, gezinssamenstelling etc.) aan de gemeente worden gekoppeld.
Tot op dit moment hebben aan gemeenten gekoppelde statushouders van rechtswege voorrang bij toewijzing van sociale huurwoningen. In dit verband verwijzen wij u overigens naar de in deze notitie opgenomen paragraaf “kabinetsvoornemen” waarin is aangegeven dat deze voorrangsregeling binnenkort komt te vervallen.

De gemeente Teylingen heeft voor 2015 een taakstelling om 62 statushouders te huisvesten (gebaseerd op 14.900 te huisvesten statushouders; 0,4161% van de landelijke taakstelling).
De staatssecretaris van Veiligheid en Justitie schat het aantal te huisvesten statushouders voor de 1e helft van 2016 op 20.000 mensen. Dat resulteert voor Teylingen in een taakstelling van 83 te huisvesten statushouders voor de eerste helft van 2016. In de verdere uitwerking van de locaties gaan wij vooralsnog uit van de situatie dat voor heel 2016 voor 115 tot 135 statushouders naar woonruimte moet worden gezocht. Met de realisering van woonruimte voor 115 tot 135 personen wordt invulling gegeven aan een groot deel van de gemeentelijke taakstelling voor 2016.

Voorstel:
Wij stellen u voor de Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld woonruimte bieden aan de aan Teylingen gekoppelde statushouders (nog in 2015 een begin maken met invulling van de taakstelling 2016), zodat in de AZC’s capaciteit vrij gemaakt wordt voor nieuwe instroom van vluchtelingen.

Spreiding in de gemeente.

Vanuit een oogpunt van maatschappelijk draagvlak zijn wij van mening dat het wenselijk is de huisvesting van statushouders in de gemeente te spreiden en niet te concentreren op één of een beperkt aantal locaties. Kiezen voor “kleinschaligheid” past enerzijds goed bij onze dorpen en biedt anderzijds ook de beste kansen op integratie van de statushouders in de Teylingse samenleving. Afhankelijk van het moment van beschikbaarheid van accommodaties kan er sprake zijn van een variatie in momenten waarop in de verschillende dorpen een voorziening wordt gerealiseerd.

Voorstel:
Wij stellen voor om vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap zo mogelijk te kiezen voor spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond).

Aanvullende capaciteit reeds gevestigde inwoners.

Als bedacht wordt dat jaarlijks slechts 5% van contingent woningen van de corporaties muteert moet worden geconstateerd dat ook voor onze eigen woningzoekenden beperkte mogelijkheden bestaan om geschikte woonruimte te krijgen.

Behoefte
Huishoudens met een laag inkomen (< € 34.911)
Bij gelijkblijvende scheefheid zijn in de periode 2013-2025 440 woningen extra nodig in sociale voorraad. Dit betreft 390 woningen met een huurprijs tot € 618,-.

Aanbod huur woningen corporaties

2014	Stek	Vooruitgang	Warmunda
mutaties	29	162	37
mutatiegraad	4,0%	7,2%	5,3%

Bron: Jaarverslagen corporaties

Het aantal ingeschreven woningzoekende in de regio op 31 december 2014 bedroeg 69.953, waarvan er 13.547 zich actief op de woningmarkt begeven (tenminste 1 x gereageerd op een woning). Vanuit Teylingen stonden 3.698 woningzoekenden ingeschreven; 5,3% van het totaal. Hiervan reageerden 652 mensen minimaal één keer op een woning. Op de 79 via Woningnet Holland Rijnland aangeboden woningen (vanaf mei 2014!) reageerden 5.623 mensen. Gemiddeld waren dat 71 reacties per woning.
Het aantal reacties geeft een indruk van de populariteit van woningen in de regio. Hillegom scoorde het laagste met gemiddeld 32 reacties op woningen en Leiden het hoogste met 89. Gemiddeld kwam het aantal reacties uit de regio uit op 60.

Gelet op het voorgaande is het vanuit een oogpunt van maatschappelijk draagvlak en een evenredige en gelijke behandeling van onze inwoners daarom wenselijk dat, als voor statushouders extra onorthodoxe woonruimte wordt gerealiseerd, een dergelijke voorziening ook voor onze bestaande woningzoekenden beschikbaar komt, om zodoende ook in dat segment de druk op de wachtlijsten te laten afnemen. Wij zijn dan ook voornemens om bovenop de toevoeging aan onorthodoxe woonruimte voor statushouders een contingent extra te realiseren om de bestaande wachtlijsten van woningzoekenden te verkleinen. Wij denken daarbij aan een extra toevoeging van 10%.

Voorstel:
Wij stellen u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat bovenop het aantal te realiseren onorthodoxe woonvoorzieningen voor statushouders 10% extra woonvoorzieningen worden toegevoegd bestemd voor de huidige woningzoekenden.

Structurele toevoeging aan woningvoorraad.

Zoals in de paragraaf “versnelde invulling van taakstelling” is aangegeven neemt in 2016 het inwonertal van deze gemeente, als gevolg van de vestiging van statushouders, toe met circa 100 personen. Als we er van uitgaan dat circa 50% van deze mensen uiteindelijk in Nederland kunnen blijven en genaturaliseerd worden tot Nederlander bestaat er op ons gemeenteniveau behoefte aan een extra toevoeging aan de reguliere woningvoorraad sociale huurwoningen van circa 50 woningen. Wij zien mogelijkheden om in onze nieuwbouwlocaties een verdichting aan te brengen en circa 50 sociale huurwoningen extra aan de woningvoorraad toe te voegen. Voor de bij ons college bestaande gedachten over de mogelijkheden tot structurele toevoeging van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad verwijzen wij u naar de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad”.

Uiteraard moet het overleg met corporaties en projectontwikkelaars hierover nog worden opgestart.

Een stevige aanvullende taakstelling voor onze corporaties.
Vanuit dit perspectief kunnen wij ons dan ook voorstellen dat wij bijvoorbeeld in VNG verband richting het kabinet invloed uitoefenen om corporaties hun maatschappelijke rol te kunnen laten vervullen. In de door de PvdA en CU gestelde schriftelijke vragen wordt het voorbeeld van de verhuurdersheffing genoemd, maar wellicht zijn er ook ander methoden of instrumenten om de corporaties beter in positie te brengen. Indien uw raad een dergelijke beweging wenst te maken zullen wij in VNG verband hier aandacht voor vragen.

Voorstel:
Wij stellen u voor in te stemmen met ons voornemen om het overleg op te starten en de plannen voor te bereiden c.q. te wijzigen om – gelet op de gewijzigde omstandigheden – 50 sociale huurwoningen extra toe te voegen aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties.

Toevoeging woningvoorraad door realisering van onorthodoxe woonruimte .

In lijn met het kabinetsvoornemen (zie de hiervoor opgenomen paragraaf) zijn wij voornemens ons te focussen op toevoeging aan de woningvoorraad door het realiseren van tijdelijke woningen op verschillende locaties in onze gemeente, waardoor er geen sprake is van concentratie op een beperkt aantal plaatsen en de beste randvoorwaarden worden gerealiseerd voor integratie in de lokale samenleving.

Naast deze locaties voor het realiseren van tijdelijke woningen voorzien onze plannen er in om op een beperkt aantal locaties gebruik te maken van bestaande gebouwen voor huisvesting van statushouders.

De plannen voorzien er tevens in om 10% extra capaciteit te creëren om de bestaande wachtlijsten van woningzoekenden te verkleinen.

Concreet betekent dit dat indien voor circa 115 tot 135 statushouders huisvesting wordt gerealiseerd daarbovenop voor 14 regulier woningzoekenden een nieuwe vorm van huisvesting beschikbaar komt.

Voor een overzicht van de potentiële locaties die bij ons in beeld zijn voor de realisering van onorthodoxe huisvestingsmogelijkheden verwijzen wij u naar de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad” (deze bijlage is op maandag 26 oktober 2015 beschikbaar). Wij benadrukken overigens dat – indien uw raad instemt met de plannen tot realisering van tijdelijke woningen en andere vormen van onorthodoxe huisvesting ten behoeve van statushouders en regulier woningzoekenden – nog nader en intensief overleg nodig is met corporaties en locatie-eigenaren om de plannen concreet vorm te geven en de huisvesting daadwerkelijk te realiseren. Dat vergt –naast de inzet van de gemeente - een inspanning van meerdere partijen.

Zoals ook in de paragraaf GZZA regeling is aangegeven kent die regeling dusdanige beperkingen dat deze regeling – voor zover wij dat thans kunnen beoordelen – niet aansluit op de wijze waarop wij de huisvesting van statushouders willen accommoderen. Het ligt eerder in de lijn om de taakstelling huisvesting statushouders 2016 naar voren te halen en de statushouders als reguliere inwoners van deze gemeente te verwelkomen, waardoor de gemeente Teylingen aan de opgave 2016 voldoet.

Afhankelijk van de verdere uitwerking van de kabinetsplannen moet nadere invulling worden gegeven aan de wijze waarop betrokkenen de verschuldigde huur voor de woningen moeten voldoen alsmede de wijze waarop zij in hun levensonderhoud moeten voorzien. Geredeneerd vanuit de huidige regeling is hier een rol weggelegd voor de ISD (bijstandsverstrekking ed).

Voorstel:
Voorgesteld wordt in te stemmen met ons voornemen om voor circa 115 tot 135 statushouders en voor 14 reguliere woningzoekenden huisvesting te realiseren een en ander in lijn met het overzicht zoals opgenomen in de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad”.

Betrokkenheid maatschappelijke partijen.

Achter de schermen is/wordt contact gelegd met woningbouwcorporaties (op ambtelijk en bestuurlijk niveau wordt met de corporaties intensief overleg gevoerd) , vluchtelingenwerk, Welzijn Teylingen, het onderwijsveld, huisartsen, vrijwilligersgroepen, kerken en moskee, OTAV

(ondersteuningsteam VNG), ISD, etc. over de wijze waarop in de (maatschappelijke) begeleiding kan worden voorzien en de wijze waarop de integratie in de lokale samenleving het best vorm kan worden gegeven. Concrete resultaten en afspraken liggen er op dit moment nog niet. We verkeren nog in de fase van contact leggen. Wij willen het maatschappelijk middenveld vroeg in het proces betrekken, zodat we een groot draagvlak betrokkenheid creëren voor de komst van (extra) vluchtelingen naar onze gemeente. Daarom willen we binnenkort een werkconferentie organiseren met de eerdere genoemde organisaties om samen te kijken wat hiervoor nodig is.

Dialoog met de inwoners/ondernemers en besluitvorming.

Nadat en indien de commissie Welzijn op 26 oktober zich heeft uitgesproken over de plannen en voornemens van ons college zoals verwoord in deze notie gaan wij het gesprek aan met de inwoners en ondernemers van onze gemeente. Wij zijn van plan daarvoor op woensdag 28 oktober een informatiebijeenkomst te beleggen. Voor de inhoud van deze informatiebijeenkomst verwijzen wij u kortheidshalve naar het als bijlage toegevoegde persbericht.

Nadat wij het gesprek met de inwoners en ondernemers hebben gevoerd zullen wij bezien of aanleiding bestaat de plannen aan te passen en wordt een en ander ter besluitvorming uw raad voorgelegd. Na de informatiebijeenkomst met inwoners en ondernemers wordt bepaald wanneer en op welke wijze finale voorstellen aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Initiatieven in de regio.

Ook in de regio wordt hard gewerkt aan het zoeken naar oplossingen. In Katwijk wordt onderzocht of er extra woningen kunnen worden toegevoegd in de vorm van semi permanente huisvesting (10-15 jr) voor zowel statushouders als reguliere woningzoekenden.

In Hillegom worden 2 locaties onderzocht.

Noordwijk wil 17 extra statushouders opvangen in tijdelijke dan wel bestaande woningen.

In Noordwijkerhout wordt onderzocht hoe de oude Munnekeweij verbouwd kan worden tot woningen voor statushouders.

Financiën.

Op dit moment hebben wij geen duidelijk inzicht in de mogelijke gemeentelijke kosten voor de realisering van de plannen zoals in deze notitie verwoord. Nadat finale besluitvorming in de gemeenteraad heeft plaatsgevonden zijn wij van plan om – voor zover daartoe aanleiding bestaat – aan uw raad voorstellen te doen over de financiering van de plannen.

gemeente TEYLINGEN

Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen.

16 oktober 2015.

Voorgeschiedenis.

Gelet op de actuele ontwikkelingen met betrekking tot de toestroom van vluchtelingen naar Nederland zijn de fractievoorzitters van de gemeenteraadsfracties door ons college geconsulteerd met de vraag of bij de gemeenteraad draagvlak bestaat voor een actieve houding van de gemeente Teylingen bij het leveren van een bijdrage aan de oplossing van de actuele problematiek rondom het huisvesten van vluchtelingen en statushouders.

Vanuit de raadsfracties hebben wij het signaal ontvangen dat kan worden ingestemd met een dergelijke pro-actieve houding van de gemeente. Dit signaal is voor ons aanleiding geweest de onderhavige notitie aan uw commissie / raad voor te leggen.

Ontwikkelingen rijksbeleid.

Om het hoofd te kunnen bieden aan de regulering van de toestroom van vluchtelingen is er sprake van een dynamiek in het rijksbeleid. Het kabinet voert intensief overleg met provincies (IPO) en gemeenten (VNG) over concrete acties en maatregelen die voorzien in een sobere en rechtvaardige regeling voor de opvang van vluchtelingen. De te nemen maatregelen in de sfeer van beleids- en uitvoeringsregels worden aan de actualiteit aangepast. Onderstaand wordt ingegaan op een tweetal elementen die van invloed zijn of kunnen zijn op de door ons als gemeente Teylingen te maken keuzes.

GZZA regeling.

Oorspronkelijk lag onze focus van de zoekrichting op het huisvesten van statushouders met toepassing van het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement (GZZA). Op dat moment was vanuit de rijksoverheid weliswaar aangekondigd dat het al bestaande Zelfzorgarrangement (ZZA) zou worden verbreed naar een GZZA, maar de contouren van die regeling waren bij de eerste gedachtevorming binnen ons college nog niet bekend.

Het al langere tijd bestaande ZZA was in het leven geroepen voor statushouders die op eigen initiatief een asielzoekerscentrum (AZC) wilde verlaten om particulier onderdak te vinden bij bijvoorbeeld familie die al in Nederland gevestigd is. Het voordeel van de ZZA regeling is dat daarmee ruimte vrijkomt in de AZC's.

De GZZA regeling beoogt hetzelfde doel: statushouders buiten de AZC's huisvesten in afwachting van definitieve huisvesting in gemeenten. Alleen statushouders die al "gekoppeld" zijn aan gemeenten komen in aanmerking om gebruik te maken van de GZZA regeling. Daarbij is het de bedoeling dat per gemeente de statushouders die gekoppeld zijn aan diezelfde gemeente gebruik kunnen maken van de GZZA regeling.
De oorspronkelijke oplossingslijn van ons college was te bezien of het mogelijk is om bovenop het aan de gemeente Teylingen gekoppelde contingent voor enkele tientallen statushouders extra opvang te bieden (mensen die gekoppeld zijn aan een andere gemeente) en die mensen in afwachting van huisvesting in de gekoppelde gemeente opvang te bieden in de vorm van een GZZA.

Inmiddels zijn de concrete richtlijnen en voorwaarden voor het GZZA door het rijk/Centraal opvangorgaan Asielzoekers (COA) duidelijk geworden. Een en ander is omschreven in de VNG factsheet: “GZZA, het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement” dat u als bijlage bij deze notitie aantreft.

Onderstaand de belangrijkste onderdelen van de regeling:

a) Een statushouder die gebruik maakt van de GZZA regeling moet vervolgens in diezelfde gemeente op reguliere basis worden gehuisvest;
b) Statushouders keren na beëindiging van het GZZA niet terug naar de COA-opvang. Als de maximale GZZA termijn is verstreken moeten deze mensen worden gehuisvest in de gemeente. Gemeenten moeten in dat geval bij het huisvesten van statushouders prioriteit geven aan de statushouders die gebruik maken van de GZZA regeling;
c) Een statushouder kan maximaal zes maanden gebruik maken van de GZZA regeling, daarna moeten ze doorstromen naar een reguliere woning;
d) De GZZA regeling geldt één jaar en blijft bestaan tot september 2016;
e) Het COA betaalt de gemeenten per persoon/per week € 100,- in de tegemoetkoming van kosten voor huur, onderhoud, inrichting, leegstandskosten en kosten verbonden aan de ambtelijke apparaatskosten;
f) Voor het levensonderhoud krijgt de statushouder van het COA middelen;
g) Voor de GZZA cliënten geldt de COA ziektekostenregeling;
h) Voor huisartsen zorg zijn GZZA statushouders aangewezen op de lokale huisartsen; tandheelkundige verzorging wordt geregeld via het COA;
i) GZZA cliënten hebben geen recht op een bijstandsuitkering;
j) GZZA cliënten worden ingeschreven in de Basis Registratie Persoonsgegevens van de gemeente waarin zij zich vestigen;
k) Indien GZZA cliënten leerplichtig zijn verzorgt de gemeente de inschrijving van de kinderen op lokale scholen.

De door ons oorspronkelijk voorgenomen constructie waarbij naast het huisvesten via een GZZA regeling van de aan ons gekoppelde statushouders, in de opvang/huisvesting van enkele tientallen andere statushouders via een GZZA regeling was voorzien, verdraagt zich niet met de hiervoor opgesomde uitgangspunten van de GZZA regeling. Met name ten aanzien van de punten a, b en c staat onze eerder voorgenomen oplossingsrichting op gespannen voet met de nu bekende GZZA regeling. Ook de beperking in tijd (vooralsnog is de werking van de GZZA regeling beperkt tot september 2016) leidt niet tot een duurzame oplossing.

Kabinetsvoornemen.

Op maandag 12 oktober is via berichtgeving in de pers bekend geworden dat de nationale coalitiepartners (VVD en PvdA) voornemens zijn een beleidswijziging door te voeren waardoor vluchtelingen/asielzoekers “sober maar rechtvaardig” gehuisvest worden. In die nieuwe regeling krijgen de statushouders geen voorrang meer bij de verdeling van sociale huurwoningen. Gedacht wordt aan huisvesting in tijdelijke woningen of verbouwde kantoren. Het is de bedoeling dat statushouders geen of weinig huur moeten betalen waardoor de bijstandsuitkering omlaag kan en toeslagen kunnen verdwijnen. Die voorzieningen krijgen ze dan in natura.

In dit verband wijzen wij u verder op de brief van de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie d.d. 13 oktober 2015. In deze brief – die de staatssecretaris heeft geschreven ter voorbereiding op het kamerdebat van 14 oktober jongstleden – gaat hij in op de meest actuele stand van zaken en worden de contouren geschetst van de kabinetsvoornemens tot bijstelling van het beleid. De brief is als bijlage toegevoegd aan deze notitie.

Op het moment van schrijven van deze notitie is er niet veel meer bekend dan het voorgaande. Een en ander zal door de rijksoverheid nog verder uitgewerkt moeten worden in concrete regelgeving.

Kaders en uitgangspunten.

In dit hoofdstuk schetsen wij de kaders en doen wij als college voorstellen over de uitgangspunten rondom de verschillende vormen waarin door de gemeente Teylingen een bijdrage kan worden geleverd aan de opvang van statushouders / vluchtelingen.

Reguliere opvang.

COA-definitie:
Een asielzoekerscentrum dat door het COA wordt geëxploiteerd voor een termijn vanaf twee jaar met een opvangcapaciteit van 600 tot 1500+ personen. Bij deze termijnen kan het COA investeren en is een financieel verantwoorde exploitatie mogelijk die voldoet aan het plan van eisen.

De realisering van een regulier Asielzoekerscentrum (AZC) kan in het kader van de zoektocht naar snelle opvang mogelijkheden buiten beschouwing worden gelaten. Immers, realisering van een AZC vergt een gedegen voorbereiding en is een structurele / (semi)permanente voorziening. wij van mening dat er in de gemeente Teylingen geen locatie beschikbaar is die geschikt is of geschikt te maken is voor de vestiging van een AZC, met een omvang tussen 600 en 1500+ asielzoekers.

Voorstel:
Wij stellen uw raad voor in te stemmen met het standpunt van ons college dat er gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC.

Tijdelijke opvang.

COA-definitie:
Recreatieparken, migrantenhuisvesting of vergelijkbare accommodaties waarvan de exploitatie deels door de verhurende eigenaar wordt gevoerd. Dit voor de duur van 1 tot 2 jaar met een opvangcapaciteit van 300 tot 800+ bewoners.

In het beeld van het COA zijn tijdelijke opvang locaties geschikt voor de opvang van 300 – 800+ bewoners en is een dergelijke locatie gedurende een periode van 1 tot 2 jaar beschikbaar. Het gaat dan om recreatieparken, complexen migrantenwoningen of soortgelijke accommodaties. Binnen de gemeente Teylingen zijn dergelijke locaties niet beschikbaar, zodat een aanbod in deze richting niet kan worden gedaan.

Voorstel:
Wij stellen uw raad voor de conclusie van ons college te onderschrijven dat er in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang en dat een dergelijk aanbod dan ook niet kan worden gedaan.

Noodopvang.

COA-definitie:
Hallen en locaties voor paviljoens voor de duur van 6 tot 12 maanden met een opvangcapaciteit voor tussen de 300 en 600 bewoners. Bij voorkeur in de directe nabijheid van een mogelijke tijdelijke of reguliere opvanglocatie.

Voor noodopvang is het COA op zoek naar hallen en locaties voor paviljoens voor de duur van 6 tot 12 maanden met een opvangcapaciteit voor tussen de 300 en 600 bewoners. Bij voorkeur in de directe nabijheid van een mogelijke tijdelijke of reguliere opvanglocatie.
De voorkeur van ons college gaat niet uit naar een aanbod in deze richting. Wij zijn vooralsnog van mening dat het dorpse karakter en structuur van onze gemeente zich niet leent voor de realisering van een noodopvanglocatie voor 300 tot 600 vluchtelingen. Echter, de door de fracties van Partij van de Arbeid en Christen Unie gestelde schriftelijke vragen[1] aan ons college (meer specifiek vraag 4) geeft ons aanleiding te veronderstellen dat in elk geval binnen een aantal raadsfracties op z'n minst behoefte bestaat deze mogelijkheid te verkennen.

Voorstel:
Gelet op het feit dat de realisering van een noodopvangvoorziening voor 300 tot 600 vluchtelingen naar onze mening niet passend is bij het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente zijn wij van mening dat een dergelijke aanbod niet moet worden gedaan. Temeer omdat wij van mening zijn dat langs een andere lijn (het versneld huisvesten van "ons" contingent statushouders) een substantiële bijdrage in de oplossing van de problematiek kan worden geleverd. Een oplossing die beter aansluit op onze sociaal maatschappelijke structuur en die past bij de draagkracht van onze gemeente. Wij nodigen u – mede in het licht van de vraagstelling van PvdA en CU - uit zich uit te spreken over een dergelijke opvang mogelijkheid uit te spreken.

Crisisnoodopvang.

COA-definitie:
Locaties (sporthallen e.d.) die normaal voor incidenten, rampen of crisis worden gebruik door bevolkingszorg. Deze opvang is bedoeld voorin beginsel 72 uur, waarna de vluchtelingen kunnen doorstromen naar andere vormen van opvang waar COA mee bezig is.

Zoals u haast dagelijks uit de media kunt vernemen is het COA voortdurend op zoek naar crisisopvang locaties in de vorm van een *"72-uur opvangregeling"* in bijvoorbeeld gemeentelijke sporthallen of soortgelijke locaties.

De bevoegdheid om acute noodopvang – voor kortere duur – te realiseren ligt besloten in artikel 5 van de Wet Veiligheidsregio's. Er wordt uitgegaan van het principe dat het in dergelijke gevallen gaat om crisisomstandigheden of het voorkomen daarvan. Vanuit dit uitgangspunt is het besluit tot een dergelijke crisisopvang belegd bij de burgemeester.

Bij de keuze voor een crisisopvanglocatie wordt in z'n algemeenheid uitgegaan van de crisisopvanglocaties zoals die in de gemeentelijke rampenplannen zijn vastgelegd.

---

[1] De door de PvdA en CU gestelde schriftelijke vragen alsmede de beantwoording door ons college daarvan zijn als bijlage bij deze notitie opgenomen.

De verantwoordelijkheid voor inrichting van de ruimte, catering en toezicht ligt bij de gemeente en is ook voor rekening van de gemeente. Aan de crisisnoodopvang worden geen nadere eisen gesteld dan bed, bad en brood. Het Landelijk Operationeel Coördinatie Centrum (LOCC) streeft er naar om 72 uur van te voren een voorwaarschuwing aan de gemeente te geven dat er gebruik gemaakt gaat worden van een crisisopvanglocatie. Binnen onze veiligheidsregio is er inmiddels sprake van een lichte vorm van coördinatie op dit terrein.

Voor nadere informatie over openbare orde en veiligheid ten aanzien van noodopvang van vluchtelingen wordt kortheidshalve verwezen naar de als bijlage bij deze notitie gevoegde factsheet van de VNG.

Inmiddels heeft de gemeente Teylingen in samenwerking met de gemeente Lisse vanaf 15 oktober de vraag vanuit het LOCC voor crisisnoodopvang ingevuld en zijn er in sporthal “De Tulp” 150 asielzoekers opgevangen vanuit het perspectief van een crisisomstandigheid of het voorkomen daarvan. Hiermee hebben de gemeenten gehoor aan een verzoek voor crisisopvang van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA).

Vanwege het grote aantal mensen dat momenteel Nederland binnenkomt, is er landelijk extra capaciteit voor crisisopvang nodig. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers heeft een verzoek gedaan aan de gemeenten Lisse en Teylingen om dit te organiseren. Net als andere gemeenten in de omgeving hebben zij daaraan gehoor gegeven. Beide gemeenten zien het als hun maatschappelijke verantwoordelijkheid om gehoor te geven aan het verzoek van het COA en werken samen om de opvang in goede banen te leiden.

Voor de vluchtelingen die zes dagen lang in Voorhout worden ondergebracht, was niet per direct plaats in de reguliere asielzoekerscentra. Na de zes dagen opvang in Teylingen worden de vluchtelingen nogmaals voor een periode van zes dagen opgevangen in sporthal De Waterkanten Lisse.

De innige samenwerking met de gemeente Lisse (met ondersteuning van Hillegom) op dit dossier wordt door ons college als uiterst prettig, constructief en effectief ervaren.

Het verzoek tot realisering van de crisisnoodopvang bereikte de burgemeester op donderdag 15 oktober halverwege de middag. Er was dan ook onvoldoende tijd en ruimte om de inwoners van onze gemeente tijdig te informeren over de crisisnoodopvang en de daarvoor gekozen locatie. In de loop van de avond hebben wij via de media en de gemeentelijke website de burgers geïnformeerd. Verder hebben wij op diezelfde avond omwonenden in de directe omgeving via een brief geïnformeerd over de crisisnoodopvang. Verder hebben wij op vrijdag 16 oktober via inloopbijeenkomsten eind van de ochtend en begin van de avond inwoners in de gelegenheid gesteld ons te bevragen over de crisisnoodopvang.

Zoals hiervoor al aangegeven komen de kosten voor crisisnoodopvang voor rekening van de gemeente. Vanuit het COA wordt de gemeente gecompenseerd met € 40,- per dag/vluchteling. Het van het COA te ontvangen bedrag is echter niet toereikend voor dekking van de door de gemeente te maken kosten. Inmiddels worden de uitgaven gedaan, waarbij gebruik gemaakt wordt van de in de gemeentewet opgenomen regeling voor het doen van spoedeisende uitgaven. Uiteraard worden de gemaakte kosten achteraf verantwoord en in de begroting opgenomen. Wij gaan u te zijner tijd voorstellen in de dekking van de kosten te voorzien door te beschikken over een deel van het rekeningresultaat 2015.

Uiteraard zullen wij uw raad na beëindiging van onze inspanningen op het gebied van deze crisisnoodopvang op de hoogte stellen van onze evaluatie en de opgedane ervaringen.

Voor wat betreft eventuele toekomstige nieuwe verzoeken voor crisisnoodopvang stelt de burgemeester zich (na consultatie van het college) op het standpunt dat geen actief aanbod richting het COA wordt gedaan voor het inrichten van een crisisnoodopvang, maar dat indien opnieuw een dergelijke vraag aan Teylingen wordt gesteld een dusdanig verzoek met een een positieve grondhouding tegemoet wordt getreden.

Voorstel:
Voorgesteld wordt in te stemmen met de beleidslijn van de burgemeester waarbij een re-actieve houding wordt ingenomen (geen concreet aanbod te doen), maar in het geval dat in de toekomst opnieuw een verzoek tot inrichting van crisisnoodopvang wordt gedaan een dergelijk verzoek vanuit een welwillende grondhouding wordt beoordeeld.
Verder wordt voorgesteld kennis te nemen van het gegeven dat door de gemeente spoedeisende uitgaven worden gedaan in het kader van de crisisnoodopvang en in te stemmen met het voornemen van het college de kosten daarvan te dekken door te beschikken over een deel van het rekeningresultaat 2015.

Kaders voor concrete huisvesting.

Versnelde invulling van taakstelling.

Op basis van het huidige rijksbeleid krijgt elke gemeente in Nederland een contingent te huisvesten statushouders toegewezen. Deze verdeling is de verantwoordelijkheid van het COA. Als een vluchteling een verblijfsstatus krijgt wordt hij/zij door het COA gekoppeld aan een gemeente. De verdeling over Nederland gebeurt op basis van het inwonertal van de gemeenten. Elke gemeente in Nederland krijgt een evenredig percentage te huisvesten statushouders toegewezen. Gemeenten hebben daarop geen invloed. Ook kan geen invloed uitgeoefend worden op welke mensen (herkomst, geslacht, leeftijd, gezinssamenstelling etc.) aan de gemeente worden gekoppeld.
Tot op dit moment hebben aan gemeenten gekoppelde statushouders van rechtswege voorrang bij toewijzing van sociale huurwoningen. In dit verband verwijzen wij u overigens naar de in deze notitie opgenomen paragraaf “kabinetsvoornemen” waarin is aangegeven dat deze voorrangsregeling binnenkort komt te vervallen.

De gemeente Teylingen heeft voor 2015 een taakstelling om 62 statushouders te huisvesten (gebaseerd op 14.900 te huisvesten statushouders; 0,4161% van de landelijke taakstelling).
De staatssecretaris van Veiligheid en Justitie schat het aantal te huisvesten statushouders voor de 1^{e} helft van 2016 op 20.000 mensen. Dat resulteert voor Teylingen in een taakstelling van 83 te huisvesten statushouders voor de eerste helft van 2016. In de verdere uitwerking van de locaties gaan wij vooralsnog uit van de situatie dat voor heel 2016 voor 115 tot 135 statushouders naar woonruimte moet worden gezocht. Met de realisering van woonruimte voor 115 tot 135 personen wordt invulling gegeven aan een groot deel van de gemeentelijke taakstelling voor 2016.

Voorstel:
Wij stellen u voor de Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld woonruimte bieden aan de aan Teylingen gekoppelde statushouders (nog in 2015 een begin maken met invulling van de taakstelling 2016), zodat in de AZC’s capaciteit vrij gemaakt wordt voor nieuwe instroom van vluchtelingen.

Spreiding in de gemeente.

Vanuit een oogpunt van maatschappelijk draagvlak zijn wij van mening dat het wenselijk is de huisvesting van statushouders in de gemeente te spreiden en niet te concentreren op één of een beperkt aantal locaties. Kiezen voor “kleinschaligheid” past enerzijds goed bij onze dorpen en biedt

anderzijds ook de beste kansen op integratie van de statushouders in de Teylingse samenleving. Afhankelijk van het moment van beschikbaarheid van accommodaties kan er sprake zijn van een variatie in momenten waarop in de verschillende dorpen een voorziening wordt gerealiseerd.

Voorstel:
Wij stellen voor om vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap zo mogelijk te kiezen voor spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond).

Aanvullende capaciteit reeds gevestigde inwoners.

Als bedacht wordt dat jaarlijks slechts 5% van contingent woningen van de corporaties muteert moet worden geconstateerd dat ook voor onze eigen woningzoekenden beperkte mogelijkheden bestaan om geschikte woonruimte te krijgen.

Behoefte
Huishoudens met een laag inkomen (< € 34.911)
Bij gelijkblijvende scheefheid zijn in de periode 2013-2025 440 woningen extra nodig in sociale voorraad. Dit betreft 390 woningen met een huurprijs tot € 618,-.

Aanbod huur woningen corporaties

2014	Stek	Vooruitgang	Warmunda
mutaties	29	162	37
mutatiegraad	4,0%	7,2%	5,3%

Bron: Jaarverslagen corporaties

Het aantal ingeschreven woningzoekende in de regio op 31 december 2014 bedroeg 69.953, waarvan er 13.547 zich actief op de woningmarkt begeven (tenminste 1 x gereageerd op een woning). Vanuit Teylingen stonden 3.698 woningzoekenden ingeschreven; 5,3% van het totaal. Hiervan reageerden 652 mensen minimaal één keer op een woning. Op de 79 via Woningnet Holland Rijnland aangeboden woningen (vanaf mei 2014!) reageerden 5.623 mensen. Gemiddeld waren dat 71 reacties per woning.
Het aantal reacties geeft een indruk van de populariteit van woningen in de regio. Hillegom scoorde het laagste met gemiddeld 32 reacties op woningen en Leiden het hoogste met 89. Gemiddeld kwam het aantal reacties uit de regio uit op 60.

Gelet op het voorgaande is het vanuit een oogpunt van maatschappelijk draagvlak en een evenredige en gelijke behandeling van onze inwoners daarom wenselijk dat, als voor statushouders extra onorthodoxe woonruimte wordt gerealiseerd, een dergelijke voorziening ook voor onze bestaande woningzoekenden beschikbaar komt, om zodoende ook in dat segment de druk op de wachtlijsten te laten afnemen. Wij zijn dan ook voornemens om bovenop de toevoeging aan onorthodoxe woonruimte voor statushouders een contingent extra te realiseren om de bestaande wachtlijsten van woningzoekenden te verkleinen. Wij denken daarbij aan een extra toevoeging van 10%.

Voorstel:
Wij stellen u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat bovenop het aantal te realiseren onorthodoxe woonvoorzieningen voor statushouders 10% extra woonvoorzieningen worden toegevoegd bestemd voor de huidige woningzoekenden.

Structurele toevoeging aan woningvoorraad.

Zoals in de paragraaf “versnelde invulling van taakstelling” is aangegeven neemt in 2016 het inwonertal van deze gemeente, als gevolg van de vestiging van statushouders, toe met circa 100 personen. Als we er van uitgaan dat circa 50% van deze mensen uiteindelijk in Nederland kunnen blijven en genaturaliseerd worden tot Nederlander bestaat er op ons gemeenteniveau behoefte aan een extra toevoeging aan de reguliere woningvoorraad sociale huurwoningen van circa 50 woningen. Wij zien mogelijkheden om in onze nieuwbouwlocaties een verdichting aan te brengen en circa 50 sociale huurwoningen extra aan de woningvoorraad toe te voegen. Voor de bij ons college bestaande gedachten over de mogelijkheden tot structurele toevoeging van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad verwijzen wij u naar de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad”.

Uiteraard moet het overleg met corporaties en projectontwikkelaars hierover nog worden opgestart.

Een stevige aanvullende taakstelling voor onze corporaties.
Vanuit dit perspectief kunnen wij ons dan ook voorstellen dat wij bijvoorbeeld in VNG verband richting het kabinet invloed uitoefenen om corporaties hun maatschappelijke rol te kunnen laten vervullen. In de door de PvdA en CU gestelde schriftelijke vragen wordt het voorbeeld van de verhuurdersheffing genoemd, maar wellicht zijn er ook ander methoden of instrumenten om de corporaties beter in positie te brengen. Indien uw raad een dergelijke beweging wenst te maken zullen wij in VNG verband hier aandacht voor vragen.

Voorstel:
Wij stellen u voor in te stemmen met ons voornemen om het overleg op te starten en de plannen voor te bereiden c.q. te wijzigen om – gelet op de gewijzigde omstandigheden – 50 sociale huurwoningen extra toe te voegen aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties.

Toevoeging woningvoorraad door realisering van onorthodoxe woonruimte .

In lijn met het kabinetsvoornemen (zie de hiervoor opgenomen paragraaf) zijn wij voornemens ons te focussen op toevoeging aan de woningvoorraad door het realiseren van tijdelijke woningen op verschillende locaties in onze gemeente, waardoor er geen sprake is van concentratie op een beperkt aantal plaatsen en de beste randvoorwaarden worden gerealiseerd voor integratie in de lokale samenleving.

Naast deze locaties voor het realiseren van tijdelijke woningen voorzien onze plannen er in om op een beperkt aantal locaties gebruik te maken van bestaande gebouwen voor huisvesting van statushouders.

De plannen voorzien er tevens in om 10% extra capaciteit te creëren om de bestaande wachtlijsten van woningzoekenden te verkleinen.

Concreet betekent dit dat indien voor circa 115 tot 135 statushouders huisvesting wordt gerealiseerd daarbovenop voor 14 regulier woningzoekenden een nieuwe vorm van huisvesting beschikbaar komt.

Voor een overzicht van de potentiële locaties die bij ons in beeld zijn voor de realisering van onorthodoxe huisvestingsmogelijkheden verwijzen wij u naar de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad” (deze bijlage is op maandag 26 oktober 2015 beschikbaar). Wij benadrukken overigens dat – indien uw raad instemt met de plannen tot realisering van tijdelijke woningen en andere vormen van onorthodoxe huisvesting ten behoeve van statushouders en

regulier woningzoekenden – nog nader en intensief overleg nodig is met corporaties en locatie-eigenaren om de plannen concreet vorm te geven en de huisvesting daadwerkelijk te realiseren. Dat vergt –naast de inzet van de gemeente - een inspanning van meerdere partijen.

Zoals ook in de paragraaf GZZA regeling is aangegeven kent die regeling dusdanige beperkingen dat deze regeling – voor zover wij dat thans kunnen beoordelen – niet aansluit op de wijze waarop wij de huisvesting van statushouders willen accommoderen. Het ligt eerder in de lijn om de taakstelling huisvesting statushouders 2016 naar voren te halen en de statushouders als reguliere inwoners van deze gemeente te verwelkomen, waardoor de gemeente Teylingen aan de opgave 2016 voldoet.

Afhankelijk van de verdere uitwerking van de kabinetsplannen moet nadere invulling worden gegeven aan de wijze waarop betrokkenen de verschuldigde huur voor de woningen moeten voldoen alsmede de wijze waarop zij in hun levensonderhoud moeten voorzien. Geredeneerd vanuit de huidige regeling is hier een rol weggelegd voor de ISD (bijstandsverstrekking ed).

Voorstel:
Voorgesteld wordt in te stemmen met ons voornemen om voor circa 115 tot 135 statushouders en voor 14 reguliere woningzoekenden huisvesting te realiseren een en ander in lijn met het overzicht zoals opgenomen in de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad”.

Betrokkenheid maatschappelijke partijen.

Achter de schermen is/wordt contact gelegd met woningbouwcorporaties (op ambtelijk en bestuurlijk niveau wordt met de corporaties intensief overleg gevoerd) , vluchtelingenwerk, Welzijn Teylingen, het onderwijsveld, huisartsen, vrijwilligersgroepen, kerken en moskee, OTAV (ondersteuningsteam VNG), ISD, etc. over de wijze waarop in de (maatschappelijke) begeleiding kan worden voorzien en de wijze waarop de integratie in de lokale samenleving het best vorm kan worden gegeven. Concrete resultaten en afspraken liggen er op dit moment nog niet. We verkeren nog in de fase van contact leggen. Wij willen het maatschappelijk middenveld vroeg in het proces betrekken, zodat we een groot draagvlak betrokkenheid creëren voor de komst van (extra) vluchtelingen naar onze gemeente. Daarom willen we binnenkort een werkconferentie organiseren met de eerdere genoemde organisaties om samen te kijken wat hiervoor nodig is.

Dialoog met de inwoners/ondernemers en besluitvorming.

Nadat en indien de commissie Welzijn op 26 oktober zich heeft uitgesproken over de plannen en voornemens van ons college zoals verwoord in deze notie gaan wij het gesprek aan met de inwoners en ondernemers van onze gemeente. Wij zijn van plan daarvoor op woensdag 28 oktober een informatiebijeenkomst te beleggen. Voor de inhoud van deze informatiebijeenkomst verwijzen wij u kortheidshalve naar het als bijlage toegevoegde persbericht.

Nadat wij het gesprek met de inwoners en ondernemers hebben gevoerd zullen wij bezien of aanleiding bestaat de plannen aan te passen en wordt een en ander ter besluitvorming uw raad voorgelegd. Na de informatiebijeenkomst met inwoners en ondernemers wordt bepaald wanneer en op welke wijze finale voorstellen aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Initiatieven in de regio.

Ook in de regio wordt hard gewerkt aan het zoeken naar oplossingen. In Katwijk wordt onderzocht of er extra woningen kunnen worden toegevoegd in de vorm van semi permanente huisvesting (10-15 jr) voor zowel statushouders als reguliere woningzoekenden.

In Hillegom worden 2 locaties onderzocht.

Noordwijk wil 17 extra statushouders opvangen in tijdelijke dan wel bestaande woningen.

In Noordwijkerhout wordt onderzocht hoe de oude Munnekeweij verbouwd kan worden tot woningen voor statushouders.

Financiën.

Op dit moment hebben wij geen duidelijk inzicht in de mogelijke gemeentelijke kosten voor de realisering van de plannen zoals in deze notitie verwoord. Nadat finale besluitvorming in de gemeenteraad heeft plaatsgevonden zijn wij van plan om – voor zover daartoe aanleiding bestaat – aan uw raad voorstellen te doen over de financiering van de plannen.

Bijlagen:

I. Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad.
II. Persbericht uitnodiging informatiebijeenkomst.
III. Factsheet: "Openbare orde en veiligheid ten aanzien van noodopvang vluchtelingen"
IV. Factsheet: "GZZA, het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement".
V. Brief staatssecretaris Veiligheid en Justitie d.d. 13 oktober 2015
VI. Schriftelijke vragen PvdA / CU d.d. 12 oktober alsmede de collegebeantwoording daarvan

PERSUITNODIGING

gemeente
TEYLINGEN

datum
10-12 2015

onderwerp persbericht
Stand van zaken Statushouders

Voorstel locaties Statushouders

Het college van Teylingen heeft zeven locaties op het oog die verder onderzocht worden op geschiktheid voor tijdelijke huisvesting van statushouders. Een van de plekken die aanvankelijk was voorgesteld, bij het station in Voorhout, is geschrapt. Door suggesties van inwoners zijn drie nieuwe mogelijke locaties aan het voorstel toegevoegd. De gemeenteraad beslist in februari over het vervolg.

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Op 26 oktober sprak de commissie Welzijn over de huisvesting van statushouders. Dit zijn vluchtelingen die al langere tijd in Nederland verblijven en een tijdelijke verblijfsvergunning hebben. Om de sociale woningbouw te ontzien, heeft het college van Teylingen voorgesteld om nieuwe tijdelijke woningen te creëren, bijvoorbeeld in leegstaande gebouwen of tijdelijke woonunits. Daarvoor zijn een aantal locaties in beeld in de drie dorpen. Deze zijn op 28 oktober tijdens een eerste bewonersbijeenkomst met bewoners besproken.

Reacties en suggesties van inwoners
Tijdens en na deze informatiebijeenkomst in de KTS op 28 oktober hebben veel inwoners een reactie gegeven op de zoeklocaties. Naar aanleiding van de reacties is besloten één van de locaties te schrappen: die bij het station in Voorhout. Reden is onder meer dat tijdelijke woningen op deze plek moeilijk inpasbaar zijn. Ook zijn suggesties gedaan voor andere mogelijkheden
Drie daarvan heeft het college toegevoegd aan het voorstel. Onderstaande locaties worden verder uitgewerkt als de raad daar mee instemt.

- De Waaier, Warmond
- Klein Sassembourg, Sassenheim
- Kompasschool, Sassenheim
- Boekenburglaan, Voorhout
- Oosthaven, Sassenheim (nieuw)
- Langeveld, Sassenheim (nieuw)
- Zuidelijke Randweg (nabij Engelselaan), Voorhout (nieuw)

Niet alle locaties zijn nodig om in de huisvesting van statushouders te voorzien. Nadat de plannen zijn uitgewerkt en met de raad en omwonenden zijn besproken zal een definitieve keuze worden gemaakt voor de uiteindelijke locaties.

Voorstel college: hoe verder
Het college heeft deze week het voorstel gedaan aan de gemeenteraad om voor deze zeven locaties concrete plannen uit te werken voor tijdelijke huisvesting geschikt voor statushouders en reguliere woningzoekenden.
Op 18 januari 2016 vergadert de commissie Welzijn daarover. De commissie Welzijn geeft een advies hierover aan de gemeenteraad. Het is de bedoeling dat de gemeenteraad tijdens de vergadering van 4 februari 2016 een beslissing neemt om deze locaties verder uit te werken.

Voor ze een besluit nemen, willen de fracties in de gemeenteraad graag weten wat inwoners van de plannen vinden. Inwoners kunnen hun reactie mailen naar gemeenteraad@raadteylingen.nl. Ook kunnen ze met één of meerdere fracties in gesprek gaan tijdens de fractievergaderingen van 11 januari 2016. Daarvoor kunnen ze zich aanmelden bij raadsleden, de contactgegevens zijn te vinden op de website van de gemeente.
Tijdens de commissie welzijn en raadsvergadering is er ook mogelijkheid om gebruik te maken van het formele spreekrecht. Inwoners kunnen zich daarvoor aanmelden bij gemeenteraad@raadteylingen.nl.

Na het raadsbesluit: bewonersbijeenkomsten
Wanneer de gemeenteraad instemt met de beoogde locaties, worden de plannen verder uitgewerkt. Tevens start het college met bewonersbijeenkomsten op de diverse locaties. Deze bijeenkomsten over de huisvesting en integratie vinden naar verwachting in februari en maart 2016 plaats. Omwonenden ontvangen hiervoor een uitnodiging per brief.

Extra units voor reguliere woningzoekenden
Naast de tijdelijke woningen voor statushouders stelt het college voor om daar bovenop tien procent extra units te realiseren: daarvan kunnen reguliere woningzoekenden profiteren.

Investeren in maatschappelijke integratie
Van belang is dat naast huisvesting, direct gestart wordt met integratie. Dit doen we met maatschappelijke partners en met bewoners samen. Inmiddels is een eerste bijeenkomst geweest met diverse organisaties waaronder kerken, scholen, vluchtelingenwerk en welzijnsorganisaties om elkaar hierin te versterken. Er blijkt zowel bij organisaties als bij individuele vrijwilligers een grote wil om hier aan bij te dragen.

Beantwoording vragen en reacties
Alle vragenstellers hebben inmiddels een antwoord ontvangen van het college. Daartoe is een document opgesteld en rondgestuurd. Dit stuk is verstuurd aan de mensen die 28 oktober een emailadres hebben achtergelaten. Heeft u het verslag niet ontvangen of wilt u het document alsnog ontvangen, dan kunt u dit aangeven via het mailadres opvangstatushouders@teylingen.nl.
Nieuwe vragen naar aanleiding van dit verslag verzamelen we en beantwoorden we tijdens de bijeenkomsten in februari.

< einde bericht>

Informatie
Voor meer informatie over dit persbericht:
Communicatie, tav Roos van Sen
afdeling bedrijfsvoering
Telefoon: 14 0252
E-mail: pers@teylingen.nl

Raadsvoorstel huisvesting statushouders.

Samenvatting

Door instemming met dit voorstel beslist de gemeenteraad over de wijze waarop door de gemeente Teylingen een bijdrage wordt geleverd aan de opvang van vluchtelingen. Daarbij wordt ingezet op het huisvesten van statushouders in bijzondere woonvormen waarvoor door de gemeenteraad via dit voorstel de kaders worden aangegeven. Verder geeft dit voorstel inzicht in de nader uit te werken huisvestingslocaties.

Financiële consequenties

In het overzicht in deze paragraaf zijn de ten laste van de gemeente blijvende kosten voor realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders zoals die in dit voorstel zijn opgenomen bij elkaar gebracht.

Wij benadrukken nogmaals dat het hier een eerste globale inschatting is. Pas bij de concrete plan uitwerking ontstaat een definitief inzicht in de kosten die ten laste van de gemeente blijven.

Van belang is te vermelden dat bij dit kosten overzicht is uitgegaan van een instandhoudingstermijn van de huisvestingsvoorzieningen voor statushouders voor een periode van vijf jaar. Verlenging van die periode zal substantieel positieve effecten hebben op het exploitatieresultaat. Verder is het van belang te vermelden dat bij de eerste globale financiële weliswaar rekening is gehouden met de rijkssubsidieregeling voor huisvesting van statushouders, maar dat nog niet alle details van deze regeling bij het schrijven van dit voorstel bekend zijn. Mits voldaan wordt aan de subsidievoorwaarden van het Rijk mag er van uitgegaan worden dat corporaties per te huisvesten statushouder een subsidiebedrag kunnen ontvangen van € 6.250,-. Met deze subsidieregeling komt op de meeste locaties een kostendekkende exploitatie binnen handbereik.

Wij stellen ons voor dat de uiteindelijk ten laste van de gemeente blijvende kosten aan het eind van de exploitatie periode met de exploitanten (woningbouwcorporaties) worden afgerekend. Daartoe zal een overeenkomst met partijen moeten worden afgesloten. Uitgaande van een exploitatie termijn van vijf jaar lijkt het ons verstandig vanaf het begin van de exploitatie in de gemeentebegroting jaarlijkse reserveringen op te nemen om aan het eind van de periode de exploitatie te kunnen afrekenen.

Tot slot kan niet onvermeld blijven dat niet alle locaties noodzakelijk zijn voor invulling van de taakstelling 2016.

1.De Waaier	10 appartementen	€ 353.500,- (negatief)
2.De Waaier	12 woonunits	€ 80.371,- (positief) *
3.De Waaier	20 woonunits	€ 91.508,- (positief)
4.Klein Sassembourg	onzelfstandige huisvesting	€ 245.140,- (negatief)
5.Klein Sassembourg	zelfstandige huisvesting	€ 347.500,- (negatief)
6.Klein Sassembourg	24 woonunits	€ 62.674,- (negatief)
7.Kompasschool	6 appartementen	€ 7.025,- (positief)
8.Boekenburglaan	20 woonunits	€ 7.558,- (positief) **
9.Zuidelijke Randweg	15 woonunits	€ 24.815,- (positief)
10.Langeveld	20 woonunits	€ 19.063,- (positief)
11.Oosthaven	10 woonunits	€ 38.212,- (positief)

* exclusief sloopkosten
** exclusief huurprijs grond
(NB conform het geformuleerde criterium wordt als uitgangspunt gehanteerd dat per locatie maximaal 25 statushouders worden gehuisvest.

Aanleiding en context:

Op 26 oktober is in de commissie Welzijn de door het college van burgemeester en wethouders uitgebrachte notitie "Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen" besproken. Aansluitend daarop is door ons college op 28 oktober een informatieavond belegd voor alle inwoners en ondernemers van de gemeente Teylingen. Tijdens deze bijeenkomst is door ons college toegelicht welke mogelijkheden het gemeentebestuur ziet om een bijdrage te leveren aan de opvang van vluchtelingen. Meer specifiek is door het college ingegaan op de eerste resultaten van de zoektocht naar mogelijke locaties waarop huisvesting van statushouders mogelijk is.

Op 18 januari jongstleden is dit voorstel behandeld tijdens de vergadering van de commissie Welzijn.

In onderstaand overzicht zijn de (belangrijkste) adviezen van de commissie Welzijn verwoord:

Voor de huisvesting van statushouders de volgende uitgangspunten te hanteren:

- *Gestreefd wordt na zoveel mogelijk spreiding over de kernen en per locatie een zo klein mogelijk aantal statushouders.*
- *Huisvesting in bestaande gebouwen/woningen heeft prioriteit*
- *Gezocht wordt naar huisvesting voor 87 tot 117 statushouders en voor reguliere woningzoekenden wordt minimaal 10% extra gerealiseerd.*
- *Minimaal 50 extra sociale woningen realiseren binnen vijf jaar (meer en sneller indien mogelijk gewenst)*
- *Tijdelijke woonunits komen pas in beeld als in de andere opties niet voldoende capaciteit voor huisvesting gerealiseerd kan worden. De locatie Boekenburglaan in Voorhout is daarbij voor de meerderheid van de commissie niet gewenst*

Verder zijn aandachtspunten in de uitwerking voor het college:

- *goede betrokkenheid omwonenden en maatwerk in de beantwoording van vragen*
- *veiligheidsmaatregelen per locatie en voorkomen van hanggroepen*
- *maatschappelijke integratie (Integraal integratieplan)*
- *duurzaamheid en aantrekkelijke uitstraling*
- *kosten inzichtelijk maken*
- *inzichtelijk maken van de effecten van het bestuursakkoord*

De gedachtewisseling binnen de commissie is voor ons college aanleiding geweest het voorstel op een aantal punten aan te passen en aan te vullen. Conform de met het presidium op 20 januari gemaakte afspraak hebben wij ons voorstel voor wat betreft de locatie Boekenburglaan -ondanks de grote aarzelingen van verschillende fracties geuit tijdens de commissie Welzijn- gehandhaafd.

Beoogd resultaat:

Met dit voorstel wordt beoogd door de gemeenteraad kaders te laten vaststellen voor wat betreft de locaties die in aanmerking komen voor de huisvesting van statushouders. Tevens wordt met het uit te brengen voorstel gezocht naar draagvlak binnen de gemeenteraad voor de verdere wijze van uitwerking door het college van burgemeester en wethouders en voorziet het voorstel in het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de verdere uitwerking van de plannen. Verder beoogd het voorstel bij de raad draagvlak te zoeken voor een structurele toevoeging aan de woningvoorraad van 50 woningen in de sociale sfeer teneinde de structurele verhoging van de vraag het hoofd te kunnen bieden. In de komende jaren zijn wij voornemens afhankelijk van de conjunctuur (instroom aantal statushouders) mee te bewegen met de extra inzet voor uitbreiding van het aantal sociale woningen. Tot slot wordt in aansluiting op de eerder op 26 oktober 2015 gevoerde discussie in de commissie Welzijn voorgesteld een besluit te nemen over de mogelijkheden in Teylingen tot opvang van vluchtelingen.

Argumentatie:

1. Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen.

In aansluiting op de gevoerde discussie tijdens de vergadering van de commissie Welzijn van 26 oktober jongstleden stellen wij aan uw raad voor te besluiten over de verschillende vormen van opvangmogelijkheden voor vluchtelingen binnen de gemeenten Teylingen.

Het gaat dan met name over de mogelijkheden voor realisering van:

a. reguliere opvang (realisering van een AZC 600 - 1500+ bewoners)
b. tijdelijke opvang (opvang in recreatieparken etc. 300 - 800 bewoners)
c. noodopvang (hallen en locaties voor 300 - 600 mensen voor 6 - 12 maanden)
d. crisisnoodopvang (opvang in sporthallen etc. 1x of 2x 72 uur)

Voor wat betreft de motivering van het standpunt van ons college over de (on)mogelijkheden van deze vormen van opvang verwijzen wij u kortheidshalve naar de argumentatie zoals die is opgenomen in ons commissievoorstel zoals dat is behandeld op 26 oktober. Dit eerder uitgebrachte voorstel is als bijlage toegevoegd.

Omdat ook tijdens de commissievergadering van 18 januari is gebleken dat er binnen de gemeenteraad consensus is over de hiervoor genoemde onderdelen op dit thema hebben wij omwille van de overzichtelijkheid besloten de verschillende elementen onder te brengen in één beslispunt. ~~In de beslispunten bij dit voorstel is aangesloten op de voorstellen zoals wij die eerder hebben uitgebracht.~~

In aanvulling hierop brengen wij nog het volgende onder uw aandacht.

Tijdens de commissievergadering van 26 oktober is er door u voor gepleit om langs de lijn van de VNG er bij de regering op aan te dringen beperkingen bij corporaties weg te nemen bij de realisering van (sociale) woningbouw (zoals bijvoorbeeld de verhuurdersheffing), zodat dat de corporaties invulling kunnen geen aan de huisvestingstaakstelling voor statushouders.

Inmiddels voorziet het bestuursakkoord "Verhoogde Asielinstroom" zoals dat op 27 november 2015 tussen Rijk en VNG is gesloten in deze materie. Onderdeel van dit bestuursakkoord is een subsidieregeling voor huisvestingsvoorzieningen voor statushouders. Corporaties kunnen een beroep doen op deze subsidieregeling. Uitgangspunt van de regeling is dat alleenstaande statushouders worden gehuisvest in onzelfstandige woonruimten. Later in dit voorstel komen wij terug op dit bestuursakkoord.

2. Kaders voor huisvesting van statushouders.
Conform het bepaalde in de gemeentewet is uw raad verantwoordelijk voor en bevoegd tot het stellen van kaders met betrekking tot het te voeren gemeentelijk beleid. Het spreekt voor zich dat dat ook geldt voor de wijze waarop in de huisvesting van statushouders wordt voorzien. Vanuit dit kaderstellende perspectief stellen wij u voor zich te conformeren aan onderstaande kaders waarbinnen door ons college moet worden gewerkt als het gaat om realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders.

Tijdens de commissievergadering is geopperd “sensitiviteit voor de historie van de verschillende locaties” als belangrijke randvoorwaarde / kader te hanteren.

Wij begrijpen dat ervaringen uit het verleden een rol kunnen spelen bij de maatschappelijke acceptatie en het draagvlak. Juist het nog te voeren overleg met direct omwonenden in de volgende fase van het proces geeft alle ruimte hierover afspraken te maken en/of zaken in de afweging te betrekken. Het gaat naar de mening van ons college echter niet alleen om het historisch perspectief, er kunnen ook andere factoren zijn die vragen om oplossingen/maatwerk op alle relevante factoren op die locatie. De sleutel zit naar de mening van ons college in het woord “sensitiviteit”. In de gesprekken met de omwonenden zullen wij sensitiviteit betrachten. Ook op het punt van de historie van locaties. U mag en dergelijke sensitiviteit altijd – en niet alleen in dit dossier – van ons college verwachten.

a. Evenwichtige spreiding in de gemeente/kleinschalige clusters.
Om de integratie van de nieuwkomers te bevorderen en rekening houdend met de ~~absorbtiecapaciteit~~absorptiecapaciteit wordt voorgesteld de statushouders te huisvesten in kleinere clusters met verdeling over de drie kernen.

Tijdens de commissievergadering is gebleken dat dit criterium brede instemming heeft van de verschillende fracties. De aantallen per locatie moeten klein worden gehouden. Hoewel tussen de fracties geen eenduidigheid bestaat over het exacte aantal per locatie is duidelijk dat de bovengrens rond het aantal van 25 ligt.

Bij de uitwerking van de verschillende locaties zullen wij de breed gedragen bovengrens van maximaal 25 te huisvesten statushouders per locatie als uitgangspunt hanteren. Alleen als bij de uitwerking van de plannen wij onverhoopt de taakstelling niet kunnen halen, willen wij de optie open houden u voorstellen te doen waarbij (in beperkte mate) afgeweken wordt van de door u gehanteerde bovengrens van 25.

b. Aantallen statushouders.
Voorgesteld wordt niet meer statushouders te huisvesten dan volgens de rijkstaakstelling aan de gemeente Teylingen wordt toebedeeld. In het door ons uitgebrachte commissievoorstel zoals dat in de commissie Welzijn van 26 oktober jongstleden is besproken gingen wij nog uit van de noodzaak om in 2016 aan 115 tot 135 statushouders huisvesting te moeten bieden. De laatste cijfers gaan er van uit dat in 2016 87 statushouders in Teylingen moeten worden gehuisvest. Bedacht moet worden dat deze cijfers vooral dagkoersen zijn en sterk worden beïnvloed door de instroom van vluchtelingen en daarmee het uiteindelijke aantal vluchtelingen dat een tijdelijke verblijfsstatus krijgt. Wij zijn van mening dat rekening moet worden gehouden met een ophoging van de taakstelling 2016 in verband met de huidige toestroom. Wij stellen u voor uit te gaan van een extra taakstelling van 30, zodat het totaal aantal te realiseren huisvestingsplaatsen voor statushouders uitkomt op 117. Voor zover ophoging van de taakstelling in de praktijk niet nodig mocht blijken kan de beschikbare ruimte worden gebruikt voor huisvesting van autochtone woningzoekenden (zie hiervoor ook punt d) en/of worden gebruikt voor invulling van de taakstelling 2017.

In tabelvorm ziet de te realiseren opgave er dan als volgt uit:

Herkomst	**Aantallen**
Taakstelling 1e helft 2016	42*
Prognose taakstelling 2e helft 2016	45
10% aanvullend regulier woningzoekenden	9
Sub-totaal	96
Reserve capaciteit ophoging taakstelling 2016	30
10% aanvullend regulier woningzoekenden	3
Totaal	129

* Hierbij kan worden aangetekend dat in 2015 in Teylingen 9 statushouders meer zijn gehuisvest dan volgens de landelijk opgelegde taakstelling noodzakelijk was. Dit in 2015 extra gerealiseerde contingent kan conform de daarvoor geldende regels worden afgetrokken van het contingent 2016, zodat voor de 1e helft van 2016 het aantal te huisvesten statushouders komt op 33.

Met opmaak: Superscript

Met opmaak: Lettertype: 8 pt

c. Ontzien bestaande woningvoorraad.
De bestaande druk op de sociale woningvoorraad is dermate hoog dat wij van mening zijn dat het niet verantwoord is de bestaande praktijk, waarin een deel van de beschikbaar komende woningvoorraad wordt gereserveerd voor huisvesting van statushouders, te continueren. Om de al bestaande hoge druk op de vrijkomende huurwoningen te ontlasten stellen wij u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat het aantal huisvestingsplaatsen in te realiseren tijdelijke woonunits gelijk moet zijn aan de instroom aan het aantal statushouders. Voor wat betreft de

huisvesting van statushouders wordt er primair voor gekozen deze te huisvesten in de tijdelijke woonvoorzieningen, zonder overigens uit te sluiten dat in voorkomende gevallen en afhankelijk van de omstandigheden het beter passend is de statushouders te huisvesten in reguliere woningen.

d. 10% extra voor autochtone woningzoekenden.

Om ook aan autochtone woningzoekenden perspectief te bieden wordt aan u voorgesteld in te stemmen met het uitgangspunt dat bovenop het aantal te realiseren woonvoorzieningen voor statushouders 10% extra tijdelijke woonunits worden toegevoegd ten behoeve van huisvesting van autochtone woningzoekenden.

Tijdens de commissievergadering is gebleken dat er brede instemming bestaat om in elk geval 10% van de toe te voegen tijdelijke woonruimte beschikbaar te stellen voor autochtone woningzoekenden. Tijdens de commissievergadering hebben wij kennis genomen van het signaal van verschillende fracties dat een hoger percentage toe te voegen tijdelijke woonvoorzieningen voor autochtone woningzoekenden wordt geambieerd.

Hoewel wij van mening zijn dat de toevoeging van 10% voor autochtone woningzoekenden al een forse inspanning vergt pakken wij de uitspraak van de commissie zodanig op dat wij u de toezegging willen doen te onderzoeken of het mogelijk is dit percentage op te hogen. Bij de concrete uitwerking van de plannen brengen wij een en ander beeld.

e. Tijdelijke karakter.
Na een periode van 5 jaar ontstaat definitieve duidelijkheid over de status van de statushouders. Na die periode zullen de statushouders het land moeten verlaten of krijgen zij een permanente verblijfsvergunning. In combinatie met ons voornemen om op de wat langere termijn structureel extra woningen aan de woningvoorraad toe te voegen bestaat er geen noodzaak de tijdelijke voorzieningen voor een periode langer dan 5 jaar in stand te houden. Wij stellen u dan ook voor om in te stemmen met het uitgangspunt dat de tijdelijke woonunits in beginsel niet langer dan 5 jaar instand worden gehouden en dat na een periode van 5 jaar voor de verbouwde/bestaande panden een definitieve / structurele oplossing moet worden gevonden.

Voor zover het in de komende jaren noodzakelijk is meer tijdelijke woonunits te plaatsen wordt in eerste instantie bezien of de nu in beeld gebrachte locaties die niet gebruikt gaan worden om in ~~de~~ de taakstelling 2016 te voorzien kunnen worden benut. Pas in laatste instantie kan worden overwogen om gerealiseerde locaties uit te breiden.

f. Integratie nieuwkomers.
Om de integratie van nieuwkomers te bevorderen is het essentieel dat de huisvestingslocaties zijn gelegen in of aansluitend aan de bestaande dorpskernen. Wij stellen u voor dit uitgangspunt te onderschrijven.

g. Efficiënte inzet gemeentelijke middelen.
Wij stellen u voor om vanuit het perspectief van efficiënte inzet van gemeentelijke middelen te kiezen voor een sobere uitvoering van de huisvestingsvoorzieningen.

Wij sluiten ons aan bij de opmerkingen gemaakt tijdens de commissievergadering dat kostenefficiency een belangrijk afwegingscriterium is. Daarbij is het overigens van belang te vermelden dat het één van de criteria is die in balans met andere uitgangspunten moeten worden afgewogen. Zo zou het kunnen zijn dat bijvoorbeeld uit een oogpunt van uitstraling en inrichting van de omgeving iets meer geld uitgegeven moet worden dan met een strikt sobere voorziening noodzakelijk is, maar waardoor het gewenste draagvlak in de omgeving kan worden verbeterd. Het is naar de mening van ons college een zoeken naar de juiste balans.

h. Structurele toevoeging aan de woningvoorraad.
Uitgaande van ervaringscijfers ~~het gegeven~~ dat circa 50% van de statushouders uiteindelijk in Nederland zal blijven leidt dit tot de conclusie dat de toestroom van statushouders een structurele ophoging van het aantal inwoners / aantal woningzoekenden tot gevolg heeft. Vanuit dit perspectief stellen wij u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat circa 50 ~~woningen~~ woningen extra aan de structurele woningvoorraad moet worden toegevoegd om de bestaande status quo te handhaven.

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt, Na: 10 pt, Witruimte toevoegen tussen alinea's met dezelfde stijl, Regelafstand: Meerdere 1,15 rg

Tijdens de commissievergadering is gebleken dat er brede instemming bestaat om in elk geval 50 sociale (huur)woningen structureel aan de woningvoorraad toe te voegen.

Verschillende fracties hebben gepleit voor een hoger aantal sociale (huur)woningen aan de reguliere woningvoorraad toe te voegen.

In dit verband willen wij nadrukkelijk opmerken dat de toevoeging van 50 sociale (huur)woningen aan de reguliere woningvoorraad is gekoppeld aan de te verwachten aantallen statushouders dat uiteindelijk in Nederland mag blijven en na 5 jaar vanuit de tijdelijke huisvesting moet worden gehuisvest in reguliere woningen. In dit verband verwijzen wij u ook naar het gestelde aan het einde van § 3.3 van dit voorstel, waarin wij aangeven dat wij de toename van het aantal sociale (huur)woningen om in de definitieve huisvesting van "blijvende" statushouders conjunctureel willen koppelen aan de aantallen instroom van statushouders.

Indien u van mening bent dat (los van het voorzien in huisvesting voor statushouders) het wenselijk is het contingent sociale woningbouw in de nieuwbouwplannen op te hogen, betreft dat meer het beleidsterrein volkshuisvesting. Het lijkt ons meer aangewezen deze discussie te voeren c.q. daarover uitspaken te doen in het kader van de behandeling/vaststelling van de woonvisie.

Voor wat betreft de aantallen aan de reguliere woningvoorraad toe te voegen woningen zullen wij in de dossiers en rapportages over de nieuwbouwlocaties en woningvoorraad de extra toevoeging op basis van de in dit voorstel gemaakte afspraken zichtbaar maken.

i. Veiligheid.
Borging van de veiligheid voor nieuwkomers en de huidige bevolking is van essentieel belang.
In de gesprekken met de direct omwonenden zullen wij bezien of en zo ja welke eventuele aanvullende maatregelen en acties nodig zijn, zonder overigens op voorhand het vraagstuk en de oplossing daarvan te criminaliseren. Daarvoor bestaat naar onze mening geen enkele aanleiding.

Wensen omwonenden
Zonder dit als nadrukkelijk kader te formuleren spreekt het naar de mening van ons college voor zich dat we bij de uitwerking van de concrete locaties en in de te zijner tijd met de direct omwonenden van de geselecteerde locaties te voeren gesprekken, binnen redelijke grenzen, alles in het werk zullen stellen op een optimale inpassing te realiseren, naar tevredenheid van de omgeving.

Met opmaak: Lettertype: Cursief, Onderstrepen

In het vervolg van dit voorstel wordt ingegaan op ~~de~~ de potentiële huisvestingslocaties.

3. Huisvestingslocaties statushouders.

3.1 Resultaten informatiebijeenkomst.

Op 28 oktober hebben wij in de KTS in Voorhout een informatiebijeenkomst belegd voor inwoners en ondernemers uit Teylingen. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij onze plannen met betrekking tot de mogelijkheden van Teylingen in de opvang van vluchtelingen toegelicht. In de praktijk stond de informatieavond voor een belangrijk deel in het teken van de plannen van ons college voor huisvesting van statushouders en de daarvoor in beeld gebrachte en geselecteerde locaties.

Ondanks de vele gestelde vragen, de uitgesproken onrust en ontmoette weerstand hebben wij geconcludeerd dat de informatieavond op een waardige en respectvolle wijze is verlopen. Een discussie Teylingen waardig. Het verloop van de informatieavond sterkt ons in de opvatting dat wij een juiste keuze hebben gemaakt bij het aan de voorkant op een open en transparante wijze betrekken van onze inwoners en ondernemers bij de gemeentelijke plannen.

Tijdens en naar aanleiding van de informatieavond zijn veel schriftelijke vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Wij hebben deze vragen op een geanonimiseerde wijze gebundeld in de

nota "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen". De reflectanten hebben wij (voor zover zijn hun NAW gegevens hebben aangeleverd) inmiddels geïnformeerd over de beantwoording. Daarbij hebben wij iedereen persoonlijk geïnformeerd over de door hen gestelde vragen en de daaraan gekoppelde nummering van beantwoording in de notitie.

De ingebrachte reacties zijn naar de mening van ons college waardevol en hebben in elk geval een aantal alternatieve locaties ~~opgeleverd~~ opgeleverd die interessant genoeg zijn om te betrekken bij de ~~verder~~verdere uitwerking van de potentiële locaties. Het gaat dan om de volgende locaties:
- Oosthaven, Sassenheim
- Langeveld, Sassenheim
- Zuidelijke Randweg (nabij Engelselaan), Voorhout

Zoals aangegeven zijn wij voornemens genoemde locaties te betrekken bij de verdere uitwerking. In het vervolg van dit voorstel komen wij hierop terug.

Tijdens de informatiebijeenkomst en uit de daarna ontvangen schriftelijke reacties zijn forse bedenkingen geuit over alle door ons oorspronkelijk aangedragen zoeklocaties. In z'n algemeenheid hebben wij de overtuiging dat - hoewel er bezwaren bestaan - in redelijkheid de meeste bezwaren zijn te ondervangen.

Een uitzondering is wat ons betreft de stationslocatie Voorhout. In afwijking van de andere geselecteerde locaties betreft het hier een zichtlocatie in het hart van de dorpskern Voorhout, waarbij -in tegenstelling tot de andere locaties- een harmonieuze inpassing in de ruimtelijke omgeving niet eenvoudig is. Dit argument in combinatie met het gegeven dat in de kern Voorhout voldoende meergeschikte locaties voorhanden zijn, heeft ons college doen besluiten uw raad voor te stellen af te zien van een nadere uitwerking van de stationslocatie Voorhout en deze locatie niet verder bij de planontwikkeling te betrekken.

Verder is vanuit de reacties bij ons het beeld ontstaan dat er bij onze inwoners veel onbekend is over statushouders ondanks het gegeven dat huisvesting van statushouders - ook in Teylingen - geen nieuw fenomeen is. Al gedurende een groot aantal jaren worden statushouders in onze gemeenschap gehuisvest. Wij pakken het signaal zo op dat wij van mening zijn dat, naast de integratie van de statushouders als nieuwkomers in onze gemeenschap, parallel daaraan moet worden geïnvesteerd in het contact met de samenleving om verschillende partijen met elkaar in verbinding te brengen. Door het met elkaar in contact brengen van verschillende groepen uit de samenleving ontstaat wederzijds begrip en acceptatie. Alleen op die manier kan integratie van de nieuwkomers in onze samenleving succesvol zijn. Gelet op de ontvangen reacties is een dergelijke inzet/actie naar onze mening wenselijk.
Inmiddels heeft ons college het initiatief genomen om verschillende maatschappelijke partijen om de tafel te brengen om te bezien op welke wijze het best kan worden gewerkt aan een succesvolle integratie van de nieuwkomers. Op 8 december is daarvoor een eerste werkconferentie belegd met verschillende partijen.

Wij verwijzen u in dit verband ook nog naar de op 29 september 2015 gehouden 3D tafel over het vraagstuk van vluchtelingen en statushouders en dan met name de noodzaak en mogelijkheden om op een vernieuwende wijze te kijken naar de mogelijkheden tot integratie van statushouders.

Tijdens de commissievergadering is door alle fracties benadrukt dat gelijktijdig met de realisatie van de huisvestingsvoorzieningen voor statushouders er een plan moet zijn en activiteiten worden ontwikkeld om de integratie van de nieuwkomers zo snel en goed als mogelijk te faciliteren, zodat zij volwaardig mee kunnen doen aan de samenleving en overlast wordt voorkomen. Het maatschappelijk middelveld moet hierin een belangrijke rol vervullen.

Zoals wij ook in dit voorstel aangegeven achten wij het van groot belang dat parallel aan de fysieke huisvesting van statushouders stevig wordt ingezet op de integratie van de nieuwkomers, waarbij uiteraard ook de inmiddels in onze gemeenschap gevestigde statushouders worden betrokken.

Zoals ook door de portefeuillehouder tijdens de commissievergadering is aangegeven wordt er samen met maatschappelijke organisaties gewerkt aan een werkplan om de extra impuls aan integratie handen en voeten te geven. Een en ander zal resulteren in een integratieplan dat naar verwachting eind februari gereed is. Het plan zal begin maart aan de raad kunnen worden toegestuurd.

Voorgesteld wordt de notitie "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen" voor kennisgeving aan te nemen.

3.2 Van zoek- naar uitwerklocaties.
Tijdens de commissievergadering hebben verschillende fracties uitgesproken dat de voorkeur bestaat voor het gebruik van bestaande bebouwing boven het gebruik van tijdelijke woonunits. Pas in 2e instantie zou er moeten worden gekozen voor tijdelijke woonunits. Als er sprake is van gelijkheid in realisatietermijnen bestaat de voorkeur voor reguliere woningen in plaats van tijdelijke woonunits.

In reactie op de in de commissie gemaakte opmerkingen begrijpen wij de prioritering en zullen deze ook nastreven in de uitwerkingsfase. Indien uitsluitend gebruik van bestaande gebouwen niet haalbaar blijkt kan het zijn dat er niet aan kan worden ontkomen om tijdelijke woonunits te gaan gebruiken om in de tijdelijke huisvesting van statushouders te voorzien. Mogelijkheden in bestaande gebouwen zijn beperkt en als wordt vastgehouden aan de uitgangspunten van spreiding en kleinschaligheid valt wellicht ook niet te ontkomen aan het gebruik van tijdelijke woonunits. Het voorliggende voorstel gaat dus uit van de prioritering op bestaande bouw boven tijdelijke units, maar indien de taakstelling en spreiding daarmee niet kan worden bereikt zal worden ingezet op een mix van het gebruik van bestaande gebouwen en het werken met tijdelijke woonunits.
In het voorstel ten aanzien van een tweetal locaties (De Waaier en Klein Sassembourg) alternatieven gepresenteerd bestaande uit gebruik van het bestaande gebouw of sloop en gebruik van tijdelijke woonunits. Zoals uit het voorstel blijkt wordt op die locaties voorgesteld de bestaande gebouwen te gebruiken.

Indien één of meerdere fracties nadere uitspraken van de raad willen vastleggen omtrent het al dan niet gebruiken van tijdelijke woonunits, nodigen wij de desbetreffende raadsfracties uit daarover een motie in te dienen en die in behandeling te brengen.

Het college heeft de voorkeur voor een motie boven een amendement, omdat op voorhand allerminst vast staat dat een eventueel in te dienen amendement over het niet of slechts in beperkte mate gebruiken van tijdelijke woonunits daadwerkelijk kan worden uitgevoerd gelet op de taakstelling en de geformuleerde criteria en randvoorwaarden.

In het oorspronkelijk aan de commissie Welzijn uitgebrachte voorstel hebben wij een vijftal zoeklocaties in beeld gebracht die onmiddellijk of snel beschikbaar zijn voor de realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven zijn wij voornemens het aantal potentiële locaties uit te breiden met een drietal vanuit de informatiebijeenkomst aangedragen alternatieve locaties en af te zien van verdere uitwerking van de stationslocatie Voorhout.

Wij willen op deze plaats benadrukken dat wij op dit moment -behoudens het schrappen van de stationslocatie Voorhout- geen definitieve besluiten willen nemen of willen voorstellen over de concrete locaties waarop huisvestingsvoorzieningen voor statushouders worden gerealiseerd. Wij stellen ons voor dat wij op dit moment de stap maken van zoeklocatie naar uitwerkingslocatie.

Dit betekent dat wij de locaties die nog in beeld zijn voor huisvesting van statushouders op dit moment benoemen en voor die locaties de plannen verder willen uitwerken om op een later moment (wanneer alle gegevens voorhanden zijn) een definitieve keuze te kunnen maken. Bij de uiteindelijke voorstellen rondom keuzes zullen wij de via dit voorstel door uw raad geformuleerde kaders als afwegingscriteria hanteren.

Bij de uiteindelijke keuze voor de huisvestingslocaties speelt het bestaande draagvlak daarvoor binnen de lokale gemeenschap en een zo gering mogelijke impact op de omgeving een belangrijke rol als afwegingscriterium. Wij zijn met u van mening dat het van groot belang is dat gewerkt wordt aan een goed draagvlak voor de uiteindelijk te kiezen oplossingen. Het door ons gevoerde en te voeren proces draagt daartoe bij. Stap voor stap – in een dialoog met omwonenden - wordt in een open en transparant procedure gewerkt aan een oplossing. De meest wezenlijke stap moet overigens nog volgen en dat zijn de haast één op één gesprekken met de omwonenden die we gaan voerden aan de hand van concrete plannen. Waarna definitieve besluiten worden genomen.

Wij stellen ons daarbij een procedure voor waarbij wij - ondanks het gegeven dat de uitwerking en realisering van huisvestingslocaties primair een verantwoordelijkheid is van ons college - uw raad zullen consulteren over de definitieve planvorming en uitwerking.

In de praktijk zal dit naar de mening van ons college leiden tot een gefaseerde aanpak omdat de planvorming voor sommige locaties (bijvoorbeeld Klein Sassembourg en de Kompasschool) sneller kan worden afgerond dan planvorming op andere locaties.

Wij zijn het eens met de tijdens de commissievergadering gemaakte opmerking dat in eerste instantie moet worden gezorgd voor invulling van de taakstelling voor de eerste helft van 2016. Zoals hiervoor aangegeven zullen de plannen in praktische zin ook gefaseerd worden uitgevoerd. (Sommige locaties kunnen sneller dan andere in ontwikkeling en exploitatie worden gebracht.) Wij gaan er van uit dat wij ook in 2016 volgens planning aan de taakstelling kunnen voldoen.

Daarbij maken wij de kanttekening dat wij op dit moment geen uitsluitsel kunnen geven op de vraag of de ingebouwde “reservecapaciteit” van 30 toereikend is. De praktijk zal dat moeten uitwijzen. Als overcapaciteit wordt gecreëerd kan die beschikbaar worden gesteld aan autochtone woningzoekenden en als de behoefte aan huisvesting voor statushouders daar bovenuit stijgt, zullen wij met aanvullende voorstellen naar uw raad komen.

In onderstaande analyses van de verschillende locaties wordt onder meer een eerste indicatie gegeven van mogelijk voor rekening van de gemeente komende kosten. Wij geven hierbij nadrukkelijk aan dat het op dit moment niet meer is dan een indicatie die bij de verdere uitwerking van de plannen moet worden ingevuld en nader uitgewerkt. Zo moet er bijvoorbeeld een voorbehoud worden gemaakt over de kosten van de tijdelijke woonunits. Als gevolg van de toenemende vraag is het denkbaar dat de prijzen daarvoor in de komende periode zullen stijgen en op termijn (als gevolg van een te zijner tijd groot aanbod) de restwaarde kan dalen. Bovendien zijn op dit moment niet alle details bekend over de op handen zijnde subsidieregeling. Deze subsidieregeling heeft aanzienlijke gevolgen voor de uiteindelijke exploitatie en de ten laste van de gemeente blijvende kosten. In de bijlage "Globaal inzicht investeringskosten / exploitatieresultaat uitwerklocaties huisvesting statushouders" wordt een eerste indicatie van de kosten en exploitatie gegeven.

3.2.1 De Waaier, Warmond

Varianten op de locatie.

1. Geschikt maken van het bestaande gebouw voor bewoning.
Voordelen:
a) snelle beschikbaarheid
b) passend binnen doelstellingen
c) geen verdringing
d) tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
e) grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen.

Nadelen:

a) stevige maatschappelijke weerstand
b) onrendabele lasten voor gemeente

2. Het bestaande gebouw slopen en op de locatie tijdelijke woonunits plaatsen.
Voordelen:
a) geen verdringing
b) tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
c) op grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen

Nadelen:
a) levertijd van de units 7 - 8 maanden
b) stevige maatschappelijke weerstand

3. Combinatie van 1 en 2 waarbij het bestaande gebouw wordt gebruikt voor huisvesting van statushouders en op het bijbehorende terrein 8 gestapelde tijdelijke woonunits voor autochtone woningzoekenden worden geplaatst.
Voordelen:
a) combinatie van de argumenten onder 1 & 2

Nadelen:
a) combinatie van de argumenten onder 1 & 2

Geschiktheid locatie.
De locatie de Waaier is geschikt voor de verbouwing tot tijdelijke woonruimte.

Termijn van beschikbaarheid.
Er is een relatief korte procedure nodig bij de verbouwing van het bestaande gebouw om dit geschikt te maken voor woonruimte. Bij plaatsing van woonunits moet rekening worden gehouden met de levertijd van de woonunits en (in het geval dat het bestaande gebouw wordt gesloopt en alleen wordt gewerkt met woonunits) zal ook rekening moeten worden gehouden met sloopkosten.

Investeringskosten.

Er ligt een kostenraming voor waarbij een investering van € 600.000,- nodig is om het bestaande pand geschikt te maken voor huisvestingsdoeleinden. Belangrijke kostenposten daarbij zijn de vervanging van enkel naar dubbel glas en vervanging van de inpandige muren om geluidsoverlast te voorkomen.

Een investering van een omvang zoals hiervoor aangegeven vinden wij niet passend binnen het uitgangspunt van efficiënte inzet van gemeentelijke middelen en een sobere huisvestingsoplossing.

Bij de verdere uitwerking van de plannen op deze locatie zal er dan ook nadrukkelijk moeten worden gekeken naar een aanzienlijke kostenreductie op het te investeren bedrag.

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college dat de instandhoudingstermijn niet langer kan zijn dan 5 jaar is de eerste inschatting dat een budgettair neutrale exploitatie bij een investeringsbedrag van € 600.000,- buiten bereik is.

Planschadecomponent.
Naar verwachting ontstaat er op deze locatie geen planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
De locatie kan gebruikt worden voor huisvesting van alleenstaanden (wel in groepen) of voor gezinnen. In totaal zijn in de voormalige school 10 units voor max. 4 personen te realiseren, waardoor het maximum aantal te huisvesten personen uitkomt op 40. Wij stellen in verband met

de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen~~dorpen~~ en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze ~~Warmondse~~ locatie maximaal 24 statushouders te huisvesten. De resterende capaciteit op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

Bezien wordt of het (ook vanuit financieel perspectief) aantrekkelijk is een deel van de Waaier locatie te gebruiken voor huisvesting van autochtone woningzoekenden en/of daarvoor tijdelijke woonunits te plaatsen. Als er voor wordt gekozen op de open ruimte aanvullend 8 gestapelde woonunits te plaatsen is er voor 8 autochtone woningzoekenden huisvesting te realiseren.

3.2.2 Klein Sassembourg, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Huisvesting statushouders, onzelfstandig.
Het pand wordt opgedeeld in 18 ruimten van gemiddeld 24m2. In alle ruimten worden pantry's aangebracht met gelegenheid om (elektrisch) te koken. Ook wordt ventilatie aangebracht. Algemene douches en toiletten op de gangen.

Voordelen:
a) Geen verdringing
b) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
c) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten
d) Erg passend voor doelgroep alleenstaanden
e) Weinig bezwaren

Nadelen:
a) Slecht kort beschikbaar (maximaal 3 jaar)
b) Kosten ten laste gemeente

2. Huisvesting statushouders, volledig zelfstandig.
Als optie 1 maar nu ook met het per ruimte aanbrengen van sanitaire voorzieningen (wc en douche). Ook wordt er een
intercominstallatie aangelegd met bellentableau en brievenbussen aan buitenzijde.

Voordelen:
a) Geen verdringing
b) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
c) Weinig bezwaren

Nadelen:
a) Slechts kort beschikbaar (maximaal 3 jaar)
b) Kosten ten laste gemeente

3. Tijdelijke wooneenheden.
De bestaande bebouwing slopen en op de locatie tijdelijke woonunits plaatsen.

Voordelen:
a) Minder complicerend voor relatie naar notariskantoor

Nadelen:
a) Levertijd units 7 – 8 maanden

Geschiktheid van de locatie.

De locatie is geschikt voor huisvesting van statushouders in verschillende vormen. met name de huisvesting in de vorm van onzelfstandige woonruimte is - mede vanuit financieel perspectief de meest aantrekkelijke oplossing.

Termijn van beschikbaarheid.
Variant in bestaande gebouw snelle beschikbaarheid na verbouwing. Units hebben genoemde levertijd.

Investeringskosten.
Ten aanzien van deze locatie heeft de corporatie aangegeven dat deze slechts gedurende een periode van 3 jaar beschikbaar is. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen wij in overleg met de corporatie bezien of er mogelijkheden zijn de exploitatie op te rekken naar 5 jaar, zodat een kostendekkende exploitatie binnen bereik komt.

Uitgaande van de maximaal beschikbare termijn van 3 jaar is een kostendekkende exploitatie buiten beeld. Dat wordt anders in et geval de termijn naar 5 jaar kan worden opgerekt. Bij sloop van het bestaande pand en het gebruik van tijdelijke woonunits is een kostendekkende exploitatie nagenoeg haalbaar.

Planschadecomponent.
Naar verwachting is er op deze locatie geen sprake van planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
Bij gebruik van het bestaande gebouw is de locatie met name geschikt voor huisvesting van alleenstaanden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden bezien of deze locatie ook geschikt gemaakt kan worden om (voor een deel) te voorzien in huisvesting voor gezinnen. In de varianten 1 en 2 is er ruimte om 18 personen te huisvesten. Bij gebruik van woonunits is de locatie geschikt voor zowel alleenstaanden als ook voor gezinnen en kunnen daarin 48 personen worden gehuisvest. Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten, indien onverhoopt gebruik gemaakt moet worden van tijdelijke woonunits. De resterende capaciteit woonunits op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

3.2.3 Kompasschool, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Verbouwing van 6 lokalen tot 6 appartementen / wooneenheden voor 4 personen (centrale natte ruimte).

Voordelen:
a) Snelle beschikbaarheid
b) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten
c) Geen verdringing
d) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
e) Op grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen

Nadelen:
a) Enige maatschappelijke weerstand

Geschiktheid locatie.
De locatie is geschikt voor huisvesting van statushouders in verschillende vormen.

Termijn van beschikbaarheid.
Variant in bestaande gebouw snelle beschikbaarheid na verbouwing.

Investeringskosten.
De Kompasschool kent in de gemeentelijke financiële administratie geen boekwaarde. Dat betekent vanuit financieel perspectief dat alleen de investeringen voor verbouwing en het reguliere onderhoud en de kosten voor exploitatie moeten worden gedekt uit huuropbrengsten om budgettair neutraal uit te komen.

Als uitgegaan wordt van een exploitatietermijn van maximaal 5 jaar ten behoeve van de huisvesting van statushouder is een sluitende exploitatie mogelijk. Het ligt overigens in de rede dat bezien wordt of een reguliere exploitatie als woonruimte ook na die vijf jaar kan worden gecontinueerd.

Planschadecomponent.
Naar verwachting geen planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
De locatie is geschikt voor huisvesting van gezinnen van statushouders. De woonruimten zijn voor langere tijd bruikbaar. In totaal kunnen 24 statushouders op deze locatie worden gehuisvest. Deze locatie is eveneens geschikt voor huisvesting van autochtone woningzoekenden.

3.2.4 Boekenburglaan Voorhout

Varianten op locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:
a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten
b) Geen verdringing
c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

Nadelen:
a) Stevige maatschappelijke weerstand
b) Onrendabele lasten voor gemeente
c) Levertijd units

Geschiktheid locatie.
De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits, vergelijkbaar met de eerdere vestiging van een noodvoorziening voor de Agnes.

Termijn van beschikbaarheid.
De locatie is redelijk snel beschikbaar, nadat en indien met Heijmans overeenstemming is bereikt over het gebruik van de grond.

Investeringskosten.
Met Heijmans moet nog overleg gevoerd worden (is opgestart) om te kijken welke huurprijs wij voor de grond moeten betalen. Vertrekpunt is dat wij niet meer willen betalen dan het renteverlies (3,5% op jaarbasis).

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie exclusief de huurprijs voor de grond mogelijk. De kosten voor huur van de grond zullen moeten worden afgewacht.

Planschadecomponent.
Het terrein aan de Boekenburglaan heeft een agrarische bestemming. Een woonbestemming voor een periode van maximaal 5 jaar kan mogelijk leiden tot een tijdelijke waardevermindering (meer verkeer, minder uitzicht, minder privacy, e.d.) voor een deel van de woningen in de omgeving. Vanwege de tijdelijkheid van de woonfunctie én dus de waardevermindering zal hooguit een beperkt percentage daarvan voor vergoeding in aanmerking komen. Het kan echter wel gaan om meerdere woningen. Om dit meer exact te kunnen bepalen is een meer deskundige beoordeling op basis van een concreet plan nodig. Bij het maken van het plan kan met de omgeving rekening worden gehouden (hoogte, aantal, situering, e.d.). Bij de definitieve planuitwerking zullen wij aan een externe deskundige opdracht gegeven een planschadeonderzoek uit te voeren voor de verschillende locaties. Een risico op planschade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico kan voor deze locatie niet worden uitgesloten. De tijdelijkheid zal - voor zover er al sprake is van planschade - waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Een analyse op basis van een uitgewerkt plan moet concreet inzicht geven. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op deze locatie kunnen 40 personen worden gehuisvest. Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten. De resterende capaciteit op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

De meeste fracties hebben zich tijdens de commissiebehandeling van dit voorstel over de locatie Boekenburglaan uitgesproken in die zin dat zij van mening zijn dat in verband met de voorgeschiedenis van deze locatie (benut voor tijdelijke huisvestingunits voor de Agnes) het op voorhand niet wenselijk is deze locatie bij de uitwerking te betrekken.

Het college is met u van mening dat de voorgeschiedenis een belangrijk afwegingscriterium is. Daarnaast zijn er echter ook nog andere afwegingscriteria. Gelet op deze andere afwegingscriteria, het gegeven dat de commissie hierin niet unaniem was en de afspraken die hierover zijn gemaakt tijdens het overleg op 20 januari jongstleden met het presidium is voor ons college aanleiding deze locatie vooralsnog op te nemen in dit raadsvoorstel.

Gelet op de grote aarzelingen die er bij verschillende fracties bestaan over deze locatie kunnen wij ons voorstellen dat uw raad het voorliggende voorstel op dit punt amendeert.

Een en ander is naar onze mening ook volstrekt passend binnen het afgesproken proces (de criteria en uit te werken locaties worden ter beoordeling aan uw raad voorgelegd voordat de daadwerkelijke uitwerking van de plannen ter hand wordt genomen).

3.2.5 Stationslocatie, Voorhout

Onder verwijzing naar het eerder gestelde in dit voorstel stellen wij u voor deze locatie niet verder bij de uitwerking te betrekken.

3.2.6 Zuidelijke Randweg (nabij Engelselaan), Voorhout

Varianten op de locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:
a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten
b) Geen verdringing
c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden
e) Als alternatieve locatie aangedragen door inwoners

Nadelen:
a) Maatschappelijke weerstand mogelijk
b) Levertijd units

Geschiktheid locatie.
De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij toetsing van de mogelijke geschiktheid van deze locatie verdienen drie aspecten de aandacht. Op de eerste plaats de bodemgesteldheid en dan met name of ook na de baggerstort deze locatie geschikt is voor bewoning, de mogelijke geluidshinder vanwege de directe nabijheid van de randweg en de hindercontour van het in de nabijheid gelegen vrachtwagenparkeerterrein.

Voor wat betreft de aanwezige te hoge geluidsbelasting zijn wij na consultatie van de Milieudienst West Holland tot de conclusie gekomen dat in de gevallen dat het handelt om een tijdelijke voorziening (gedurende een periode van maximaal 10 jaar) niet aan de criteria van de Wet geluidhinder hoeft te worden voldaan. De geluidsbelasting leidt dan ook niet tot een absolute onmogelijkheid voor het gebruik van deze locatie. Een zelfde voorzichtige conclusie kan worden getrokken voor wat betreft de overlastcontour van het vrachtwagenparkeerterrein.

Een eerste analyse geeft aanleiding veronderstellen dat de bodemgesteldheid geen belemmeringen oplevert voor het gebruik van de gronden voor het realiseren van een huisvestingslocatie.

Bij de verdere uitwerking en het nadere onderzoek is het overigens wel noodzakelijk de Milieudienst West Holland een quick scan te laten uitvoeren. Dat geldt overigens voor meerdere locaties.

Termijn van beschikbaarheid.
De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.
Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.

Voor de locatie Zuidelijke Randweg Voorhout voorzien wij een zeer beperkt risico van planschade. De tijdelijkheid zal waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op de locatie kunnen 30 personen worden gehuisvest.
Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten. De resterende capaciteit woonunits op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden

3.2.7 Langeveld, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:
a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten
b) Geen verdringing
c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden
e) Als alternatieve locatie aangedragen door inwoners

Nadelen:
a) Maatschappelijke weerstand mogelijk
b) Levertijd units

Geschiktheid locatie.
De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij de verdere toetsing en planuitwerking is het overigens wel van belang de financiële consequenties en de consequenties voor het gemeentelijk woningbouwprogramma in beeld te hebben, omdat het hier een locatie betreft die op de rol staat om binnenkort tot planontwikkeling over te gaan voor reguliere woningbouw.

Termijn van beschikbaarheid.
De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.
Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.
Voor de locatie Langeveld geldt een woonbestemming. Vanuit dat perspectief is de verwachting dat planschade kan ontstaan uiterst gering te noemen.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders (totaal 40 personen). Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor reguliere woningzoekenden.

Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie kernen en de in dit voorstel opgenomen randvoorwaarde voor een maximum van 25 per

cluster te huisvesten groep statushouders, voor op deze locatie maximaal 25 statushouders te huisvesten, indien onverhoopt gebruik gemaakt moet worden van tijdelijke woonunits. De resterende capaciteit woonunits op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden

Tot slot merken wij ten aanzien van deze locatie nog op, dat de locatie Langeveld wat ons betreft in beeld is om invulling te geven aan (een deel van) de geformuleerde taakstelling om 50 extra sociale (huur) woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

De realisering hiervan zal echter een groot tijdsbeslag vergen en is daarmee geen oplossing voor de snelle huisvesting van de statushouders zoals die in 2016 door ons gehuisvest moeten worden. Voor de structurele extra toevoeging van woningen aan de woningvoorraad (spoor 2) zijn op deze locatie reële mogelijkheden aanwezig.

3.2.8 Oosthaven, Sassenheim

Varianten op locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:
a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten
b) Geen verdringing
c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

Nadelen:
a) Stevige maatschappelijke weerstand
b) Leertijd units

Geschiktheid locatie.
De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij toetsing van de mogelijke geschiktheid van deze locatie verdient de mogelijke geluidshinder vanwege de directe nabijheid van de provinciale weg aandacht.

Voor wat betreft de aanwezige te hoge geluidsbelasting verwijzen wij u kortheidshalve naar de tekst zoals wij die bij de locatie Zuidelijke Randweg Voorhout hebben opgenomen.

Termijn van beschikbaarheid.
De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.
Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de instandhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.
Voor de locatie Oosthaven Sassenheim voorzien wij een zeer beperkt risico van planschade. De tijdelijkheid zal waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingaantallen.
De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op de locatie is ruimte voor het huisvesten van 20 personen.

3.2.9 Ombouw woningen voor onzelfstandige huisvesting.

Corporaties beschikken soms over woningen die zij willen afstoten omdat die woningen vanwege de grootte en de daaraan gekoppelde huurprijzen boven de sociale huurgrens niet meer passend zijn voor de doelgroep van de corporaties. In de huidige situatie worden die woningen verkocht. Corporaties hebben voorgesteld om in voorkomende gevallen te bezien of dergelijke woningen kunnen worden omgebouwd voor onzelfstandige huisvesting van statushouders. Hoewel het aanbod in deze sfeer beperkt zal zijn (per jaar spreken we over maximaal 2 tot 3 woningen, kan een dergelijk aanbod toch substantieel zijn als bedacht wordt dat per woning wellicht 4 statushouders kunnen worden gehuisvest. De mate van beschikbaarheid is overigens niet te sturen en afhankelijk van het gegeven of een woning vrijkomt. Toch zijn wij van mening dat in voorkomende gevallen dergelijke kansen moeten worden benut en in voorkomende gevallen dergelijke woningen beschikbaar te krijgen voor huisvesting van statushouders.

Sommige fracties hebben aangegeven van mening te zijn dat de mogelijkheden voor huisvesting in reguliere woningen, wellicht door aankoop van woningen, optimaal moeten worden benut.
Zoals ook in ons voorstel is aangegeven zullen kansen worden benut en is het ook de nadrukkelijke inzet van het college om bestaande – door corporaties af te stoten woningen – te gebruiken voor huisvesting van statushouders.

Daarbij maken wij de kanttekening dat de beschikbaarheid ongewis is en onzeker is of de bijdrage die kan worden geleverd als substantieel is aan te merken.

3.3 Structurele toevoegingen aan de woningvoorraad

Zoals wij onder punt 1 hebben aangegeven zijn wij voor~~n~~nemens om voor het saldo van de extra instroom aan inwoner op de langere termijn structureel extra woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Immers, door de toename extra toename van het aantal inwoners bovenop het reguliere migratiesaldo komt een extra taakstelling op ons af in de sfeer van de realisering van reguliere woningen. Wij zijn voornemens in de verschillende nieuwe uitleglocaties die de komende jaren in ontwikkeling worden genomen 50 extra sociale woningen te realiseren in de koop- en/of huursector. Daartoe zullen wij op korte termijn het overleg met de desbetreffende projectontwikkelaar openen.

Een en ander is ook in lijn met de nieuwe woonvisie waarin het onderstaande is opgenomen:

"De meeste huishoudens zijn prima in staat om in hun woonruimte te voorzien. Een aantal groepen heeft hierbij op dit moment echter ondersteuning nodig: huishoudens met een laag en midden inkomen, statushouders en arbeidsmigranten.

Statushouders

Huidige situatie:

Door de toename van het aantal vluchtelingen zal de taakstelling voor 2016 verder toenemen. We signaleren hierdoor een toenemende druk op de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen.

Toekomstige situatie:

We willen de taakstelling voor de huisvesting van statushouders realiseren zonder de voorraad huurwoningen in de sociale sector te veel te belasten.

Maatregelen:

Samen met de corporaties monitoren we (de gevolgen van) de realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders nauwkeurig. We onderzoeken de mogelijkheden tot realisatie van tijdelijke huisvesting van statushouders buiten de reguliere huurwoningvoorraad.

Verder zijn wij voornemens om naast de nu geplande structurele toevoeging aan de woningvoorraad van 50 woningen in de sociale sfeer in de toekomst de vinger aan de pols te houden en conjunctureel mee te bewegen als het gaat om de structurele verhoging van de vraag het hoofd te kunnen bieden. In de komende jaren zijn wij voornemens afhankelijk van de conjunctuur (instroom aantal statushouders) mee te bewegen met de extra inzet op uitbreiding van het aantal sociale woningen.

3.4 Bestuursakkoord.

Tijdens de commissievergadering is door een aantal fracties verzocht het voorliggende voorstel aan te vullen met de consequenties en mogelijkheden van het recent gesloten bestuursakkoord. Verder zijn alle fracties van mening dat de kansen en mogelijkheden om gebruik te maken van de rijkssubsidieregeling zo optimaal mogelijk moeten worden benut.

Naast de informatie zoals opgenomen in dit voorstel en de daaraan toegevoegde bijlagen:
- de tekst van het bestuursakkoord; en
- Globaal inzicht investeringskosten / exploitatieresultaat uitwerklocaties huisvesting statushouders,

hebben wij voor u op dit moment geen aanvullende informatie beschikbaar die kan worden toegevoegd aan het raadsvoorstel.

In de bijlage “Globaal inzicht investeringskosten / exploitatieresultaat uitwerklocaties huisvesting statushouders” zijn de subsidiemogelijkheden in financiële zin verwerkt. Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de subsidiemogelijkheden zo uitputtend mogelijk moeten worden benut.

Om de verhoogde instroom van vluchtelingen adequaat aan te pakken, heeft het Kabinet de gemeenten gevraagd deze problematiek "schouder aan schouder" op te pakken. Momenteel zitten er 44.000 mensen in de AZC’s waarvan 16.000 statushouders. Gemeenten verrichten momenteel al veel inspanningen en zijn bereid om het Kabinet de helpende hand te bieden om dit probleem adequaat op te lossen.

Dit heeft geleidt tot het op 27 november 2015 gesloten bestuursakkoord "Verhoogde Asielinstroom". Dit bestuursakkoord treft u in de bijlage behorende bij dit voorstel aan.

Onderstaand zullen wij op een aantal hoofdpunten uit dit bestuursakkoord ingaan.

Vergoeding kosten crisisnoodopvang.
In het bestuursakkoord is overeengekomen dat de vergoeding van de kosten voor crisisnoodopvang aan gemeenten (met terugwerkende kracht) wordt verhoogd van € 40, - naar € 100, - per persoon per nacht. Dit leidt voor de gemeente Teylingen tot een fors hogere vergoeding en verlaging van de voor rekening van de gemeente blijvende lasten voor de crisisnoodopvang zoals die in De Tulp heeft plaatsgevonden.

Subsidieregeling huisvestingsvoorzieningen statushouders.
Voor corporaties wordt een subsidieregeling opengesteld (voor een periode van vijf jaar) om huisvestingsvoorzieningen voor statushouders te realiseren op een zodanige manier dat de kostendelersnorm voor de bijstand kan worden toegepast (ten minste vier vergunninghouders in één huisvestingsvoorziening. De subsidieregeling voorziet in subsidie van € 6.250,- per te huisvesten vergunninghouder.

De subsidieregeling sluit voor een belangrijk deel aan op de door ons college voorgestane wijze van huisvesting van statushouders. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen zal hierop aangesloten worden in die zin dat de huisvestingsvoorzieningen voldoen aan de gestelde subsidiecriteria. Uitgaande van genoemd subsidiebedrag per te huisvesten statushouder leidt dit tot een exploitatieplaatje waarbij een kostendekkende exploitatie in een periode van 5 jaar bijna haalbaar is.

Regionale samenwerking.
Er worden regionale regietafels opgericht onder leiding van de Commissaris van de Koning om invulling te geven aan de regionale implementatie van de nationale taakstelling.

Sluitende aanpak prestatieafspraken.
Met het sluiten van het bestuursakkoord committeren gemeenten zich aan het akkoord en het halen van de taakstellingsafspraken.

Maatschappelijke begeleiding en participatie.
Er wordt extra geïnvesteerd in maatschappelijke begeleiding en participatie. Het Rijk voorziet de gemeenten van extra middelen om de extra inspanning op het gebied van participatie in te kunnen vullen. De rijksbijdrage voor maatschappelijke begeleiding stijgt van € 1.000, - naar € 2.370, - per statushouder. (Deze regeling geldt voor de jaren 2016 en 2017.)

Deze ophoging van de rijksbijdrage sluit aan bij onze ambitie om de inspanningen op het gebied van integratie van statushouders te intensiveren.

De verhoogde instroom heeft ook gevolgen voor de gemeenten voor wat betreft de kosten vanuit de Participatiewet. Het Rijk voorziet (gelet op de financieringssystematiek) in het beschikbaar stellen van 50 miljoen in het kader van de tegemoetkoming in de gemeentelijke voorfinanciering (t-1 methodiek).

Overige aspecten.
Het Rijk gaat met gemeenten in overleg over een oplossing voor mogelijke toename van gemeentelijke kosten voor leerlingenvervoer. Tevens worden afspraken gemaakt over de kosten voor onderwijshuisvesting en de kwaliteit van het onderwijs.

Ook zullen nadere afspraken worden gemaakt over de kosten voor jeugdgezondheidszorg.

3.5 Huisvesting statushouders na 2016.
Op dit moment valt nog niet in te schatten hoe de ontwikkeling van toestroom van vluchtelingen na 2016 zich zal ontwikkelen. In de loop van 2016 zullen wij u hierover nadere voorstellen doen. De ervaringen die wij in de komende periode opdoen in het op onorthodoxe wijze van huisvesten van statushouders zal voor ons medebepalend zijn over de wijze waarop we hier in de toekomst mee om zullen gaan. Wij zijn voornemens de ontwikkelingen op de voet te volgen en voor wat betreft de opplussing van het aantal toe te voegen (sociale) woningen aan de reguliere woningvoorraad de conjuncturele beweging van de instroom van de statushouders te volgen.

3.6 Voorbereidingskrediet.
Wij stellen uw raad voor om voor de verdere planuitwerking (inhuur planontwerp, communicatietraject met inwoners, in te winnen externe adviezen etc. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen groot € 100.000,-. Voor wat betreft de dekking van deze kosten stellen wij u voor te beschikken over het budget onvoorzien 2016 zijnde € 25.000,-. Dit budget is daarmee uitgeput. Voor wat betreft de overige € 75.000,- stellen wij u voor dit te betrekken bij het algemeen beeld 2016 (1e voortgangsrapportage) omdat er wellicht dekking kan gaan ontstaan vanuit mogelijke aanvullende rijksmiddelen ten behoeve van de opvang van statushouders. Dit gegeven in combinatie met het feit dat het hier om een incidentele uitgave gaat is voor ons aanleiding u voor te stellen pas bij de 1e voortgangsrapportage in de dekking te voorzien.

Kanttekening:
Bij het voorstel wordt de kanttekening gemaakt dat pas nadat de plannen concreet zijn uitgewerkt en overleg heeft plaatsgevonden met de direct omwonenden een definitief beeld kan worden gevormd over de definitief te gebruiken locaties, de aantallen te huisvesten statushouders per locatie en de uiteindelijke kosten.

Aanpak / uitvoering:

Communicatie.

Communicatiedoel:
1. Bijdragen aan goed verloop van de realisatie van de locaties
2. Het ondersteunen van integratieproces rond statushouders

Hoofdboodschap
~~In de communicatie is de hoofdboodschap: Het huisvesten en ondersteunen van statushouders bij hun integratie is voor de gemeente Teylingen al jaren een gewone taak.~~
Bijzondere omstandigheden vergen bijzondere oplossingen. Door de toename van het aantal te huisvesten statushouders kiezen we er voor deze nieuwkomers op een onorthodoxer manier te huisvesten. Een dergelijk alternatief traject zal met de nodige zorgvuldigheid moeten worden gevoerd en vergt een open en transparante dialoog met de inwoners in het algemeen en de omwonenden in het bijzonder. Vanuit die dialoog en een begripvolle houding voor ervaren zorgen en knelpunten willen we oplossingsgericht het gesprek aangaan. Aandacht voor veiligheid en inzetten op maximale inspanningen voor integratie horen daar bij.

Toename vluchtelingen vraagt om alternatieve oplossingen.

Het aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt is toegenomen, dat betekent dat meer mensen met een verblijfsvergunning die tijdelijk moeten worden gehuisvest. Tegelijkertijd wil de gemeente de druk op de huidige wachtlijsten voor sociale huurwoningen niet verder op laten lopen. In Teylingen is daarom gekozen voor alternatieve tijdelijke huisvesting van statushouders. Zo wordt de druk op de bestaande wachtlijst voor sociale huurwoningen verlaagd. Bovendien streeft het B&W en de raad ernaar om 10% extra tijdelijke woonruimte voor huidige woningzoekenden te realiseren, waarmee de huidige wachtlijsten korter worden. Daarnaast wil de gemeente vijftig extra sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen opnemen.

Sensitieve afweging van locatiekeuze.
Een belangrijke afweging voor de keuze in locaties is spreiding over de dorpskernen. Zo wordt het mogelijk om in verschillende kleine clusters tijdelijke huisvesting te realiseren voor de statushouders. Ook de integratiemogelijkheden in de gemeenschap zijn een belangrijk uitgangspunt.

De statushouders zullen gedurende maximaal 5 jaar gehuisvest worden in bestaande gebouwen of in tijdelijke woonunits. Voor de huisvesting gelden objectieve criteria als beschikbaarheid, fysieke geschikte ruimte, ontwikkelsnelheid, aansluiting op voorzieningen als gas, water, elektra en riool en kosten.

Bewuste communicatie met oog en oor.
Rond het keuzeproces in locaties is open en transparante communicatie het uitgangspunt. Met de eerste bijeenkomst is een dialoog gestart. We gaan uit van een respectvolle dialoog waarin ruimte is voor kritische vragen en zorgen die leven. Een open dialoog betekent openstaan voor een veelheid aan meningen en suggesties. We hebben oor voor iemand die kritisch is, en oog voor het feit dat iemands kritische standpunt hem niet meteen tot een tegenstander maakt, maar eerder een individu met zorgen. Het uiten van zorgen is vanuit dat perspectief een opening voor een (zorgzaam) gesprek.
Tijdens de commissievergadering van 18 januari is door de commissie aangegeven dat het voeren van een dialoog en inhoudelijke gesprekken met omwonenden is van essentieel belang is in dit dossier. Een proactieve en oplossingsgerichte houding waarin op een open en serieuze manier

wordt omgegaan met wensen, zorgen en vragen van de inwoners is noodzakelijk. Het college onderschrijft – zoals ook in het raadsvoorstel is aangegeven - de opvatting van de commissie dat een proactieve en oplossingsgerichte houding waarin op een open en serieuze manier wordt omgegaan met wensen, zorgen en vragen van de inwoners is noodzakelijk.

Wij hebben als college een dergelijke open, transparante en op oplossingen gerichte houding en wijze van communiceren tot op heden steeds is beoogd. Wij refereren in dit verband aan de informatiebijeenkomst in de KTS, de door de gemeenteraadsfracties gevoerde overleggen met inwoners en onze mondelinge en schriftelijke communicatie met inwoners.

Wat het naar de mening van het college op dit moment lastig maakt is dat wij in de richting van de inwoners tot dit moment nog geen concrete plannen / keuzes en afwegingscriteria kunnen noemen, juist omdat dit onderdeel is van het "gesprek" tussen u (gemeenteraad) en ons (college). Pas nadat over het voorliggende voorstel is besloten kunnen wij concrete voorstellen uitwerken en daarover de dialoog aangaan met de inwoners/direct omwonenden.

Fysieke èn maatschappelijke integratie.
De huisvesting van statushouders zal in een aantal stappen verlopen. Tijdens dit proces investeren we in fysieke inpassing alsook in maatschappelijk integratie. Allereerst is er de definitieve locatiekeuze, vervolgens zal er gesproken worden met de buurt en anderszins betrokkenen

Tijdens persoonlijke gesprekken gaan we in op de aandachtspunten op en rond die specifieke plek.

We spreken ook hulp aan vanuit de samenleving. Naast het mobiliseren maatschappelijke en vrijwilligersorganisaties bij verbeteren en uitbreiden integratie, zijn vooral de 'eigen' inwoners van groot belang. Immers integratie en participatie beginnen bij het je onderdeel voelen van een sociaal netwerk. Dat is het uitgangspunt in de integratieaanpak. In de integratie aanpak wordt gezocht de sociale raakvlakken, contactmomenten en overeenkomsten tussen mensen en hoe betrokkenen hieraan kunnen bijdragen.

Planning.

Voor wat betreft de verdere aanpak en het proces stellen wij u voor in te stemmen met onderstaand planningsschema.

18 januari 2016	Bespreking voorstel in commissie Welzijn
4 februari 2016	Besluitvorming gemeenteraad
februari 2016	Planvoorbereiding en uitwerking
februari/maart 2016	Bewonersavonden per locatie
24 maart 2016	Afronding besluitvorming in gemeenraad
april 2016	Vergunning traject
vanaf mei 2016	Start realisatie

Duurzaamheid:
Wij zijn van mening dat met de realisering van tijdelijke huisvesting mogelijkheden voor statushouders op een duurzame wijze vorm wordt gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid in die zijn dat de bestaande woningvoorraad wordt ontzien bij de substantiële extra instroom zoals die zich nu voordoet.

Verder kan in dit verband niet onvermeld blijven dat door hergebruik van bestaande (school)gebouwen voor huisvestingsdoeleinden eveneens een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheid.

Bij de keuze voor het eventuele gebruik van tijdelijke woonunits zal zeker gekeken worden naar kwaliteit. Dat is van belang vanuit het perspectief van de toekomstige gebruikers/bewoners, maar is ook van belang voor de omgeving (een en ander moet een zekere mate van kwaliteit uitstralen).

Verder is het ook voor de mogelijkheden voor hergebruik na vijf jaar van belang dat gekozen wordt voor een zekere mate van kwaliteit. Immers, dat bevordert de verkoopbaarheid en restwaarde. Overigens zal hierbij een evenwicht moeten worden gezocht in de prijs / kwaliteitsverhouding.

Er moet echter wel een kanttekening worden gemaakt bij het duurzame karakter van de gekozen oplossing in de vorm van de huisvesting van statushouders in tijdelijke woonunits. In ons voorstel kiezen we er voor in voorkomende gevallen deze woonunits niet langer dan 5 jaar te handhaven. De te verwachten economische levensduur van deze woonunits is vele jaren langer. Bovendien wordt opgemerkt dat handhaving van de tijdelijke woonvoorzieningen voor een periode van vijf jaar bovendien minder duurzaam is vanuit het oogpunt van de inzet van gemeentelijke middelen.

Participatie:
Wij zijn van mening dat de planvorming in nauwe samenspraak en in volledige transparantie met de inwoners van onze gemeente moet plaatsvinden. Wij zijn daarmee begonnen door direct aan de voorkant (tijdens de gehouden informatieavond) de inwoners en ondernemers uit de gemeente goed te informeren over de plannen.

Door de raadscommissie is aangegeven dat vanuit de dialoog met inwoners nadrukkelijk aandacht moet worden geschonken aan de wensen van omwonenden bij de inrichting van de locaties en moet gekozen worden voor huisvesting van statushouders passend op die locatie. Dit uitgangspunt van de commissie sluit naadloos aan bij de opvattingen van ons college hieromtrent.

Het verdere proces voorziet er in om de concreet uitgewerkte plannen te bespreken met de direct omwonenden. Zoals eerder in dit voorstel aangegeven zullen wij daarbij - binnen de grenzen van het redelijke - alles in het werk stellen om voor de omgeving een passende oplossing te vinden. Het gesprek met de direct omwonenden van de uiteindelijk te kiezen locaties is naar de mening van ons college essentieel.

Evaluatie:

-

Beslist het volgende:

Voorstel
Besluitpunt 1
In te stemmen met de onderstaande uitgangspunten inzake de opvang van vluchtelingen:

a) dat er gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC;
b) dat er in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang en dat een dergelijk aanbod dan ook niet kan worden gedaan;
c) dat realisering van een noodopvang voorziening niet passend is gelet op het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente;
d) dat een reactieve houding wordt ingenomen betreft de mogelijkheden voor crisisnoodopvang, maar dat een eventueel toekomstig verzoek vanuit een welwillende houding zal worden beoordeeld. Met als uitgangspunt dat alleen in toekomstige acute noodsituaties in onze regio maximaal 2 locaties tegelijkertijd kunnen worden ingericht gedurende een periode van maximaal 2 weken en dat daarbij in eerste instantie een beroep gedaan moet worden op gemeenten die nog geen crisisnoodopvang hebben verzorgd;
e) dat in het kader van de crisisnoodopvang vluchtelingen uitgaven zijn gedaan waarvoor in de gemeentebegroting geen voorzieningen zijn opgenomen. Voor wat betreft de dekking van deze uitgaven stelt het college u voor de uitgaven te financieren vanuit het rekeningresultaat 2015;

f) De Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld woonruimte bieden aan de aan Teylingen gekoppelde statushouders, zodat in de AZC's capaciteit vrij gemaakt wordt voor nieuwe instroom van vluchtelingen.

Besluitpunt 2~~1~~:
~~Voorgesteld wordt~~De volgende kaders en randvoorwaarden vast te stellen voor de huisvesting van statushouders:

a. Vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap zo mogelijk te kiezen voor evenwichtige spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond), met een maximum van 25 statushouders per cluster.
b. voor 117 statushouders huisvesting te realiseren
c. Voor de huisvesting van het contingent statushouders 2016 primair te kiezen voor huisvesting in tijdelijke woonvoorzieningen, waarbij het gebruik van bestaande gebouwen de voorkeur heeft.
d. bovenop het aantal te realiseren onorthodoxe woonvoorzieningen voor statushouders minimaal 10% (12 personen) extra woonvoorzieningen wordt toegevoegd bestemd voor de huidige woningzoekenden.
e. dat de te realiseren tijdelijke huisvestingsvoorziening in de vorm van tijdelijke woonunits en verbouwde bestaande gebouwen vooralsnog niet langer dan 5 jaar in stand worden gehouden voor de huisvesting van statushouders (bestaande gebouwen daarna omvormen voor reguliere bewoning).
f. dat de huisvestingsvoorzieningen van de statushouders moeten worden gerealiseerd in of aan de bestaande dorpskernen om de integratie te bevorderen.
g. de gemeentelijke financiële middelen moeten zo efficiënt mogelijk worden ingezet en te kiezen voor de realisering van sobere huisvestingsvoorzieningen.
h. dat in het woningbouwprogramma 50 sociale (huur)woningen structureel extra aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties worden toegevoegd. In de komende jaren afhankelijk van het aantal te huisvesten statushouders, daar waar mogelijk, te anticiperen op de toenemende opgave door het aantal extra te bouwen nieuwe woningen in de sociale sfeer daarop af te stemmen.
i. veiligheid als een belangrijk thema betrekken in de nadere uitwerking.
j. onderstaande locaties nader uit te werken ten behoeve van huisvesting voor het contingent statushouders 2016:
   1. De Waaier, Warmond;
   2. Klein Sassembourg, Sassenheim;
   3. Kompasschool, Sassenheim;
   4. Boekenburglaan, Voorhout;
   5. Zuidelijke Randweg, Voorhout;
   6. Langeveld, Sassenheim; en
   7. Oosthaven, Sassenheim,

   en de nadere planuitwerking af te wachten alvorens een definitieve selectie wordt gemaakt c.q. een definitief standpunt wordt bepaald over het gebruik van de verschillende locaties.
k. In te stemmen met het voornemen van de corporaties om - voor zover de gelegenheid zich voordoet - bestaande woningen die de corporaties voornemens zijn af te stoten en voor zover die woningen daarvoor geschikt zijn deze om te bouwen tot (on)zelfstandige wooneenheden voor statushouders.

~~- in te stemmen met het standpunt van ons college dat er gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC.~~

Met opmaak: Standaard, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Lijstalinea, Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: a, b, c, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0 cm + Inspringen op: 0,63 cm

~~**Besluitpunt 2:**~~

~~Voorgesteld wordt de conclusie van ons college te onderschrijven dat er in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang en dat een dergelijk aanbod dan ook niet kan worden gedaan.~~

~~**Besluitpunt 3:**~~
~~Voorgesteld wordt in te stemmen met het standpunt van ons college dat realisering van een noodopvang voorziening niet passend is gelet op het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente.~~

~~**Besluitpunt 4:**~~
~~Voor wat betreft de mogelijkheden voor crisisnoodopvang instemmen met de lijn van de burgemeester dat een reactieve houding wordt ingenomen, maar dat een eventueel toekomstig verzoek vanuit een welwillende houding zal worden beoordeeld. Met als uitgangspunt dat alleen in toekomstige acute noodsituaties in onze regio maximaal 2 locaties tegelijkertijd kunnen worden ingericht gedurende een periode van maximaal 2 weken en dat daarbij in eerste instantie een beroep gedaan moet worden op gemeenten die nog geen crisisnoodopvang hebben verzorgd.~~

~~**Besluitpunt 5:**~~
~~Kennis te nemen van het gegeven dat in het kader van de crisisnoodopvang vluchtelingen uitgaven zijn gedaan waarvoor in de gemeentebegroting geen voorzieningen zijn opgenomen. Voor wat betreft de dekking van deze uitgaven stelt het college u voor de uitgaven te financieren vanuit het rekeningresultaat 2015.~~

~~**Besluitpunt 6:**~~
~~De Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld woonruimte bieden aan de aan Teylingen gekoppelde statushouders, zodat in de AZC's capaciteit vrij gemaakt wordt voor nieuwe instroom van vluchtelingen.~~

Besluitpunt 2~~7~~:
~~Vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap zo mogelijk te kiezen voor spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond).~~

Besluitpunt 3:
Een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen en op dit moment slechts deels te voorzien in de dekking (tot een bedrag van € 25.000,- uit de post onvoorzien 2016) en voorstellen van het college bij de 1e voortgangsrapportage af te wachten voor wat betreft de dekking van het resterende deel van het voorbereidingskrediet (€ 75.000,-).

~~**Besluitpunt 8:**~~
~~Instemmen met het collegevoornemen om voor 117 statushouders huisvesting te realiseren.~~

~~**Besluitpunt 9:**~~
~~Voor de huisvesting van het contingent statushouders 2016 primair te kiezen voor huisvesting in tijdelijke woonvoorzieningen zonder overigens uit te sluiten dat in voorkomende gevallen en afhankelijk van de omstandigheden het beter passend is bepaalde statushouders te huisvesten in reguliere woningen.~~

~~**Besluitpunt 10:**~~
~~Instemmen met het uitgangspunt dat bovenop het aantal te realiseren onorthodoxe woonvoorzieningen voor statushouders 10% (12 personen) extra woonvoorzieningen wordt toegevoegd bestemd voor de huidige woningzoekenden.~~

~~**Besluitpunt 11:**~~

~~Voorgesteld wordt om er vooralsnog van uit te gaan dat de te realiseren tijdelijke huisvestingsvoorziening in de vorm van tijdelijke woonunits en verbouwde bestaande gebouwen niet langer dan 5 jaar instand worden gehouden.~~

~~Besluitpunt 12:~~
~~Instemmen met het uitgangspunt dat de huisvestingsvoorzieningen van de statushouders moeten worden gerealiseerd in of aan de bestaande dorpskernen om de integratie te bevorderen.~~

~~Besluitpunt 13:~~
~~Teneinde de gemeentelijke financiële middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten te kiezen voor de realisering van sobere huisvestingsvoorzieningen.~~

~~Besluitpunt 14:~~
~~Instemmen met het collegevoornemen om het overleg op te starten en de plannen voor te bereiden c.q. te wijzigen om – gelet op de gewijzigde omstandigheden – 50 sociale huurwoningen extra toe te voegen aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties.~~

~~Besluitpunt 15:~~
~~De notitie "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen" voor kennisgeving aan te nemen.~~

~~Besluitpunt 16:~~
~~In te stemmen met het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om af te zien van verdere uitwerking van de stationslocatie Voorhout en deze locatie derhalve niet te betrekken bij de huisvesting van statushouders.~~

~~Besluitpunt 17:~~
~~In te stemmen met het voornemen van het college van burgeester en wethouders om onderstaande locaties en met in achtname van de door uw raad geformuleerde kaders nader uit te werken ten behoeve van huisvesting voor het contingent statushouders 2016:~~
~~1.De Waaier, Warmond;~~
~~2.Klein Sassembourg, Sassenheim;~~
~~3.Kompasschool, Sassenheim;~~
~~4.Boekenburglaan, Voorhout;~~
~~5.Zuidelijke Randweg, Voorhout;~~
~~6.Langeveld, Sassenheim; en~~
~~7.Oosthaven, Sassenheim,~~

~~en de nadere planuitwerking af te wachten alvorens een definitieve selectie wordt gemaakt c.q. een definitief standpunt wordt bepaald over het gebruik van de verschillende locaties.~~

~~Besluitpunt 18:~~
~~In te stemmen met het voornemen van de corporaties om – voor zover de gelegenheid zich voordoet - bestaande woningen die de corporaties voornemens zijn af te stoten en voor zover die woningen daarvoor geschikt zijn deze om te bouwen tot (on)zelfstandige wooneenheden voor statushouders.~~

~~Besluitpunt 19:~~
~~In te stemmen met het voornemen van ons college om in de komende jaren afhankelijk van het aantal te huisvesten statushouders, daar waar mogelijk, te anticiperen op de toenemende opgave door het aantal extra te bouwen nieuwe woningen in de sociale sfeer daarop af te stemmen.~~

~~Besluitpunt 20:~~
~~In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 100.000,- en op dit moment slechts deels te voorzien in de dekking (tot een bedrag van € 25.000,- uit de post onvoorzien 2016) en voorstellen van het college bij de 1e voortgangsrapportage af te wachten voor wat betreft de dekking van het resterende deel van het voorbereidingskrediet (€ 75.000,-).~~

~~**Besluitpunt 21:**~~
~~In te stemmen met de door het college aangeboden planning en de nadere planuitwerking af te wachten.~~

~~**Besluitpunt 22:**~~
~~Kennis te nemen van de door het college geschetste mogelijke financiële consequenties en definitieve voorstellen daaromtrent af te wachten in het kader van de definitieve planuitwerking.~~

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van februari 2016

Besluit nummer: 2016_Raad_00001

Onderwerp:
Huisvesting statushouders - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
Door instemming met dit voorstel beslist de gemeenteraad over de wijze waarop door de gemeente Teylingen een bijdrage wordt geleverd aan de opvang van vluchtelingen. Daarbij wordt ingezet op het huisvesten van statushouders in bijzondere woonvormen waarvoor door de gemeenteraad via dit voorstel de kaders worden aangegeven. Verder geeft dit voorstel inzicht in de nader uit te werken huisvestingslocaties.

Bestemd voor:
- Commissie Welzijn

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen.
- ledenbrief VNG d.d. 18 november 2015
- bestuursakkoord
- commissievoorstel 26 oktober 2015
- Memo kostenraming bouw en woonrijp maken
- Globaal inzicht investeringskosten-exploitatieresultaat
- Persbericht nieuw voorstel locaties statushouders def (3)

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Op 26 oktober is in de commissie Welzijn de door het college van burgemeester en wethouders uitgebrachte notitie "Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen" besproken. Aansluitend daarop is door ons college op 28 oktober een informatieavond belegd voor alle inwoners en ondernemers van de gemeente Teylingen. Tijdens deze bijeenkomst is door ons college toegelicht welke mogelijkheden het gemeentebestuur ziet om een bijdrage te leveren aan de opvang van vluchtelingen. Meer specifiek is door het college ingegaan op de eerste resultaten van de zoektocht naar mogelijke locaties waarop huisvesting van statushouders mogelijk is.

Beoogd resultaat:
Met dit voorstel wordt beoogd door de gemeenteraad kaders te laten vaststellen voor wat betreft de locaties die in aanmerking komen voor de huisvesting van statushouders.
Tevens wordt met het uit te brengen voorstel gezocht naar draagvlak binnen de gemeenteraad voor de verdere wijze van uitwerking door het college van burgemeester en wethouders en voorziet het voorstel in het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de verdere uitwerking van de plannen. Verder beoogd het voorstel bij de raad draagvlak te zoeken voor een structurele toevoeging aan de woningvoorraad van 50 woningen in de sociale sfeer teneinde de structurele verhoging van de vraag het hoofd te kunnen bieden. In de komende jaren zijn wij voornemens afhankelijk van de conjunctuur (instroom aantal statushouders) mee te bewegen met de extra inzet voor uitbreiding van het aantal sociale woningen. Tot slot wordt in aansluiting op de eerder op 26 oktober 2015 gevoerde discussie in de commissie Welzijn voorgesteld een besluit te nemen over de mogelijkheden in Teylingen tot opvang van vluchtelingen.

Argumentatie:
1. Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen.
In aansluiting op de gevoerde discussie tijdens de vergadering van de commissie Welzijn van 26 oktober jongstleden stellen wij aan uw raad voor te besluiten over de verschillende vormen van opvangmogelijkheden voor vluchtelingen binnen de gemeenten Teylingen.

Het gaat dan met name over de mogelijkheden voor realisering van:

a. reguliere opvang (realisering van een AZC 600 - 1500+ bewoners)
b. tijdelijke opvang (opvang in recreatieparken etc. 300 - 800 bewoners)
c. noodopvang (hallen en locaties voor 300 - 600 mensen voor 6 - 12 maanden)
d. crisisnoodopvang (opvang in sporthallen etc. 1x of 2x 72 uur)

Voor wat betreft de motivering van het standpunt van ons college over de (on)mogelijkheden van deze vormen van opvang verwijzen wij u kortheidshalve naar de argumentatie zoals die is opgenomen in ons commissievoorstel zoals dat is behandeld op 26 oktober. Dit eerder uitgebrachte voorstel is als bijlage toegevoegd.

In de beslispunten bij dit voorstel is aangesloten op de voorstellen zoals wij die eerder hebben uitgebracht.

In aanvulling hierop brengen wij nog het volgende onder uw aandacht.

Tijdens de commissievergadering van 26 oktober is er door u voor gepleit om langs de lijn van de VNG er bij de regering op aan te dringen beperkingen bij corporaties weg te nemen bij de realisering van (sociale) woningbouw (zoals bijvoorbeeld de verhuurdersheffing), zodat dat de corporaties invulling kunnen geen aan de huisvestingstaakstelling voor statushouders.

Inmiddels voorziet het bestuursakkoord "Verhoogde Asielinstroom" zoals dat op 27 november 2015 tussen Rijk en VNG is gesloten in deze materie. Onderdeel van dit bestuursakkoord is een subsidieregeling voor huisvestingsvoorzieningen voor statushouders. Corporaties kunnen een beroep doen op deze subsidieregeling. Uitgangspunt van de regeling is dat alleenstaande statushouders worden gehuisvest in onzelfstandige woonruimten. Later in dit voorstel komen wij terug op dit bestuursakkoord.

2. Kaders voor huisvesting van statushouders.
Conform het bepaalde in de gemeentewet is uw raad verantwoordelijk voor en bevoegd tot het stellen van kaders met betrekking tot het te voeren gemeentelijk beleid. Het spreekt voor zich

dat dat ook geldt voor de wijze waarop in de huisvesting van statushouders wordt voorzien. Vanuit dit kaderstellende perspectief stellen wij u voor zich te conformeren aan onderstaande kaders waarbinnen door ons college moet worden gewerkt als het gaat om realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders.

a. Evenwichtige spreiding in de gemeente/kleinschalige clusters.
Om de integratie van de nieuwkomers te bevorderen en rekeninghoudend met de absorbtiecapaciteit wordt voorgesteld de statushouders te huisvesten in kleinere clusters met verdeling over de drie kernen.

b. Aantallen statushouders.
Voorgesteld wordt niet meer statushouders te huisvesten dan volgens de rijkstaakstelling aan de gemeente Teylingen wordt toebedeeld. In het door ons uitgebrachte commissievoorstel zoals dat in de commissie Welzijn van 26 oktober jongstleden is besproken gingen wij nog uit van de noodzaak om in 2016 aan 115 tot 135 statushouders huisvesting te moeten bieden. De laatste cijfers gaan er van uit dat in 2016 87 statushouders in Teylingen moeten worden gehuisvest. Bedacht moet worden dat deze cijfers vooral dagkoersen zijn en sterk worden beïnvloed door de instroom van vluchtelingen en daarmee het uiteindelijke aantal vluchtelingen dat een tijdelijke verblijfsstatus krijgt. Wij zijn van mening dat rekening moet worden gehouden met een ophoging van de taakstelling 2016 in verband met de huidige toestroom. Wij stellen u voor uit te gaan van een extra taakstelling van 30, zodat het totaal aantal te realiseren huisvestingsplaatsen voor statushouders uitkomt op 117. Voor zover ophoging van de taakstelling in de praktijk niet nodig mocht blijken kan de beschikbare ruimte worden gebruikt voor huisvesting van autochtone woningzoekenden (zie hiervoor ook punt d) en/of worden gebruikt voor invulling van de taakstelling 2017.

In tabelvorm ziet de te realiseren opgave er dan als volgt uit:

Herkomst	Aantallen
Taakstelling 1e helft 2016	42
Prognose taakstelling 2e helft 2016	45
10% aanvullend regulier woningzoekenden	9
Sub-totaal	96
Reserve capaciteit ophoging taakstelling 2016	30
10% aanvullend regulier woningzoekenden	3
Totaal	129

c. Ontzien bestaande woningvoorraad.

De bestaande druk op de sociale woningvoorraad is dermate hoog dat wij van mening zijn dat het niet verantwoord is de bestaande praktijk, waarin een deel van de beschikbaar komende woningvoorraad wordt gereserveerd voor huisvesting van statushouders, te continueren. Om de al bestaande hoge druk op de vrijkomende huurwoningen te ontlasten stellen wij u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat het aantal huisvestingsplaatsen in te realiseren tijdelijke woonunits gelijk moet zijn aan de instroom aan het aantal statushouders. Voor wat betreft de huisvesting van statushouders wordt er primair voor gekozen deze te huisvesten in de tijdelijke woonvoorzieningen, zonder overigens uit te sluiten dat in voorkomende gevallen en afhankelijk

van de omstandigheden het beter passend is de statushouders te huisvesten in reguliere woningen.

d. 10% extra voor autochtone woningzoekenden.
Om ook aan autochtone woningzoekenden perspectief te bieden wordt aan u voorgesteld in te stemmen met het uitgangspunt dat bovenop het aantal te realiseren woonvoorzieningen voor statushouders 10% extra tijdelijke woonunits worden toegevoegd ten behoeve van huisvesting van autochtone woningzoekenden.

e. Tijdelijke karakter.
Na een periode van 5 jaar ontstaat definitieve duidelijkheid over de status van de statushouders. Na die periode zullen de statushouders het land moeten verlaten of krijgen zij een permanente verblijfsvergunning. In combinatie met ons voornemen om op de wat langere termijn structureel extra woningen aan de woningvoorraad toe te voegen bestaat er geen noodzaak de tijdelijke voorzieningen voor een periode langer dan 5 jaar in stand te houden. Wij stellen u dan ook voor om in te stemmen met het uitgangspunt dat de tijdelijke woonunits in beginsel niet langer dan 5 jaar instand worden gehouden en dat na een periode van 5 jaar voor de verbouwde/bestaande panden een definitieve / structurele oplossing moet worden gevonden.

Voor zover het in de komende jaren noodzakelijk is meer tijdelijke woonunits te plaatsen wordt in eerste instantie bezien of de nu in beeld gebrachte locaties die niet gebruikt gaan worden om in de taakstelling 2016 te voorzien kunnen worden benut. Pas in laatste instantie kan worden overwogen om gerealiseerde locaties uit te breiden.

f. Integratie nieuwkomers.
Om de integratie van nieuwkomers te bevorderen is het essentieel dat de huisvestingslocaties zijn gelegen in of aansluitend aan de bestaande dorpskernen. Wij stellen u voor dit uitgangspunt te onderschrijven.

g. Efficiënte inzet gemeentelijke middelen.
Wij stellen u voor om vanuit het perspectief van efficiënte inzet van gemeentelijke middelen te kiezen voor een sobere uitvoering van de huisvestingsvoorzieningen.

h. Structurele toevoeging aan de woningvoorraad.
Uitgaande van het gegeven dat circa 50% van de statushouders uiteindelijk in Nederland zal blijven leidt dit tot de conclusie dat de toestroom van statushouders een structurele ophoging van het aantal inwoners / aantal woningzoekenden tot gevolg heeft. Vanuit dit perspectief stellen wij u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat circa 50 woningen extra aan de structurele woningvoorraad moet worden toegevoegd om de bestaande status quo te handhaven.

Zonder dit als nadrukkelijk kader te formuleren spreekt het naar de mening van ons college voor zich dat we bij de uitwerking van de concrete locaties en in de te zijner tijd met de direct omwonenden van de geselecteerde locaties te voeren gesprekken, binnen redelijke grenzen, alles in het werk zullen stellen op een optimale inpassing te realiseren, naar tevredenheid van de omgeving.

In het vervolg van dit voorstel wordt ingegaan op de potentiële huisvestingslocaties.

3. Huisvestingslocaties statushouders.

3.1 Resultaten informatiebijeenkomst.

Op 28 oktober hebben wij in de KTS in Voorhout een informatiebijeenkomst belegd voor

inwoners en ondernemers uit Teylingen. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij onze plannen met betrekking tot de mogelijkheden van Teylingen in de opvang van vluchtelingen toegelicht. In de praktijk stond de informatieavond voor een belangrijk deel in het teken van de plannen van ons college voor huisvesting van statushouders en de daarvoor in beeld gebrachte en geselecteerde locaties.

Ondanks de vele gestelde vragen, de uitgesproken onrust en ontmoette weerstand hebben wij geconcludeerd dat de informatieavond op een waardige en respectvolle wijze is verlopen. Een discussie Teylingen waardig. Het verloop van de informatieavond sterkt ons in de opvatting dat wij een juiste keuze hebben gemaakt bij het aan de voorkant op een open en transparante wijze betrekken van onze inwoners en ondernemers bij de gemeentelijke plannen.

Tijdens en naar aanleiding van de informatieavond zijn veel schriftelijke vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Wij hebben deze vragen op een geanonimiseerde wijze gebundeld in de nota "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen". De reflectanten hebben wij (voor zover zijn hun NAW gegevens hebben aangeleverd) inmiddels geïnformeerd over de beantwoording. Daarbij hebben wij iedereen persoonlijk geïnformeerd over de door hen gestelde vragen en de daaraan gekoppelde nummering van beantwoording in de notitie.

De ingebrachte reacties zijn naar de mening van ons college waardevol en hebben in elk geval een aantal alternatieve locaties opgeleverd die interessant genoeg zijn om te betrekken bij de verder uitwerking van de potentiële locaties. Het gaat dan om de volgende locaties:
- Oosthaven, Sassenheim
- Langeveld, Sassenheim
- Zuidelijke Randweg (nabij Engelselaan), Voorhout

Zoals aangegeven zijn wij voornemens genoemde locaties te betrekken bij de verdere uitwerking. In het vervolg van dit voorstel komen wij hierop terug.

Tijdens de informatiebijeenkomst en uit de daarna ontvangen schriftelijke reacties zijn forse bedenkingen geuit over alle door ons oorspronkelijk aangedragen zoeklocaties. In z'n algemeenheid hebben wij de overtuiging dat - hoewel er bezwaren bestaan - in redelijkheid de meeste bezwaren zijn te ondervangen.

Een uitzondering is wat ons betreft de stationslocatie Voorhout. In afwijking van de andere geselecteerde locaties betreft het hier een zichtlocatie in het hart van de dorpskern Voorhout, waarbij -in tegenstelling tot de andere locaties- een harmonieuze inpassing in de ruimtelijke omgeving niet eenvoudig is. Dit argument in combinatie met het gegeven dat in de kern Voorhout voldoende meergeschikte locaties voorhanden zijn, heeft ons college doen besluiten uw raad voor te stellen af te zien van een nadere uitwerking van de stationslocatie Voorhout en deze locatie niet verder bij de planontwikkeling te betrekken.

Verder is vanuit de reacties bij ons het beeld ontstaan dat er bij onze inwoners veel onbekend is over statushouders ondanks het gegeven dat huisvesting van statushouders - ook in Teylingen - geen nieuw fenomeen is. Al gedurende een groot aantal jaren worden statushouders in onze gemeenschap gehuisvest. Wij pakken het signaal zo op dat wij van mening zijn dat, naast de integratie van de statushouders als nieuwkomers in onze gemeenschap, parallel daaraan moet worden geïnvesteerd in het contact met de samenleving om verschillende partijen met elkaar in verbinding te brengen. Door het met elkaar in contact brengen van verschillende groepen uit de samenleving ontstaat wederzijds begrip en acceptatie. Alleen op die manier kan integratie van de nieuwkomers in onze samenleving succesvol zijn. Gelet op de ontvangen reacties is een dergelijke inzet/actie naar onze mening wenselijk.

Inmiddels heeft ons college het initiatief genomen om verschillende maatschappelijke partijen

om de tafel te brengen om te bezien op welke wijze het best kan worden gewerkt aan een succesvolle integratie van de nieuwkomers. Op 8 december is daarvoor een eerste werkconferentie belegd met verschillende partijen.

Voorgesteld wordt de notitie "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen" voor kennisgeving aan te nemen.

3.2 Van zoek- naar uitwerklocaties.
In het oorspronkelijk aan de commissie Welzijn uitgebrachte voorstel hebben wij een vijftal zoeklocaties in beeld gebracht die onmiddellijk of snel beschikbaar zijn voor de realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven zijn wij voornemens het aantal potentiële locaties uit te breiden met een drietal vanuit de informatiebijeenkomst aangedragen alternatieve locaties en af te zien van verdere uitwerking van de stationslocatie Voorhout.

Wij willen op deze plaats benadrukken dat wij op dit moment -behoudens het schrappen van de stationslocatie Voorhout- geen definitieve besluiten willen nemen of willen voorstellen over de concrete locaties waarop huisvestingsvoorzieningen voor statushouders worden gerealiseerd. Wij stellen ons voor dat wij op dit moment de stap maken van zoeklocatie naar uitwerkingslocatie.

Dit betekent dat wij de locaties die nog in beeld zijn voor huisvesting van statushouders op dit moment benoemen en voor die locaties de plannen verder willen uitwerken om op een later moment (wanneer alle gegevens voorhanden zijn) een definitieve keuze te kunnen maken. Bij de uiteindelijke voorstellen rondom keuzes zullen wij de via dit voorstel door uw raad geformuleerde kaders als afwegingscriteria hanteren. Wij stellen ons daarbij een procedure voor waarbij wij - ondanks het gegeven dat de uitwerking en realisering van huisvestingslocaties primair een verantwoordelijkheid is van ons college - uw raad zullen consulteren over de definitieve planvorming en uitwerking.

In de praktijk zal dit naar de mening van ons college leiden tot een gefaseerde aanpak omdat de planvorming voor sommige locaties (bijvoorbeeld Klein Sassembourg en de Kompasschool) sneller kan worden afgerond dan planvorming op andere locaties.

In onderstaande analyses van de verschillende locaties wordt onder meer een eerste indicatie gegeven van mogelijk voor rekening van de gemeente komende kosten. Wij geven hierbij nadrukkelijk aan dat het op dit moment niet meer is dan een indicatie die bij de verdere uitwerking van de plannen moet worden ingevuld en nader uitgewerkt. Zo moet er bijvoorbeeld een voorbehoud worden gemaakt over de kosten van de tijdelijke woonunits. Als gevolg van de toenemende vraag is het denkbaar dat de prijzen daarvoor in de komende periode zullen stijgen en op termijn (als gevolg van een te zijner tijd groot aanbod) de restwaarde kan dalen. Bovendien zijn op dit moment niet alle details bekend over de op handen zijnde subsidieregeling. Deze subsidieregeling heeft aanzienlijke gevolgen voor de uiteindelijke exploitatie en de ten laste van de gemeente blijvende kosten. In de bijlage "Globaal inzicht investeringskosten / exploitatieresultaat uitwerklocaties huisvesting statushouders" wordt een eerste indicatie van de kosten en exploitatie gegeven.

3.2.1 De Waaier, Warmond

Varianten op de locatie.

1. Geschikt maken van het bestaande gebouw voor bewoning.
Voordelen:
a) snelle beschikbaarheid

b) passend binnen doelstellingen
c) geen verdringing
d) tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
e) grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen.

Nadelen:
a) stevige maatschappelijke weerstand
b) onrendabele lasten voor gemeente

2. Het bestaande gebouw slopen en op de locatie tijdelijke woonunits plaatsen.
Voordelen:
a) geen verdringing
b) tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
c) op grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen

Nadelen:
a) levertijd van de units 7 - 8 maanden
b) stevige maatschappelijke weerstand

3. Combinatie van 1 en 2 waarbij het bestaande gebouw wordt gebruikt voor huisvesting van statushouders en op het bijbehorende terrein 8 gestapelde tijdelijke woonunits voor autochtone woningzoekenden worden geplaatst.
Voordelen:
a) combinatie van de argumenten onder 1 & 2

Nadelen:
a) combinatie van de argumenten onder 1 & 2

Geschiktheid locatie.
De locatie de Waaier is geschikt voor de verbouwing tot tijdelijke woonruimte.

Termijn van beschikbaarheid.
Er is een relatief korte procedure nodig bij de verbouwing van het bestaande gebouw om dit geschikt te maken voor woonruimte. Bij plaatsing van woonunits moet rekening worden gehouden met de levertijd van de woonunits en (in het geval dat het bestaande gebouw wordt gesloopt en alleen wordt gewerkt met woonunits) zal ook rekening moeten worden gehouden met sloopkosten.

Investeringskosten.

Er ligt een kostenraming voor waarbij een investering van € 600.000,- nodig is om het bestaande pand geschikt te maken voor huisvestingsdoeleinden. Belangrijke kostenposten daarbij zijn de vervanging van enkel naar dubbel glas en vervaning van de inpandige muren om geluidsoverlast te voorkomen.

Een investering van een omvang zoals hiervoor aangegeven vinden wij niet passend binnen het uitgangspunt van efficiënte inzet van gemeentelijke middelen en een sobere huisvestingsoplossing.

Bij de verder uitwerking van de plannen op deze locatie zal er dan ook nadrukkelijk moeten worden gekeken naar een aanzienlijke kostenreductie op het te investeren bedrag.

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college dat de instandhoudingstermijn niet langer kan zijn dan 5 jaar is de eerste inschatting dat een budgettair neutrale exploitatie bij een investeringsbedrag van € 600.000,- buiten bereik is.

Planschadecomponent.
Naar verwachting ontstaat er op deze locatie geen planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
De locatie kan gebruikt worden voor huisvesting van alleenstaanden (wel in groepen) of voor gezinnen. In totaal zijn in de voormalige school 10 units voor max. 4 personen te realiseren, waardoor het maximium aantal te huisvesten personen uitkomt op 40. Wij stellen in verband met de evenwichtige spreiding van de te huisvesten statushouders over de drie dorpen voor op deze Warmondse locatie maximaal 24 statushouders te huisvesten. De resterende capaciteit op deze locatie kan worden ingezet voor autochtone woningzoekenden.

Bezien wordt of het (ook vanuit financieel perspectief) aantrekkelijk is een deel van de Waaier locatie te gebruiken voor huisvesting van autochtone woningzoekenden en/of daarvoor tijdelijke woonunits te plaatsen. Als er voor wordt gekozen op de open ruimte aanvullend 8 gestapelde woonunits te plaatsen is er voor 8 autochtone woningzoekenden huisvesting te realiseren.

3.2.2 Klein Sassembourg, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Huisvesting statushouders, onzelfstandig.
Het pand wordt opgedeeld in 18 ruimten van gemiddeld 24m2. In alle ruimten worden pantry's aangebracht met gelegenheid om (elektrisch) te koken. Ook wordt ventilatie aangebracht. Algemene douches en toiletten op de gangen.

Voordelen:
a) Geen verdringing
b) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
c) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten
d) Erg passend voor doelgroep alleenstaanden
e) Weinig bezwaren

Nadelen:
a) Slecht kort beschikbaar (maximaal 3 jaar)
b) Kosten ten laste gemeente

2. Huisvesting statushouders, volledig zelfstandig.
Als optie 1 maar nu ook met het per ruimte aanbrengen van sanitaire voorzieningen (wc en douche). Ook wordt er een
intercominstallatie aangelegd met bellentableau en brievenbussen aan buitenzijde.

Voordelen:
a) Geen verdringing
b) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
c) Weinig bezwaren

Nadelen:
a) Secht kort beschikbaar (maximaal 3 jaar)
b) Kosten ten laste gemeente

3. Tijdelijke wooneenheden.
De bestaande bebouwing slopen en op de locatie tijdelijke woonunits plaatsen.

Voordelen:
a) Minder complicerend voor relatie naar notariskantoor

Nadelen:
a) Levertijd units 7 – 8 maanden

Geschiktheid van de locatie.
De locatie is geschikt voor huisvesting van statushouders in verschillende vormen. met name de huisvesting in de vorm van onzelfstandige woonruimte is - mede vanuit financieel perspectief de meest aantrekkelijke oplossing.

Termijn van beschikbaarheid.
Variant in bestaande gebouw snelle beschikbaarheid na verbouwing. Units hebben genoemde levertijd.

Investeringskosten.
Ten aanzien van deze locatie heeft de corporatie aangegeven dat deze slechts gedurende een periode van 3 jaar beschikbaar is. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen wij in overleg met de coroporatie bezien of er mogelijkheden zijn de exploitatie op te rekken naar 5 jaar, zodat een kostendekkende exploitatie binnen bereik komt.

Uitgaande van de maximaal beschikbare termijn van 3 jaar is een kostendekkende exploitatie buiten beeld. Dat wordt anders in et geval de termijn naar 5 jaar kan worden opgerekt. Bij sloop van het bestaande pand en het gebruik van tijdelijke woonunits is een kostendekkende exploitatie nagenoeg haalbaar.

Planschadecomponent.
Naar verwachting is er op deze locatie geen sprake van planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
Bij gebruik van het bestaande gebouw is de locatie met name geschikt voor huisvesting van alleenstaanden. Bij de verdere uitwerking van de¨plannen zal worden bezien of deze locatie ook geschikt gemaakt kan worden om (voor een deel) te voorzien in huisvesting voor gezinnen. In de varianten 1 en 2 is er ruimte om 18 personen te huisvesten. Bij gebruik van woonunits is de locatie geschkt voor zowel alleenstaanden als ook voor gezinnen en kunnen daarin 48 personen worden gehuisvest.

3.2.3 Kompasschool, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Verbouwing van 6 lokalen tot 6 appartementen / wooneenheden voor 4 personen (centrale natte ruimte).

Voordelen:
a) Snelle beschikbaarheid
b) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten

c) Geen verdringing
d) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
e) Op grondopbrengsten door uitstel geen deficit tov normale ontwikkelingen

Nadelen:
a) Enige maatschappelijke weerstand

Geschiktheid locatie.
De locatie is geschikt voor huisvesting van statushouders in verschillende vormen.

Termijn van beschikbaarheid.
Variant in bestaande gebouw snelle beschikbaarheid na verbouwing.

Investeringskosten.
De Kompasschool kent in de gemeentelijke financiële administratie geen boekwaarde. Dat betekent vanuit financieel perspectief dat alleen de investeringen voor verbouwing en het reguliere onderhoud en de kosten voor exploitatie moeten worden gedekt uit huuropbrengsten om budgettair neutraal uit te komen.

Als uitgegaan wordt van een exploitatietermijn van maximaal 5 jaar ten behoeve van de huisvesting van statushouder is een sluitende exploitatie mogelijk. Het ligt overigens in de rede dat bezien wordt of een reguliere exploitatie als woonruimte ook na die vijf jaar kan worden gecontinueerd.

Planschadecomponent.
Naar verwachting geen planschade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico indien gekozen wordt voor gebruik van het bestaande gebouw.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
De locatie is geschikt voor huisvesting van gezinnen van statushouders. De woonruimten zijn voor langere tijd bruikbaar. In totaal kunnen 24 statushouders op deze locatie worden gehuisvest. Deze locatie is eveneens geschikt voor huisvesting van autochtone woningzoekenden.

3.2.4 Boekenburglaan Voorhout

Varianten op locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:
a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten
b) Geen verdringing
c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

Nadelen:
a) Stevige maatschappelijke weerstand
b) Onrendabele lasten voor gemeente
c) Levertijd units

Geschiktheid locatie.
De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits, vergelijkbaar met de eerdere vestiging van een noodvoorziening voor de Agnes.

Termijn van beschikbaarheid.
De locatie is redelijk snel beschikbaar, nadat en indien met Heijmans overeenstemming is bereikt over het gebruik van de grond.

Investeringskosten.
Met Heijmans moet nog overleg gevoerd worden (is opgestart) om te kijken welke huurprijs wij voor de grond moeten betalen. Vertrekpunt is dat wij niet meer willen betalen dan het renteverlies (3,5% op jaarbasis).

Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de in standhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie exclusief de huurprijs voor de grond mogelijk. De kosten voor huur van de grond zullen moeten worden afgewacht.

Planschadecomponent.
Het terrein aan de Boekenburglaan heeft een agrarische bestemming. Een woonbestemming voor een periode van maximaal 5 jaar kan mogeijk leiden tot een tijdelijke waardevermindering (meer verkeer, minder uitzicht, minder privacy, e.d.) voor een deel van de woningen in de omgeving. Vanwege de tijdelijkheid van de woonfunctie én dus de waardevermindering zal hooguit een beperkt percentage daarvan voor vergoeding in aanmerking komen. Het kan echter wel gaan om meerdere woningen. Om dit meer exact te kunnen bepalen is een meer deskundige beoordeling op basis van een concreet plan nodig. Bij het maken van het plan kan met de omgeving rekening worden gehouden (hoogte, aantal, situering, e.d.). Bij de definitieve planuitwerking zullen wij aan een externe deskundige opdracht gegeven een planschadeonderzoek uit te voeren voor de verschillende locaties. Een risico op planschade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico kan voor deze locatie niet worden uitgesloten. De tijdelijkheid zal - voor zover er al sprake is van planschade - waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Een analyse op basis van een uitgewerkt plan moet concreet inzicht geven. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op deze locatie kunnen 40 personen worden gehuisvest.

3.2.5 Stationslocatie, Voorhout

Onder verwijzing naar het eerder gestelde in dit voorstel stellen wij u voor deze locatie niet verder bij de uitwerking te betrekken.

3.2.6 Zuidelijke Randweg (nabij Engelselaan), Voorhout

Varianten op de locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:
a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten
b) Geen verdringing
c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden
e) Als alternatieve locatie aangedragen door inwoners

Nadelen:
a) Maatschappelijke weerstand mogelijk
b) Levertijd units

Geschiktheid locatie.
De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij toetsing van de mogelijke geschiktheid van deze locatie verdienen drie specten de aandacht. Op de eerste plaats de bodemgesteldheid en dan met name of ook na de baggerstort deze locatie geschikt is voor bewoning, de mogelijke geluidshinder vanwege de directe nabijheid van de randweg en de hindercontour van het in de nabijheid gelegen vrachtwagenparkeerterrein.

Voor wat betreft de aanwezige te hoge geluidsbelasting zijn wij na consultatie van de Milieudienst West Holland tot de conclusie gekomen dat in de gevallen dat het handelt om een tijdelijke voorziening (gedurende een periode van maximaal 10 jaar) niet aan de criteria van de Wet geluidhinder hoeft te worden voldaan. De geluidsbelasting leidt dan ook niet tot een absolute onmogelijkheid voor het gebruik van deze locatie. Een zelfde voorzichtige conclusie kan worden getrokken voor wat betreft de overlastcontour van het vrachtwagenparkeerterrein.

Een eerste analyse geeft aanleiding veronderstellen dat de bodemgesteldheid geen belemmeringen oplevert voor het gebruik van de gronden voor het realiseren van een huisvestingslocatie.

Bij de verdere uitwerking en het nadere onderzoek is het overigens wel noodzakelijk de Milieudienst West Holland een quick scan te laten uitvoeren. Dat geldt overigens voor meerdere locaties.

Termijn van beschikbaarheid.
De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.
Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de in standhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.
Voor de locatie Zuidelijke Randweg Voorhout voorzien wij een zeer beperkt risico van planschade. De tijdelijkheid zal waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op de locatie kunnen 30 personen worden gehuisvest.

3.2.7 Langeveld, Sassenheim

Varianten op de locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:
a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten
b) Geen verdringing
c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden
e) Als alternatieve locatie aangedragen door inwoners

Nadelen:
a) Maatschappelijke weerstand mogelijk
b) Levertijd units

Geschiktheid locatie.
De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij de verdere toetsing en planuitwerking is het overigens wel van belang de financiële consequenties en de consequenties voor het gemeentelijk woningbouwprogramma in beeld te hebben, omdat het hier een locatie betreft die op de rol staat om binnenkort tot planontwikkeling over te gaan voor reguliere woningbouw.

Termijn van beschikbaarheid.
De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.
Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de in standhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.
Voor de locatie Langeveld geldt een woonbestemming. Vanuit dat perspectief is de verwachting dat planschade kan ontstaan uiterst gering te noemen.

Doelgroepen en huisvestingsaantallen.
De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders (totaal 40 personen). Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor reguliere woningzoekenden.

3.2.8 Oosthaven, Sassenheim

Varianten op locatie.

1. Geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Er is een combinatie mogelijk van 1 of 2 persoonsunits.

Voordelen:
a) Passend binnen de doelstellingen en uitgangspunten
b) Geen verdringing
c) Tijdelijke oplossing voor de duur van de problematiek
d) Geschikt voor huisvesting van huidige woningzoekenden

Nadelen:
a) Stevige maatschappelijke weerstand
b) Leertijd units

Geschiktheid locatie.
De locatie is geschikt voor realisering van tijdelijke woonunits. Bij toetsing van de mogelijke geschiktheid van deze locatie verdient de mogelijke geluidshinder vanwege de directe nabijheid van de provinciale weg aandacht.

Voor wat betreft de aanwezige te hoge geluidsbelasting verwijzen wij u kortheidshalve naar de tekst zoals wij die bij de locatie Zuidelijke Randweg Voorhout hebben opgenomen.

Termijn van beschikbaarheid.
De locatie is eigendom van de gemeente en snel beschikbaar.

Investeringskosten.
Als in lijn met het uitgangspunt van ons college de in standhoudingstermijn wordt beperkt tot 5 jaar is een budgettair neutrale exploitatie realistisch.

Planschadecomponent.
Voor de locatie Oosthaven Sassenheim voorzien wij een zeer beperkt risico van planschade. De tijdelijkheid zal waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt.

Doelgroepen en huisvestingaantallen.
De locatie is geschikt voor huisvesting van alleenstaanden en gezinnen van statushouders. Verder kan deze locatie prima dienen om ook in huisvesting te voorzien voor autochtone woningzoekenden. Op de locatie is ruimte voor het huisvesten van 20 personen.

3.2.9 Ombouw woningen voor onzefstandige huisvesting.

Corporaties beschikken soms over woningen die zij willen afstoten omdat die woningen vanwege de grootte en de daaraan gekoppelde huurprijzen boven de sociale huurgrens niet meer passend zijn voor de doelgroep van de corporaties. In de huidige situatie worden die woningen verkocht. Corporaties hebben voorgesteld om in voorkomende gevallen te bezien of dergelijke woningen kunnen worden omgebouwd voor onzelfstandige huisvesting van statushouders. Hoewel het aanbod in deze sfeer beperkt zal zijn (per jaar spreken we over maximaal 2 tot 3 woningen, kan een dergelijk aanbod toch substantieel zijn als bedacht wordt dat per woning wellicht 4 statushouders kunnen worden gehuisvest. De mate van beschikbaarheid is overigens niet te sturen en afhankelijk van het gegeven of een woning vrijkomt. Toch zijn wij van mening dat in voorkomende gevallen dergelijke kansen moeten worden benut en in voorkomende gevallen dergelijke woningen beschikbaar te krijgen voor huisvesting van statushouders.

3.3 Structurele toevoegingen aan de woningvoorraad

Zoals wij onder punt 1 hebben aangegeven zijn wij voornnemens om voor het saldo van de extra instroom aan inwoner op de langere termijn structureel extra woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Immers, door de toename extra toename van het aantal inwoners bovenop het reguliere migratiesaldo komt een extra taakstelling op ons af in de sfeer van de realisering van reguliere woningen. Wij zijn voornemens in de verschillende nieuwe uitleglocaties die de komende jaren in ontwikkeling worden genomen 50 extra sociale woningen te realiseren in de koop- en/of huursector. Daartoe zullen wij op korte termijn het overleg met de desbetreffende projectontwikkelaar openen.

Een en ander is ook in lijn met de nieuwe woonvisie waarin het onderstaande is opgenomen:

"De meeste huishoudens zijn prima in staat om in hun woonruimte te voorzien. Een aantal groepen heeft hierbij op dit moment echter ondersteuning nodig: huishoudens met een laag en midden inkomen, statushouders en arbeidsmigranten.

Statushouders

Huidige situatie:

Door de toename van het aantal vluchtelingen zal de taakstelling voor 2016 verder toenemen. We signaleren hierdoor een toenemende druk op de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen.

Toekomstige situatie:

We willen de taakstelling voor de huisvesting van statushouders realiseren zonder de voorraad huurwoningen in de sociale sector te veel te belasten.

Maatregelen:

Samen met de corporaties monitoren we (de gevolgen van) de realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders nauwkeurig. We onderzoeken de mogelijkheden tot realisatie van tijdelijke huisvesting van statushouders buiten de reguliere huurwoningvoorraad.

Verder zijn wij voornemens om naast de nu geplande structurele toevoeging aan de woningvoorraad van 50 woningen in de sociale sfeer in de toekomst de vinger aan de pols te houden en conjunctureel mee te bewegen als het gaat om de structurele verhoging van de vraag het hoofd te kunnen bieden. In de komende jaren zijn wij voornemens afhankelijk van de conjunctuur (instroom aantal statushouders) mee te bewegen met de extra inzet op uitbreiding van het aantal sociale woningen.

3.4 Bestuursakkoord.
Om de verhoogde instroom van vluchtelingen adequaat aan te pakken, heeft het Kabinet de gemeenten gevraagd deze problematiek "schouder aan schouder" op te pakken. Momenteel zitten er 44.000 mensen in de AZC's waarvan 16.000 statushouders. Gemeenten verrichten momenteel al veel inspanningen en zijn bereid om het Kabinet de helpende hand te bieden om dit probleem adequaat op te lossen.

Dit heeft geleidt tot het op 27 november 2015 gesloten bestuursakkoord "Verhoogde Asielinstroom". Dit bestuursakkoord treft u in de bijlage behorende bij dit voorstel aan.

Onderstaand zullen wij op een aantal hoofdpunten uit dit bestuursakkoord ingaan.

Vergoeding kosten crisisnoodopvang.
In het bestuursakkoord is overeengekomen dat de vergoeding van de kosten voor crisisnoodopvang aan gemeenten (met terugwerkende kracht) wordt verhoogd van € 40, - naar € 100, - per persoon per nacht. Dit leidt voor de gemeente Teylingen tot een fors hogere vergoeding en verlaging van de voor rekening van de gemeente blijvende lasten voor de crisisnoodopvang zoals die in De Tulp heeft plaatsgevonden.

Subsidieregeling huisvestingsvoorzieningen statushouders.
Voor corporaties wordt een subsidieregeling opengesteld (voor een periode van vijf jaar) om huisvestingsvoorzieningen voor statushouders te realiseren op een zodanige manier dat de kostendelersnorm voor de bijstand kan worden toegepast (ten minste vier vergunninghouders in

één huisvestingsvoorziening. De subsidieregeling voorziet in subsidie van € 6.250,- per te huisvesten vergunninghouder.

De subsidieregeling sluit voor een belangrijk deel aan op de door ons college voorgestane wijze van huisvesting van statushouders. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen zal hierop aangesloten worden in die zin dat de huisvestingsvoorzieningen voldoen aan de gestelde subsidiecriteria. Uitgaande van genoemd subsidiebedrag per te huisvesten statushouder leidt dit tot een exploitatieplaatje waarbij een kostendekkende exploitatie in een periode van 5 jaar bijna haalbaar is.

Regionale samenwerking.
Er worden regionale regietafels opgericht onder leiding van de Commissaris van de Koning om invulling te geven aan de regionale implementatie van de nationale taakstelling.

Sluitende aanpak prestatieafspraken.
Met het sluiten van het bestuursakkoord committeren gemeenten zich aan het akkoord en het halen van de taakstellingsafspraken.

Maatschappelijke begeleiding en participatie.
Er wordt extra geïnvesteerd in maatschappelijke begeleiding en participatie. Het Rijk voorziet de gemeenten van extra middelen om de extra inspanning op het gebied van participatie in te kunnen vullen. De rijksbijdrage voor maatschappelijke begeleiding stijgt van € 1.000, - naar € 2.370, - per statushouder. (Deze regeling geldt voor de jaren 2016 en 2017.)

Deze ophoging van de rijksbijdrage sluit aan bij onze ambitie om de inspanningen op het gebied van integratie van statushouders te intensiveren.

De verhoogde instroom heeft ook gevolgen voor de gemeenten voor wat betreft de kosten vanuit de Participatiewet. Het Rijk voorziet (gelet op de financieringssystematiek) in het beschikbaar stellen van 50 miljoen in het kader van de tegemoetkoming in de gemeentelijke voorfinanciering (t-1 methodiek).

Overige aspecten.
Het Rijk gaat met gemeenten in overleg over een oplossing voor mogelijke toename van gemeentelijke kosten voor leerlingenvervoer. Tevens worden afspraken gemaakt over de kosten voor onderwijshuisvesting en de kwaliteit van het onderwijs.

Ook zullen nadere afspraken worden gemaakt over de kosten voor jeugdgezondheidszorg.

3.5 Huisvesting statushouders na 2016.

Op dit moment valt nog niet in te schatten hoe de ontwikkeling van toestroom van vluchtelingen na 2016 zich zal ontwikkelen. In de loop van 2016 zullen wij u hierover nadere voorstellen doen. De ervaringen die wij in de komende periode opdoen in het op onorthodoxe wijze van huisvesten van statushouders zal voor ons medebepalend zijn over de wijze waarop we hier in de toekomst mee om zullen gaan. Wij zijn voornemens de ontwikkelingen op de voet te volgen en voor wat betreft de opplussing van het aantal toe te voegen (sociale) woningen aan de reguliere woningvoorraad de conjuncturele beweging van de instroom van de statushouders te volgen.

3.6 Voorbereidingskrediet.

Wij stellen uw raad voor om voor de verdere planuitwerking (inhuur planontwerp, communicatietraject met inwoners, in te winnen externe adviezen etc. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen groot € 100.000,-. Voor wat betreft de dekking van deze kosten stellen wij u voor te beschikken over het budget onvoorzien 2016 zijnde € 25.000,-. Dit budget is daarmee uitgeput. Voor wat betreft de overige € 75.000,- stellen wij u voor dit te betrekken bij het algemeen beeld 2016 (1e voortgangsrapportage) omdat er wellicht dekking kan gaan ontstaan vanuit mogelijke aanvullende rijksmiddelen ten behoeve van de opvang van statushouders. Dit gegeven in combinatie met het feit dat het hier om een incidentele uitgave gaat is voor ons aanleiding u voor te stellen pas bij de 1e voortgangsrapportage in de dekking te voorzien.

Kanttekening:
Bij het voorstel wordt de kanttekening gemaakt dat pas nadat de plannen concreet zijn uitgewerkt en overleg heeft plaatsgevonden met de direct omwonenden een definitief beeld kan worden gevormd over de definitief te gebruiken locaties, de aantallen te huisvesten statushouders per locatie en de uiteindelijke kosten.

Aanpak / uitvoering:
Communicatie.

Communicatiedoel:
1. Bijdragen aan goed verloop van de realisatie van de locaties
2. Het ondersteunen van integratieproces rond statushouders

Hoofdboodschap
In de communicatie is de hoofdboodschap: Het huisvesten en ondersteunen van statushouders bij hun integratie is voor de gemeente Teylingen al jaren een gewone taak.

Toename vluchtelingen vraagt om alternatieve oplossingen.

Het aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt is toegenomen, dat betekent dat meer mensen met een verblijfsvergunning die tijdelijk moeten worden gehuisvest. Tegelijkertijd wil de gemeente de druk op de huidige wachtlijsten voor sociale huurwoningen niet verder op laten lopen. In Teylingen is daarom gekozen voor alternatieve tijdelijke huisvesting van statushouders. Zo wordt de druk op de bestaande wachtlijst voor sociale huurwoningen verlaagd. Bovendien streeft het B&W en de raad ernaar om 10% extra tijdelijke woonruimte voor huidige woningzoekenden te realiseren, waarmee de huidige wachtlijsten korter worden. Daarnaast wil de gemeente vijftig extra sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen opnemen.

Sensitieve afweging van locatiekeuze.
Een belangrijke afweging voor de keuze in locaties is spreiding over de dorpskernen. Zo wordt het mogelijk om in verschillende kleine clusters tijdelijke huisvesting te realiseren voor de statushouders. Ook de integratiemogelijkheden in de gemeenschap zijn een belangrijk uitgangspunt.

De statushouders zullen gedurende maximaal 5 jaar gehuisvest worden in bestaande gebouwen of in tijdelijke woonunits. Voor de huisvesting gelden objectieve criteria als beschikbaarheid, fysieke geschikte ruimte, ontwikkelsnelheid, aansluiting op voorzieningen als gas, water, elektra en riool en kosten.

Bewuste communicatie met oog en oor.
Rond het keuzeproces in locaties is open en transparante communicatie het uitgangspunt. Met de eerste bijeenkomst is een dialoog gestart. We gaan uit van een respectvolle dialoog waarin ruimte is voor kritische vragen en zorgen die leven. Een open dialoog betekent openstaan voor een veelheid aan meningen en suggesties. We hebben oor voor iemand die kritisch is, en oog voor het

feit dat iemands kritische standpunt hem niet meteen tot een tegenstander maakt, maar eerder een individu met zorgen. Het uiten van zorgen is vanuit dat perspectief een opening voor een (zorgzaam) gesprek.

Fysieke èn maatschappelijke integratie.
De huisvesting van statushouders zal in een aantal stappen verlopen. Tijdens dit proces investeren we in fysieke inpassing alsook in maatschappelijk integratie. Allereerst is er de definitieve locatiekeuze, vervolgens zal er gesproken worden met de buurt en anderszins betrokkenen

Tijdens persoonlijke gesprekken gaan we in op de aandachtspunten op en rond die specifieke plek.

We spreken ook hulp aan vanuit de samenleving. Naast het mobiliseren maatschappelijke en vrijwilligersorganisaties bij verbeteren en uitbreiden integratie, zijn vooral de 'eigen' inwoners van groot belang. Immers integratie en participatie begint bij het je onderdeel voelen van een sociaal netwerk. Dat is het uitgangspunt in de integratieaanpak. In de integratie aanpak wordt gezocht de sociale raakvlakken, contactmomenten en overeenkomsten tussen mensen en hoe betrokkenen hieraan kunnen bijdragen.

Planning.

Voor wat betreft de verdere aanpak en het proces stellen wij u voor in te stemmen met onderstaand planningsschema.

18 januari 2016	Bespreking voorstel in commissie Welzijn
4 februari 2016	Besluitvorming gemeenteraad
februari 2016	Planvoorbereiding en uitwerking
februari/maart 2016	Bewonersavonden per locatie
24 maart 2016	Afronding besluitvorming in gemeenraad
april 2016	Vergunning traject
vanaf mei 2016	Start realisatie

Participatie:
Wij zijn van mening dat de planvorming in nauwe samenspraak en in volledige transparantie met de inwoners van onze gemeente moet plaatsvinden. Wij zijn daarmee begonnen door direct aan de voorkant (tijdens de gehouden informatieavond) de inwoners en ondernemers uit de gemeente goed te informeren over de plannen.

Het verdere proces voorziet er in om de concreet uitgewerkte plannen te bespreken met de direct omwonenden. Zoals eerder in dit voorstel aangegeven zullen wij daarbij - binnen de grenzen van het redelijke - alles in het werk stellen om voor de omgeving een passende oplossing te vinden. Het gesprek met de direct omwonenden van de uiteindelijk te kiezen locaties is naar de mening van ons college essentieel.

Duurzaamheid:
Wij zijn van mening dat met de realisering van tijdelijke huisvesting mogelijkheden voor statushouders op een duurzame wijze vorm wordt gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid in die zijn dat de bestaande woningvoorraad wordt ontzien bij de substantiële extra instroom zoals

die zich nu voordoet.

Verder kan in dit verband niet onvermeld blijven dat door hergebruik van bestaande (school)gebouwen voor huisvestingsdoeleinden eveneens een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheid.

Er moet echter wel een kanttekening worden gemaakt bij het duurzame karakter van de gekozen oplossing in de vorm van het huisvesting van statushouders in tijdelijke woonunits. In ons voorstel kiezen we er voor deze woonunits niet langer dan 5 jaar te handhaven. De te verwachten economische levensduur van deze woonunits is vele jaren langer. Bovendien wordt opgemerkt dat handhaving van de tijdelijke woonvoorzieningen voor een periode van vijf jaar bovendien minder duurzaam is vanuit het oogpunt van de inzet van gemeentelijke middelen.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Voorgesteld wordt in te stemmen met het standpunt van ons college dat er gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC.

Besluitpunt 2:
Voorgesteld wordt de conclusie van ons college te onderschrijven dat er in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang en dat een dergelijk aanbod dan ook niet kan worden gedaan.

Besluitpunt 3:
Voorgesteld wordt in te stemmen met het standpunt van ons college dat realisering van een noodopvang voorziening niet passend is gelet op het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente.

Besluitpunt 4:
Voor wat betreft de mogelijkheden voor crisisnoodopvang instemmen met de lijn van de burgemeester dat een reactieve houding wordt ingenomen, maar dat een eventueel toekomstig verzoek vanuit een welwillende houding zal worden beoordeeld. Met als uitgangspunt dat alleen in toekomstige acute noodsituaties in onze regio maximaal 2 locaties tegelijkertijd kunnen worden ingericht gedurende een periode van maximaal 2 weken en dat daarbij in eerste instantie een beroep gedaan moet worden op gemeenten die nog geen crisisnoodopvang hebben verzorgd.

Besluitpunt 5:
Kennis te nemen van het gegeven dat in het kader van de crisisnoodopvang vluchtelingen uitgaven zijn gedaan waarvoor in de gemeentebegroting geen voorzieningen zijn opgenomen. Voor wat betreft de dekking van deze uitgaven stelt het college u voor de uitgaven te financieren vanuit het rekeningresultaat 2015.

Besluitpunt 6:
De Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld woonruimte bieden aan de aan Teylingen gekoppelde statushouders, zodat in de AZC’s capaciteit vrij gemaakt wordt voor nieuwe instroom van vluchtelingen.

Besluitpunt 7:
Vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap zo mogelijk te kiezen voor spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond).

Besluitpunt 8:
Instemmen met het collegevoornemen om voor 117 statushouders huisvesting te realiseren.

Besluitpunt 9:
Voor de huisvesting van het contingent statushouders 2016 primair te kiezen voor huisvesting in tijdelijke woonvoorzieningen zonder overigens uit te sluiten dat in voorkomende gevallen en afhankelijk van de omstandigheden het beter passend is bepaalde statushouders te huisvesten in reguliere woningen.

Besluitpunt 10:
Instemmen met het uitgangspunt dat bovenop het aantal te realiseren onorthodoxe woonvoorzieningen voor statushouders 10% (12 personen) extra woonvoorzieningen wordt toegevoegd bestemd voor de huidige woningzoekenden.

Besluitpunt 11:
Voorgesteld wordt om er vooralsnog van uit te gaan dat de te realiseren tijdelijke huisvestingsvoorziening in de vorm van tijdelijke woonunits en verbouwde bestaande gebouwen niet langer dan 5 jaar instand worden gehouden.

Besluitpunt 12:
Instemmen met het uitgangspunt dat de huisvestingsvoorzieningen van de statushouders moeten worden gerealiseerd in of aan de bestaande dorpskernen om de integratie te bevorderen.

Besluitpunt 13:
Teneinde de gemeentelijke financiële middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten te kiezen voor de realisering van sobere huisvestingsvoorzieningen.

Besluitpunt 14:
Instemmen met het collegevoornemen om het overleg op te starten en de plannen voor te bereiden c.q. te wijzigen om – gelet op de gewijzigde omstandigheden – 50 sociale huurwoningen extra toe te voegen aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties.

Besluitpunt 15:
De notitie "Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen" voor kennisgeving aan te nemen.

Besluitpunt 16:
In te stemmen met het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om af te zien van verdere uitwerking van de stationslocatie Voorhout en deze locatie derhalve niet te betrekken bij de huisvesting van statushouders.

Besluitpunt 17:
In te stemmen met het voornemen van het college van burgeester en wethouders om onderstaande locaties en met in achtname van de door uw raad geformuleerde kaders nader uit te werken ten behoeve van huisvesting voor het contingent statushouders 2016:

1. De Waaier, Warmond;
2. Klein Sassembourg, Sassenheim;

3. Kompasschool, Sassenheim;
4. Boekenburglaan, Voorhout;
5. Zuidelijke Randweg, Voorhout;
6. Langeveld, Sassenheim; en
7. Oosthaven, Sassenheim,

en de nadere planuitwerking af te wachten alvorens een definitieve selectie wordt gemaakt c.q. een definitief standpunt wordt bepaald over het gebruik van de verschillende locaties.

Besluitpunt 18:
In te stemmen met het voornemen van de corporaties om - voor zover de gelegenheid zich voordoet - bestaande woningen die de corporaties voornemens zijn af te stoten en voor zover die woningen daarvoor geschikt zijn deze om te bouwen tot (on)zelfstandige wooneenheden voor statushouders.

Besluitpunt 19:
In te stemmen met het voornemen van ons college om in de komende jaren afhankelijk van het aantal te huisvesten statushouders, daar waar mogelijk, te anticiperen op de toenemende opgave door het aantal extra te bouwen nieuwe woningen in de sociale sfeer daarop af te stemmen.

Besluitpunt 20:
In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 100.000,- en op dit moment slechts deels te voorzien in de dekking (tot een bedrag van € 25.000,- uit de post onvoorzien 2016) en voorstellen van het college bij de 1e voortgangsrapportage af te wachten voor wat betreft de dekking van het resterende deel van het voorbereidingskrediet (€ 75.000,-).

Besluitpunt 21:
In te stemmen met de door het college aangeboden planning en de nadere planuitwerking af te wachten.

Besluitpunt 22:
Kennis te nemen van de door het college geschetste mogelijke financiële consequenties en definitieve voorstellen daaromtrent af te wachten in het kader van de definitieve planuitwerking.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Programmamanagement — Programmamanagement

Financiële consequenties:
In het overzicht in deze paragraaf zijn de ten laste van de gemeente blijvende kosten voor realisering van huisvestingsvoorzieningen voor statushouders zoals die in dit voorstel zijn opgenomen bij elkaar gebracht.

Wij benadrukken nogmaals dat het hier een eerste globale inschatting is. Pas bij de concrete plan uitwerking ontstaat een definitief inzicht in de kosten die ten laste van de gemeente blijven.

Van belang is te vermelden dat bij dit kosten overzicht is uitgegaan van een instandhoudingstermijn van de huisvestingsvoorzieningen voor statushouders voor een periode van vijf jaar. Verlenging van die periode zal substantieel positieve effecten hebben op het

exploitatieresultaat. Verder is het van belang te vermelden dat bij de eerste globale financiële weliswaar rekeing is gehouden met de rijkssubsidieregeling voor huisvesting van statushouders, maar dat nog niet alle details van deze regeling bij het schrijven van dit voorstel bekend zijn. Mits voldaan wordt aan de subsidievoorwaarden van het Rijk mag er van uitgegaan worden dat corporaties per te huisvesten statushouder een subsidiebedrag kunnen ontvangen van € 6.250,-. Met deze subsidieregeling komt op de meeste locaties een kostendekkende exploitatie binnen handbereik.

Wij stellen ons voor dat de uiteindelijk ten laste van de gemeente blijvende kosten aan het eind van de exploitatie periode met de exploitanten (woningbouwcorporaties) worden afgerekend. Daartoe zal een overeenkomst met partijen moeten worden afgesloten. Uitgaande van een exploitatie termijn van vijf jaar lijkt het ons verstandig vanaf het begin van de exploitatie in de gemeentebegroting jaarlijkse reserveringen op te nemen om aan het eind van de periode de exploitatie te kunnen afrekenen.

Tot slot kan niet onvermeld blijven dat niet alle locaties noodzakelijk zijn voor invulling van de taakstelling 2016.

1.	De Waaier	10 appartementen	€ 353.500,- (negatief)
2.	De Waaier	12 woonunits	€ 80.371,- (positief) *
3.	De Waaier	20 woonunits	€ 91.508,- (positief)
4.	Klein Sassembourg	onzelfstandige huisvesting	€ 245.140,- (negatief)
5.	Klein Sassembourg	zelfstandige huisvesting	€ 347.500,- (negatief)
6.	Klein Sassembourg	24 woonunits	€ 62.674,- (negatief)
7.	Kompasschool	6 appartementen	€ 7.025,- (positief)
8.	Boekenburglaan	20 woonunits	€ 7.558,- (positief) **
9.	Zuidelijke Randweg	15 woonunits	€ 24.815,- (positief)
10.	Langeveld	20 woonunits	€ 19.063,- (positief)
11.	Oosthaven	10 woonunits	€ 38.212,- (positief)

* exclusief sloopkosten
** exclusief huurprijs grond

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 4 februari 2016

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

---

gemeente
TEYLINGEN

Beantwoording vragen informatiebijeenkomst opvang vluchtelingen.

Inhoud

Inleiding. 5
Reikwijdte en inhoud commissievoorstel van 26 oktober 2015. 5
Het vervolg. 7
Gestelde vragen op of naar aanleiding van de informatieavond. 8

1. Adhesie betuigingen / aanbod tot hulp. 8

Gestelde vragen. 8
Beantwoording vragen. 13

2. Woongenot / woningwaarde (WOZ/planschade). 14

Gestelde vragen. 14
Beantwoording vragen. 15

3. Alternatieve locaties. 17

Gestelde vragen. 17
Beantwoording vragen. 22

4. Voorrang statushouders op eigen woningzoekenden. 25

Gestelde vragen. 25
Beantwoording vragen. 26

5. Hoelang is tijdelijk? 27

Gestelde vragen. 27
Beantwoording vragen. 27

6. Aantallen te huisvesten statushouders. 27

Gestelde vragen. 27
Beantwoording vragen. 28

7. Burgerlijke staat statushouders. 29

Gestelde vragen. 29
Beantwoording vragen. 30

8. Openbare orde en veiligheid. 31

Gestelde vragen. 31
Beantwoording vragen. 33

9. Vraagstukken met betrekking tot het onderwijs. 34

Gestelde vragen. 34
Beantwoording vragen. 34

10. Integratie van statushouders. 35

Gestelde vragen. 35
Beantwoording vragen. 37

11. Vragen betreffende het nationale beleid. 38

Gestelde vragen. 38
Beantwoording vragen. 41

12. Inkomenspositie statushouders. 42

Gestelde vragen. 42
Beantwoording vragen. 42

13. Toekomst en definitieve oplossingen. 43

Gestelde vragen. 43
Beantwoording vragen. 44

14. Diverse opmerkingen. 45

Gestelde vragen. 45
Beantwoording vragen. 50

15. Gemeentelijke kosten. 52

Gestelde vragen. 52
Beantwoording vragen. 52

16. Communicatie en informatievoorziening. 53

Gestelde vragen. 53
Beantwoording vragen. 56

17. Bezwaren stationslocatie. 56

Gestelde vragen. 56
Beantwoording vragen. 62

18. Bezwaren Boekhorstlaan. 62

Gestelde vragen. 62
Beantwoording vragen. 63

19. Bezwaren De Waaier. 64

Gestelde vragen. 64
Beantwoording vragen. 75

Bijlage I: Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen , (zoals besproken tijdens commissievergadering 26/10-2015). 76
Voorgeschiedenis. 76
Ontwikkelingen rijksbeleid. 76

GZZA regeling. 76
Kabinetsvoornemen. 77

Kaders en uitgangspunten. 78

Reguliere opvang. 78
Tijdelijke opvang. 78
Noodopvang. 78
Crisisnoodopvang. 79
Kaders voor concrete huisvesting. 81

Versnelde invulling van taakstelling. 81
Spreiding in de gemeente. 81
Aanvullende capaciteit reeds gevestigde inwoners. 81
Structurele toevoeging aan woningvoorraad. 82
Toevoeging woningvoorraad door realisering van onorthodoxe woonruimte 83

Betrokkenheid maatschappelijke partijen. 83
Dialoog met de inwoners/ondernemers en besluitvorming. 84

Initiatieven in de regio. 84
Financiën. 84

Inleiding.

Gelet op de actuele ontwikkelingen met betrekking tot de toestroom van vluchtelingen naar Nederland heeft het college van burgemeester en wethouders een notitie opgesteld waarin de mogelijkheden van de gemeente Teylingen rondom de opvang van vluchtelingen in beeld zijn gebracht.

Deze notitie is op 26 oktober 2015 in de commissie Welzijn besproken en in aansluiting daarop is op 28 oktober in de KTS in Voorhout een informatieavond belegd voor inwoners en ondernemers uit de gemeente.

Tijdens de informatieavond zijn door veel mensen vragen gesteld. Ook ontving het college van burgemeester en wethouders de dagen na de informatiebijeenkomst schriftelijke vragen.

In lijn met de toezegging tijdens de informatiebijeenkomst wordt door het college van burgemeester en wethouders schriftelijk gereageerd op de gestelde vragen tijdens en naar aanleiding van de informatiebijeenkomst.

In deze notitie zijn de gestelde vragen van een antwoord voorzien. Elke vraag is geanonimiseerd en per thema geclusterd. Voor zover vraagstellers hun vragen hebben voorzien van de eigen NAW gegevens, ontvangt de vraagsteller van het college persoonlijk antwoord. De begeleidende brief verwijst de betreffende vraagsteller naar de verschillende antwoordthema's in deze notitie.

Tot slot merken wij nog op dat de beantwoording in deze notitie aansluit bij het door het college van burgemeester en wethouders uit te brengen voorstel aan de gemeenteraad. De discussie en besluitvorming binnen de gemeenteraad kan er toe leiden dat uiteindelijk andere of aangepaste besluiten worden genomen.

Reikwijdte en inhoud commissievoorstel van 26 oktober 2015.

Het collegevoorstel aan de raadscommissie Welzijn bracht de verschillende mogelijkheden voor de opvang van vluchtelingen in onze gemeente in beeld. De notitie "Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen" is als bijlage I toegevoegd aan deze beantwoording van vragen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de verschillende opvang mogelijkheden en het voorstel van het college van burgemeester en wethouders daaromtrent.

Realisering van een AZC.

Het college van burgemeester en wethouders stelt zich op het standpunt dat -gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie- in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC *(een semi-permanente locatie voor de opvang van 600 tot 1500+ vluchtelingen).*

Tijdelijke opvang.

Het college van burgemeester en wethouders gaat uit van het standpunt dat in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang. Zodat een dergelijk aanbod daarmee niet mogelijk is *(recreatieparken o.i.d. met een opvangcapaciteit van 300 tot 800+ vluchtelingen voor een periode van 1 tot 2 jaar).*

Noodopvang.

Het college van burgemeester en wethouders heeft voorgesteld dat realisering van een noodopvang voorziening niet passend is gelet op het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente *(hallen & paviljoens die voor de duur van 6 tot 12 maanden geschikt zijn voor de opvang van 300 tot 600 vluchtelingen).*

Crisisnoodopvang.

Voor wat betreft de mogelijkheden voor crisisnoodopvang heeft de gemeenteraadscommissie ingestemd met de lijn van de burgemeester dat een reactieve houding wordt ingenomen. En dat een eventueel toekomstig verzoek vanuit het COA met een welwillende houding zal worden beoordeeld. Daarbij is aanvullend richting het COA verzocht om in de toekomst een verzoek voor crisisnoodopvang minimaal een maand van tevoren aan te kondigen, daarnaast is verzocht om een voorbereidingstijd van minimaal zes werkdagen. Verder hebben wij aangegeven dat wij van mening zijn dat in principe zou moeten gelden dat iedere gemeente niet vaker dan 1 x per drie maanden aan de beurt komt voor 72 uurs crisisnoodopvang.

Huisvesting statushouders.

Elk jaar krijgen de gemeenten in Nederland een taakstelling om statushouders te huisvesten. Zo ook de gemeente Teylingen. Tot nu toe werd de statushouders veelal een sociale huurwoning aangeboden. Volgens rijksregels is een deel van het contingent sociale woningbouw namelijk gereserveerd voor statushouders.

Het gegeven dat de gemeente Teylingen ook voor het jaar 2016 voorziet in huisvesting voor statushouders is dus niet nieuw of afwijkend aan voorgaande jaren.

Wat nieuw is, is de wijze waarop in die huisvesting wordt voorzien. Het college van burgemeester en wethouders stelt voor de Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld bieden van woonruimte voor de aan Teylingen gekoppelde statushouders. Er wordt een begin gemaakt met de invulling van een groot deel van de taakstelling 2016; huisvesting voor 115 tot 135 statushouders). Hierdoor komt bij de AZC's capaciteit vrij voornieuwe vluchtelingen.

Vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap wordt voorgesteld zo mogelijk te kiezen voor spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond).

Ook nieuw is dat het college van burgemeester en wethouders voorstelt om bovenop het aantal te realiseren woonvoorzieningen voor statushouders 10% extra woonvoorzieningen toe te voegen. Deze woningen zijn bestemd voor de huidige woningzoekenden.

Uitbreiding woningvoorraad.

Tot slot stelt het college van burgemeester en wethouders voor om 50 sociale huurwoningen extra toe te voegen aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties teneinde ook op termijn aan de toenemende vraag te kunnen voldoen en te voorkomen dat er sprake is van verdringing.

Het vervolg.

Het college van burgemeester en wethouders werkt aan een voorstel aan de gemeenteraad over het vervolgtraject. Daarbij zal in eerste instantie aan de commissie / gemeenteraad worden gevraagd in te stemmen met het voornemen van het college om een aantal zoeklocaties voor de huisvesting van statushouders nader uit te werken en de op te stellen plannen de bespreken met de direct omwonenden van de locaties. Daarna wordt aan de gemeenteraad een definitief voorstel uitgebracht over de uiteindelijk te gebruiken locaties en de daarvoor concreet uitgewerkte plannen. Vervolgens worden de noodzakelijke vergunningen aangevraagd en procedures gevolgd, waarna tot daadwerkelijke realisatie wordt overgegaan.

Schematisch ziet de planning er globaal als volgt uit.

18 januari 2016	Bespreking voorstel in commissie Welzijn
4 februari 2016	Besluitvorming gemeenteraad
februari 2016	Planvoorbereiding en uitwerking
februari/maart 2016	Bewonersavonden per locatie
24 maart 2016	Afronding besluitvorming in gemeenraad
april 2016	Vergunning traject
vanaf mei 2016	Start realisatie

Het door het college van burgemeester en wethouders uit te brengen raadsvoorstel zal op de gebruikelijke wijze via de gemeentelijke website en de gemeenteberichten in “De Teylinger” bekend worden gemaakt.

Gestelde vragen op of naar aanleiding van de informatieavond.

1. Adhesie betuigingen / aanbod tot hulp.

Gestelde vragen.

1.1	Als Teylingen het voor deze aantallen niet eens zou kunnen regelen, wie in Nederland dan wel? Ik ben voor vanuit een morele plicht
1.2	Mensen die het echt nodig hebben moet je zeker een tijdelijk veilig heenkomen geven.
1.3	Wethouder Brekelmans spreekt over autochtonen en 'eigen' bewoners waarmee hij m.i. toewerkt aan segregatie en een wij-zij stemming. Jammer dat hij niet spreekt over onze inwoners waar ze ook vandaan komen. De wethouder spreekt steeds over 'erg' en 'tegenvallen' en 'niet leuk'. Hoezo? Wat is er mis het opvangen van de statushouders? De wethouder geeft aan welke locaties niet geschikt zijn. Met welk doel? Hierdoor gaat de discussie een andere kant op. Jammer dat het niet gaat over de 5 locaties die genoemd zijn. Wethouder Van Kempen praat tenminste over eenheid en inwoners.
1.4	Geen vragen. Ik schrik van al die negatieve berichten en het 'ontvangst' door jongeren met een spandoek. Ik ben hier omdat ik blij ben dat Teylingen opvang gaat bieden (en hopelijk blijft bieden!)
1.5	Beste gemeente, ik vind het een goed initiatief om deze mensen in de gemeente op te vangen. Misschien helpt het om de verhalen van deze mensen de gemeente in te helpen d.m.v. posters of ze zelf aan het woord te laten. Het viel mij op dat er veel mensen op Facebook tegen de komst zijn. Als ik de reacties lees zie ik een hoop onwetende mensen die hun angst uitspreken. Misschien dat ze door de verhalen meer inzicht in de vluchtelingen krijgen.
1.6	Ik zag dat u zoekt naar woningen, ik kan u laten weten dat wij binnenkort onze sociale huurwoning in Voorhout gaan verlaten, wij hebben een huis gekocht in Noordwijk, en hopen december/januari de sleutel te krijgen…Zo weet u alvast dat er 1 eengezinswoning binnenkort vrij gaat komen in Voorhout (Beukenrode) Weet niet of u hier iets aan heeft, maar wilde het toch even laten weten.
1.7	Ik zal niet aanwezig zijn op uw informatieavond omdat ik bang ben dat er weer een hoop schreeuwers op af komen. Vandaar dat ik mijn mening op deze manier geef. De statushouders zijn van harte welkom in basisschool De Waaier. Ik ken het gebouw op mijn duimpje, omdat ik daar een paar jaar geleden nog werkte. Bij deze geef ik mijzelf op om (in overleg) te helpen als vrijwilligster om de statushouders goed op te vangen, of te begeleiden. Ik wens u een zinvolle avond toe!

1.8	Gezien de (negatieve) berichten op Facebook en met de beelden van Steenbergen nog op mijn netvlies heb ik besloten niet naar de informatieavond te komen. Ik wil echter wél graag mijn mening geven, vandaar dat ik deze mail stuur. De opvang van de vluchtelingen hier in Voorhout heeft bij mij een heel positief gevoel achtergelaten. Wij wonen in een gastvrije gemeente, daar ben ik trots op! De voorgestelde locatie die mijn voorkeur zou hebben is de Boekenburglaan. Daar heeft de Agnes indertijd al zijn tijdelijke huisvesting gehad en ik neem aan dat alle voorzieningen als riolering e.d. daar nog liggen. Daar kunnen dan relatief goedkoop nieuwe units neergezet worden. Het is ook een veilige plek, met uitzicht op een stukje groen. Niet onbelangrijk, lijkt me. De stationslocatie is letterlijk vanuit het station te bereiken. Eventuele relschoppers uit andere plaatsen weten dat ook. Dat lijkt mij voor de veiligheid van de statushouders niet gewenst. Het moge duidelijk zijn dat ik positief sta tegenover de komst van 100-150 statushouders naar Voorhout (Teylingen). Op een bevolking van meer dan 30.000 is het een te verwaarlozen percentage. Ik wens de gemeenteraad en het College veel wijsheid toe bij de besluitvorming.
1.9	In de Teylinger las ik over de plannen voor de plaatsing van statushouders binnen onze gemeente. Graag was ik naar de bijeenkomst in de KTS gekomen, maar al woon ik in Voorhout, het is voor mij te ver om daar 's avonds in het donker nog naar toe te gaan. Ik sta positief tegenover de plannen om zo veel mensen aan woonruimte te helpen als mogelijk is. Laat u in uw beslissing niet leiden door de argumenten van relschoppers en oproerkraaiers, maar door medeleven met mensen in nood. Ik ben opgevoed met de slogan "als we allemaal iets opschikken, is er ruimte genoeg". Laten we in Teylingen laten zien dat dat nog altijd geldt.
1.10	Afgelopen woensdagavond heb ik de informatiebijeenkomst bijgewoond. Ik wil u via deze mail bedanken voor de mogelijkheid om voorafgaand aan de planvorming geïnformeerd te worden. Ik wil u complimenteren over de organisatie en afhandeling van de avond. Voor mij was het een helder verhaal, dat compleet en op feiten gebaseerd was. Ik vind het bijzonder om te horen dat de gemeente probeert proactief te reageren op een complex probleem, waaraan nog veel sentimenten hangen. Ik ben van mening dat de gemeente op een nette wijze proactief werkt aan een oplossing voor een complex probleem. Ik vermoed dat we er niet aan gaan ontkomen dat er nabij mijn huis tijdelijk woonruimte wordt gecreëerd. Ik sta hier positief tegenover. Ik denk dat de gemeente Teylingen een voorbeeld kan zijn om te laten zien hoe Nederland solidariteit kan uitstralen in de opvang van statushouders. De gemeente bevat voldoende sociale cohesie om nieuwe inwoners (tijdelijk) op te vangen. Ik begrijp dat sommige inwoners wat negatiever er tegen overstaan en vindt het belangrijk dat ook het positieve signaal bij de gemeente binnenkomt.
1.11	Ik woon nabij de locatie De Waaier in Warmond. Het lijkt mij een geschikte locatie voor de opvang van zo'n 15 tot 20 statushouders. Ben blij met de toezegging van de wethouder in Voorhout dat meteen wordt begonnen met de integratie. Daarbij zou de buurt een positieve rol kunnen (moeten) spelen. Wil mijn steentje daaraan wel bijdragen.
1.12	Op zoek naar informatie over wat ik kan doen om de opvang en begeleiding van asielzoekers in onze gemeente te ondersteunen, wend ik mij tot u. In het verleden heb in AZC Leiden taalles gegeven, ik ben vrijwilliger bij de Voorleesexpres en ben werkzaam als communicatiemanager en woordvoerder bij Shell in Den Haag en Pernis. Graag hoor ik van u.

1.13	Crisisnoodopvang: Ik vind het erg goed dat de gemeente Teylingen heeft bijgedragen aan de crisisnoodopvang van vluchtelingen in sporthal de Tulp. Dit is, wat mij betreft, zeker voor herhaling vatbaar door de ervaring en kennis die wij nu hebben. Wel lijkt het mij goed om, voor de zekerheid, alvast een goed draaiboek te maken voor een eventuele volgende keer. Ik zou de crisisnoodopvang ook wat meer op vrijwilligers laten draaien, zodat er minder mensen van de ISD hoeven bij te springen en dit dus geld bespaart. Als je een team met vrijwilligers en medewerkers van het Rode Kruis en de ISD bij elkaar zet kan de crisisnoodopvang, naar mijn idee, goed neergezet worden. Ik heb zelf als vrijwilliger drie dagen geholpen en met een beetje aansturing is dit prima door vrijwilligers te doen. Als er zo snel mogelijk een kleine groep gevormd kan worden van mensen van de ISD, het Rode Kruis, wethouders/gemeenteraadsleden en vrijwilligers, dan kunnen zij om de tafel gaan zitten om concrete punten op papier te zetten voor de crisisnoodopvang. Bijvoorbeeld een goede lijst met namen en telefoonnummers + beschikbaarheid van vrijwilligers, tolken, organisatie van activiteiten en EHBO. Op deze manier kun je een goed draaiboek maken en kan de crisisnoodopvang nog beter georganiseerd worden. Nogmaals mijn complimenten voor hoe de gemeente Teylingen zich inzet voor de vluchtelingen, statushouders en eigen inwoners door hun mening te vragen. Veel succes met de verdere organisatie en als ik iets kan betekenen hoor ik het graag.
1.14	Beste Gemeente Teylingen, Graag wil ik nog reageren naar aanleiding van de bijeenkomst op 28 oktober. Ik woon zelf op het Ruysdaelhof in Voorhout, aan de kant van het weiland tegen de Boekenburglaan, wat een mogelijke opvanglocatie is. Ik vind het een goed initiatief om onconventionele woningen te plaatsen waardoor huidige inwoners van Teylingen een minder lange wachtlijst krijgen voor sociale huurwoningen. Jullie denken vooruit en houden daarbij rekening met de eigen inwoners. Ik vind integratie wel een belangrijk punt maar voor zover ik het begreep gaat daar ook veel aandacht aan besteed worden. Integratie zorgt ook voor het verkleinen van het wij/zij gevoel dat ik heb ervaren tijdens de bijeenkomst.
1.15	Graag wil ik mijn complimenten overbrengen over de organisatie en het verloop van de informatieavond. Ondanks heftige reacties van bewoners bracht u rustig en duidelijk de boodschap over. Natuurlijk heeft iedereen recht om in te spreken en moet het College de bewoners horen. Van sommige uitspraken uit de zaal schrok ik echter wel enorm. Mede door de voorzitter en het adequaat reageren van de Burgemeester en betreffende Wethouders is het, naar mijn mening, niet uit de hand gelopen. De aanwezigheid van de politie speelde hierbij ook een rol. Complimenten hiervoor. Veel reactie kwam er op de locatie bij het station Voorhout. Ik ben van mening, dat het College hier goed naar moet kijken. Ook sommige voorstellen vanuit de zaal voor andere locaties is misschien het overwegen waard. Desalniettemin vind ik, met u, dat wij de plicht hebben de statushouders op te vangen en ze een goed (tijdelijk) verblijf moeten geven. Ik wens u succes toe bij het nemen van een definitief besluit.

1.16	Hierbij wil ik graag reageren op de opvang van statushouders in de Waaier in Warmond. Mijn man en ik staan positief tegenover de mogelijke opvang. Wel hebben we een aantal opmerkingen en vragen. We zijn blij met het beleid van de gemeente om kleine groepen statushouders te vestigen midden tussen de bewoners van Teylingen. Wij geloven dat dit de enige manier is om integratie te bevorderen en acceptatie te krijgen. Wij hopen dat de gemeente deze lijn blijft aanhouden, ook als over enkele jaren de verzorgingshuizen Liduina en Mariëngaarde als mogelijke locaties vrijkomen. Voor grootschalige opvang vinden wij Warmond te uniek en te klein. Wij wonen sinds vier jaar in de Krusemanstraat, een nieuwe straat middenin het oude dorp. De opvang komt bij ons om de hoek. De Krusemanstraat is een levendige straat met een groot gemeenschapsgevoel. We zijn bijna allemaal gezinnen met jonge kinderen en organiseren veel gemeenschappelijke activiteiten. In onze straat zijn genoeg mensen die willen meedenken over hoe we de mensen welkom kunnen heten en contact kunnen opbouwen.
1.17	Geachte heer Brekelmans en mevrouw Breuer, Via deze weg wil ik u graag laten weten er absoluut geen bezwaar tegen te hebben dat de locatie de Waaier wordt gebruikt voor de opvang van mensen. Ik woon letterlijk op steenworp afstand van deze locatie. Ik kan mij dan ook alleen maar achter de citaten van mevrouw Breuer scharen die ik verschillende websites zie: “We zijn er om onze medemensen te helpen. Het is onze menselijke plicht om voor mensen te zorgen die dat tijdelijk niet zelf kunnen” en “Wij willen onze verantwoordelijkheid nemen en deze mensen woonruimte bieden in Teylingen”. Bij deze wil ik mij dan ook distantiëren van het grootste deel van de opmerkingen dat ik op de bijeenkomst in de KTS in Voorhout hoorde. Ik ga ze hier niet herhalen – u was er zelf bij – maar ik vond ze egoïstisch, niet onderbouwd, veelal feitelijk onjuist, bevooroordeeld en in sommige gevallen zelfs discriminerend. Ik heb getwijfeld of ik u moest mailen ... maar ik vind het belangrijk ook een positief geluid te laten horen. Zeker omdat met name tegenstanders van zich laten horen (net zoals op de bijeenkomst) en omwonenden die het niets uitmaakt of er positief tegenover staan, u hoogstwaarschijnlijk minder snel zullen benaderen. Ik vraag u dan ook (zoals u zelf aangaf) met klem “medemensen te helpen”, “voor mensen te zorgen”, “verantwoordelijkheid nemen” en “mensen woonruimte bieden”: • Wilt u derhalve het aantal (negatieve) reacties in perspectief plaatsten en daarbij oog hebben voor het aantal omwonenden dat niet (of positief) reageert? • Kunt u er rekening mee houden dat reacties (zogenaamd) “namens de gehele buurt/wijk/straat” niet met mij zijn afgestemd? Ik wens u veel succes bij het realiseren van uw doelen en hoop dat u bovengenoemde citaten daarbij kunt nastreven. Indien u hierbij nog hulp/informatie nodig heeft, verneem ik dat graag.

1.18	Ik bericht u als vertegenwoordiger en portefeuillehouders diaconie van de Pastoraatgroep van de R.K. Parochiekern St. Matthias, mede namens de Diaconie van Protestantse Kerk in Warmond. Gisterenmiddag hebben vertegenwoordigers van de beide kerken in Warmond gesproken over de vraag welke rol de kerken zouden kunnen spelen bij de komst en opvang van nieuwe statushouders in Warmond op de locatie 'De Waaier'. Conclusie was dat de vertegenwoordigers van de diaconieën van beide kerken de gemeente en de Stichting Vluchtelingenwerk zouden laten weten dat de kerken via de Stichting Vluchtelingenwerk locatie Teylingen de vraag zullen stellen voor welke acties of activiteiten de beide kerken een beroep zouden kunnen doen op hun leden. M.b.t. de aangewezen locatie in Warmond leven nog de volgende vragen: Gaat het hier om de locatie en wordt dus de oude school gesloopt om plaats te maken voor noodwoningen of betreft het hier een aanpassing van het bestaande gebouw? Is het juist dat 1 van de lokalen van de Waaier is gevestigd op grond van de R.K. Kerk?
1.19	Wat gaat er met deze locatie op korte termijn gebeuren? Als het om opvang gaat, dan meld ik mij graag aan als vrijwilliger. Ik ben voorman bij MareGroep.
1.20	Via deze weg wil ik u graag laten weten er absoluut geen bezwaar tegen te hebben dat de locatie de Waaier wordt gebruikt voor de opvang van mensen. Ik woon letterlijk op steenworp afstand van deze locatie. Ik kan mij dan ook alleen maar achter de citaten van mevrouw Breuer scharen die ik verschillende websites zie: “We zijn er om onze medemensen te helpen. Het is onze menselijke plicht om voor mensen te zorgen die dat tijdelijk niet zelf kunnen” en “Wij willen onze verantwoordelijkheid nemen en deze mensen woonruimte bieden in Teylingen”. Bij deze wil ik mij dan ook distantiëren van het grootste deel van de opmerkingen dat ik op de bijeenkomst in de KTS in Voorhout hoorde. Ik ga ze hier niet herhalen – u was er zelf bij – maar ik vond ze egoïstisch, niet onderbouwd, veelal feitelijk onjuist, bevooroordeeld en in sommige gevallen zelfs discriminerend. Ik heb getwijfeld of ik u moest mailen … maar ik vind het belangrijk ook een positief geluid te laten horen. Zeker omdat met name tegenstanders van zich laten horen (net zoals op de bijeenkomst) en omwonenden die het niets uitmaakt of er positief tegenover staan, u hoogstwaarschijnlijk minder snel zullen benaderen. Ik vraag u dan ook (zoals u zelf aangaf) met klem “medemensen te helpen”, “voor mensen te zorgen”, “verantwoordelijkheid nemen” en “mensen woonruimte bieden”: • Wilt u derhalve het aantal (negatieve) reacties in perspectief plaatsten en daarbij oog hebben voor het aantal omwonenden dat niet (of positief) reageert? • Kunt u er rekening mee houden dat reacties (zogenaamd) “namens de gehele buurt/wijk/straat” niet met mij zijn afgestemd? De enige gunst waar ik u om zou willen vragen, is of het mogelijk is het speelterrein tussen de sporthal de Geest en de Waaier een opknapbeurt te geven. Dan kunnen alle kinderen (inclusief de nieuwkomers) daar gebruik van maken. Ik wens u veel succes bij het realiseren van uw doelen en hoop dat u bovengenoemde citaten daarbij kunt nastreven. Indien u hierbij nog hulp/informatie nodig heeft, verneem ik dat graag.

gemeente TEYLINGEN

Beantwoording vragen.

1.1 t/m 1.20	Wij zijn de mensen die hun steun betuigd hebben aan het proces om te komen tot een versnelde huisvesting van statushouders in de gemeente Teylingen erkentelijk voor hun support. Met deze mensen is het college van burgemeester en wethouders van oordeel dat het – naast een wettelijke taak voor de gemeente – een morele plicht is van Nederland en dus ook van de gemeente Teylingen om mensen die vanwege oorlogsgeweld of andersoortige bedreigingen gevlucht zijn, tijdelijk op te vangen.
1.3	Tijdens de informatieavond bleek er in Teylingen (net als overigens in de rest van Nederland) sprake van een stevige maatschappelijke discussie over de opvang van vluchtelingen. De door wethouder Brekelmans gekozen bewoordingen tijdens de informatieavond tonen aan dat wij als college oog en oor hebben voor de gevoelens zoals die leven in onze samenleving. Dit laat overigens onverlet dat wij als voltallig college staan voor onze taak. Wij zijn van mening dat statushouders op een sobere en rechtvaardige wijze gehuisvest moeten worden, daarbij moeten maximale inspanningen geleverd worden om een succesvolle integratie van deze nieuwkomers in onze gemeenschap te bevorderen.
1.4 1.7 t/m 1.10 1.15	Wij hebben begrip voor onze inwoners die met oog om mogelijke demonstraties of een tumultueus verloop van de bewonersavond afgezien hebben van het bijwonen van de informatieavond op 28 oktober. Op de eerste plaats zijn wij van mening dat in een volwassen democratie als de onze, elk geluid moet en mag worden gehoord, ook het geluid van andersdenkenden. Demonstraties zijn – mits volgens de geldende spelregels aangekondigd – onderdeel van de vrijheid van meningsuiting dat in ons land een groot goed is. Wij betreuren het echter dat in sommige gemeenten en in sommige situaties de sfeer zo verhard is dat een open en transparant gesprek niet mogelijk is. Wij zijn blij dat – ondanks de stevige kritiek – de informatieavond in de KTS op een waardige wijze is verlopen en iedereen die dat wenste zijn of haar opvattingen in volledige vrijheid heeft kunnen uiten.
1.7 / 1.11/ 1.12/ 1.13/ 1.16/ 1.18 1.19	Wij zijn u zeer erkentelijk voor uw aanbod om u actief in te zetten voor de integratie van de statushouders in onze samenleving. Wij hebben het initiatief genomen om op korte termijn met relevante maatschappelijke organisaties een werkconferentie te organiseren. Het doel is een impuls geven aan het proces rondom de integratie van nieuwkomers. Wellicht dat wij bij concrete acties in de toekomst een beroep op u kunnen doen. Wij nemen in dat geval contact met u op.
1.6	Wij danken u voor uw melding dat uw woning in verband met verhuizing naar Noordwijk beschikbaar komt. Wij wensen u veel woongenot toe in uw nieuwe woonomgeving.
1.8 / 1.13	Wij danken u voor de waarderende woorden rondom onze inzet in de crisisnoodopvang zoals wij die in sporthal De Tulp hebben gerealiseerd.
1.18	Voor wat betreft de concrete plannen met de Waaier verwijzen wij u kortheidshalve naar bijlage II.
1.20	Ten aanzien van uw vraag om in combinatie met de huisvesting van statushouders in De Waaier gelijktijdig het in de nabijheid gelegen speelterrein op te knappen, delen wij u mee dat wij de bereidheid hebben de mogelijkheden daarvan te bezien. Wij zijn voornemens dit te betrekken bij de verdere concrete planvorming.

2. Woongenot / woningwaarde (WOZ/planschade).

Gestelde vragen.

2.1	Ik krijg een containerwoning voor mijn deur (als de plannen doorgaan). Dit heeft nog als consequenties voor ons woongenot en de waarde van onze woningen. Wordt hier rekening mee gehouden? Worden we hiervoor gecompenseerd?
2.2	Hoe zit het met planschade?
2.3	Wie draait op voor de waardedaling van de omliggende huizen als er tijdelijke containerwoningen worden geplaatst?
2.4	Wij zijn voornemens ons huis te verkopen. Compenseert de gemeente ons als onze woning onverkoopbaar is geworden of als we de prijs niet krijgen die ons huis waard is?
2.5	Wat doen we met de waardevermindering van de huizen aan de Boekenburglaan?
2.6	Angst voor waardevermindering van woningen rond de locaties. Wie gaat dit compenseren?
2.7	Wordt mijn woning minder waard? Wie gaat dit betalen?
2.8	Gestelde vraag / gemaakte opmerking schriftelijk ingetrokken.
2.9	Wij nemen de potentiële waardedaling van onze woning uiterst serieus. Tijdens de informatieavond werd daar zonder enige vorm van empathie enigszins laconiek over gedaan. Men gaat volledig voorbij aan het feit dat velen naast jarenlange bankverplichtingen eveneens haar WOZ en de daarmee verbonden andere verplichtingen heeft afgedragen. Dit als belangrijke inkomsten voor de gemeentekas. Het afdoen met een 'wijziging bestemmingsplan' en u kunt bezwaar maken en vervolgens een planschade indienen zijn door het gesloten besluitvormingstraject nietszeggende uitspraken, waar wij niets mee kunnen.
2.10	Op de bijeenkomst werd duidelijk dat er mensen zijn die bang zijn voor de waardedaling van hun woningen en vroegen naar de mogelijkheden van een claim voor planschade. Het antwoord van de wethouder kwam er op neer dat mensen een claim voor planschade kunnen indienen. Dat klinkt als "hier komen we wel uit". De wethouder had misschien wel moeten zeggen: u hebt het recht een claim in te dienen maar de kans is (minimaal) zeer groot dat gemeente die claim niet zal honoreren waarbij in laatste instantie de rechter een uitspraak zal doen. Ik schat in dat in de praktijk dit de realiteit zal worden.
2.11	Hoe gaat de gemeente om met de mogelijke waardevermindering van mijn huis?

2.12	Stelt u zich proactief op wat betreft het in kaart brengen en vergoeden van planschade? Uit onderzoeken/polls blijkt dat een significant deel van de Nederlandse bevolking liever niet heeft dat vluchtelingen in de buurt van de eigen woning worden opgevangen. Dit heeft ook impact op de vraag naar woningen in de buurt van een opvanglocatie: deze neemt af. Met een afnemende vraag, daalt de waarde van de woningen die in de nabijheid van een opvanglocatie liggen. Wat je persoonlijke mening t.a.v. het vluchtelingenbeleid ook is we kunnen er volgens mij niet omheen: met de vestiging van statushouders in "De Waaier", leiden omwonenden planschade. Laat u deze planschade zelf taxeren waarna u deze compenseert?
2.13	Waardevermindering onroerend goed compensatie.
2.14	Hoe gaat u de omwonenden compenseren voor de negatieve impact op de marktwaarde (niet zozeer WOZ) van de woningen door de komst van de statushouders?

Beantwoording vragen.

2.1 t/m 2.14	Een omgevingsvergunning met tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan kan een grond voor planschade opleveren. Of sprake is van een tijdelijke waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt en hoe hoog die eventuele vergoeding is, hangt van verschillende factoren en verschilt van casus tot casus. Voor een betrouwbare beoordeling is per uitgewerkte locatie een deskundig advies (planschaderisico-inventarisatie) nodig. Voor de meeste locaties is het pas mogelijk concrete uitspraken over planschade te doen als er een meer gedetailleerd plan is. *Normaal maatschappelijk risico* In alle situaties geldt een normaal maatschappelijk risico van 2%, dat altijd voor rekening blijft van de eigenaar van onroerend goed. *Tijdelijkheid leidt tot geen of lagere vergoeding* Bij tijdelijke afwijkingen van het bestemminsplan is ook de waardevermindering in principe van tijdelijke aard. Een periode van 5 tot 8 jaar blijft normaliter binnen de periode waarin eigenaren in een woning wonen of die verhuren. Dat vertaalt zich ook concreet in de planschadepraktijk. In verschillende situaties is geen schadevergoeding toegekend, in andere situaties slechts een percentage (5 of 10%) van wat de getaxeerde waardevermindering zou zijn bij een definitieve bestemmingswijziging. Bepalend is de totale context, daarbij gelden als meest belangrijke factoren: de tijdsduur van de afwijking van het bestemmingsplan en de aard en omvang van de afwijking van het bestemmingsplan. *Specifiek per locatie* Op de eerste plaats benadrukken wij in dit verband dat de hierna vermelde informatie is gebaseerd op een eigen gemeentelijke inschatting op basis van de bekende jurisprudentie. Het is uiteindelijk niet aan de gemeente om vast te stellen of er sprake is van planschade en zo ja wat de hoogte daarvan is. Hiervoor geldt mede op basis van jurisprudentie een zorgvuldige procedure, waarbij de geldigheid en hoogte van mogelijke planschade door een onafhankelijke deskundige wordt vastgesteld. Mocht hierover een geschil ontstaan, dan is de uiteindelijke hoogte van de mogelijke planschade te beoordelen door de bestuursrechter.

	Wanneer de 5 in eerste aanleg geselecteerde locaties globaal worden geanalyseerd, kunnen een aantal conclusies worden getrokken. *Klein Sassembourg en Kompasschool (Sassenheim) en Schoolgebouw De Waaier (Warmond)* Huisvesting vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. Er zijn dus geen nadelige gevolgen ten gevolge van nieuwe, hogere of grotere bebouwing (denk aan uitzicht, schaduw, e.d.). Qua toegestaan gebruik zal een planologische functiewijziging van maatschappelijke doeleinden naar woondoeleinden naar verwachting niet leiden tot waardevermindering. Voor de Kompasschool geldt bovendien dat de eigendomssituatie van de meeste objecten in de omgeving leidt tot de conclusie dat de kans op planschade gering lijkt. Tot slot is van belang dat in het bestemmingsplan Sassenheim Centrum een bevoegdheid is opgenomen om de bestemming van de school te wijzigen in wonen. Dat is niet bepalend voor de vaststelling van de waarde, maar kan wel leiden tot een element van voorzienbaarheid. De verwachting is dan ook dat in deze situaties geen planschade ontstaat die uitgaat boven normaal maatschappelijk risico. *Stationslocatie en Boekenburglaan (Voorhout)* Dit zijn momenteel locaties waarop geen bebouwing aanwezig is. Het terrein aan de Boekenburglaan heeft een agrarische bestemming. Een woon-bestemming voor een periode tussen 5 en 10 jaar kan leiden tot een tijdelijke waardevermindering (meer verkeer, minder uitzicht, minder privacy, e.d.) voor een deel van de woningen in de omgeving. Vanwege de tijdelijkheid van de woonfunctie én dus een tijdelijke waardevermindering zal voor zover er al sprake is van waardevermindering hooguit een beperkt percentage van de waardevermindering voor vergoeding in aanmerking komen. Het kan echter wel gaan om meerdere woningen. Om dit meer exact te kunnen bepalen is een meer deskundige beoordeling op basis van een concreet plan nodig. Bij het maken van het plan kan met de omgeving rekening worden gehouden (hoogte, aantal, situering, e.d.). Voor de Stationslocatie Voorhout lijkt hetzelfde te gelden, maar als gevolg van een aantal omstandigheden is het planschaderisico hier beperkter dan dat op de locatie Boekenburglaan. Het terrein is feitelijk een grasveld, maar heeft nog een bestemming, die maatschappelijke functies planologisch mogelijk maakt. Anders dan de Boekenburglaan ligt de locatie niet in agrarisch buitengebied, maar is het een centrumlocatie, waar eerder rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen. In het uiteindelijke voorstel aan de gemeenteraad stelt he college van burgemeester en wethouders overigens voor de stationslocatie Voorhout niet verder bij de planvorming te betrekken. Een risico op planschade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico kan voor deze locaties niet worden uitgesloten. De tijdelijkheid zal waarschijnlijk de waardevermindering wel fors dempen. Het risico lijkt op voorhand het hoogst voor de Boekenburglaan. Een analyse op basis van een uitgewerkt plan moet concreet inzicht geven. Bij het uitwerken van de plannen kunnen de gevolgen voor de omgeving deels worden beperkt. In het kader van de verdere uitwerking van de plannen zal door het college van burgemeester en wethouders een planschaderisico inventarisatie worden uitgevoerd ten

	einde de economische haalbaarheid van de plannen te kunnen onderbouwen.

3. Alternatieve locaties.

Gestelde vragen.

3.1	Waarom wordt de gemeentewerf niet meegenomen als mogelijke locatie in plaats van De Waaier? Zo niet, waarom?
3.2	Waarom niet de oude milieustraat in Sassenheim?
3.3	Alternatieve locaties: Kavels die nog brak liggen bij De Tulp, gemeentehuis Voorhout, leegstaande bibliotheek Voorhout, Bedrijventerrein bij Thea Hoogervorst
3.4	De nieuwbouw die nog komen gaat in Hooghkamer juist bouwen voor allochtone en autochtone inwoners dus sociale huurbouw en dan meer dan de toegezegde 50 woningen
3.5	IJsbaan, strook (hondenschool) speelweide tegenover Park Overbosch, V.D. Hulstlocatie Linnaeuslaan, strook naast sportschool Thea Hoogervorst, maak gebruik van zeecontainers
3.6	Waarom wordt er gekozen voor de locatie Boekenburglaan en niet voor het weiland bij Thea Hoogervorst? Hierdoor wordt waardedaling aan woningen voorkomen. Tevens is er meer spreiding van Componistenlaan (station) en Boekenburglaan. Deze twee locaties liggen te dicht bij elkaar. Minder samenscholing! Wellicht is de bibliotheek ook een optie?
3.7	Oosthoutlaan lijkt mij geschikter. IJsbaan is ook een goede optie. Dit in verband met file/onveiligheid in het dorp.
3.8	suggestie locaties: Warmond, Park Groot Leerrust en Koudehoorn. Geen omwonenden! Voorhout: Park Overbosch
3.9	Suggestie locatie: IJsbaan in Sassenheim
3.10	Suggestie voor nieuwe locatie.
3.11	Waarom worden geen andere leegstaande (winkelpanden) in Voorhout gebruikt, zoals de apotheek. Dit zal de verpauperde aanblik van het centrum verminderen. De stationslocatie is druk en lawaaierig voor potentiële bewoners.
3.12	Mijn suggestie voor een alternatieve, onconventionele opvanglocatie voor de statushouders is de ijsbaan op de Kagerdreef in Sassenheim. Het terrein wordt bijna niet gebruikt, alleen voor de huttenbouw in de zomer en misschien 2 tot 3 dagen in de winter wanneer het vriest. Als het al vriest in Nederland. Ik denk dat je daar minstens 50 containerwoningen kwijt kunt. De woningen liggen dan in een mooi natuurgebied met veel bomen, dus de geluidshinder voor de statushouders is aanzienlijk minder. En het ligt op een prima afstand van alle voorzieningen die een mens nodig heeft.

3.13	Ik begrijp dat de vluchtelingen huisvesting moeten hebben maar ik vind het aangezicht in het dorp ook belangrijk. Het grasveld bij het station vind ik een veel te in het oog springende plaats. Dit zal geen fraai gezicht zijn. Is het mogelijk om de oude bibliotheek hiervoor te gebruiken? Als er geen bestaande mogelijkheden zijn, is het beter om een minder in het oog springende plaats te gebruiken bijvoorbeeld de ijsbaan. Hopelijk houden jullie rekening met de uitstraling van het dorp.
3.14	Andere opties voor locaties: Voetbalveld achter bij de componistenlaan (naast de GZZ (instelling) Hooghkamer Tussen Thea Hoogervorst en Menken Wij vinden de verdeling niet geheel correct. Voorhout is een stuk kleiner dan Sassenheim maar Voorhout krijgt de grootste aantallen. De reden dat er bij het Station snel gebouwd kon worden is omdat het van de gemeente zou zijn. Dit vinden wij geen grondige reden. Tevens duurt het tegenwoordig erg lang voordat er porto cabines geleverd kunnen worden er is dus genoeg tijd om een andere geschikte locatie te vinden.
3.15	Kijk ik naar alternatieven dan zie ik dat in de nabijheid van de Oosthoutlaan een distributiecentrum gebouwd wordt. Wellicht dat de nabijheid van die locatie meer geschikt is gelet op het voorgaande.
3.16	Tijdens de informatieavond is gesproken over alternatieve locaties. Wij noemden reeds het gemeentehuis, met het voorliggende plein, respectievelijk de 'oude' bibliotheek in Voorhout. Bovendien als men het niet meer over de onderscheiden dorpen heeft, maar over dorpskernen (alweer een definitieprobleem), dan ligt het industrieterrein 'Sassenheim-Zuid' uiterst centraal en mogelijk is ook daar sprake van leegstand
3.17	Over de locaties voor tijdelijke huisvesting van statushouders, zou ik de gemeente willen verzoeken een heroverweging te maken voor de afgevallen locatie Sassenheimse Oosthaven. De reden voor het afvallen van deze locatie lijkt mij voor deze tijdelijke situatie niet relevant.
3.18	Verder verzoek ik het college in overweging te nemen de suggesties voor huisvesting in Gemeentehuis/bibliotheek, en locatie ijsbaan Voorhout.
3.19	Voorstel is om een locatie meer aan de randen van het dorp te zoeken. Locatie Boekenburglaan is een goede. De IJsbaan locatie is ook al eerder genoemd. Lijkt me een goede locatie. Ook langs de Rijnsburgerweg is meer dan genoeg ruimte. Misschien niet in het bezit van de gemeente, maar er is zeker wat te huur. Of langs de Eikenhorstlaan. Hier staan ook perceeltjes waar portocabins zouden kunnen staan. In principe is er wel meer grond langs de randen van het dorp. Of het leegstaande gebouw van de oude bibliotheek. De afgekeurde locatie in Sassenheim bij het industrieterrein klonk ook niet verkeerd. Kortom er zijn veel locaties te bedenken die beter lijken dan het grasveld midden in Voorhout.
3.20	Ik heb nog alternatieve locaties voor de opvang van statushouders: Naast de GGZ op de Componistenlaan, in ieder geval links ervan staat een kavel van 900 m2 te koop tegenover sociale huurwoningen maar rechts ervan is ook nog ruimte. De woning tegenover de ijsclub op de Sportlaan. In het appartementencomplex naast de Albert-Heijn staan ook nog genoeg woningen te koop.

3.21	Suggesties qua locatie Warmond: Gezocht moet worden naar uitbreiding richting locaties meer grenzend aan buitengebieden van het dorp. aangrenzend aan sociale klasse wijken aan de rand van het bebouwd gebied. Denk aan volgende locaties: - Brandweer terrein (meer faciliteiten en planologisch toekomstperspectief dat daar echt een nieuwe wijk wordt gebouwd, dus begrenzing aantal jaren van max 10 jaar). -Bedrijventerrein Veerpolder. (ijsbaan)
3.22	Sporthal de Tulp: Deze locatie als noodopvang voor enkele dagen heeft mijn voorkeur qua belasting van de wijk en omgeving. (dit zónder de Waaier als opvanglocatie, anders is er nog méér onbalans in de wijk en daarmee dorp).
3.23	Hierbij mijn reactie op de plannen voor de tijdelijke huisvesting van statushouders in de gemeente Teylingen. Ten eerste mijn complimenten over de georganiseerde avond voor inwoners afgelopen woensdag. Ik vond het goed georganiseerd en vond dat er goed naar de inwoners geluisterd werd. Fijn dat wij als inwoners van Teylingen mogen meedenken over hoe de huisvesting het beste gerealiseerd kan worden. Locaties: Ten eerste heb ik een aantal suggesties voor de locatie van de tijdelijke huisvesting. Er is afgelopen woensdag ook al over gesproken, maar ik mail ze graag nog even door: - gemeentehuis en/of oude bibliotheek in Voorhout - gemeentehuis Sassenheim + grasveld/ruimte eromheen voor containerwoningen - het stuk weiland tussen het huidige voetbalveld en de Leidsevaart (waar in de toekomst misschien nog een voetbalveld zou komen?) Verder denk ik dat er goed over de locatie stationsplein/grasveld in Voorhout nagedacht moet worden. Het is een mooie ruimte om iets neer te zetten, maar het staat wel erg centraal en in het zicht. Ik denk dat deze locatie voor tegenstanders van de huisvesting een makkelijk doelwit kan worden om te bekladden, protesteren, enz. Plus het parkeerprobleem dat al aangegeven werd in de bijeenkomst. Als er een gebouw neergezet wordt met appartementen waarin ook 'Teylingers' kunnen wonen en er parkeergelegenheid bij gerealiseerd wordt is dit misschien wel een goede optie, omdat er dan misschien minder weerstand tegen zal zijn. Bij de locatie Boekenburglaan, wat mij een goede optie lijkt, kan misschien nog extra een speeltuin/park gerealiseerd worden, zodat ook de huidige bewoners in die straat er profijt van hebben en voordelen ervaren van dit gebouw. Hierdoor zullen de huizenprijzen misschien ook iets minder dalen, omdat dit weer gunstig is voor potentiële kopers. Het lijkt mij ook goed om de locatie Oosthaven in Sassenheim nog eens goed te bespreken en te onderzoeken met elkaar. De geluidsbelasting van de weg kan misschien hinderlijk zijn, maar ik denk dat dit ook voor de locatie stationsplein/grasveld in Voorhout geldt en ik weet niet hoe bezwaarlijk toekomstige bewoners dat zullen vinden.
3.24	Over de locaties voor tijdelijke huisvesting van statushouders, zou ik de gemeente willen verzoeken een heroverweging te maken voor de afgevallen locatie Sassenheimse Oosthaven. De reden voor het afvallen van deze locatie lijkt mij voor deze tijdelijke situatie niet relevant. Een argument zoals dicht langs de snelweg houdt geen stand,..... er wonen immers al eigen burgers van de gemeente Teylingen die waarschijnlijk steen en been hebben geklaagd over hun situatie. Is daar afdoende actie op ondernomen en maatregelen getroffen zoals geluidsschermen, verkeer ontmoedigende maatregelen, etc? Neen! Verder verzoek ik het college van B&W de suggesties voor huisvesting in

	gemeentehuis/bibliotheek, de parkeerplaats aan de Randweg, de RK Kerk aan de Kerkweg in overweging te nemen. Ook hoorde ik een mogelijkheid aan het ijsbaanterrein in Voorhout. Dit is wel de meest slechte locatie om statushouders te huisvesten. Als er ergens een islamonwaardige plek is dan is het wel een plaats naast het grote sportpark Elsgeest. Al die kleine en grote meisjes in korte broek of rok!!! Dat zal de gemiddelde islamiet een doorn in het oog zijn en een voedingsbodem zijn tot haat en afkeer. Ik zal de ontwikkelingen met grote belangstelling blijven volgen en op een waardige manier blijven strijden tot er een goede, tijdelijke en bevredigende oplossing is gevonden voor zowel de burgers van de gemeente Teylingen en Voorhout als ook voor de gezinsstatushouder.
3.25	Locaties Twee locaties (Boekenburglaan en Stationslocatie) met containers binnen een straal van 1 km is wat ons betreft teveel. Waarom komen Oosthout en Hooghkamer niet in aanmerking? Daarbij: verhoudingsgewijs krijgen de kernen Sassenheim en Warmond veel minder statushouders toegewezen binnen de gemeente Teylingen. Tenslotte geven wij u in overweging nog eens goed na te denken op welke wijze de belangen van bewoners beter kunnen worden behartigd met als doel de belangen van uw inwoners meer in evenwicht te laten zijn met de belangen van statushouders.
3.26	Alternatieve locaties : 1. Het bestuurscentrum te Voorhout staat voor een groot deel leeg. Het bestuur kan worden overgeplaatst naar Sassenheim. Op het grasveld bij het gemeentehuis in Sassenheim is genoeg ruimte voor eventuele extra kantoorruimte; 2. De bibliotheek in Voorhout staat al geruime tijd leeg/onbenut; 3. Als alternatief voor 1) kan, zoals eerder ook overwogen, het ambtenarenapparaat worden verhuisd naar Voorhout. Het gebouw in Sassenheim komt dan beschikbaar. 4. Ook het grasveld bij het gemeentehuis in Sassenheim is een geschikte locatie voor de containerwoningen; 5. Door de samenwerking met Hillegom en Lisse komen waarschijnlijk ook werkplekken vrij, zodat er minder ruimte nodig is voor de hulsvesting van de ambtenaren; dit maakt de alternatieven 1) en 3) nog beter uitvoerbaar. 6. In Sassenheim staat aan de Hoofdstraat (voor de nieuwe Hoogvlíet) een groot bedrijfspand vrijwel leeg. 7. In Warmond is de locatie van de voormalige afvalinzameling ook beschikbaar; 8. Tevens willen wij inzage hebben in de andere locaties die al door de gemeente Teylingen zijn overwogen alsmede de redenen waarom deze zijn afgevallen.
3.27	Is de verlaten noodlocatie voor de lagere school aan de Endepoellaan te Warmond overwogen? Het gebouw is modulair opgebouwd en mogelijk sneller en goedkoper aan te passen voor bewoning dan de leegstaande basisschool de Waaier. Als de huisvesting als een project gezien wordt, dan helpen mijn vragen hopelijk om het plan te voltooien, nu bevat het alleen de opstartfase. Het plan dat ik nu zie geeft mij geen vertrouwen in een goede uitvoering.

3.28	Hierbij doe ik een suggestie voor een locatie voor huisvesting statushouders halverwege de Componistenlaan bij de bocht waar de weg naar rechts afbuigt ligt een mooi grasveldje. Lijkt mij een veel beter locatie dan bij de gevaarlijke spoorweg overgang (station) We hopen hiermee een betere en rustigere plaats voor de statushouders.
3.29	Bij deze nog enkele suggesties wat betreft de huisvesting van de statushouders. 1. Madame Curiestraat 13 te Sassenheim 2. Madame Curiestraat 21 te Sassenheim 3. Wattstraat 36 te Sassenheim 4. Bibliotheek te Voorhout 5. Gemeentehuis te Voorhout 6. IJsbaan te Voorhout
3.30	Mogelijke andere locaties. Ook deze kunnen mogelijk al woensdag benoemd zijn: * ijsbaan Sassenheim. Dit kan voor een eerlijke verdeling tussen Voorhout en Sassenheim zorgen. * het gemeentehuis in Sassenheim. Ik heb begrepen dat er nog een paar ambtenaren daar werken, maar daar kan best een andere locatie voor gevonden worden. Volgens mij is het ook de bedoeling dat het gemeentehuis omgebouwd zal worden tot woonruimtes. De ambtelijke samenwerking tussen Lisse en Hillegon is geen excuus waarom het gebouw nog vrij gehouden moet worden voor ambtenaren. Niet alle ambtenaren hoeven toch in Teylingen te werken. Er kunnen er dan ook een paar in Lisse of in Hillegon gaan werken. Financieel is het ook gunstig want de grond is al van de gemeente, dus geen extra kosten. Ook dit kan een mooie vervanging zijn voor de locatie bij het station in Voorhout. * Hooghkamer in Voorhout. Waarom worden daar geen containerwoningen geplaatst. De bouwvakkers kunnen eenvoudig de riolering etc. doortrekken. Met Heymans/ Noorlander moet toch al gesproken worden omdat zij de grond hebben aan de Boekenburglaan. * Mogelijk dat is de volgende locatie al in gebruik. De locatie aan de Mozartlaan waar voorheen de Achtbaan en de Regenboog een aantal klaslokalen hadden. Deze lokalen kunnen mogelijk omgebouwd worden tot woonruimtes. De Antonius school heeft in het cluster ook klaslokalen wat woonruimtes zijn geweest.
3.31	Naar aanleiding van de informatie die u ons heeft gegeven op de bijeenkomst vorige week woensdag in de KTS in Voorhout willen wij nog het volgende aan u kwijt: * Als suggestie voor een locatie voor huisvesting denken wij aan het al jaren braakliggend terrein naast het Hospice in Sassenheim. Als men met de neus richting het Hospice staat, ligt het bedoelde stuk grond links van het Hospice.

3.32	Over de locaties voor tijdelijke huisvesting van statushouders, zou ik de Gemeente willen verzoeken een heroverweging te maken voor de afgevallen locatie Sassenheimse Oosthaven. De reden voor het afvallen van deze locatie lijkt mij voor deze tijdelijke situatie niet relevant. Een argument zoals dicht langs de snelweg houdt geen stand,..... er wonen immers al eigen burgers van de gemeente Teylingen die waarschijnlijk steen en been hebben geklaagd over hun situatie. Is daar afdoende actie op ondernomen en maatregelen getroffen zoals geluidsschermen, verkeer ontmoedigende maatregelen, etc.? Neen! Verder verzoek ik het college van B&W de suggesties voor huisvesting in gemeentehuis/bibliotheek, de parkeerplaats aan de Randweg en de RK Kerk aan de Kerkweg in overweging te nemen. Ook hoorde ik een mogelijkheid op het ijsbaanterrein in Voorhout. Dit is wel de meest slechte locatie om statushouders te huisvesten. Als er ergens een islamonwaardige plek is dan is het wel een plaats naast het grote sportpark Elsgeest. Al die kleine en grote meisjes in korte broek of rok!!! Dat zal de gemiddelde islamiet een doorn in het oog zijn en een voedingsbodem zijn tot haat en afkeer. Ik zal de ontwikkelingen met grote belangstelling blijven volgen en op een waardige manier blijven strijden tot er een goede, tijdelijke en bevredigende oplossing is gevonden voor zowel de burgers van de gemeente Teylingen en Voorhout als ook voor de gezinsstatushouder.
3.33	Waarom niet leegstaande winkelpanden gebruiken als locatie?
3.34	Waarom worden geen andere leegstaande (winkelpanden) in Voorhout gebruikt, zoals de apotheek? Dit zal de verpauperde aanblik van het centrum verminderen. De stationslocatie is druk en lawaaierig voor potentiële bewoners.

Beantwoording vragen.

3.1 t/m 3.34	Er is een groot aantal mogelijke alternatieve locaties aangedragen voor de realisering van huisvesting voor statushouders. In onderstaande tabel wordt ingegaan op de haalbaarheid van het gebruik van deze locaties.		
	1	Gemeentewerf Warmond	De reguliere ontwikkeling en markttender regulier zijn al vergevorderd in de voorbereiding. De reguliere ontwikkeling kan mogelijk iets versneld worden. Percentage sociaal (nu al 50%) kan verhoogd worden, heeft wel gevolgen voor grondexploitatie.
	2	Oude milieustraat Sassenheim	Dit terrein is gelegen in de directe nabijheid van de snelweg en sluit niet aan bij een dorpskern. Om redenen van geluidsoverlast en een nadelige ligging in verband met integratiemogelijkheden is dit geen geschikte locatie.
	3	Nabij sporthal De Tulp	De Tulp zelf is al locatie voor nieuw verzoek crisisnoodopvang en daarom minder geschikt. Kavels maken deel uit van Hooghkamer. Daarover zijn er al bestaande afspraken. De kavels staan al in de verkoop. Een ontwikkeling op deze locatie doorkruist het bestaand exploitatieplan.
	4	Bestuurscentrum Voorhout	Deze locatie is nodig voor huisvesting van het gemeentepersoneel. Per 1 oktober 2016 wordt ook het Centrum voor Jeugd en Gezin/Jeugd en Gezinsteam (CJG/JGT) hier gehuisvest. De locatie is nodig voor

		huisvesting van de ambtelijke fusieorganisatie (Hillegom, Lisse en Teylingen).
5	Gemeentekantoor Sassenheim	Deze locatie is nodig voor huisvesting van het gemeentepersoneel. De locatie is nodig voor huisvesting van de ambtelijke fusieorganisatie (Hillegom, Lisse en Teylingen).
6	Bibliotheek Voorhout	Het pand heeft een klein vloeroppervlak en is bouwkundig (met glazen gevels) moeilijk en slechts tegen hoge kosten geschikt te maken voor bewoning
7	Bedrijventerrein bij Thea Hoogervorst	Het is feitelijk een ongeschikte locatie vanwege de ligging op een bedrijventerrein, dat is niet bevorderlijk voor de gewenste en noodzakelijke integratie. Daarnaast vormen de aanwezige bedrijven een complicerende factor.
8	Hooghkamer	Deze locatie speelt belangrijke rol bij de structurele extra toevoeging van 50 woningen aan de woningvoorraad. Realisering van huisvesting voor statushouders doorkruist bestaande afspraken en exploitatieplan.
9	IJsbaan Voorhout	In gebruik als ijsbaan en speelveld Speelt rol in zoektocht alternatieve oplossingen uitbreiding sportpark Elsgeest Relatief achteraf gelegen en dus niet wenselijk in het kader van integratie.
10	IJsbaan Sassenheim	In gebruik als ijsbaan Ongeschikt in verband met te veel wegverkeerslawaai (Rijksweg A44). Verder blijkt de ondergrond erg drassig en daarom ongeschikt.
11	IJsbaan Warmond	In gebruik als ijsbaan.
12	Park Overbosch	Het betreft hier naar wij aannemen de in de nabijheid van Overbosch gelegen flat met seniorenwoningen van De Vooruitgang. Dit gebouw staat gedeeltelijk leeg, maar is niet geschikt voor de onorthodoxe wijze van huisvesten van statushouders. Deze leegstaande woningen zouden naar de mening van ons college prima gebruikt kunnen worden voor reguliere huisvesting van autochtone woningzoekenden.
13	v.d. Hulst locatie/ Linnaeuslaan	Er ligt een overeenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar De ontwikkelaar wil reguliere woningbouw ontwikkelen Daar is de bestemming op afgestemd.
14	Oosthoutlaan	Is planologisch buitengebied. Relatief afgelegen, en minder prettige woonomgeving en vanuit het perspectief van integratie gezien ongeschikt.
15	Park Groot Leerust	Belangrijke functie als groenvoorziening en evenementenlocatie. Heeft grote monumentale waarde. Om deze redenen ongeschikt.
16	Koudenhoorn	Belangrijke recreatieve functie. Te geïsoleerd ten opzichte woonkern Warmond en daarom vanuit het perspectief van integratie ongeschikt.
17	Leegstaande winkelpanden in Voorhout	Het gebruik van winkelpanden voor de huisvesting van statushouders achten wij ongeschikt.
18	Voetbalveld bij Componistenlaan	In gebruik als speelveld. Door de ligging pal tegen spoor ongeschikt als huisvestingslocatie.

19	Oosthaven	Pal op provinciale weg. Ongewenst vanwege wegverkeerslawaai.
20	Rijnsburgerweg	Planologisch buitengebied en relatief ver van woonkern Voorhout, waardoor integratie moeilijk is.
21	Eikenhorstlaan	Planologisch buitengebied Relatief ver van woonkern Voorhout en daarom ongeschikt vanuit het perspectief van integratie.
22	Appartementencomplex bij AH in Voorhout	Dit gebouw staat gedeeltelijk leeg, maar is niet geschikt voor de onorthodoxe wijze van huisvesten van statushouders. Deze leegstaande woningen zouden naar de mening van ons college prima gebruikt kunnen worden voor reguliere huisvesting van autochtone woningzoekenden.
23	RK kerk aan de Kerkweg	Ligging erg dicht bij begraafplaats Exact bedoelde situering niet helder
24	Nabij sportpark Elsgeest	Exact bedoelde locatie niet helder. Planologisch buitengebied.
25	Bedrijfspand aan Hoofdstraat Sassenheim	Onduidelijk welk pand hier wordt bedoeld.
26	Voormalige school aan Endepoellaan	Er is hier geen sprake van leegstand.
27	Madame Curiestraat 13 Sassenheim	Op bedrijventerrein gelegen, veraf van woonkern Sassenheim Kan mogelijk beperkingen opleveren voor omliggende bedrijven
28	Madame Curiestraat 21 Sassenheim	Op bedrijventerrein gelegen, veraf van woonkern Sassenheim Kan mogelijk beperkingen opleveren voor omliggende bedrijven
29	Wattstraat 36 Sassenheim	Op bedrijventerrein gelegen, veraf van woonkern Sassenheim Kan mogelijk beperkingen opleveren voor omliggende bedrijven
30	School Mozartlaan Voorhout	Het betreft hier de schoolwoningen. Het college is voornemens die 6 schoolwoningen verkopen. Volgens de statuten van de Vereniging van Eigenaren is verhuur niet mogelijk.
31	Langeveld (Sassenheim)	Deze locatie speelt belangrijke rol bij de structurele extra toevoeging van 50 woningen aan de woningvoorraad. Onderzocht wordt of deze locatie als mogelijk alternatief kan dienen voor de geselecteerde locaties. In de verdere planuitwerking wordt hieraan aandacht geschonken. Met name zal aandacht worden geschonken aan het gebruik van deze locatie in relatie tot de bestaande plannen om op korte termijn op deze locatie te starten met reguliere woningbouw.
32	Voormalige Rabolocatie, Gouverneurlaan Sassenheim	Verkocht aan particuliere ontwikkelaar Plan voor reguliere ontwikkeling woningbouw nagenoeg gereed voor besluitvorming

Conclusies

Bij het selecteren van de voorgestelde 5 locaties is met name gekeken naar:

	- Beschikbaarheid locaties op korte termijn - Realiseerbaarheid op korte termijn (verbouw bestaande panden) - Eigendom en zeggenschap - Situering in woonkern met kansen op voldoende woonkwaliteit en sociale integratie - Locaties voor reguliere woningbouw zijn in eerste aanleg vrijgehouden van tijdelijke huisvesting. Geconcludeerd kan worden dat een groot aantal van de genoemde locaties niet of minder geschikt omdat ze niet beschikbaar zijn, sprake is van andere plannen en verplichtingen dan wel de ligging en/of omgeving niet geschikt is. Een aantal genoemde locaties zijn echter aantrekkelijk genoeg om nader te onderzoeken als mogelijk alternatief. Het betreft: ➢ De locatie van het baggerdepot Voorhout ➢ Oosthaven, Sassenheim en ➢ Langeveld, Sassenheim. Bij de opstelling van het uit te brengen voorstel aan de gemeenteraad zullen deze locaties in de afweging worden betrokken. Wij bedanken de reflectanten voor de ingebrachte mogelijke alternatieve locaties.

4. Voorrang statushouders op eigen woningzoekenden.

Gestelde vragen.

4.1	Zelf al 6 jaar ingeschreven bij de woningbouwcorporatie. Als ik reageerde op een woning, dan stond ik laag op de lijst. Waarom worden de bestaande woningzoekenden niet eerst aan een woning geholpen?
4.2	Enigszins verbaasd lees ik het bericht dat er in Warmond statushouders een plek toegewezen krijgen. In Warmond zijn veel jong volwassenen tussen de 18 en de 30 die graag een eigen (betaalbare) koop- of huurwoning willen binnen de eigen gemeente. Helaas is er de afgelopen 15 jaar door zowel het gefuseerde Warmond als de gemeente Teylingen betreurenswaardig weinig gedaan om starterswoningen te realiseren. Verbazingwekkend vind ik het aantal nieuwbouw appartementen voor 55-plussers welke wel gerealiseerd zijn. Veel van mijn leeftijdsgenoten zijn noodgedwongen buiten deze gemeente gaan wonen terwijl ze graag in Warmond hadden gebleven. Voor de jonge `Jan Modaal` (mensen zoals ik) is huren (zonder recht op subsidie omdat je net iets te veel verdient of bezit) te duur en is kopen van een bestaande woning niet haalbaar. Ik vind het vreemd dat er voor statushouders (al dan niet onder druk van Den Haag) ineens van alles mogelijk is in een gemeente waar voor starters vrijwel niets gedaan wordt. Ook vind ik het streven om een voorschot te nemen op het aantal statushouders van 2016 een vreemde keuze aangezien de stroom vluchtelingen en gelukzoekers nog steeds groeit en cijfers hiervan nog niet bekend zijn. Gezien bovenstaand heb ik de volgende vragen aan de politiek van Teylingen: Waarom helpt Teylingen wel statushouders maar doet het 'geen kloten' (excuses voor mijn taalgebruik) voor jong volwassen tussen de 18 en 30 jaar die graag zelfstandig in Warmond willen BLIJVEN wonen?

4.3	Waarom meer statushouders huisvesten als landelijk verplicht? (Volgend jaar krijgen we er nog meer gezien de mensenmassa's die nu 'op de vlucht' zijn). Teylingen denk ook aan de eigen bevolking en de toekomstige generatie. Er gebeurt 15 jaar vrijwel niks voor starters in Warmond en voor statushouders kan er ineens van alles worden geregeld. Ik vind dit politiek wanbeleid. Buitenstaanders helpen en 'de toekomst' van de gemeente laten barsten. Helaas ben ik niet in de gelegenheid op 28 oktober naar de bijeenkomst te komen. Toch hoop ik met deze mail mijn statement te maken en de ogen van de bestuurslichamen van Teylingen te openen.
4.4	Ik wil graag weten of al bekend is hoe de toewijzing van woningen aan statushouders er gaat uitzien. Is het de bedoeling dat alle te realiseren woningen op de genoemde locaties (bijv. de Waaijer, Warmond) uitsluitend toegewezen gaan worden aan statushouders? Als dit namelijk wel zo gebeurd ben ik bang dat er een statushouderswijkje (getto) ontstaat en dat is m.i. niet bevorderlijk, eerder belemmerend voor succesvolle integratie. Alle commotie rond informatieavonden die verstoord worden door haat zaaiende, opruiende tegenstanders weerhouden mij ervan om morgenavond naar de bijeenkomst te komen. Ik hoop dat u mijn vraag kunt beantwoorden.
4.5	Hoe lang is de wachtlijst sociale woningzoekenden?
4.6	Ik kon helaas niet op de informatiebijeenkomst van 28 oktober zijn. Ik ben wel erg benieuwd wat er voor verdere toelichting is gegeven en hoe de reacties van gemeenteleden waren. Ik sta zelf helemaal achter het opvangen van statushouders, maar ik ben wel benieuwd wat de reactie van de gemeente is op vragen van de mensen die bijv. al jaren geen sociale huurwoning kunnen krijgen. Kunt u mij hierover informatie geven?
4.7	Ik woon nu op het Rossinipad. Er komen nu huurwoningen, die nu voor Warmunda zijn. Er werd gezegd dat stichting Vooruitgang het niet kon betalen. Waarom dan u wel?
4.8	Wat wordt er gedaan aan de voorwaarde voor de huizen?

Beantwoording vragen.

4.1 4.2 4.3 4.6 4.8	Op grond van rijksregels / rijksbeleid zijn woningcorporaties verplicht een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen te reserveren voor speciale doelgroepen, waaronder statushouders. Met verwijzing naar de in bijlage I (Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen), bladzijde 7 opgenomen passage over de mutatiegraad bij de corporaties moge duidelijk zijn dat er per jaar slechts een beperkt aantal woningen beschikbaar komen op de markt, waardoor de wachtlijsten erg lang zijn. Het feit dat een deel van de beschikbare woningen voor speciale doelgroepen moet worden gereserveerd maakt de beschikbaarheid alleen maar kleiner. Door de wijze waarop wij nu voornemens zijn de statushouders te huisvesten wordt geen beroep meer gedaan op / geen claim gelegd op de bestaande woningvoorraad, waardoor de wachtlijsten korter worden. Bovendien mag in dit verband niet onvermeld blijven dat wij van plan zijn om ook voor bestaande woningzoekenden extra onconventionele woonruimte toe te voegen.
4.3	Het is een misvatting dat de gemeente Teylingen meer statushouders wil huisvesten dan de wettelijke verplichting. Wij zijn voornemens de taakstelling 2016 versneld in te vullen, zodat ruimte in de Asielzoekerscentra wordt vrijgemaakt voor nieuwe instroom.
4.4	Het is zeker niet de bedoeling getto's te laten ontstaan. Wij kiezen er voor om statushouders gespreid te huisvesten in kleine clusters in de gemeente.
4.5	De wachttijd voor een sociale huurwoning is ongeveer 6 jaar.

4.7	Er wordt gekozen voor andere woonvormen. Een vergelijking met reguliere woningbouw is daarbij niet aan de orde. Overigens merken wij op dat de plannen van de gemeente er tevens in voorzien om in de reguliere bouw circa 50 woningen in de sociale sector extra te realiseren. Het overleg daarover wordt opgestart.

5. Hoelang is tijdelijk?

Gestelde vragen.

5.1	U noemt het tijdelijk. Wij vinden 2 jaar tijdelijk, zoals de Agnesbewoners, maar niet 8 tot 10 jaar.
5.2	Er wordt gesproken over huisvesting van 5 tot 8 jaar. Als ik de aantallen zie hier nog komen denk ik dat het veel langer gaat duren. Wie garandeert 5 tot 8 jaar? Boekenburglaan circa 50 man, maar daarna nog eventueel uitbreiding. Over hoeveel personen hebben we het dan? (Volgende keer graag een uitnodiging)
5.3	Hoe lang worden de statushouders gehuisvest?
5.4	Wat is tijdelijk?
5.5	Voor wat voor een termijn moet deze extra huisvesting beschikbaar zijn? Is er het streven om weer terug te gaan naar de reguliere huisvesting van statushouders en zo ja per wanneer?
5.6	Hoe lang worden de statushouders gehuisvest?

Beantwoording vragen.

5.1 5.2 5.4 5.5	Een periode van ongeveer 8 jaar achten wij nog steeds tijdelijk. Wij gaan er van uit dat tegen het eind van deze periode een stabilisatie kan worden bereikt en mensen die uiteindelijk in Nederland mogen blijven in reguliere woningen kunnen worden gehuisvest. Wij sorteren daarop voor door in de planvorming nu reeds rekening te houden met 50 extra reguliere woningen in de sociale sector waardoor de extra instroom kan worden opgevangen.
5.3 5.5 5.6	In beginsel is er geen termijn gesteld aan de periode waarvoor de statushouders worden gehuisvest. Zolang zij hun status houden kunnen zij in de woonruimte verblijven.

6. Aantallen te huisvesten statushouders.

Gestelde vragen.

6.1	Waarom zoveel?
6.2	Hoeveel statushouders komen er?

6.3	Aantal statushouders Tijdens de bijeenkomst werd uitvoering stilgestaan bij het aantal statushouders te verdelen over de verschillende locaties waaronder de Boekenburglaan uitgaand van de maximaal aantal te huisvesten statushouders zijnde 135 conform ondermeer de website van de gemeente. Praktisch gezien zal toekomstige uitbreiding in de locaties Sassenheim en Warmond niet of nauwelijks mogelijk zijn met gevolg dat de locatie aan de Boekenburglaan voor uitbreiding moet worden gebruikt! In Sassenheim en Warmond vindt de huisvesting plaats in schoolgebouwen. Dit is toch veel vriendelijker voor de buren dan containers? Zou het niet mogelijk zijn dat in Voorhout dan het gemeentehuis en de bibliotheek gebruikt gaan worden? Tijdens de bijeenkomst werd in grote groene letters vermeld: 35 personen aan de Boekenburglaan. Na een vraag van een van de aanwezigen (pas veel later) bleek dat er ook gezinshereniging kan gaan plaatsvinden zodat het wel 100 personen zouden kunnen gaan worden. "Technisch geen probleem want de ruimte is er" was de opmerking van de gemeente. Een betrouwbare overheid?
6.4	Wat is het verwachte aantal bewoners dat een locatie/gebouw kan huisvesten? Ik zie alleen het totale gezochte aantal, niet wat er per locatie gevonden is.
6.5	Ik was afgelopen woensdag 28 oktober bij de bijeenkomst 'statushouders' in de KTS. Ik vond het een goede bijeenkomst en hoop dat de gemeente bij haar besluitvorming rekening houdt met de gevoelens en ideeën van de inwoners van Teylingen. Naar aanleiding van deze meeting heb ik een aantal vragen en opmerkingen Tijdens de avond gaf wethouder Brekelmans een indicatie van het aantal statushouders per locatie. Hij vertelde duidelijk dat het een indicatie was en dat hij er niet op aangesproken mocht worden. Tijdens de meeting is het kort aan de orde geweest maar toch wil ik het hierbij nogmaals herhalen. De verdeling van de statushouders over de drie plaatsen binnen Teylingen is niet eerlijk verdeeld. Warmond slechts 15, Sassenheim rond de 40 en Voorhout de rest. Daarnaast wordt Voorhout ook genoemd als plaats waar eventueel uitbreiding kan plaats vinden op de Boekenburglaan. Ik begrijp dat Warmond, als kleiner dorp, minder statushouders kan hebben. Voorhout en Sassenheim zijn even groot en ik ben daarom van mening dat de verdeling ook evenredig moet. Daarnaast zijn er ook meer voorzieningen in Sassenheim dan in Voorhout.
6.6	Kunt u mij garanderen dat er niet alleen maar vluchtelingen komen?

Beantwoording vragen.

6.1 6.2	De gemeente heeft geen invloed op het aantal te huisvesten statushouders. De aantallen zijn gebaseerd op rijksbeleid. Door het Centraalorgaan Opvang Asielzoekers (COA) worden de toegelaten vluchtelingen (statushouders) verdeeld over de Nederlandse gemeenten. Elke gemeente krijgt een aantal statushouders toegewezen. Het inwonertal van de gemeente is daarbij de maatstaf (verdeelsleutel). Een kleine gemeente krijgt dus een lagere taakstelling dan een grote gemeenten. Het concrete aantal gekoppelde statushouders is dus afhankelijk van het totaal aantal mensen dat per jaar een status krijgt toegewezen.
6.3	De verdeling van het aantal statushouders over de verschillende locaties in de gemeente is op

6.4 6.5	de eerste plaats afhankelijk van het aantal beschikbare locaties. Uitgangspunt van het college is een spreiding in de gemeente over de verschillende woonkernen. Een gegeven is dat in 2016 voor circa 103 mensen huisvesting moet worden gezocht.
6.3	Het is een misvatting dat bovenop het aantal statushouders dat in eerste aanleg in Teylingen wordt gehuisvest nog een aanvullend deel taakstelling komt in het kader van gezinshereniging. Als er sprake is van gezinshereniging mogen deze aantallen weer afgetrokken worden van aan de gemeente Teylingen toegewezen taakstelling te huisvesten statushouders (dit gaat overigens over de jaargrenzen heen. Plussen en minnen worden meegenomen naar het volgende jaar).

7. Burgerlijke staat statushouders.

Gestelde vragen.

7.1	Worden gezinnen bij elkaar geplaatst?
7.2	Worden er gezinnen of alleenstaanden geplaatst?
7.3	De samenstelling van de nieuwe bewoners is van groot belang. Bewoning van een eventuele gerenoveerde basisschool door 3/4 gezinnen is acceptabel, alleenstaande mannen niet. Er wonen in de directe omgeving bijna 250 kinderen onder de 12 jaar.(P.S. de informatievoorziening is schandalig en het college van B&W komt slecht over en heeft de informatie waar men op zit te wachten niet in petto)
7.4	Toestroom familie: wat versta je onder familie? Het familiebegrip van zuidelijke personen is héél anders.
7.5	Komen er gezinnen of andere samenstelling?
7.6	Van mensen om mij heen heb ik begrepen dat er zeer waarschijnlijk mensen met verblijfsvergunning in klein Sassembourgh gaan wonen. Nu heb ik daar geen problemen mee als dit maar gezinnen zijn en niet mannen of vrouwen alleen. Wij willen duidelijkheid over wat de plannen zijn en wie er komt te wonen zoals ik al aangaf gezinnen geen probleem mannen of vrouwen alleen ben ik heel erg op tegen. En het zou ook fijn zijn als het niet in een krantje komt maar wij persoonlijk benaderd worden. Graag krijg ik op mijn vragen en opmerkingen snel antwoord zodat de onrust een beetje weg is!
7.7	Stuurt u op de samenstelling van de statushouders? Ik zal eerlijk zijn: als er statushouders worden gevestigd in 'De Waaier" zie ik liever gezinnetjes komen, dan groepen alleenstaande mannen. Los van mijn eigen belang denk ik dat het vanuit de statushouders gezien ook het beste is als de gezinnen in Warmond worden gevestigd. Warmond is een klein en overzichtelijk dorp waarbij winkels en school altijd in de nabijheid zijn. De statushouders die met kleine kinderen komen zijn naar ik verwacht weinig mobiel. Ze zullen geen auto hebben, moeten veel te voet doen en dan heb je met kleine kinderen een klein bereik. In zo'n geval is het van belang dat winkels en school in de buurt zijn. Dit maakt Warmond tot een geschikte locatie voor de statushouders die met hun gezin komen. Groepen alleenstaande mannen zijn meer mobiel, hebben een groter bereik en kunnen daardoor ook eenvoudiger in buitengebieden of aan de rand van een dorp worden geplaats. Ik verzoek u hier rekening mee te houden.

7.8	Graag wil ik mijn verontrusting uiten aangaande de opvang in gemeente Teylingen van alleenstaande statushouders. Ik ben van mening dat statushouders geholpen moeten worden maar alleen wanneer dit in gezinsverband is. Een alleenstaande statushouder is in mijn opinie een gelukszoeker, narcist en een economische vluchteling. Hoe kun je huis en haard, belangrijker nog, je kinderen en je vrouw in oorlogsgebied achterlaten ten overstaan van eigenbehoud? En waarom vecht je in eigen land niet voor je vrijheid tot dit bereikt is en de vijand verdreven?
7.9	Ik geef de voorkeur aan de huisvesting van gezinnen in De Waaier. Ik pleit voor meer toezicht als blijkt dat dit noodzakelijk is.
7.10	Ik geef de voorkeur aan de huisvesting van gezinnen in De Waaier.
7.11	Ik geef de voorkeur aan de huisvesting van gezinnen in De Waaier. Ik pleit voor het weghalen van bosschage.
7.12	Hierbij wil ik graag reageren op de bijeenkomst en plaatsing statushouders in de Boekenburglaan te Voorhout. De groep die gepland staat om te plaatsen op deze locatie is, naar ik al aangegeven heb op de bijeenkomst, aanzienlijk groter dan op de andere locaties. Het is algemeen bekend dat afzondering van de lokale bevolking, integratie in de weg staat. Zeker deze locatie leent zich om een eigen dorpje te creëren. Wat erg jammer is omdat eerdere plaatsing van statushouders in ons dorp geen problemen gaf. De wethouder gaf daar ook al aan deze groep danig groot te vinden. Het aantal statushouders is al er groot, indien er gezinnen geplaatst worden. In het geval van alleenstaande mannen gaat dit aantal zich met 4 of 5 vermenigvuldigen. Wat neer komt op een groep van ongeveer 300 mensen. U snapt dat dit een aanzienlijk grote groep is op zo'n locatie. Mocht u toch overgaan tot plaatsing van een dusdanig groot aantal mensen, kunt u wellicht overwegen om hier hoofdzakelijk gezinnen te plaatsen. Naar mijn mening, heeft u bij plaatsing wel zicht op wie er waar komt wonen. Wij heten deze mensen van harte welkom, maar hopen dat de rust die wij in ons dorp ervaren, ook gerespecteerd wordt. U als bestuurders van dit dorp, weten als geen ander dat dat ons parade paardje is en daar kunnen wij als bewoners alleen maar trots op zijn. (Zoals ook gebleken op de bijeenkomst in de KTS) Ik vraag u als bestuur ons daar ook in te steunen, zodat de opvang van de statushouders, een positieve impuls is in onze samenleving.

Beantwoording vragen.

7.1	Gezinnen worden bij elkaar gehuisvest.
7.2 7.5	De gemeente heeft geen directe invloed op de gezinssamenstelling van de statushouders die moeten worden gehuisvest. Het kan en zal dus gaan om alleenstaanden en gezinnen.
7.3 7.6 7.7 7.9 7.12	Bij de verdeling van de statushouders over de verschillende in Teylingen beschikbare locaties wordt natuurlijk rekening gehouden met de achtergrond van de te huisvesten statushouders. Daar waar kan wordt maatwerk geleverd. Sommige woonruimte zijn meer geschikt voor alleenstaanden, andere ruimtes zijn meer geschikt voor gezinnen.

7.4	Bij de mogelijkheden voor gezinshereniging is de wet en regelgeving zoals die in Nederland geldt van toepassing. Op rijksniveau is bepaald welke bloed- en aanverwantschap in aanmerking komt voor gezinshereniging.
7.8	De gemeente gaat niet mee in de conclusie dat een alleenstaande statushouder een gelukszoeker, narcist en economisch vluchteling is. Economische vluchtelingen worden in Nederland niet toegelaten (het betreft hier overigens rijksbeleid). Voor wat betreft de overige opvattingen van deze reflectant verwijzen wij naar onze reactie onder 1.1.
7.12	Zie ook beantwoording 6.3

8. Openbare orde en veiligheid.

Gestelde vragen.

8.1	Mijn bezorgdheid: indien er i.p.v. schoolkinderen overdag in onze omgeving ronddartelen, spelen, fietsen, roepen, lachten e.d. Daar hadden wij plezier van. Wij zijn hier later komen wonen dan dat de school hier stond (25 jaar). Nu worden wij voor een voldongen feit gesteld. Wie komen er wonen? Hoe groot is de groep? Zijn het gezinnen of komen er alleen mannen? Ik ga het niet hebben over buitenlandse mensen; mensen zijn mensen! Stel je hebt geen werk. Wat moet je/ wat ga je doen overdag? In de avond en nacht? Ik heb veel avonddiensten in de zorg. Ik kom rond 24:00 uur op mijn fiets over de Marienhavenlaan. Daar heeft zich een paar maanden geleden iets akeligs afgespeeld in de nacht! Hoe zou u zich voelen als er mensen in de avond/nacht zich buiten vertoeven? Hoe lang wil men deze locatie gaan gebruiken? Wat als er zich 6 mannen gaan vestigen. Wat/wie trekt hier dan naartoe (als er alleen mannen gaan komen)? Kunt u zich dit voorstellen? Ik benadruk nogmaals dat het woord 'buitenlands' niet valt bij mij, maar wel geldt. Als je uit het buitenland komt, dan wil je contact met je lotgenoten en zoek je elkaar op om met elkaar te kunnen zijn. Dan wonen er straks meer dan 6 mannen. Wie gaat handhaven, toezicht houden? Ik snap dat u niet in een glazenbol kunt kijken, maar ik hoop dat u begrijpt dat wij best ongerust zijn over hoe het wonen op het Leerpad zich gaat ontwikkelen.
8.2	Wij zijn een moslimgezin bestaande uit vader moeder en 2 jongens van 5 jaar en 10 maanden en ik wil graag dat de veiligheid blijft zoals het nu is. Ik heb het dan niet over de mensen die eventueel hiernaast komen wonen maar wel over de reactie van mensen die tegen zijn. Is het dadelijk veilig voor mij en mijn gezin? Kunnen jullie dat garanderen en wat wordt daar aan gedaan?
8.3	Is er een avondklok voor de statushouders?
8.4	De veiligheid van onze opgroeiende kinderen? Met alle respect voor de statushouders, maar bij ons komt de locatie op de Boekenburglaan echt in de voortuin. Dit vindt geen mens leuk. Misschien kunnen jullie hier nog een keer over nadenken. Ons woongenot wordt beduidend minder en wij werken ook hard om hier te kunnen blijven wonen.
8.5	Hoe gaat de gemeente de veiligheid garanderen? Thans rijdt er in het weekend één politieauto door de streek. Als de stappers met een flinke slok op 's nachts naar huis gaan, dan kunt u verwachten dat er op de stationslocatie problemen ontstaan.
8.6	Wat wordt er gedaan aan veiligheid voor omwonenden en statushouders?
8.7	Hoe waarborgt u de veiligheid van de mensen en dat ze dezelfde normen en waarden gaan naleven? U weet heel goed dat mensen anders zullen gaan functioneren als gehoopt.

8.8	Hoe wordt de veiligheid gegarandeerd?
8.9	Wat zijn jullie oplossingen voor problemen als veiligheid?
8.10	Veiligheid, toekomst en meegekomen ziektes?
8.11	Hoe zit het met de veiligheid? Stationslocatie is al een bron van criminaliteit. Ik ben bang dat het erger wordt.
8.12	Komt er meer toezicht in Teylingen? Politieagenten c.q. Boa?
8.13	Hoe zorgt de gemeente ervoor dat de openbare orde en veiligheid wordt gewaarborgd ten aanzien van de culturele en etnische verschillen tussen de burgers van Teylingen en de asielzoekers/statushouders? Bekend is dat deze mensen uit de Arabische wereld er andere culturele gedragingen en gewoonten op na houden dan de Nederlandse bevolking. Dit kan tot spanningen leiden bij zowel statushouders als de burgers van de gemeente Teylingen
8.14	Graag antwoord op locatie Warmond, 'De Waaier'. Veiligheid garantie bewoners omliggend c.q. bewoners opvang.
8.15	Hoe gaat u ervoor zorgen dat de (gepercipieerde) veiligheid in de wijk gewaarborgd wordt?
8.16	Hoe staat het met de veiligheid aangezien deze mensen soms jaren in een oorlogssituatie hebben gezeten en trauma's e.d. kunnen hebben opgelopen.
8.17	Op de informatie avond werd een vraag m.b.t. de veiligheid direct afgedaan met de opmerking "het zijn geen criminelen". Dit antwoord vond ik zeer kort door de bocht, zelfs enig sinds laat dunkend naar de bewoner die dit vroeg. De betreffende vraag had te maken met het feit dat de statushouders uit een oorlogsgebied komen, naar alle waarschijnlijkheid getraumatiseerd zijn, en of psychische problemen kunnen hebben. Hoe stelt de gemeente zich op? Wordt er gezorgd voor 24 uurs begeleiding van deze mensen, zodat ook ik mijn (jonge kinderen) met een gerust hart buiten kan laten spelen.
8.18	Op wat voor manier gaat u de veiligheid in de omgeving waarborgen? Wat is 24/7 toezicht in de locatie en de directe omgeving? Op welke wijze gaat u gehoor geven aan de eventuele klachten en verbeterpunten van de directe omgeving / omwonenden?
8.19	Openbare orde en veiligheid met betrekking tot de kermis en de najaarsfeesten.
8.20	Hoe waarborgt u de veiligheid, gezondheid en privacy in de Kompasschool? Ik zit ernaast met een kinderdagverblijf waar een zeer kwetsbare groep opgevangen wordt, namelijk kinderen van 0 tot 4 jaar.
8.21	Hiernaast maak ik mij zorgen om de kinderen in onze straat die hier vrij op straat spelen en ook regelmatig op de terrein van De Waaier spelen. En nogmaals door de cultuurverschillen, deze zijn niet goed te praten of weg te praten. Ik denk dat het heel naïef is om te denken dat de opvang van statushouders in (grote) groepen bij elkaar niet rustig zal verlopen, voorbeeld is het meldpunt overlast asielzoekers. De PVV is dan niet een partij waar ik nu op zou stemmen, maar wel een partij die opkomt voor de Nederlanders die zich niet veilig voelen. Situaties waar niet over gesproken wordt, waar de minister-president niet over spreekt, waar het COA niet over spreekt. En juist deze verhalen van gewone mensen in Nederland zijn heel belangrijk. Want waar gaat dit alles naartoe? Dronken asielzoekers die jonge kinderen lastigvallen. Jonge meisjes worden onzedelijk betast. Asielzoekers staan in het openbaar hun behoefte te doen. Nederlandse vrouwen worden achtervolgd en krijgen seksistisch opmerkingen naar hun hoofd of worden bespuugd.

Beantwoording vragen.

8.1 8.4 8.5 8.6 8.7 8.8 8.9 8.10 8.11 8.14 8.21	Het gegeven dat statushouders op bepaalde locaties worden gehuisvest leidt niet om die reden tot toename van criminaliteit of dreiging van verstoring van de openbare orde. Daar waar een dergelijke dreiging nu of in de toekomst wel aan de orde is zal door politie en justitie handhavend worden opgetreden.
8.2	Wij begrijpen uw bezorgdheid over uw eigen veiligheid nu er in Nederland een soms wat gepolariseerde discussie wordt gevoerd over de opvang van vluchtelingen. In dit verband willen wij u nadrukkelijk wijzen op artikel 1 van onze Grondwet: ***"Allen die zich in Nederland bevinden, worden in gelijke gevallen gelijk behandeld. Discriminatie wegens godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook, is niet toegestaan."*** U kunt er van overtuigd zijn dat het gemeentebestuur van Teylingen alles zal doen wat in haar macht ligt om de openbare orde en veiligheid van een ieder die in onze gemeente woonachtig is te beschermen en te waarborgen. Dit laat onverlet dat de vrijheid van meningsuiting ook verankerd is in onze Grondwet. Dat betekent dat – binnen de grenzen van de wet – iedereen de vrijheid heeft zich te uiten en zijn of haar mening te verkondigen. Overigens zijn wij van mening dat het debat in onze gemeente op een ordentelijke manier en binnen de grenzen van de wet wordt gevoerd.
8.3 8.17 8.21	Onder verwijzing naar de aangehaalde Grondwetsbepaling onder 8.2 behoeft het nauwelijks betoog dat wij op geen enkele wijze willen of kunnen overwegen voor een deel van onze inwoners een avondklok in te stellen. Alleen in bijzondere specifieke gevallen van ordeverstoringen of iets dergelijks beschikt de burgemeester over bevoegdheden om de openbare orde te handhaven. Er is geen enkele aanleiding op enigerlei wijze te veronderstellen dat statushouders die hier worden gehuisvest een bedreiging vormen voor de openbare orde of veiligheid.
8.10	Er is geen aanleiding te veronderstellen dat te huisvesten statushouders ziektes meebrengen.
8.12	Daar waar nodig zorgt de gemeente Teylingen voor een adequate inzet van toezichthouders (Boa's). Er is overigens geen enkele aanleiding te veronderstellen dat extra toezicht noodzakelijk is. In de afgelopen jaren is een flink aantal statushouders in Teylingen gehuisvest zonder dat dit aanleiding gaf voor de inzet van extra toezicht.
8.13	Een zorgvuldige integratie en het wederzijds bekend worden van elkaars gebruiken en culturen leidt tot een verrijking van de samenleving. Integratie, wederzijds respect en samenleven zijn hierbij de sleutelwoorden en niet toezicht en handhaving. Overigens staat het gemeentebestuur wel voor een ordentelijke handhaving van de openbare orde en veiligheid en zullen wij niet schromen in te grijpen indien misstanden ontstaan.
8.15	De schrijver van deze reactie refereert aan de "gepercipieerde" veiligheid. Er is een nadrukkelijk verschil tussen de objectieve veiligheid en de perceptie van veiligheid. Objectief gezien is hier en elders in het verleden gebleken dat huisvesting van statushouders niet leidt tot vermindering van de objectieve veiligheid. De gepercipieerde veiligheid is niet of lastiger te meten. Het gaat dan om het veiligheidsgevoel van u en onze andere inwoners. Wij zijn er oprecht van overtuigd dat door wederzijdse belangstelling voor elkaar en een goede integratie van de nieuwkomers in onze samenleving het gevoel van veiligheid zal versterken.

8.16	Op de eerste plaats wordt verwezen naar de beantwoording onder 8.1. Voor wat betreft eventuele (geestelijke)gezondheidsproblemen van de nieuwkomers merken wij op dat zij gebruik kunnen maken van de reguliere gezondheidszorg zoals die voor alle inwoners van Nederland beschikbaar is.
8.18	We zijn niet voornemens om 24/7 toezicht in te stellen. Daarvoor bestaat geen enkele aanleiding. Voor klachten en verbeterpunten kunt u net als in alle andere gevallen en op de gebruikelijke wijze contact opnemen met het gemeentehuis.
8.19	Wij zien geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat door huisvesting van statushouders bij kermissen en andere evenementen een andere situatie gaat ontstaan die noopt tot bijzondere maatregelen in het kader van openbare orde en veiligheid.
8.20	Wij voorzien bij de huisvesting van statushouders in de Kompasschool geen problemen op het gebeid van veiligheid, gezondheid en privacy in en om het gebouw. Bovendien leent deze locatie zich goed voor het huisvesten van gezinnen.

9. Vraagstukken met betrekking tot het onderwijs.

Gestelde vragen.

9.1	De twee locaties liggen redelijk dicht bij elkaar. De dichtstbijzijnde school is de Overplaats. Betekent dit dat de statushouders hun kinderen naar deze school zullen laten gaan? Wordt hier door de gemeente rekening mee gehouden? Omdat u geen idee heeft wat de samenstelling zal zijn van de statushouders, dan kan dit in het extreme geval betekenen dat er tientallen extra kinderen op dit schooltje komen. Kan de gemeente hierin sturen. Kan niet beter één van deze locaties losgelaten worden, wanneer de locatie brandweerkazerne gebruikt zal worden. Dit zorgt gelijk voor meer spreiding en minder druk op deze school.
9.2	(directeur van de Overplaats te Sassenheim). Op dinsdag 27 oktober hebben de directeuren in een halfjaarlijks overleg met wethouder Van Velzen onze zorgen geuit over de opvang van de kinderen. Onze oproep: plaats kinderen niet willekeurig op een school in de buurt, maar centraal opvangen van de veelal getraumatiseerde kinderen waar zij de begeleiding kunnen krijgen die ze nodig hebben. Dit kunnen de reguliere scholen op dit moment niet aan. Tevens is een financiële inspanning van de gemeente gewenst om dit te bewerkstelligen.
9.3	Welke oplossingen heeft de gemeente voor de scholen bij toename van vluchtelingenkinderen. Komen de Nederlands kinderen dan zelf nog wel aan de hulp van leraren of ontstaat er een achterstand?
9.4	Scholen - verzwaring taken leerkrachten.
9.5	Hoe worden leerkrachten in het onderwijs (basis- en voortgezet) ondersteunt in het opnemen van grotere groepen kinderen waarvoor het Nederlands een tweede taal is. Dit komt bovenop de al grote druk voor leerkrachten door het Passend Onderwijs.

Beantwoording vragen.

9.1 9.2 9.3 9.4 9.5	De instroom van leerplichtige statushouders is niet nieuw. Ook in de afgelopen jaren hebben zich statushouders met leerplichtige kinderen in onze gemeente gevestigd en genieten zij onderwijs. Voor een deel worden die kinderen opgevangen in regionaal georganiseerde schakelklassen (klassen waarin allochtone leerlingen gedurende een periode van c.a. 6 maanden worden onderwezen in met name de Nederlandse taal en cultuur). Deels worden zij geplaats op reguliere scholen. Het spreekt voor zich dat leerplichtige leerlingen op scholen

	worden geplaatst. Op dit moment is overigens niet bekend of en zo ja hoeveel kinderen (statushouders) naar onze gemeente toekomen. Binnenkort organiseert de gemeente een werkconferentie met alle partijen die betrokken zijn bij integratie van nieuwkomers in onze samenleving. Het onderwijsveld wordt daar nadrukkelijk bij betrokken. Met deze partijen overleggen wij over wat nodig is om deze kinderen te voorzien van goed onderwijs Daarnaast, maar niet minder belangrijk, zal er oog zijn voor het aspect van handhaving van de kwaliteit van het onderwijs. Immers, de problematiek rondom nieuw instroom mag en kan niet ten koste gaan van de bestaande onderwijskwaliteiten op de scholen voor de bestaande leerlingenpopulatie.

10. Integratie van statushouders.

Gestelde vragen.

10.1	Door middel van deze e-mail lever ik graag mijn inspraak over de opvang van de statushouders. Kleinschalige opvang lijkt mij hierin het beste. Zo worden de nieuwkomers sneller bekend met onze normen en waarden en onze dagelijkse leven. Dat opvang snel moet worden gerealiseerd is begrijpelijk. We kunnen deze mensen niet jaren in een AZC laten wonen. Waar ik me enorm aan erger is dat er onderscheid wordt gemaakt tussen Nederlanders en asielzoekers. Dit MAG niet. Want dit is discriminatie. Toch krijgen deze mensen eerder een woning toegewezen. De door gemeente genoemde 10% extra woningen voor de huidige woningzoekende is natuurlijk veel tekort. Door het opvangen van statushouders wordt er nogal wat van de omwonenden gevraagd. Zij krijgen door de plaatsing tevens ongevraagd een maatschappelijke plicht tot inburgeren van deze mensen. Daarom vind ik dat de gemeente deze omwonenden op wat voor manier dan ook tegemoet moet komen. Ik ben benieuwd hoe beleid in onze gemeente zich gaat ontwikkelen. Daarom blijf ik graag op de hoogte.
10.2	U zegt mensen moeten gaan werken en taal spreken. Hoe kunt u ons verzekeren dat wij hier geen last van hebben.
10.3	Zijn er voorzieningen voor dagbesteding?
10.4	Is er sprake van dagbesteding?
10.5	Hoe wordt de dag ingevuld voor / door de statushouders?
10.6	Hoe verwacht je goede integratie als je mensen bij elkaar stop in een containerkamp? Clustervorming lijkt ons niet goed voor de integratie.
10.7	Houdt u als gemeente rekening met de geloofsachtergrond van de statushouders? Al loopt het in diverse opvanglocaties uit de hand.
10.8	Hoe ziet u de integratie van personen die onze normen en waarden afwijzen? Een geloof en ideeën hebben die vrouwen als tweederangs burger beschouwen. Waarbij velen weinig of geen onderwijs hebben genoten.
10.9	Circa 80% van de Syriërs is analfabeet of slecht opgeleid. Hoe wilt u deze mensen in het arbeidsproces krijgen?

10.10	Sociale omgang / andere cultuur.
10.11	Waarom geen integratie?
10.12	Naar aanleiding van de bijeenkomst van afgelopen woensdag, heb ik in de tafelgesprekken aan enkele medewerkers van de gemeente Teylingen beloofd een aantal zaken "op de mail te zetten". Deze belofte kom ik met dit mailbericht na. Onduidelijk is wat het (uiteindelijke) doel is. Is dat 125 gehuisveste statushouders of is dat 125 in de Nederlandse maatschappij geïntegreerde statushouders? Uit de voorlichtingsbijeenkomst blijkt dat het de gemeente Teylingen om het eerste gaat. Volgens mij gaat het om het tweede. Er was wel een tafel waar aandacht was integratie-aspecten. Deze tafel had helaas weinig belangstelling. Naar mijn opvatting dient de gemeente in beeld te brengen wat er allemaal nodig is om de statushouders op een goede manier te laten integreren. Huisvesting is 1 aspect maar twee andere heel belangrijke aspecten zijn het leren van de Nederlandse taal en inkomen (werk dus). Deze zaken moeten in relatie tot elkaar en in relatie tot andere aspecten gerealiseerd worden. Nader onderzoek is m.i. nodig om te bepalen welke aspecten belangrijk, welke aspecten en welke volgrode gerealiseerd moeten worden (kritisch pad), wat de kosten zijn, waar de gemeente zelf voor verantwoordelijk is/wil zijn en voor welke aspecten wil de gemeente de aanjager zijn. E.e.a. is echt noodzakelijk om te voorkomen dat we op korte termijn 125 statushouders huisvesten, er verder niets gebeurd en we over een aantal jaren moeten constateren dat bv. criminaliteit, verslaving, radicalisering, werkeloosheid etc. meer dan gemiddeld is.
10.13	Ook werd op de betreffende avond diverse malen verteld door gemeente raadsleden dat “om de integratie van de status houders te versnellen de gemeente Teylingen er alles aan doen om hen zo snel mogelijk aan een baan te helpen”. Aan gezien ik zelf enige tijd zonder baan gezeten heb en daarbij door de gemeente Teylingen op geen enkele manier enige hulp heb mogen ontvangen, er in mijn omgeving meerdere mensen zijn die werk zoekende zijn en daar ook geen enkele hulp bij mogen ontvangen van de gemeente, stuit dit mij zeer tegen de borst. Het doet mij denken aan zeer negatieve discriminatie van uw eigen inwoners.

10.14	**Sociale Voorzieningen / maatschappelijke integratie:** Warmond is klein: Als 'autochtone buitenstaander' ben ik nu 4 jaar verder qua 'integratie', en dat gaat in zo'n kleine gemeente erg langzaam. Dit zal zeker een probleem worden voor de toekomst met dusdanig aantal statushouders. Dorps en wijk demografie in stand houden. Ik vraag hiermee ook dat dit cijfermatig zal worden onderbouwd en worden bekrachtigd dat demografie 'gelijk blijft'. DWZ, alleenstaanden versus gezinnen, leeftijden, opleidingsniveaus etc... Een selectie van de statushouders is hiermee noodzakelijk om af te dwingen door de gemeente. Een mix van singles, man-vrouw, gezin is cruciaal. Cultureel: Het is inmiddels bekend en bewezen dat cultureel gezien deze mensen graag 'bijeenblijven' in groepen. Hierdoor bemoeilijken zij onwetend het integratieproces. Hierin verwacht ik dat de gemeente Teylingen dit zeker als hoge prioriteit / eis geeft tegen te gaan. Ook geen versnelling / aanpassing van godsdienstige additionele ruimten voor komende 20 jaar. Geen combinering van statushouders en autochtone hulpbehoevende personen qua plan. Volledig separaat deze zaken behandelen. Hiermee dus idd de 'extra voorziening in rapportages, boekhoudingen etc.. voor impact zichtbaarheid voor vervolgbeslissingen voor gemeente en inwoners. De voorgestelde '5-10% meer woonruimte vermeerdering" dient niet in combinatie met Status opvang problematiek 'gekoppeld te worden' maar meer als meedenken voor de toekomst van gemeente Teylingen'....
10.15	Sinds het uitbreken van de economische crisis is de jeugdwerkloosheid al erg hoog en kunnen zij ook moeilijk aan betaalbare huisvesting komen. Hoe denkt de gemeente de statushouders van werk te kunnen voorzien en wat is de visie van de gemeente Teylingen om ervoor te zorgen dat de statushouders de jongeren van de gemeente Teylingen en omstreken niet verdringen van de arbeidsmarkt?
10.16	Wat zijn jullie oplossingen voor problemen als gezondheid
10.17	Waarom worden deze mensen geclusterd in grotere groepen? Dit komt de integratie niet ten goede, wijken in grote steden met veel allochtone mensen hebben dit bewezen. Ik vraag me af waarom er niet meer wordt gestuurd op doorstroming van bijvoorbeeld oudere, alleenstaanden mensen die zonder thuiswonende kinderen nog in eengezinswoningen wonen in het sociale huursegment. Ik begrijp dat je iemand niet kan dwingen te verhuizen maar door hoge huren in het aanbod 50 plus woningen wordt het mensen aantrekkelijk gemaakt door te stelen.

Beantwoording vragen.

10.1 t/m 10.17	Op de eerste plaats moet worden vermeld dat instroom van statushouders in onze gemeenschap geen nieuw fenomeen is. Al gedurende een groot aantal jaren huisvesten wij statushouders als nieuwe inwoners in onze gemeente. De verwachting is dat het aantal te huisvesten statushouders in de komende periode zal toenemen. Als gevolg hiervan zijn van vraagstukken ontstaan in de sfeer van huisvesting en integratie. Deze vraagstukken nopen

	tot een innovatieve manier van werken, een nieuwe aanpak om deze mensen te huisvesten en te laten deelnemen aan onze samenleving. Binnenkort organiseert de gemeente een werkconferentie met alle partijen die betrokken zijn bij integratie van nieuwkomers in onze samenleving. Gezamenlijk bespreken wij wat nodig is om deze nieuwkomers in onze samenleving op een goede en zorgvuldige wijze te integreren. Het leren van de Nederlandse taal en het begeleiden naar werk zijn daarbij belangrijke speerpunten. Een zorgvuldige integratie en het wederzijds bekend worden met elkaars gebruiken en culturen leidt tot een verrijking van de samenleving. Deze nieuwkomers zullen worden ondersteund op een gelijke wijze zoals ook de huidige inwoners worden gefaciliteerd, begeleid en ondersteund. Of het nu gaat om onderwijs, gezondheidszorg, de Wmo (o.a. dagbesteding etc.), het begeleiden naar werk etc. etc.. Mensen die op een of andere wijze ondersteuning behoeven kunnen daarvoor een beroep doen op beschikbare gemeenschapsvoorzieningen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naar herkomst, godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of welke grond dan ook. De eerste stap is dat statushouders verplicht zijn om eerst in te burgeren, zij moeten het examen goed afleggen. Zoals dat overigens ook voor iedereen geldt, moeten de nieuwkomers zich ook houden aan de in Nederland geldende regels en afspraken. Wij verwachten dan ook dat deze mensen in onze samenleving participeren en dus ook de verplichtingen accepteren die voor iedereen in onze samenleving gelden.
10.6 10.17	Wij kiezen er bewust voor de statushouders in kleine groepen te verdelen over de verschillende woonkernen en te kiezen voor huisvestingslocaties die gelegen zijn in de gemeenschappen. Wij zijn van mening dat hiermee optimale kansen worden gecreëerd voor integratie.
10.7	Bij de verdeling van de statushouders over de verschillende woonlocaties zal rekening worden gehouden met de achtergronden van deze mensen, zaken als gezinssamenstelling, geloofsovertuiging etc. worden daarbij betrokken.
10.13 10.15	Iedereen met een afstand tot de arbeidsmarkt wordt door de gemeentelijke overheid (via de ISD) begeleid en ondersteund naar het zoeken van werk. Daarbij maken wij geen onderscheid naar de achtergrond van de inwoners van Teylingen.
10.16	Verwezen wordt naar de beantwoording bij 8.10 en 8.16

11. Vragen betreffende het nationale beleid.

Gestelde vragen.

11.1	Hoe denkt de gemeente ervoor te zorgen dat de sociale voorzieningen, zoals sociale huurwoningen voor jongeren en sociaal zwakkeren niet worden ingenomen door de statushouders? Op dit moment leeft in heel het land dat zij alle privileges krijgen ten opzichte van de Nederlandse burgerbevolking. U kunt zich voorstellen dat dit tot spanningen bij de eigen burgerbevolking zal leiden.
11.2	Ik heb nog wel een vraag over de term statushouder. Als ik het goed begrijp, krijgen statushouders een verblijfsvergunning van vijf jaar en is er de intentie om weer terug te keren naar het land waar zij vandaan komen, mits dit veilig is. Wat gebeurt er als het land na vijf jaar niet veilig blijkt te zijn?

11.3	Ik sta er dan ook op dat de gemeente zich hard moet maken om alleenstaande, mannelijke statushouders te weigeren en te weren. Ik ben voorstander om statushouders te helpen tot zij weer terug kunnen naar eigen land. Ons gemeenschapsgeld moet dan ook alleen besteed worden aan gezinnen die werkelijk in gevaar geweest zijn. Als burger van Voorhout verwacht en eis ik dat het College van B&W de belangen van de inwoners en dus van mij behartigt en hierin een hard standpunt inneemt richting het Rijk/Provincie/COA.
11.4	Waarom ('als braafste jongetje van de klas') worden nu al alle statushouders van 2016 opgevangen? Ontstaat hierdoor niet de perceptie dat Teylingen de aantallen makkelijk aankan? Volgend jaar nog meer en in 2018 nog meer et cetera. Hoe moet dit verder.
11.5	Wat is de macht die de gemeente heeft als mensen zich misdragen (ze zijn te gast en kosten ons veel geld). Komt er dan ook een eind aan deze gastvrijheid?
11.6	Is het de bedoeling dat de statushouders indien de situatie in het thuisland normaliseert weer terug keren of blijven ze in Nederland wonen?
11.7	Waarom moeten de statushouders sociaal integreren als de verblijfsvergunning tijdelijk is? Als de statushouders zijn geïntegreerd zijn, dan zal vertrek naar het land van oorsprong niet plaatsvinden.
11.8	Opvang in eigen regio is humaner.
11.9	Ik wil mijn grote bezorgdheid uitspreken over de opvang in Teylingen van alleenstaande statushouders. Naar mijn mening moet de gemeente zich hard maken om alleenstaande, mannelijke statushouders te weigeren. Zij komen hier als “oorlogsvluchteling” en hebben veelal hun gezin/familie in een oorlogsgebied achtergelaten. In mijn optiek zijn zij geen vluchteling maar economische migranten. Ons gemeenschapsgeld moet besteed worden aan gezinnen die werkelijk in gevaar geweest zijn. Als burger van Voorhout verwacht ik dat het college en de gemeenteraad de belangen van de inwoners behartigt en zich hierin dus ook harder naar het Rijk/Provincie/COA opstelt.
11.10	De gemeente is naar mijn mening te passief en reageert op ontwikkelingen. Al maandenlang speelt de vluchtelingen problematiek: Europa wentelt af op de Europese landen en dus op Nederland. Nederland komt pas in beweging als de AZC´s vol zitten en er nog meer vluchtelingenkomen waarbij er naar de gemeenten wordt afgewenteld. De gemeente Teylingen doet ongeveer hetzelfde: er wordt afgewenteld op de drie woonkernen. Ik pleit ervoor dat de gemeente probeert meer regie te krijgen door te inventariseren wat de spankracht is ten aanzien van het maximaal aantal statushouders dat de gemeente "aankan" m.b.t. huisvesten en integreren Zie ook punt 1). Door dit aantal heel nadrukkelijk te communiceren naar de provinciale politiek, de landelijke politiek en de VNG wordt helder tot hoever de gemeente kan/zal gaan. Hiermee kan hopelijk voorkomen worden dat we van incident naar incident gaan, taakstellingen opgehoogd worden etc. Het minste wat ik verwacht dat er in ieder geval geprobeerd wordt grip op de omvang van deze problematiek te krijgen. Dit vraagt lef en leiderschap van het volledige college.

11.11	In aansluiting op mijn mailbericht van gisteren nog een paar nabranders: Maak duidelijk welke regels er zijn ten aanzien van gezinshereniging, bv aan welke eisen moet een statushouder voldoen om in aanmerking te komen voor gezinshereniging. Wat is de definitie van gezinshereniging. Uitgaande van een mannelijke statushouder: zijn vrouw en kinderen? Of is dit ruimer en bv. ook zijn vader, moeder, broer of zus? Voor duidelijkheid met "leg uit" etc. bedoel ik uitleggen aan de statushouders maar zeker ook aan de bewoners.
11.12	Veiligheid / Openbare Orde: Graag verneem ik hoe wordt omgegaan met samenscholing (wat inherent is aan deze groepen door historie) Indien een individu zich niet inzet voor integratie en sociale regels (zelfs extra regels) , (waaronder z.s.m. halen van Nederlands examen) moet de gemeente een dergelijk persoon wel kunnen 'uitzetten'. Verder zijn deze mensen getraumatiseerd, hoeveel worden hiervan in sociale uitwerking getolereerd?
11.13	Graag wil ik mijn verontrusting uiten aangaande de opvang in de gemeente Teylingen van alleenstaande statushouders. Ik ben van mening dat statushouders geholpen moeten worden maar alleen wanneer dit in gezinsverband is. Een alleenstaande statushouder is in mijn opinie een gelukszoeker, narcist en een economische vluchteling. Hoe kun je huis en haard, belangrijker nog, je kinderen en je vrouw in oorlogsgebied achterlaten ten overstaan van eigenbehoud? En waarom vecht je in eigen land niet voor je vrijheid tot dit bereikt is en de vijand verdreven? Ik sta er dan ook op dat de gemeente zich hard moet maken om alleenstaande, mannelijke statushouders te weigeren en te weren. Ik ben voorstander om statushouders te helpen tot zij weer terug kunnen naar eigen land. Ons gemeenschapsgeld moet dan ook alleen besteed worden aan gezinnen die werkelijk in gevaar geweest zijn. Als burger van Voorhout verwacht en eis ik dat het College van B&W de belangen van de inwoners en dus van mij behartigt en hierin een hard standpunt inneemt richting het Rijk/Provincie/COA.
11.14	Als laatste heb ik een algemene vraag. Ik merkte tijdens de bijeenkomst dat veel mensen niet echt goed het verschil weten tussen statushouders en de asielzoekers die in de Tulp hebben geslapen. Men heeft daarom een verkeerd beeld bij de groep statushouders. De duur van de verblijfvergunning of andere rechten van deze groep asielzoekers is onduidelijk. Ik merkte dat veel mensen het oneerlijk vonden dat zij dezelfde rechten hadden als de andere inwoners van Teylingen. Mogelijk dat dit in bijvoorbeeld een krantenartikel nogmaals uitgelegd kan worden. Diegene die slecht willen denken kunt u niet veranderen, maar volgens mij zijn ook veel mensen niet op de hoogte en denken daarom verkeerd.

gemeente TEYLINGEN

Beantwoording vragen.

11.1	Op dit moment geldt vanuit de rijksregelgeving voor corporaties nog steeds de verplichting een deel van de beschikbare voorraad sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor speciale doelgroepen waaronder statushouders. Het kabinet is overigens voornemens de reservering voor de doelgroep statushouders te laten vervallen in combinatie met regelgeving rondom het op een sobere en rechtvaardige wijze huisvesten van statushouders. Het initiatief van ons college om de statushouders te huisvesten in tijdelijke woningen en op te vangen in bestaande gebouwen loopt op deze nieuwe rijksregelgeving vooruit. De voorgenomen wijze van huisvesten legt daarmee geen claim op de bestaande beschikbare sociale woningvoorraad.
11.2 11.6	Door de rijksoverheid zal de veiligheidssituatie in het land van herkomst opnieuw worden beoordeeld. Als de veiligheidssituatie niet is verbeterd en nog steeds gevaar bestaat ligt het voor de hand dat of de status wordt verlengd of dat betrokkenen in aanmerking komen voor permanent verblijf in Nederland.
11.3 11.9 11.13	Het is niet aan de lokale overheid uitspraken te doen over de instroomcriteria. Overigens delen wij de mening niet dat in Nederland een beleid moet worden gevoerd dat alleenstaande mannen niet toegelaten worden als vluchteling. Wij zullen dan ook niet ingaan op het verzoek van betrokkene om ons voor een dergelijk standpunt hard te maken bij de rijksoverheid.
11.4	Het gemeentebestuur stelt zich op het standpunt dat het een morele verantwoordelijkheid van Nederland en dus ook van Teylingen is om vluchtelingen op te vangen. Met de huisvesting van statushouders binnen onze gemeente wordt bovendien daarnaast niet meer gedaan dan invulling geven aan de aan de door ons als lagere overheid, opgelegde taakstelling. Wij zijn van mening dat daaraan loyaal moet worden meegewerkt.
11.5 11.12	Het is voor de lagere overheid niet mogelijk statushouders die zich bezondigen aan een misdrijf te bestraffen. Dit is een uitsluitende bevoegdheid van de strafrechter. Bovendien is het voor de rijksoverheid in dat geval mogelijk de status in te trekken en betrokkene uit het land te zetten.
11.7	Verwacht mag worden de statushouders in elk geval een aantal jaren in Nederland zullen blijven. In elk geval een zodanig lange termijn dat het wenselijk is dat zij aan onze samenleving deelnemen en daaraan een bijdrage leveren.
11.8	Dit is onderdeel van Rijks- en Europeesbeleid en behoort niet tot de invloedssfeer van de lokale overheid.
11.10	Zoals eerder aangegeven zijn wij van mening dat de gemeente Teylingen loyaal en proactief moet meewerken aan de invulling van de taakstelling tot huisvesten van statushouders.
11.11	Op nationaal niveau gelden regels welke personen in bloed- en aanverwantschap in aanmerking komen voor gezinshereniging. De lokale overheid heeft hierop geen invloed.
11.12	Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 8.3
11.14	Er bestaat inderdaad een nadrukkelijk onderscheid in de status en rechtspositie van vluchtelingen in de crisisnoodopvang en statushouders. De eerste groep is nog niet als vluchteling erkend, de tweede groep wel. Wij danken u voor de suggestie om te zijner tijd daarover informatie te verstrekken via onze communicatiekanalen.

12. Inkomenspositie statushouders.

Gestelde vragen.

12.1	Moeten de statushouders huur betalen?
12.2	Wat moeten de statushouders voor hun woning betalen?
12.3	Hoeveel geld krijgen de statushouders per maand?
12.4	In hoeverre wordt er bij het toekennen van sociale huisvesting en uitkeringen gekeken naar het eigen financiële vermogen van de statushouders? bijvoorbeeld (afkomstig na verkoop van) woningbezit/bedrijf in Syrië.
12.5	In hoeverre wordt gecheckt of iemand financiële middelen heeft bij toewijzing sociale huurwoning, velen zijn gevlucht na verkoop van hun huis/bedrijf etc.
12.6	In hoeverre wordt er bij het toekennen van sociale huisvesting en uitkeringen gekeken naar het eigen financiële vermogen van de statushouders? bijvoorbeeld (afkomstig na verkoop van) woningbezit/bedrijf in Syrië.
12.7	In hoeverre wordt gecheckt of iemand financiële middelen heeft bij toewijzing sociale huurwoning, velen zijn gevlucht na verkoop van hun huis/bedrijf etc.
12.8	Wordt er van deze mensen ook een tegenprestatie verwacht voor de uitkering die zij straks mogen ontvangen?

Beantwoording vragen.

12.1 12.2	Mensen die een huurwoning betrekken moeten daarvoor huur betalen. Statushouders worden in dat verband niet anders behandeld dan andere huurders. In dit verband wordt overigens opgemerkt dat door het kabinet wordt gewerkt aan plannen over de wijze van opvang en huisvesting van vluchtelingen. Het kan zijn dat daarvoor op termijn andere afspraken worden gemaakt. Op dit moment zijn de contouren van het nieuwe rijksbeleid “sobere en rechtvaardige opvang” echter nog niet scherp.
12.3	In eerste instantie wordt verwezen naar de beantwoording onder 12.1. Aanvullend daarop kan worden aangegeven dat indien een statushouder onvermogend is hij/zij net als elke andere in Nederland gevestigde, recht heeft op een bijstandsuitkering.
12.4 12.5 12.6 12.7	Het verstrekken van bijstandsuitkeringen is altijd maatwerk. Vermogensposities worden daarbij betrokken.
12.8	Er is sprake van gelijke behandeling. Als van anderen een tegenprestatie wordt verwacht kan dit ook worden verwacht van een statushouder.

13. Toekomst en definitieve oplossingen.

Gestelde vragen.

13.1	U heeft het vanavond over versnellen opgave 2016. Begin ook na te denken over de golf van 2017+2018, want het houdt nog niet op.
13.2	Er wordt nu gesproken over de huisvesting van statushouders in 2016 maar hoe denkt de gemeenteraad over de toekomst? Gezien de enorme migrantenstroom zal het verwachte aantal te huisvesten statushouders in 2017 niet lager uitvallen.
13.3	De locaties in Voorhout zijn echt tijdelijk. Wat gaat de gemeente voor de permanente gevolgen regelen?
13.4	U wilt dat de statushouders in de samenleving integreren dat wordt door u bewerkstelligd door 10% autochtonen bevolking en door 90% statushouders. Ik denk/vind dat de verhouding andersom moet zijn. Daarom zouden meer locaties moeten worden gevonden (gemeentewerf/school achter Lidwina/oude gemeentehuis/Mariëngaarde). Wat kunt u hier aan doen? Geen tijdelijke oplossing. Meer sociale woningen bouwen, duurzaam investeren. Het probleem lost zich na 5 jaar niet vanzelf op. Woningen bouwen waar de jeugd in Warmond nog wat aan heeft na 5 jaar.
13.5	Kunnen we met spoed nieuwbouw plaatsen op de voorgestelde locaties en op deze locaties zowel statushouders als bestaande inwoners van Teylingen in huisvesten
13.6	Ik heb sterk de indruk dat de wachtlijstproblematiek voor huisvesting er met de haren bij gehaald wordt. De ruim 10 woningzoekenden die gehuisvest zullen worden in de onconventionele woningen zetten nauwelijks zoden aan de dijk. De 50 (extra) sociale woningen lijken veel mooier dan het in werkelijkheid is. In elk geval geldt dat voor de twee locaties in Sassenheim (Langeveld en Bloementuin)er nog heel veel moet gebeuren voordat met het daadwerkelijk bouwen op die locaties gestart zal worden waarbij het natuurlijk ook nog niet zeker is dat de wens van de gemeente voor extra sociale woningen gerealiseerd kan worden. In de toekomst komt er een moment dat de statushouders hun onconventionele huisvesting moeten verlaten en een beroep zullen doen op de reguliere woningmarkt. Stel dat over vijf jaar 50 statushouders/gezinnen de onconventionele woningen willen/moeten verlaten en op datzelfde moment de 50 extra sociale woningen opgeleverd worden, dan is de wachtlijstproblematiek volgens mij niet opgelost. In het gunstigste geval wordt de wachtlijstproblematiek eerst kleiner en krijgt daarna weer dezelfde omvang. In het ongunstigste geval (wanneer de 50 extra sociale woningen er niet komen) wordt de wachtlijstproblematiek groter. Extra complicerend is dat de gemeente in haar benadering uitgaat van 1 jaar. Iedereen weet natuurlijk dat er nog veel meer vluchtelingen zullen komen, ook wanneer de grenzen van Europa dichtgaan en de opvang in de eigen regio plaatsvindt. Er is sprake van een "pipeline" effect. Ieder jaar dat er weer statushouders worden gehuisvest in Teylingen zal de druk op de wachtlijst voor huisvesting alleen maar groter worden. Er komt altijd een moment dat (een deel van) de statushouders een beroep zullen doen op de reguliere woningmarkt.
13.7	Garantie tijdelijke karakter opvang? > Is het mogelijk om een garantie af te geven dat de opvang inderdaad tijdelijk is, 5 jaar zoals B&W tijdens de infoavond aangaf? Indien in de tussentijd voortgang wordt gemaakt met de plannen voor de herinrichting van het gebied kan meer duurzame huisvesting voor statushouders daarin ook een plek krijgen.

gemeente TEYLINGEN

Beantwoording vragen.

13.1 13.2 13.3 13.4	Het is een terechte constatering dat met de voornemens zoals gepresenteerd invulling wordt gegeven aan de actuele problematiek en een oplossing wordt gezocht voor het jaar 2016, maar dat ook in 2017 en volgende jaren een soortgelijk vraagstuk voorligt. In de loop van 2016 zullen wij bezien hoe het zich dan voordoende vraagstuk kan worden opgelost. Moet de nu ingezette lijn worden doorgetrokken of zijn er andere oplossingen denkbaar? In de loop van 2016 zal het college van burgemeester en wethouders daarvoor voorstellen voorbereiden. Vooralsnog stelt het college zich op het standpunt dat ook statushouders uiteindelijk in reguliere woningen gehuisvest moeten worden. Het college is voornemens te bezien welke mogelijkheden er ook op de lagere termijn bestaan om structureel extra (sociale) woningen aan de regulier woningvoorraad toe te voegen, zodat aan de toenemende vraag kan worden voldaan.
13.4 13.6	Door 10% van de alternatieve woonruimte te reserveren voor bestaande woningzoekenden willen wij ook een bijdrage leveren aan het terugdringen van de bestaande wachtlijsten. Dat we met deze 10% extra toevoeging het probleem niet volledig oplossen is ook ons college helder. Het is echter niet onze intentie nu een alomvattend voorstel te presenteren waarmee het knelpunt van wachtlijsten in de woningtoewijzing volledig kan worden opgelost. Met het voorstel wordt beoogd het bestaande knelpunt niet te vergroten.
13.5	Dit kan deels een oplossing zijn. Bij de uitwerking van de voorstellen wordt daaraan aandacht geschonken.
13.7	In het kader van de af te geven omgevingsvergunningen worden instandhoudingstermijnen opgenomen.

14. Diverse opmerkingen.

Gestelde vragen.

14.1	Wie wordt het aanspreekpunt?
14.2	Bejaardenhuizen samenvoegen maar statushouders verdelen over de deelgemeenten? (Vind ik respectloos voor de bejaarde, deze hebben ook recht om in hun dorp te blijven)
14.3	Resumé in volgorde van belangrijkheid: 1- Opname alleen bij vrijkomende locaties, met alleen passende sociografie en demografie passendheid bij dorp en wijk en straat. 2- Planologische en financiële inzichten voor korte en lange termijn ramingen omtrent wijk en dorp delen met inwoners. 3- Verspreid in tijd en woningen door dorp(en).. ratio: 1 - 1 tussen autochtoon en statusopvang 4- Dorps-aangrenzende locaties i.p.v. concentratie in hart v.h. dorp)- 5- Planschade bepalen & opnemen voor omliggende wijk en koopwoningen / bedrijfspanden, bij doorzetten locaties door hogere overheid. Ik deel dus de "Positieve grondhouding" maar met meer doordachte & -gerekende kritische limitatieve factoren voor succesvolle integratie en participatie. Raden en management suggestie: "Think global/gemeente, Act local/wijk-straat" is ook hiervoor het devies. Door proactief en anticiperend voor korte en lange termijn opnamebeleid in de gemeenten op straatniveau te plannen, zal Teylingen voorop gaan lopen met een betere manier van integratie en opvang. Dit kan door richting en kaders te stellen waarbij inwoners kunnen en willen meebeslissen om wel deel te nemen, en hier ook achter te staan.. Teylingen moet nu nóg sneller en verder in proactief handelen en inzicht verwerven voor toekomstig succes.. Dus niet alleen binnen de gemeente, maar zeker ook daarbuiten (aannamebeleid richting provincie en landelijke politiek / instanties.) Dit kan tevens alleen door beter te weten en in te leven op lokaal wijkniveau, zelfs straat niveau.
14.4	Hoeveel containerwoningen zijn gepland?
14.5	Ik woon aan het Rossinipad. Achter mij komen 55+ woningen. Hoe weet ik zeker dat er geen vluchtelingen komen?
14.6	Hoe gaan jullie om met ondernemers die direct betrokken zijn bij de opvanglocaties?
14.7	Ik ben bang dat wij ondergesneeuwd worden.
14.8	Lantarenpalen Rossinipad!
14.9	“De tuin van de woning van de burgemeester vol zetten met containerwoningen.” Deze opmerking komt natuurlijk voort uit boosheid, omdat zulke dingen door ons als bevolking niet tegen te houden zijn! Ik ben bij beide avonden geweest en krijg toch het gevoel in de steek gelaten te worden, omdat alles door jullie beslist wordt.

14.10	Absoluut tegen! Houd een enquête.
14.11	Wat zijn jullie oplossingen voor problemen als privacy?
14.12	Wat zijn jullie oplossingen voor problemen als inkomensderving?
14.13	Wat een avond, wat een avond! ik heb na afloop een hoop mensen gesproken en gelukkig ben ik niet de enige die zo denkt. Wat een bestuur is dit zeg! Van tevoren was duidelijk dat jullie meer gelukszoekers zouden opvangen dan verplicht. Mijn vraag was al of jullie dit uit principe deden of uit lafheid om nee te zeggen? Gisteravond is me alles duidelijk geworden, jullie zijn verdomme allemaal lafbekken bij elkaar!!! Mensen kwamen met vragen, hooguit werd er op 2 vragen direct ingegaan met een antwoord. Voor de rest moest er een vraag 3 keer gesteld worden om er een antwoord uit te trekken!!! Buiten stonden een groep Voorhoutse demonstranten die tegen gehouden werden. Bang voor moeilijke vragen? Jullie moeten je kapot schamen!!! Extra gelukszoekers opvangen, het is een kwestie van nee kunnen of durven zeggen. Kunnen kan wel, maar als je te laf ben om mee nee zeggen, dan kan je pas bij de gemeente Teylingen komen werken. Jullie vragen begrip van bewoners? jJllie werken jezelf de nesten in met zo'n avond want steeds meer mensen worden kwader en kwader.
14.14	Een laatste suggestie willen wij niet onvermeld laten. We beseffen dat de gemeente Teylingen geen of beperkt sturing kan geven aan de samenstelling van onze gasten. Althans dat werd duidelijk toen er een voorkeur uitgesproken werd voor de komst van gezinnen. Er ligt een politieke zorg rondom de ‘gay community’ onder de vluchtelingen en mogelijk ook statushouders. De gemeente Teylingen zou zich sterk kunnen maken voor een centrale opvang van LHBT’ers. Waarmee een belangrijke spanning onder de bevolking wordt weggenomen, geen sprake is van gezinshereniging en beperkte scholingskosten. Het is maar een suggestie!
14.15	Het lijkt mij zeer democratisch om hier eens een onderzoek / enquête over te houden, zodat u echt weet wat uw kiezers, de mensen die u vertegenwoordigd, verwachten dat er gebeurt. Al met al ben ik geen voorstander van de opvang in deze wijk.

14.16	Breng een scheiding aan tussen gezinnen met kinderen en alleenstaande mannen tussen de 16 en 40 jaar. Huisvest de mannen op wat grotere afstand van woningen i.v.m. eventuele (geluids)overlast. Een grotere afstand tot de kernen van de dorpen is geen probleem. Laat ze maar lopen, dat houdt ze een beetje in conditie. Mijn voorstel: ergens in Hooghkamer of op een deel van de Voorhoutse ijsbaan. De ijsbaan wordt hooguit een dag of tien per jaar gebruikt. en in de omgeving is genoeg mogelijkheid om te schaatsen. Dat het COA bussen Nederland in stuurt zonder enige selectie betekent niet dat u daarmede akkoord moet gaan. Voor het COA geldt uitsluitend: Statushouders zo snel mogelijk het land in, problemen lossen de dorpen zelf maar op. Er zijn al plaatsen/steden waar loslopende mannen separaat worden ondergebracht. - Ik pleit voor kleinschaliger opvang. Beter 2 kleine dan 1 grote. Beter voor iedereen. - Betreffende de plaats van containerwoningen: luister naar bewoners, Zij maken met u de keuze. De grondeigenaren (Heijmans etc.) hebben een eigen agenda, ik hoef u niet te vertellen dat voor hen uitsluitend geld leidend is. Het interesseert hen geen lor waar de woningen komen, als het maar geld oplevert. (Ik ben 40 jaar in de bouw werkzaam geweest en weet erg goed hoe deze bedrijfstak denkt en werkt.) - Het argument om geen containerwoningen in Hooghkamer te plaatsen vanwege de grote afstand tot de kern, is klets. De bewoners van deze wijk lopen/fietsen ook naar het dorp. Een eindje lopen naar het dorp houdt de mensen in beweging. In de landen waar ze vandaan komen is geen of nauwelijks openbaar vervoer, daar moesten ze ook lopen. Geen gepamperd. - Containers op het terrein op de kop van de Mauritsstraat is niet zo'n gelukkige oplossing. De Boekenburglaan is dan wel geen druk bereden route, maar men rijdt er hard ondanks de verkeer remmende verhogingen in het wegdek. Voor dagelijks overstekende kinderen is het, ondanks de nabij liggende school, bepaald geen fijne situatie. Ten tijde van aanwezigheid van de tijdelijke bejaardenwoningen, was het ook van tijd tot tijd link. (Onoverzichtelijke situatie) - Ik spoor u aan om in de opvangcentra een spandoek te hangen met de tekst (in het arabisch): DE VRAAG IS NIET: WAT KAN DIT LAND VOOR MIJ DOEN, MAAR WAT KAN IK VOOR DIT LAND DOEN (pres. Kennedy}
14.17	Vragen/opmerkingen inzake voornemen "De Waaier" als locatie aan te wijzen • Sluit u een aansprakelijkheidsverzekering af voor de statushouders? Net zoals iedere Nederlander kan een statushouder een ongeluk(je) veroorzaken. Bijna iedere Nederlander heeft wel een aansprakelijkheidsverzekering, zodat je je eventuele schade kunt verhalen op de schadeveroorzaker. Ik kan mij voorstellen dat dit bij statushouders anders ligt. Deze mensen zijn doorgaans niet vermogend en komen doorgaans ook niet uit landen waar het gebruikelijk is je te verzekeren. Met andere woorden: als een statushouder een ongeluk veroorzaakt, zijn er zeer waarschijnlijk geen tot weinig verhaalsmogelijkheden en bestaat het risico dat iemand met zijn of haar schade blijft zitten. Allemaal niet zo erg als het gaat om een krasje op de auto, maar wel zeer ernstig als het gaat om (zwaardere) letselschade. Gaat u iets doen om dergelijke risico's af te dekken en zo ja, wat?

14.18	Speelveldje bij sporthal opknappen? > Bij sporthal De Geest ligt een verouderd speelveldje voor kinderen. Kan dit veldje - als er nu toch over een tijdelijke inrichting van het gebied rond de voormalige Waaier wordt nagedacht - een transformatie krijgen? Meerdere mensen uit onze straat zouden hier aan mee willen werken. Er is behoefte aan een voetbalveldje (zoiets met hekken eromheen zoals in speeltuin het Vossenhol) en aan klimrekken. Op dit moment is er in de wijk niet veel speelgelegenheid voor onze kinderen. Een fijne (tijdelijke) speelplek voorziet in onze behoefte en bedient ook de gezinnen die in de noodopvang komen.
14.19	De enige gunst waar ik u om zou willen vragen, is of het mogelijk is het speelterrein tussen de sporthal de Geest en de Waaier een opknapbeurt te geven. Dan kunnen alle kinderen (inclusief de nieuwkomers) daar gebruik van maken. Ik wens u veel succes bij het realiseren van uw doelen en hoop dat u bovengenoemde citaten daarbij kunt nastreven. Indien u hierbij nog hulp/informatie nodig heeft, verneem ik dat graag.
14.20	Er is op de info avond gezegd dat de levertijd voor de tijdelijke woningen ongeveer 6 maanden is, dit zal dan in juli of augustus 2016 zijn. Wat gebeurt er met de statushouders die we in het eerste half jaar toegewezen krijgen? Waar verblijven deze mensen tot de huisvesting is geregeld?
14.21	2. Belangenbehartiging van (aangrenzende) bewoners en statushouders Tijdens de bijeenkomst werd er telkenmale op gewezen dat statushouders dezelfde rechten hebben als de inwoners van Teylingen. Uit het oogpunt van belangenbehartiging viel het ons op dat de verdediging van de belangen van aangrenzende bewoners schril afstaken bij die van de komende statushouders. De toekomstige overbuurvrouw van de containerwoningen die haar huis wil verkopen vroeg: "De verkoopwaarde van mijn huis gaat nu zeker dalen, waar kan ik verhaal halen?" Het antwoord van de wethouder: "Ja, dan moet u naar een planschadebureau gaan".
14.22	Vragen. Wel hebben we een aantal punten: Woonerf, alleen voor bestemmingsverkeer. Onze straat is nu doodlopend en alleen voor bestemmingsverkeer. We hebben onze huizen hier mede op gekocht en hopen dit zo te kunnen houden. Er spelen hier zo'n 30 kinderen op straat.
14.23	Hoe zit het met de mogelijkheden voor bezwaar?
14.24	Wat is de bezwaarprocedure tegen het wijzigen van het bestemmingsplan op de plek waar statushouders gevestigd worden? Hoe lang is de procedure van een bezwaar en kan ik nog in hoger beroep als ik niet in het gelijk gesteld wordt?
14.25	Tot slot, verneem ik graag welke al dan niet juridische stappen onze wijk kan nemen tegen de voorgenomen plannen?
14.26	Ik wil graag officieel bezwaar maken tegen het wijzigen bestemmingsplan van de genoemde locatie. Ik zou tevens graag tezamen met juridische bijstand in gesprek willen gaan met de gemeente.

14.27	Beste mensen, De landelijke politiek heeft eerder besloten vele vluchtelingen toe te laten tot Nederland. Inmiddels wachten een groot aantal, na het doorlopen diverse procedures, op huisvesting. (statushouders). De gemeente Teylingen meent politiek daarin een rol te moeten spelen en wenst een grote groep te willen huisvesten. Door gebrek aan eerdere medewerking van veel Nederlandse gemeenten, stagneerde de doorstroming. Vanwege de huidige nieuwe stroom vluchtelingen ontstaan daardoor nu huisvestingsproblemen die al jaren voorheen op fatsoenlijke wijze hadden kunnen worden opgelost. Blijkbaar gaan we nadenken als er problemen ontstaan. De gemeente Teylingen denkt de statushouders nu een dak boven het hoofd te bieden door hondenhokken (containers) hier en daar neer te zetten met behoorlijke aantallen statushouders per locatie. Geen enkele wet of andere regelgeving wordt daartoe gevolgd. Statushouders worden dus nu als 2e rangs burgers behandeld en worden in containers (hondenhokken) geplaatst alwaar overlast is t.g.v. trein- en wegverkeer (geluid en gevaar stations locatie Voorhout) luchtverontreiniging, geen eisen van welstand aan de huisvesting, geen bouwplannen /vergunningen, bestemmingplannen, Arbo eisen en ga zo maar door. Dat doen we andere burgers ook niet aan, derhalve wordt tussen burgers met verschillende maten gemeten..... De statushouders worden daardoor ernstig gedupeerd omdat daardoor integratie niet of zeer beperkt zal plaatsvinden c.q. ernstig langdurig zal / kan worden verstoord / onmogelijk wordt gemaakt door de “1e rangs burgers”. Kortom, naar mijn inziens, een dramatisch slecht en ondoordacht voorstel tot oplossen van deze problematiek van de politiek in Teylingen, wat het welzijn van de statushouders enorm zal benadelen. Aangezien de gemeente Teylingen een grote financiële reserve heeft (t.g.v. de verkoop aandelen in Nuon) zou het de gemeente sieren om “als de brandweer” in het uitbreidingsgebied van bijvoorbeeld Voorhout een extra aantal sociale huurwoningen te bouwen, in omvang zoals benodigd voor het aantal statushouders (ten laste van de gemeente Teylingen / investeerders) en deze deels te bestemmen voor burgers die al jaren op een wachtlijst staan en de vrijkomende huurwoningen te bestemmen voor de statushouders. Integratie kan dan goed plaatsvinden. Zoals te zien is in de wijk “Engelse Tuin” kan er zeer snel worden gebouwd na verkregen (ambtelijke) vergunningen. Dat duurt echt geen jaren.... Wat wel echt jaren duurt, is de tijd die nodig is om stroperige bouw-procedures die door de politiek zijn opgetuigd te doorlopen. Het gevolg daarvan is dat dus statushouders langdurig als 2e rangs-burgers worden behandeld, maar ook andere burgers tekort worden gedaan door zomaar willekeurig geplaatste containers. Naar mijn inziens moeten we dat niet willen. Eerder zijn, dacht ik, na de 2e wereldoorlog vele mensen opgevangen in Voorhout. (Kietvitspark?) Ook toen werd er gebouwd. Geld is er genoeg bij de gemeente Teylingen. De vraag is voor mij alleen of de politiek nu geld wenst uit te geven / investeren of alleen een lippendienst wenst te bewijzen aan de landelijke politiek (Van der Steur?) en vervolgens meldt dat de “burgers” het niet willen of “het hier niet past in Teylingen” In ca. 6 maanden kan echter een wijkje worden gerealiseerd.... In de tussentijd kan bijvoorbeeld de fa. de Boer met zeer fraaie grote tenten ruimte realiseren totdat de woningen worden opgeleverd en bijv. twee gemeentehuizen worden gecombineerd tot één en deze vrijkomende ruimten te benutten voor de zeer tijdelijke

	opvang totdat het wijkje gereed is. Op deze wijze ontstaat ook uitzicht voor de statushouders op een echte oplossing en weten ze waar ze op wachten.... Gezien het bovenstaande zal ik me verzetten tegen de wijze van opvang van statushouders, door middel van het plaatsen van containers hier en daar in de gemeente Teylingen. Eerst is noodzakelijk enige visie en zicht op een oplossing. (tijdplanning) Blijkbaar gaan we daarover weer nadenken als er weer problemen ontstaan bij de containers (hondenhokken). Dit kan nauwelijks "besturen" worden genoemd, de gemeente Teylingen onwaardig! Ik hoop U hiermede voorlopig voldoende geïnformeerd te hebben.

Beantwoording vragen.

14.1	Voor vragen of opmerkingen kunt u terecht in het gemeentehuis. Afhankelijk van de inhoud van de vraag wordt u te woord gestaan door een materie-deskundige. Verder is binnen het college elke portefeuillehouder aanspreekbaar op de inhoud van zijn of haar portefeuille.
14.2	Met alle respect voor de vraagsteller, maar wij zien geen relatie tussen de huisvesting van statushouders en de problematiek rondom de verzorgingshuizen. In dit verband moet overigens vermeld worden dat de lokale overheid weinig tot geen invloed heeft op het beleid rondom verzorgingshuizen.
14.3	Bij de verdere planuitwerking wordt door het gemeentebestuur rekening gehouden met alle belangen en afwegingen. Een zorgvuldige inpassing staat bij ons voorop.
14.4	Het is op dit moment nog niet exact bekend hoeveel tijdelijke woningen op welke locaties geplaatst gaan worden. Dit wordt pas duidelijk bij de definitieve planvorming.
14.5	Wij kunnen dat niet garanderen. Het is zeer wel mogelijk dat nu of in de toekomst statushouders kunnen doorschuiven naar reguliere woningen. Statushouders worden niet anders behandeld dan andere inwoners. Wel wordt zoals eerder aangegeven het rijksbeleid anders vormgegeven in die zin dat in de toekomst voor statushouders geen gereserveerde contingenten meer gelden. Met ander woorden zij dingen mee naar woningen op gelijke wijze zoals dat ook geldt voor andere inwoners.
14.6	Ondernemers worden niet anders behandeld dan andere omwonenden rondom de genoemde locaties. In het kader van de verschillende te volgen procedures rondom de locaties zullen conform de Algemene wet bestuursrecht alle belangen door ons college bij de uiteindelijke besluitvorming worden meegenomen en afgewogen.
14.7	Zoals ook in de beantwoording van eerdere vragen aangegeven stelt het college van burgemeester en wethouders zich op het standpunt dat er geen onderscheid gemaakt wordt tussen inwoners van onze gemeente. Vanuit dat perspectief gezien is en kan er ook geen sprake zijn van een bevoordeling of achterstelling van bepaalde groepen.
14.8	Wij begrijpen dat de vraagsteller pleit voor meer openbare verlichting aan het Rossinipad. Het zal duidelijk zijn dat dit geen enkele relatie heeft met het voorliggende vraagstuk, maar wij zullen deze vraag behandelen en beantwoorden volgens de reguliere kanalen.
14.9	Wij betreuren het dat de vraagsteller zich in de steek gelaten voelt. Zoals uit de beantwoording van eerdere vragen blijkt staat het college voor al onze inwoners en wordt daarin geen onderscheid gemaakt.
14.10 14.15	Wij zien geen enkele aanleiding een enquête onder de bevolking te houden rondom de invulling van de taakstelling tot huisvesting van statushouders. De gemeente Teylingen doet niets meer en niets minder dan het geven van invulling aan onze wettelijke taak.
14.11	Iedereen in Nederland heeft recht op privacy. Wij zien niet in dat de voorliggende

	voornemens op een of andere wijze de privacy van wie dan ook aantast.
14.12	Door de vraagsteller wordt gedoeld op mogelijke inkomstenderving vanuit een bedrijf gelegen in de nabijheid van een locatie waarop is voorzien in huisvesting van statushouders. Wij zien niet in dat de komst van statushouders en de huisvesting daarvan op enigerlei wijze zal leiden tot inkomstenderving. Immers, er is niet meer en niet minder sprake dan van huisvestingsvoorzieningen voor inwoners.
14.13	Wij hebben – gelet op het nationale maatschappelijke debat over dit thema - begrip voor gevoelens van angst en onrust die leven binnen onze samenleving. Het college is echter oprecht van mening dat met de huisvesting van statushouders op geen enkele wijze sprake is van verslechtering van het woonklimaat, verstoring of dreiging voor verstoring van de openbare orde. Wij zien het als wettelijke taak maar ook als maatschappelijke en morele plicht om deze mensen te voorzien van huisvesting en deze mensen te laten integreren in onze samenleving.
14.14	Wij zijn geen voorstanders van een benadering waarbij we actief willen pleiten voor uitsluitende opname van een specifieke doelgroep van homoseksuele statushouders, zeker niet als die keuze wordt onderbouwd met het argument dat er dan minder “risico” bestaat op gezinshereniging of hoge kosten voor scholing. Nog los van het gegeven dat wij – zoals eerder aangegeven – geen invloed hebben op de personen die aan de gemeente Teylingen worden gekoppeld, zijn wij van oordeel dat een dergelijke handelwijze indruist tegen het gelijkheidsbeginsel.
14.16	Wij zijn niet voornemens bepaalde categorieën statushouders te huisvesten op grotere afstand van de woonkernen omdat daarmee de integratie niet wordt bevorderd.
14.17	Zoals al eerder aangegeven hebben statushouders dezelfde rechten en plichten zoals elke Nederlander. Net zo min als wij andere mensen verplichten een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten kunnen wij dat ook niet verlangen van statushouders. Het is aan een ieder in dit land om vanuit zijn eigen perspectief te beoordelen of het verstandig is een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.
14.18 14.19	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.20.
14.20	Het is niet zo dat we in Teylingen uitsluitend gaan werken met opvang in tijdelijke wooneenheden. Ook bestaande gebouwen staan op de lijst om daarin statushouders op te vangen. Die locaties zijn wellicht eerder beschikbaar. Verder kan worden gemeld dat statushouders pas kunnen komen als ook daadwerkelijk huisvesting beschikbaar is.
14.21	Zoals eerder aangegeven maakt het gemeentebestuur geen onderscheid tussen inwoners en wordt met de belangen van iedereen rekening gehouden.
14.22	Het feit dat bestaande straten / erven alleen voor bestemmingsverkeer zijn doet naar onze mening niet ter zake. Als in die straat statushouders worden gehuisvest is dat ook bestemmingsverkeer.
14.23 14.24 14.25 14.26	Het proces zoals dat tot nu toe is gevoerd is niets meer en niets minder dan het verstrekken van informatie over de plannen / voornemens van het college. Het gemeentebestuur kiest bewust voor een open en transparante werkwijze, waarin het houden van een informatiebijeenkomst past. In de vervolgfase worden de formele procedures gevolgd en heeft een ieder de ruimte binnen de wettelijke kaders bezwaar te maken. Een en ander zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.
14.27	Wij delen de mening dat de gemeente Teylingen een politieke rol wenst te vervullen, niet. Zoals eerder aangegeven doen wij niets meer en niets minder dan invulling geven aan onze wettelijke taak. Wij bestrijden de opvatting dat wij de statushouders als 2^{e} rangs burgers gaan behandelen door ze slechte huisvesting te bieden. De te realiseren wooneenheden voldoen aan de eisen van een woonverblijf. De plannen voorzien in adequate, sobere huisvesting.

15. Gemeentelijke kosten.

Gestelde vragen.

15.1	Wat is de begroting i.v.m. de gemeentebelastingen naar aanleiding van het groot aantal statushouders? Deze mensen krijgen naast huisvesting ook een bedrag voor huisinrichting, hoe sober ook. Zij zullen naar alle waarschijnlijkheid worden vrijgesteld, of gedeeltelijk vrijgesteld, worden van het betalen van gemeentelijke belastingen. Tevens zijn ze uitkeringsgerechtigd, waardoor zij een ziektekostenverzekering via de collectiviteit van de gemeente Teylingen krijgen bij Zorg en Zekerheid. Hierdoor hebben zij ook recht op allerlei andere gemeentelijke subsidies zoals bijzondere bijstand en een bijdrage voor sportactiviteiten van kinderen. Wat is de consequentie voor de gemeentelijke belasting die de inwoners van Teylingen moeten betalen?
15.2	Wat betekent dit voor de gemeente financiën?
15.3	Wat gaat dit de burger allemaal kosten?
15.4	Wat kost het ons als bewoners
15.5	Krijgen wij als inwoners hierdoor hogere lasten?
15.6	De inwoners van de gemeente Teylingen moeten voor de kosten opdraaien.
15.7	Hoeveel kost de integratie?
15.8	Draagt de provinciale- of rijksoverheid bij aan de aanschaf van deze tijdelijke containerwoningen of moeten wij deze kosten als gemeente, dus zelf als inwoners, opbrengen?
15.9	Er werden veel vragen gesteld over de kosten die gemaakt moeten worden. Misschien kan de gemeente via de VNG nagaan of er mogelijkheden zijn binnen de Rijksbegroting om dit te verlichten. Het kabinet onderstreept immers de Europese keuze om de vluchtelingen op te vangen.
15.10	Geef ook meer duidelijkheid over de financiële kant van de zaak. Wat/hoeveel wordt gefinancierd door de centrale overheid en wat door de gemeente? Wat zijn de gevolgen wanneer de financiële middelen uitgeput dreigen te raken? Vindt er dan bv. versobering plaats van de financiële ondersteuning? Hoe groot is de kans dat de lokale belastingen verhoogd zullen moeten worden etc.?
15.11	Zijn er naast de genoemde criteria nog andere criteria die een locatie/gebouw meer of minder geschikt maken? Ik denk daarbij aan kosten voor bewoonbaar maken en de termijn van beschikbaarheid.

Beantwoording vragen.

15.1 15.2 15.3 15.4 15.5 15.6 15.10	Het gemeentebestuur staat voor een stevig en verantwoord begrotingsbeleid. Op dit moment is er geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de huisvesting van statushouders zal leiden tot stijging van de gemeentelijke lastendruk. Een dergelijk causaal verband is niet te leggen. Bovendien kan in dit verband worden aangegeven dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) op dit moment namens de gemeenten in overleg is met het Rijk om in een bestuursakkoord afspraken te maken over de wijze waarop de toenemende taken voor de gemeenten als gevolg van de extra instroom van vluchtelingen (financieel) kan worden gecompenseerd. Daarbij gaat het niet alleen om huisvesting, maar ook om de hoogte van het budget voor bijstandsuitkeringen, kosten voor onderwijs, maatschappelijke begeleiding

	en integratie etc. Verwacht wordt dan nog dit jaar de VNG hierover met het Rijk afspraken zal maken.
15.7	Het valt op dit moment niet te zeggen of, en zo ja tot welk bedrag, integratie leidt tot hogere kosten voor de gemeente. Vooralsnog gaan wij er van uit dat binnen de budgettaire kaders een en ander kan worden geregeld. Ook in dit verband is het van belang te vermelden dat realisering van huisvesting en integratie van nieuwkomers niet nieuw is voor onze gemeente. Al gedurende een groot aantal jaren wordt door de gemeente jaarlijks huisvesting geboden aan statushouders.
15.8	Nee, de provincie draagt niet bij in de kosten. Overigens wordt ook huur ontvangen vanuit de te realiseren woningen.
15.9 15.10	Binnen de rijksoverheid wordt nagedacht over de mogelijkheden van het Rijk om een bijdrage te leveren in de gemeentelijke inspanningen.
15.11	De kosten voor realisering van de woonruimte worden door het gemeentebestuur nadrukkelijk betrokken bij de planvorming.

16. Communicatie en informatievoorziening.

Gestelde vragen.

16.1	Direct betrokkenen zijn niet persoonlijk geïnformeerd over infoavond (bijlage 2)
16.2	Ga als college bij de onrustige omwonenden op bezoek
16.3	Naar aanleiding van de informatie die u ons heeft gegeven op de bijeenkomst vorige week woensdag in de KTS in Voorhout willen wij nog het volgende aan u kwijt. Zoals op de informatieavond door een bezoeker ook reeds aangehaald, maar waarop u nog geen antwoord heeft gegeven, vinden wij het niet netjes dat de omwonenden van de locaties die u op het oog heeft, niet een uitnodiging van u hebben mogen ontvangen waarin u de mensen uitnodigt op woensdag 28 oktober de door u georganiseerde informatieavond over huisvesting van statushouders in hun straat/buurt/gemeente bij te wonen. Notabene voor de onlangs door u eveneens georganiseerde wijkmarkt kregen we zelfs een soort persoonlijke uitnodiging, terwijl de onderwerpen toen van veel luchtiger aard waren. Nu hebben we last minute via via over de informatieavond vernomen. Het was zo kort dag dat de meeste mensen niet van de avond afwisten om bovengenoemde reden of het ook zo laat te horen kregen dat het op zo korte termijn niet meer mogelijk was de avond bij te wonen. Wij behoeven van u geen persoonlijke reactie. Wij denken wel dat het wenselijk is als u op punt twee in de openbaarheid reageert; mensen voelen zich door u overvallen.
16.4	Ik vind het ook een zeer kwalijke zaak dat wij als gezin, die direct naast de Sassembourgh wonen van niets weten. Wij zijn totaal niet ingelicht en de regiokrantjes lezen wij hier niet. Ook wonen hier allemaal oudere mensen die ook niet ingelicht zijn deze mensen hebben toch ook iets in te brengen? Mensen voelen zich al niet heel veilig meer en dan wordt dit zonder enig overleg besloten.

16.5	Beste gemeente Teylingen, Zonder een discussie te willen voeren over het al dan niet vestigen van statushouders op welke locatie dan ook: ik woon recht tegenover en kijk uit op één van de locaties die u op het oog heeft en kom er zojuist bij toeval achter dat er sprake is van het aanwijzen van locaties en er een bijeenkomst georganiseerd wordt (waar ik helaas niet bij kan zijn). Kunt u mij vertellen hoe het komt dat buurtbewoners niet ingelicht zijn en vooral, kunt u aangeven hoe u de informatievoorziening aan de bewoners in de toekomst verwacht aan te pakken?
16.6	Op de website van de gemeente staat te lezen dat de gemeente na de raadsvergadering en het nemen van de beslissingen over de locatie in gesprek gaat met de omwonenden van de locatie. Zijn het dan alleen de directe omwonenden? Hoe breed wordt dit getrokken?
16.7	Ons advies is: Wees te allen tijde duidelijk en benoem de 10 jaar en een duidelijk aantal. Doe dat vooral persoonlijk aan betrokkenen. Het is buitengewoon vervelend als men op straat moet vernemen dat er een informatieavond voor de brede bevolking wordt georganiseerd. Een lokaal sufferdje is geen politiek noch professioneel communicatiemiddel. De feitelijke beperkte opkomst maakte dat ook duidelijk, ondanks de uitspraken dat men tevreden was over de grote opkomst. Ruim 200 op een bevolking van ruim 35.500 inwoners is slechts een half procent. De bevolking is nu een maximum aantal van 135 voorgehouden terwijl al tijdens de informatieavond een groei werd voorspeld. Wij verwachten van onze bestuurders dat zij in deze materie de belangen van hun eigen bevolking zwaar laten meewegen en daar voor op willen komen. Elke verandering zal gekwalificeerd worden onder de titel van een 'onbetrouwbare overheid'. Weliswaar volledig in lijn met de nationale overheid, maar geenszins acceptabel in onze gemeente.
16.8	Ik denk dat de gemeente in haar communicatie met de bewoners nog een flinke verbeterslag moet maken. Een paar voorbeelden: - leg uit dat een statushouder in Nederland dezelfde rechten en plichten heeft als iedere Nederlander en welke dat in deze specifieke situatie zijn. Hij heeft bv. recht op bijstand maar is ook gehouden aan de richtlijnen van de ISD t.a.v. een x aantal sollicitaties per maand, net als iedere inwoner van Teylingen die een beroep op de bijstand doet. - leg bv. uit dat de ziektekostenpremie (en wellicht ook andere zaken) direct in mindering wordt gebracht op de bijstandsuitkering. - leg uit welke regelingen er specifiek zijn voor de statushouder: bv. de gezinshereniging maar ook de inburgering en de financiële kant van de inburgering (de lening bij DUO, verplicht slagen etc). -leg uit "wat" een statushouder eigenlijk is, hoe lang iemand statushouder kan zijn en welke keuzemogelijkheden een statushouder dan heeft. - etc. Er is, denk ik, veel onderbuik gevoel aanwezig doordat we niet precies weten hoe het zit en dan maar degene met de grootste mond napraten en de één het nog sterker weet dan de ander. We moeten voorkomen dat we worden geregeerd door de onderbuik; we moeten regeren met een goede mix van het hart op de juiste plek en ons verstand.

16.9	Informatie beschikbaar voor omwonenden: Het lijkt mij een goed idee dat de omwonenden opnieuw worden uitgenodigd om de plannen verder toe te lichten als de locaties definitief zijn. Ik denk dat hierbij wel zorgvuldig moet worden omgegaan met het uitnodigen van de omwonenden. Toen er brieven bij de omwonenden in de brievenbus waren gedaan voor de crisisnoodopvang in sporthal de Tulp heb ik geen brief ontvangen (ik woon in het appartementencomplex Symphonica aan de Jacoba van Beierenweg), maar de bewoners van het appartementencomplex naast ons, Opus, wel. Terwijl wij dichter bij sporthal de Tulp wonen. Een fout maken kan natuurlijk, maar let er de volgende keer goed op dat alle omwonenden op dezelfde manier geïnformeerd worden, dan krijg je ook geen scheve gezichten. Tevens lijkt het mij verstandig om een ruim gebied om de locaties als omwonenden aan te wijzen en dus te informeren, zodat er geen inwoners zullen zijn die zich tekort geschoten voelen.
16.10	Naar aanleiding van de oproep tijdens de informatiebijeenkomst op 28 oktober jl. over de tijdelijke huisvesting van statushouders zouden wij het navolgende onder uw aandacht willen brengen: 1. Communicatie over aanstaande tijdelijke huisvesting De feitelijke opkomst tijdens de informatieavond betrof naar onze opvatting slechts een heel beperkt gedeelte van de lokale bevolking en van belanghebbenden wonend nabij de Boekenburglaan. Dit werd ongetwijfeld veroorzaakt door de zeer gebrekkige en late communicatie over de te houden avond. Ruim 200 aanwezigen op een bevolking van ruim 35.000 is slechts een half procent. In andere steden en dorpen zijn in veel gevallen tenminste de aanwonenden vooraf schriftelijk geïnformeerd zodat zij e.e.a. niet uit de lokale pers hoefden te vernemen. De vraag is dus gerechtvaardigd in hoeverre de ervaringen opgedaan tijdens de avond representatief zijn!
16.11	Naar aanleiding van de berichtgeving dat er in Voorhout recentelijk asielzoekers zijn opgevangen en er nu het plan is om hier statushouders te vestigen roept bij mij enkele vragen op. Graag zou ik u willen verzoeken deze te beantwoorden. Ten eerste: de gebrekkige informatievoorziening naar de burgers van Teylingen toe ten aanzien van de asielzoekersproblematiek. De informatiebijeenkomst van 28 oktober inde KTS te Voorhout was erg kort dag gecommuniceerd waardoor ik hierbij niet aanwezig kon zijn. Terwijl alles wat er binnen de gemeente gebeurd mij wel aan het hart gaat.
16.12	Verbaasd las ik in een week krantje dat er een bijeenkomst is geweest over een mogelijke opvang in de Kompasschool. Dan rijst bij ons de vraag, waarom worden de direct omwonenden daarover niet eerst geïnformeerd en voor zo'n avond uitgenodigd? Dit geeft ons het gevoel dat alles toch al besloten was of is en dat er van meepraten geen sprake is. Toch willen wij onze gedachte en mening u doen toekomen, die vindt u in de bijlage. Vanaf nu verwachten wij toch wel op een eerlijke manier geïnformeerd te worden. **Zie bijlage 6**

Beantwoording vragen.

16.1 t/m 16.12	Het proces zoals dat tot nu toe is gevoerd is niets meer en niets minder dan het verstrekken van informatie over de plannen / voornemens van het college. Het gemeentebestuur kiest bewust voor een open en transparante werkwijze, waarin het houden van een informatiebijeenkomst past. In de vervolgfase wordt nadat de plannen per locatie zijn uitgewerkt, met de direct omwonenden gesproken over de definitieve plannen. Wij staan een open en transparant proces voor waar met de belangen van een ieder rekening wordt gehouden. Als sluitstuik van de procedures staat in voorkomende gevallen voor eenieder de mogelijkheid open om binnen de wettelijke kaders bezwaar te maken. Een en ander zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. De door ons college gevolgde handelwijze waarbij wij na een eerste bespreking in de commissie Welzijn de voornemens hebben gepresenteerd aan de bevolking past binnen dit open proces. Wij hebben met deze informatieavond beoogd iedereen kennis te laten nemen van de plannen en de mogelijkheid te bieden daarover in gesprek te gaan en op te reageren. Een gerichte uitnodiging aan direct omwonenden was daarbij naar onze mening niet passend, omdat de plannen iedereen in de gemeente aangaat. Wij hebben er bewust voor gekozen om het gesprek met de bevolking aan te gaan de dag na bespreking in de commissie. Dit om te voorkomen dat extra onnodige onrust zou gaan ontstaan over de plannen en voornemens. Uit verschillende reacties van inwoners van onze gemeente is ons gebleken dat deze transparante handelwijze is gewaardeerd.
16.8	Wij delen de mening dat veel onderbuik gevoelens kunnen worden rechtgezet c.q. in perspectief geplaatst als de goede en juiste informatie wordt gegeven over de verschillende aan de orde zijnde thema's. Wij nemen uw suggestie mee en kijken hoe wij dit in het kader van de verdere planvorming en dan met name in het kader van het integratietraject kunnen meenemen.

17. Bezwaren stationslocatie.

Gestelde vragen.

17.1	Waarom is er gekozen voor de stationslocatie? Schrap deze locatie van uw lijstje. Het is midden in Voorhout en bepalend voor het gezicht van Voorhout en daar moeten dan containerwoningen komen? Onbegrijpelijk.
17.2	Waarom midden in het dorp?
17.3	Waarom het enige groen in het centrum gebruiken als locatie?
17.4	Zorgen over het uiterlijk van de containerwoningen verdere verpaupering van het winkelcentrum van Voorhout, waarschijnlijk geen fraai gezicht.
17.5	Ik vind containerwoningen geen gezicht op het grasveld
17.6	Gevaarlijke locatie voor de toekomstige bewoners
17.7	Direct zichtbaar: '' Hier zitten wij!'' niet handig, klaar voor de agressieve personen.
17.8	Het laatste stukje groen in de buurt verdwijnt. Dit zal verergeren als er statushouders worden gehuisvest op de stationslocatie.
17.9	Angst voor toename van parkeerprobleem: veel mensen parkeren al in de wijken uit gevoel van onveiligheid.

17.10	Laatste stukje groen bij mij in de buurt verdwijnt. Waarom niet leegstaande winkelpanden gebruiken als locatie?
17.11	Hieronder zijn onze bezwaren om de opvang voor de statushouders niet bij het Station in Voorhout te plaatsen: - Geluidsoverlast - Drukste punt van Voorhout; - Aanzicht/uitstraling van Voorhout en de Componisten wijk; - Verlaging huizen prijzen; - Parkeer problemen (mensen durven niet meer bij het station te parkeren, hierdoor gaan ze in de Beethovenlaan parkeren. In de Beethovenlaan is al een parkeerprobleem aanwezig); - Getto vorming; - Tevens liggen de locaties in Voorhout erg dicht bij elkaar. Hierdoor gaan mensen elkaar opzoeken, eventueel ook met verschillende godsdiensten waardoor je problemen gaat krijgen; - Mochten mensen geen baan hebben dan zijn wij bang dat ze bij ons in de speeltuin tot laat gaan zitten; - Mochten er ongelukken gebeuren bij het spoor of rotonde dan zijn deze mensen/kinderen gelijk al ernstig getraumatiseerd. Ook onze kinderen zullen dit dan meemaken en getraumatiseerd zijn; - Mocht de verdeling zo zijn dat er veel alleenstaande mannen zich hier gaan vestigen dan ben ik bang om mijn dochter vanuit haar sporten daar in de avond te laten fietsen. (Veiligheid); - Vuil; - Er staan gezonden bomen, deze willen wij graag behouden. Deze locatie is totaal ongeschikt!
17.12	Waarom de stationslocatie? Dit is een van de drukste punten van Voorhout. Er is door de gemeente veel gesproken dat mensen rust en veiligheid nodig hebben. De stationslocatie is verre van rustig overdag en wordt in het weekend vaak geteisterd door schreeuwende jeugd en vandalisme tegenover het meubilair van het station, bushokje en tuinen van omwonenden. Is een weiland buiten het dorp (richting Rijnsburgerweg) geen betere optie?
17.13	Via de media heb ik begrepen dat onder meer het nu bestaande grasveld nabij het station Voorhout voor (tijdelijke) bouw voor statushouders bekeken wordt. Graag wil ik u mijn mening daarover geven. Enige tijd geleden ben ik in Voorhout komen wonen waarbij de keuze op dit dorp met name is gevallen vanwege het dorpse karakter. De vriendelijkheid en dorpse uitstraling maken Voorhout speciaal. Daarbij horen landelijk getinte huizen, weinig (maar wel goede) winkels en veel groen. Ook past in de realiteit dat steeds meer mensen huisvesting moeten krijgen. Ongeacht wat de achtergrond daarvan is. Echter, het dorpse karakter van Voorhout en de huisvesting moeten naar mijn mening in balans blijven. Met het wegvallen van het grasveld met bomen nabij het station – hoewel daarvoor een bouwbestemming is -, valt het laatste stuk groen weg in die omgeving aan de doorlopende weg. En zodoende dus ook de balans tussen het dorpse (met veel groen) en bebouwing. In mijn optiek zou het mooier zijn om juist daar het groen te behouden en mogelijk nog wat meer aan te kleden met een bankje en planten.

17.14	Via weekblad De Teylinger hebben wij de plannen vernomen betreffende de opvang voor statushouders in de gemeente Teylingen. Wij hebben dit nieuws als toekomstige bewoners van de gemeente te laat gehoord om aanwezig te zijn op de bijeenkomst afgelopen 28 oktober. Graag zouden wij alsnog per e-mail onze input willen uiten. Wij weten hoe hard nodig het is voor de statushouders om ergens terecht te kunnen en huisvesting te hebben. Als medemens vinden wij dit ook zeer belangrijk. Wel met een aantal kanttekeningen daargelaten, zeker betreffende het grasveld bij het station te Voorhout: - midden in de dorpskern een opvangplek vestigen is voor het ondernemersgehalte zeer negatief. - denk aan bloemencorso etc. toeristentrekkers, de opvangplek heeft dan een zeer centraal karakter. - tijdelijke woningen (voor ons denkende gaat het dan op containers) is niet het visitekaartje die je als toeristenstreek wilt hebben in de dorpskern. - veel omwonenden en winkelende inwoners die tegen de opvangplek aankijken. - negatief effect voor omwonenden om zo hun pand te kunnen verkopen —> langere termijn. Kijkende naar andere opties is merkbaar dat er een groots aantal braakliggende plaatsen binnen de gemeente zijn, die ook voor dit doeleinde geschikt kunnen zijn. Tevens rest ons de vraag, wat het tijdsbestek is van deze tijdelijke woningen? Wellicht heeft u hier een antwoord op?
17.15	Onlangs ben ik bij de bijeenkomst geweest bij de KTS. Ik heb daar het een en ander aangehoord en heb dit overdacht. Over de locaties in Sassenheim en Warmond kan ik geen oordeel geven, maar de locaties in Voorhout die ken ik wel. Met name de locatie aan de rotonde Jac. v Beierenweg en Componistenlaan lijkt me een ongelukkige keuze. Juist doordat deze zo prominent midden in het dorp ligt, is het voor het aangezicht van het dorp een verslechtering. Verder lijkt het me voor de mensen die er moeten gaan wonen niet fijn. Dit langs een drukke weg en midden in de picture van iedereen. Ook lopen hier veel mensen langs die gebruik maken van de trein en het parkeerterrein zal een speelveld voor de nieuwe kinderen worden. Niet ideaal dus.
17.16	Keuze voor stationsplein is onbegrijpelijk (bijlage 2)

17.17	Locaties huisvesting statushouders / Stationslocatie Voorhout / Bijlage bij vragenformulier Wíj vinden de stationslocatíe níet geschikt voor de geplande huisvesting van statushouders: 1. Op basis van de door wethouder Brekelmans genoemde aantallen te huisvesten statushouders is er geen sprake van een evenwichtige verdeling over de 3 dorpen. Voorhout krijgt 80 statushouders!; 2. Op de stationslocatie worden 25 tot 40 (50 werd ook genoemd) statushouders gehuisvest; dat is niet kleinschalig; 3. De stationslocatie ligt aan een drukke rotonde met veel luchtvervuíling en geluidsoverlast; 4. Ook het spoor en de spoorwegovergang zorgen voor geluidsoverlast; 5. De stationslocatie is een zichtlocatie en bepaalt mede het aanzien van het centrum van Voorhout. Op zo'n plek bouw/plaats je geen "sobere" containerwoningen. Gevreesd moet worden dat de sobere containerwoningen op deze plek snel verloederen; 6. containerwoningen worden doorgangshuizen. Statushouders die een baan en plek vínden in onze samenleving blijven hier niet wonen. Het risico bestaat dat de kansarmen achterblijven en dat kan een negatieve invloed hebben op deze containerwoningen; 7. Wij vrezen dat hier sprake zal zijn van een seml-permanente bebouwing; 8. Voor de omwonenden zal er sprake zijn van een grote waardedaling van hun huizen; die worden wellicht zelfs onverkoopbaar. De gemeente schuift daarmee de last van de huisvesting van de statushouders af op een klein aantal inwoners die het slachtoffer worden van de door Teylingen gemaakte keuze. 9. De gemeente moet duidelijk maken welke procedures gevolgd worden, welke inspraak mogelijk is en hoe de planschade wordt geregeld. L0. De beoogde bebouwing past niet in het bestemmingsplan; 11. De beoogde bebouwing is strijdig met de toekomstvisie voor de stationslocatie; 12. Er moet rekening worden gehouden met een verbreding en verplaatsing van dit deel van de Jacoba van Beierenweg; aan de zuid-oostzijde ontbreekt nog steeds een trottoir;
17.18	Tot slot, waarom is er gekozen voor de stationslocatie te Voorhout? Dit is immers het hart van Voorhout met relatief veel inwoners. Het grote forensenverkeer wat met de trein reist dan wel met de auto hier langs komt. En om nog maar te zwijgen over het vrachtverkeer in verband met de bevoorrading van diverse winkels. Wie neemt er de verantwoording op zich wanneer de statushouders zich misdragen of indien er wat gebeurt zoals een conflict?
17.19	De locatie voor de 'luxe containerwoningen' bij het station in Voorhout is voor de statushouders geen goede locatie. * Deze locatie zet de statushouders helemaal in de spotlight en dat is volgens mij niet de bedoeling. Ze moeten juist integreren. * Geluidsoverlast van de treinen en de auto's (vooral als het spoor dicht is) is volgens mij niet wenselijk. Een locatie in Sasseheim werd door de overlast van het autoverkeer zelf afgekeurd. Dit zal dan ook voor deze locatie moeten gebeuren.
17.20	Goedendag, Hoewel wij begrijpen dat ook Voorhout statushouders moet huisvesten, vinden wij de plek bij het Station Voorhout zeer ongelukkig gekozen. Het is het enige open stukje in de buurt, beetje jammer als ook dit verdwijnt. Wellicht zou een andere plek overwogen kunnen worden.

17.21	Hierbij bericht ik u, dat ik na de bijeenkomst bij de KTS (mede op basis van uw presentatie en gesprekken met buurtbewoners) tot de conclusie ben gekomen, dat de Stationslocatie Voorhout geen geschikte locatie is voor het huisvesten van statushouders in de komende 5 tot 8 jaar. In uw presentatie gaf u aan, dat het eventueel plaatsen van containerwoningen geen afbreuk zou moeten doen aan het huidige gebruik van de betreffende grasvelden. Op vragen uit de zaal gaf de wethouder aan, dat zijn informatie uit de ambtelijke organisatie is, dat alleen het parkeerterrein nodig is voor de organisatie van de kermis. Op grond daarvan is de Stationslocatie op de lijst van mogelijke locatie blijven staan. Zoals diverse ambtenaren bekend zal zijn, wordt het grasveld t.o. J.v.Beierenweg 5 en 7 gebruikt voor het stallen van de vele fietsen van personen die de jaarlijkse kermis bezoeken. Een groot aantal fietsdranghekken wordt dan geplaatst. Voorts wordt rond de organisatie van het Bloemencorso t.o. J.v.Beierenweg 7 een tribune voor genodigden opgebouwd. Mijn informatie is, dat de gemeente hierover zeer tevreden is. De bewoners van de panden J.v.Beierenweg 5 t/m 13 hebben dagelijks rechtstreeks zicht op de gestalde fietsen in de fietsenstallingen langs het perron, hetgeen in het belang is voor de handhaving van de openbare orde en veiligheid in het Stationsgebied. M.i. worden hierdoor veel fietsdiefstallen/-vernielingen voorkomen. De politie wordt in voorkomende gevallen door genoemde bewoners in kennis gesteld van 'vreemd' gedrag van personen op de Stationslocatie. Het plaatsen van containerwoningen zou hieraan afbreuk doen. Tijdens de bijeenkomst in de KTS bleek, dat de locatie Oosthaven in Sassenheim was afgevallen, omdat ter plaatse veel fileverkeer optreedt. Vanuit de zaal kwam de reactie, dat dit ook het geval is langs de J.v.Beierenweg (Stationslocatie). De wethouder zegde toe e.e.a. opnieuw te bezien. Tenslotte wil ik u berichten, dat het om diverse (psychologische) redenen m.i. te overwegen is om in principe geen locaties in het centrum dan de drie dorpen aan te wijzen, zeker als daar containerwoningen moeten worden geplaatst. Het benutten van reeds bestaande gebouwen (eventueel ook in de dorpskernen) geeft naar mijn mening voor de omgeving minder problemen.
17.22	In reactie op de 3 locaties die de gemeente in Voorhout heeft aangewezen uiten wij via dit mailbericht onze zorgen c.q. kritiek op met name de stationslocatie. Volgens ons een miskleun! Eén van de weinig overgebleven stukjes groen in Voorhout Wát 'n aanfluiting om daar containerwoningen te plaatsen voor misschien wel 8 jaar!!!!! De ijsbaan zoals geopperd: Een véél beter idee. Wij begrijpen dat deze mensen moeten wonen, maar niet voor t station!!!!! In de hoop dat men gehoor geeft aan de grieven van de bewoners, verblijven wij,
17.23	De locatie voor de opvang van vluchtelingen bij het station lijkt ons niet zo een goede oplossing!!!! Voorhout is mooi dorps, laten we het zo houden! Wel de locatie Boekenburglaan en evt. de ijsbaan in Voorhout.
17.24	Dit is geen goede plaats voor huisvesting. Te gevaarlijk en te dicht bij de spoorbaan.
17.25	Zorgen over veiligheid i.v.m. parkeren bij het station. Dan staat het bij mij voor de deur al snel vol.
17.26	Het laatste stukje groen in de buurt verdwijnt. Dit zal verergeren als er statushouders worden gehuisvest op de stationslocatie.
17.27	Angst voor toename van parkeerprobleem: veel mensen parkeren al in de wijken uit gevoel van onveiligheid.
17.28	Zorgen over veiligheid i.v.m. parkeren bij het station. Dan staat het bij mij voor de deur al snel vol.

17.29	Laatste stukje groen bij mij in de buurt verdwijnt. Waarom niet leegstaande winkelpanden gebruiken als locatie?
17.30	Hoe zit het met de kermis?
17.31	Waarom midden in het dorp? Kermis staat ook op het gras en de olliebollenkraam ook.
17.32	Wat te doen met evenementen, kermis e.d.
17.33	Met inachtneming van het feit dat een week kermis in geen enkele verhouding staat tot het verschaffen van een veilige en adequate plek voor mensen die gevlucht zijn en vervolgens een verblijfsstatus hebben gekregen, wil het bestuur van de OVV u wel wijzen dat voor de activiteit Kermis de door u voorgestelde locatie Stationsgebied Voorhout 'een zeer ongelukkige' is. Vanuit de informatieavond hebben wij begrepen dat deze stationslocatie voor u, vanuit een aantal aspecten, 'aantrekkelijk' is en vanuit die gegeven aspecten begrijpen wij dat ook. Ook is het uw bedoeling om de jaarlijkse kermis gewoon op die locatie te handhaven. Toch willen wij u wijzen op onze aspecten waardoor deze locatie veel minder geschikt is. 1. De kermisattracties staan weliswaar op de verharde weg, maar andere benodigdheden worden noodgedwongen geplaatst op het aangesloten gras, waardoor de ruimte voor huisvesting beperkt, dan wel nog dichterbij komt 2. De afstand tussen behuizing en kermis zal uitermate gering zijn, met als te verwachten gevolg nog al wat overlast naar beide kanten. Bij de bestaande bewoning is dat al in hoge mate het geval, maar u begrijpt dat dat een werkelijk andere situatie is 3. De aan- en afvoerroutes in betrekking tot de kermis wordt aanzienlijk moeilijker 4. De hoogst noodzakelijke fietsenstalling komt onder druk te staan 5. Tijdens de Najaarsfeesten is de zorg voor de openbare orde ook voor de OVV een belangrijk punt. De door u bedoelde situatie lijkt ons uiterst kritisch t.a.v. openbare orde aspecten Derhalve zouden wij als OVV willen pleiten om van deze locatie af te zien. Mocht u de stationslocatie toch aan de gemeenteraad willen voorstellen en mocht de gemeenteraad hiermee akkoord gaan, dan verwachten wij dat u daarna z.s.m. met ons in overleg gaat.
17.34	(ingekorte mail): Ik snap dat deze mensen geholpen moeten worden. We kunnen ze niet aan hun lot overlaten. Dan breekt hier helemaal de hel los. Alleen mag die hulp niet ten kosten gaan van de eigen inwoners en dat gebeurt nu wel. Aangezien ik nu toch al mijn hart aan het luchten ben, wil ik gelijk de locaties bespreken. Nee burgermeester, daar ben ik het ook niet mee eens. Zo dichtbij het station, waar dagelijks honderden fietsen neergezet worden, waar mensen hun auto achterlaten, op het grasveld waar mensen lekker wandelen met hun kinderen of waar mensen lekker liggen in de zon als het weer dat toe laat. Daar waar wij die ene week in september groot feest vieren. Dan nog maar te zwijgen over de huizen in de directe omgeving die keihard in waarde gaan dalen met zulke woningen in de buurt. Hebben jullie daarover nagedacht burgermeester. Welke kermis exploitant wil nog z'n attracties of kraampjes stallen naast zulke woningen, wie laat als het zover is z'n auto of fiets nog met een veilig gevoel achter? Ik niet burgermeester, ik niet. Als die opvang dan toch moet, doe het alsjeblieft niet daar. Niet zo dicht bij de mooie dorpskern. (Zie bijlage voor volledige mail)
17.35	zie bijlage 3. idem als bijlage 2
17.36	Zie bijlage 4

Beantwoording vragen.

17.1 t/m 17.36	Een belangrijk deel van de kritische reacties op de plannen om op de stationslocatie Voorhout tijdelijke woningen te plaatsen hebben betrekking op de uitstraling en kwaliteit van de leefomgeving. Deze opvatting wordt bij nader inzien door het college van burgemeester en wethouders onderschreven. Dit argument in combinatie met het gegeven dat in de kern Voorhout meerdere alternatieve locaties voorhanden zijn waarop de taakstelling kan worden ingevuld is voor burgemeester en wethouders aanleiding af te zien van deze locatie en de stationslocatie derhalve niet verder bij de uitwerking te betrekken.

18. Bezwaren Boekhorstlaan.

Gestelde vragen.

18.1	Afsluitend een aantal kanttekeningen bij de locatie Boekenburglaan (wij wonen op slechts 350 meter afstand). Het lijkt of we niets geleerd hebben van de opvang van de bewoners van de Agnes. Levensgevaarlijke situaties, geen trottoir, geen oversteekgelegenheid en dat nog afgezien van het feit dat de bewoners nog jarenlang tegen de troep aan hebben moeten kijken. Bovendien maakt de bevolking wonend aan de rand van dit gebied zich al jarenlang sterk voor de unieke natuur van het aangrenzende gebied. Ik verwijs gemakshalve naar de inspanningen van de Vereniging De Natuurlijke Boekhorstpolder. We zullen de leden van de vereniging een kopie van dit bericht doen toekomen.
18.2	Hoeveel invloed hebben wij op de afmeting van het pand?
18.3	Een heel mooi stukje natuur in Voorhout verdwijnt door deze locatie
18.4	Waarom komt er voor de tweede keer noodopvang bij ons voor de deur? Op 25 meter afstand.
18.5	Bij het station moeten de containers er goed uit zien zegt dhr. Brekelmans net. En de Boekenburglaan dan?
18.6	Afsluitend een aantal kanttekeningen bij de locatie Boekenburglaan (wij wonen op slechts 350 m afstand). Het lijkt of we niets geleerd hebben van de opvang van de bewoners van de Agnes. Levensgevaarlijke situaties, geen trottoir, geen oversteekgelegenheid en dat nog afgezien van het feit dat de bewoners nog jarenlang tegen de troep aan hebben moeten kijken. Bovendien maakt de bevolking wonend aan de rand van dit gebied zich al jarenlang sterk voor de unieke natuur van het aangrenzende gebied. Ik verwijs gemakshalve naar de inspanningen van de Vereniging De Natuurlijke Boekhorstpolder. We zullen de leden van de vereniging een kopie van dit bericht doen toekomen.

18.7	Destijds hebben de buurtbewoners rond de Boekenburglaan medewerking verleend om tijdelijke huisvesting voor de bewoners van de Agnes te kunnen realiseren. Nu er sprake is dat deze locatie opnieuw gebruikt gaat worden voor tijdelijke opvang van statushouders, lijkt het mij dat B&W de buurtbewoners moet ontzien en de keuze op een andere locatie moet laten vallen. Mede gezien het feit dat de locatie Boekenburglaan aangemerkt wordt als de grootste en geschikt is voor uitbreiding, zal de vestiging van tijdelijke huisvesting op deze locatie een grote invloed en een te grote belasting hebben op de buurt. Wat voor garanties kan B&W geven dat de plaatsing van tijdelijke woningen op deze locatie daadwerkelijk een tijdelijk karakter heeft?
18.8	Bijgevoegd vindt u een door omwonenden van de Boekenburglaan in Voorhout opgestelde brief met daarin een eerste reactie op en een aantal vragen over het voornemen om aan de Boekenburglaan containerwoningen te plaatsen voor de opvang van statushouders. Voor de volledigheid zult u deze brief ook per post ontvangen. Zoals ook in de bijlage aangegeven licht ik de brief graag namens de omwonenden verder toe in een persoonlijk gesprek. Onderstaand vindt u mijn contactgegevens. **Zie bijlage 7**
18.9	Wij maken ons ernstige zorgen over deze ontwikkelingen en verwachten van onze lokale bestuurders dat zij ook onze belangen op een juiste wijze behartigen. Van enig inlevingsvermogen voor de bewoners van Voorhout, waarvan inmiddels duidelijk is geworden dat zij de zwaarste last zullen gaan dragen, is tot onze grote teleurstelling niets gebleken.

Beantwoording vragen.

18.1 t/m 18.9	Een belangrijk deel van de kritische reacties op de plannen om op de Boekhorstlaan tijdelijke woningen te plaatsen hebben betrekking op de uitstraling en kwaliteit van de leefomgeving. Een opvatting die naar de mening van ons college geen recht doet aan de mogelijkheden die dergelijke tijdelijke woonunits kunnen bieden. De verschijningsvorm en met name in de toepassing van een kwalitatief hoogwaardige schil om de woningen kan zorgen voor een goede inpassing in de bestaande woonomgeving. Daartoe zijn er verschillende mogelijkheden. Het hiernaast afgedrukte plaatje is daarvoor illustratief. Wij zijn dan ook van mening dat het zeer wel mogelijk is een kwalitatief hoogwaardige invulling te geven aan de locatie met tijdelijke wooneenheden. Wij nemen de gemaakte opmerkingen over het ontbreken van trottoirs en de onveilige oversteeksituatie zoals die is ervaren bij de Agnes locatie mee in de verdere planuitwerking en planvorming. Ook de omvang van het aantal tijdelijke woningen dat op deze locatie kan worden gesitueerd zal onderdeel uitmaken van de verdere planuitwerking.

19. Bezwaren De Waaier.

Gestelde vragen.

19.1	Locatie Waaier kosten bekijken van opknappen en/of nieuwbouw
19.2	Waarom samen in een lokaal?
19.3	Ouderen zijn zeer ontstemd om zo dichtbij de nieuwe bewoners te wonen?
19.4	Invloed op samenstelling groep? > Kunnen we invloed uitoefenen op de samenstelling van de groep statushouders die hier komt? In onze wijk zouden wij het liefst zoveel mogelijk gezinnen zien. Warmond heeft deze groep het meest te bieden, dit sluit goed aan op de samenstelling van huishoudens in ons wijkje en de mensen in onze straat kunnen zelf ook het meest betekenen voor de integratie van gezinnen. We denken graag mee Zoals wij hierboven al aangeven: indien de voormalige Waaier een opvanglocatie wordt, denken wij - en andere mensen bij ons in de straat - daar graag actief over mee.

19.5	In navolging op de informatiebijeenkomst huisvesting statushouders wil ik hierbij mijn gedachten en zorgen uiten over de voorgenomen plannen van de gemeente. Locatie De Waaier vind ik geen goede optie om de volgende redenen: De veiligheid voor omwonenden. Door zeer grote cultuurverschillen/opvattingen is het risico op onveilige situatie voor vooral vrouwelijke omwonende. Hiernaast kan het zijn dat de oudere omwonende van de Machenlaan hun laatste oude dag zich onveilig kunnen voelen en daardoor naast de lichamelijke beperkingen die ouderdom met zich meebrengt nog minder vrijheid zullen hebben. De kinderen van de statushouders die naar Teylingen komen zullen leerplicht hebben en dus naar school moeten. Dit is natuurlijk wel als wij gezinnen krijgen in De Waaier en er niet vooral mannen statushouder zijn zoals in veel nieuwberichten en nieuwsbeelden te zien en te lezen is. En als er kinderen zijn die op school zitten blijven de ouders over. Want de ouders van deze kinderen zullen in de eerste jaren nog geen werk hebben als ze überhaupt aan werk kunnen komen. Wat betekent dit voor ons? Er zijn al klachten beschreven uit andere steden in Nederland over mannen uit plaatselijke opvangen die Nederlanders bedreigen. Onder deze bedreigingen vallen bijvoorbeeld de volgende situaties: Er is een situatie beschreven over een Nederlander die homoseksueel is en dat hij samen met zijn vriend werd toegeschreeuwd, bespuugd, omver geduwd. Wat deze jonge mannen te horen kregen toen zij dit meldden bij de dienstdoende beambte; 'Ja dit gebeurt nu eenmaal, deze mensen zijn homoseksualiteit niet gewend.' Moeten wij accepteren dat zij ons respectloos zullen behandelen en zij onveilige situaties zullen creëren? Want deze mensen lopen nou eenmaal 50 jaar achter en hebben een cultuur die vaak niet goed samen gaat met het onze, blijkt uit de vele meldingen vanuit het meldpunt overlast asielzoekers. Oplossingen zijn volgens mij de gezinnen verspreiden tussen de Nederlandse bevolking en als er geen woningen zijn dan is er geen plek hier en moet er naar andere gemeentes gekeken worden en eigenlijk naar andere landen die in verhouding veel minder vluchtelingen opvangen (Spanje, Litouwen?). Ik wil niet respectloos behandeld worden of mij onveilig voelen en daar ben ik wel bang voor. Deze angst is niet gebaseerd op een gevoel maar op waar gebeurde beschreven situaties. Ik hoop dat jullie opkomen voor mij, de Nederlandse. Het is al allemaal beangstigend genoeg wat er allemaal in de wereld gebeurt.
19.6	Gestelde vraag / gemaakte opmerking schriftelijk ingetrokken.
19.7	Gestelde vraag / gemaakte opmerking schriftelijk ingetrokken.

19.8	Allereerst wil ik zeggen dat ik onderstreep dat ook onze gemeente de maatschappelijke en morele plicht heeft om migranten een goed en veilig onderkomen te bieden. Wel realiseer ik me ook dat de huidige groepen migranten zeer diverse achtergronden hebben: van hoogopgeleid tot analfabeet, van Christenen tot Moslims uit diverse stromingen, van gezinnen tot alleenstaanden, en van mensen met oorlogstrauma's tot potentiële oorlogsmisdadigers. Juist vanwege deze verschillende achtergronden en het feit dat het merendeel van de huidige migranten en statushouders alleenstaanden zijn die oorlogstrauma's hebben danwel snel gezinshereniging zullen wensen, maak ik mij ernstige zorgen om uw plannen. Immers, het onderbrengen van groepen van 20 a 50 mensen in relatief kleine dorpen als de onze vraagt mijns inziens om een specifieke aanpak. En dat betekent verspreid over het jaar de mensen onderbrengen in kleine clusters van woningen zodat goed gekeken kan worden wie waar en met wie te plaatsen, de sociale en infrastructurele voorzieningen niet overbelast zullen raken, eventuele gezinsherenigingsgevallen tijdig meegeteld kunnen worden, en de huidige inwoners makkelijker de nieuwkomers in de gemeenschap kunnen opnemen. Daarom wil ik u vragen om, in mijn geval voor Warmond maar de principes gelden evenzogoed voor Sassenheim en Voorhout, geen 15 a 20 mensen voor een semipermanente periode van 8 a 10 jaar in de Waaier te plaatsen. Waarbij het gebouw en de omgeving lange tijd ontsiert zullen worden met een sanitair gebouw bij de reeds verouderde school en de directe omwonenden (vooral gezinnen met kinderen en ouderen) geconfronteerd zullen worden met 1 groep van mensen waarvan nog maar de vraag is hoe zij zich bezig moeten houden in een dorp met zo weinig voorzieningen. Mijn voorstel en uitdrukkelijk verzoek is om in De Waaier maximaal 4 huishoudens (met een mix van gezinnen en alleenstaanden) voor maximaal 2 jaar te plaatsen en daarnaast nog andere tijdelijke locaties aan te wijzen zoals daar waar eerder de scholen tijdelijk stonden, het terrein bij de gemeentewerf, of de ijsbaan. En ondertussen te beginnen met bouwprojecten met betaalbare huur en koopwoningen waar men geleidelijk aan naar toe kan doorstromen. Op deze manier kunnen de nieuwkomers beter integreren en worden de huidige inwoners niet lange tijd belast met een project dat mogelijk hun woongenot en/ of verkoopwaarde van hun huis negatief zal beïnvloeden. Hetgeen natuurlijk ook weer van belang is voor een soepele opvang van de statushouders. Graag blijf ik op de hoogte van de uitwerking van uw plannen en word ik betrokken bij het vervolgtraject. En natuurlijk hoor ik ook graag hoe e.e.a. past in de huidige bestemmingsplannen en eventuele mogelijkheden voor planschade vergoeding indien u wel de nu voorgestelde plannen doorzet.

19.9	Burgemeester en wethouders gemeente Teylingen, Op woensdag 28 oktober heb ik de informatieavond in de KTS bijgewoond. Doordat deze avond onduidelijk en zeer kort van te voren was aangekondigd waren veel Warmonders niet in de gelegenheid om er ook bij te zijn. Helaas wordt er vervolgens maar amper een week de tijd gegeven om reacties, vragen en meningen te uiten. Als u spreekt over participatie dan moet u daar natuurlijk wel iedereen de gelegenheid en ruimschoots de tijd voor geven. Als mogelijke locatie voor huisvesting van statushouders in Warmond heeft het college van B&W basisschool de Waaier op het oog. Gezien de snelheid waarmee de gemeente dit gebouw gekocht heeft van de Sophiastichting lijkt het me sterk dat deze locatie niet al langer bekend was dan de paar dagen waarover op de informatieavond is gesproken. De Waaier ligt aan het Leerpad nr. 9. Dichter op het gebouw dan ik kun je niet wonen! Om aan te geven hoe dichtbij, gezien vanuit mijn woning, heb ik twee foto's bijgevoegd. De eerste foto vanaf mijn keukendeur, de tweede vanuit mijn slaapkamer de verdieping erboven. Bij de koop van mijn huis 25 jaar geleden heb ik ernstig mijn twijfels gehad of ik wel zo dicht op het gebouw wilde wonen. Daarbij loopt één van de belangrijkste toegangswegen naar het gebouw voor fietsen en voetgangers vlak langs het huis. Wat mij uiteindelijk heeft doen besluiten het huis toch te kopen was het feit dat het een school betrof. Dit betekende namelijk dat het gebouw na 16.00 uur, 's avonds, in het weekend, zes weken in de zomer, en alle andere vakanties gesloten en dus stil is. Hoewel ik de lessen gegeven in de achterste lokalen altijd letterlijk heb kunnen volgen, heb ik er tot nu toe nooit spijt van gehad. De wethouder spreekt over onconventionele huisvesting maar het moet er wel netjes uitzien. Wat zijn dan de mogelijkheden voor de Waaier? Het bestaande pand behouden en verbouwen tot woonruimte? Overduidelijk onconventioneel en afgezien van het feit dat het er gewoon niet uitziet mijns inziens ook niet mogelijk. Daarvoor staat het pand veel te dicht op de nummers 5 tot en met 8 van het Leerpad. Het bestaande gebouw afbreken en containers of prefab woningen plaatsen? Bij de verschillende bouwfases van dit mooie woonwijkje is jaren lang zorgvuldig nagedacht over de indeling, steen kleur keuze, beplanting, parkeergelegenheden, enz, enz. Dit zou dan in één klap allemaal voor niets geweest zijn! Deze locatie is dus helemaal niet zo geschikt. Ik heb me gestoord aan wethouder van Kempen die tot twee keer toe met grote stelligheid beweerde dat wat de statushouders betreft het gaat om "mensen zoals u en ik". Nee meneer de wethouder dat zijn het niet. Het zijn mensen uit een vreemd land, met een andere cultuur, met andere normen en waarden, een andere geloofsovertuiging en een andere taal. Dat wéét u en dat weet ik… Het is dan ook helemaal niet vreemd dat de zeer hoog bejaarde mensen en vele jonge gezinnen, die met zoveel plezier in deze mooie rustige wijk wonen, zich daar ernstig zorgen over maken. Begin dit jaar heb ik een makelaar laten komen om mijn huis te taxeren en de verkoop te bespreken. Door wat onzekerheid over mijn baan heb ik dat nog even uit moeten stellen. Inmiddels is het op mijn werk en ook financieel allemaal geregeld en dacht ik met een gerust hart begin 2016 mijn huis in de verkoop te kunnen zetten. Waren de makelaar en ik begin dit jaar nog zeer positief dat het huis snel verkocht zou kunnen worden heb ik daar nu, mocht het plan van de gemeente doorgaan, ernstig mijn twijfels over. Ik hoop dat de gemeente nog eens goed na gaat denken over deze locatie. En mocht er werkelijk geen enkele andere oplossing zijn, zet er dan wat moois neer. Haastige spoed is zelden goed. Breek het bestaande gebouw af en bouw in de stijl van de wijk een aantal nette nieuwe woningen. Dan kan meteen de afstand naar de woningen aan het Leerpad een heel stuk verbreedt worden, hoeven de bewoners van de Geestlaan en de Machenlaan niet tegen containers aan te kijken en behoud de hele wijk zijn mooie uitstraling.

19.10	Locatie Waaier: De Waaier ligt bij een complex zelfstandig wonende ouderencomplex en jonge straat met veel kleine kinderen. Merendeel zijn koopwoningen, met enkele sociale woningen ertussen als gezonde wisseling. Het plan voor de Waaier voor opvang zal dit in onbalans brengen in vele socio- en demografische aspecten. Naast het planschadeverzoek van de recent gebouwde wijk Hovenier en aanverwante koopwoningen, speelt de sociale klassenerschil een te grote rol voor deze locatie in te zetten voor beoogd meerjaren opvang. Graag planschade opnemen voor mogelijke uittreding van bestaande belasting betalende bewoners.
19.11	Gestelde vraag / gemaakte opmerking schriftelijk ingetrokken.
19.12	Kan de locatie verplaatst worden naar industrieterrein Veerpolder of Oosteinde en de basisschool De Waaier verkocht worden aan een projectontwikkelaar? De voordelen zijn: 1) meer draagvlak onder de Warmondse bevolking; 2) de opbrengt uit de verkoop kan ingezet worden voor de opvang; 3) weinig tot geen bezwaar tegen de verkoop; 3) geen kosten aan het verval en het achterstallige onderhoud aan de Waaier; 4) hoge opbrengsten i.v.m. een prachtige gewilde locatie. De locatie '' De Waaier'' zal hoge kosten met zich meebrengen i.v.m. het achterstallig onderhoud. Tevens is de locatie tot mogelijk 10 jaar niet beschikbaar terwijl de locatie uniek is tegen een groene omgeving aan. Hierdoor loopt de gemeente flinke inkomsten mis die juist hard nodig zijn voor de opvang van statushouders. Het draagvlak onder de Warmondse bewoners is bijzonder laag voor de geplande locatie en een locatie op 1 van de industrieterreinen zal voor een groter draagvlak en hulp daarbij zorgen. Op één van de industrieterreinen kunnen meer statushouders opgevangen worden, waardoor wij als gemeente een grotere bijdrage kunnen leveren. Het geeft de bewoners meer begrip en rust wanneer getraumatiseerde statushouders niet direct in een kinderrijke omgeving geplaatst worden door de gemeente.

19.13	Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst over statushouders wil ik u graag het volgende voorleggen/vragen. Zelf zijn wij bewoners van het Leerpad 6 in Warmond. Pal naast de beoogde locatie De Waaier. Tijdens de bijeenkomst werd ons duidelijk dat de verschillende locaties nog niet definitief zijn. Graag zouden wij dan ook willen aangeven dat wij het niet eens zijn met de gekozen locatie De Waaier. Dit vanwege het volgende: - De locatie staat pal naast ons huis zoals u op de tekeningen kunt zien. Tijdens schooluren hadden wij al last van geluidsoverlast van de school. Wij zijn bang voor meer geluidsoverlast tijdens het permanent bewonen van de school. Bij een bijeenkomst in de gemeenschappelijke zaal van de basisschool is dit in de omgeving goed te horen. Wij konden de lessen in de klas goed volgen. - Wij zijn bang voor samenscholing in en om het gebouw. Wij zijn van mening dat mensen vanuit dezelfde cultuur elkaar zullen opzoeken en mensen van verschillende culturen zullen botsen vanwege de geloofsovertuiging. Wij willen hier niet tussen zitten en zien dus opvang in groepen bij elkaar niet zitten. Wij zien dit liever gemengd door de hele samenleving van Teylingen. Daarnaast is het nog niet duidelijk welke mensen hier komen. U moet begrijpen dat de omgeving van de school een donkere omgeving is. Wij maken ons dan ook zorgen om onze veiligheid. - De locatie basisschool De Waaier is niet meer in goede conditie. Er is de afgelopen jaren minder aan het onderhoud uitgegeven omdat de school zou gaan verhuizen. Hierdoor zal er veel moeten gebeuren aan de school. Dit zal waarschijnlijk veel kosten met zich meebrengen. Wij vinden dit zonde van het gemeenschapsgeld. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat de wijk een mooie uitstraling blijft houden. - De WOZ-waarde van onze woning zal zeker dalen. Naar onze mening wil niemand een huis kopen naast een huisvesting van statushouders. Persoonlijk zouden wij hier namelijk ook niet voor kiezen.

19.14	Onze vragen naar aanleiding van de informatieavond: -Waarom zijn wij als omwonende pas zo laat op de hoogte gebracht? Wij vinden het erg kwalijk dat dit niet is gegaan via een persoonlijke uitnodiging voor deze avond. Wij hebben zelf sommige bewoners moeten inlichten. Deze waren nog niet op de hoogte. Hierdoor zijn er naar onze mening ook minder mensen aanwezig geweest bij deze informatieavond. Voor een wijkbijeenkomst krijgt wel iedereen ruim van te voren een uitnodiging. Wij hebben hierdoor het gevoel gekregen dat de gemeente zaken achter onze rug wil regelen. Wij hebben zelf namelijk al 2 keer contact gehad met de gemeente voor deze bijeenkomst. Wij hebben toen onze vragen bij uw medewerkers neergelegd. Wij hebben ook aangegeven eventueel mee te willen denken. Tot 2 keer toe wist de gemeente nog van niks. Nog geen twee dagen later kwam het bericht van de statushouders huisvesting. - Waarom wordt er niet gekozen voor sociale woningbouw op dit terrein? Planschade WOZ-waarde Kosten verbouwen school, bouwen nieuwe wijk, 6 maanden wachten op containers Aangeven aan het Rijk eerst bouwen dan opvangen. Wachten met opvangen. Wij hoeven niet altijd de eerste te zijn. Dagbesteding, integratie, communicatie Inspraak wie er komen wonen. Andere locaties Duur 10 jaar? Geluidswand Veiligheid, samenscholing, Jongeren van Teylingen hebben al weinig mogelijkheden in Warmond. Is het niet goedkoper om sociale woningen te bouwen voor de jonge inwoners in Warmond en voor enkele (gezinnen) statushouders. Er komen dan ook weer plekken (flatwoningen) leeg dus ook doorstroming voor de Warmondse jeugd.

19.15	Bezwaren tegen keuze "De Waaier" als locatie: • In Nederland hebben we jarenlange ervaring opgedaan wat betreft immigratie. Ongeacht politieke achtergrond of politieke opvattingen, weten we inmiddels allemaal dat integratie minder succesvol verloopt als je immigranten dicht bij elkaar huisvest. Immigranten die niet bij elkaar worden geplaatst, maar verspreid over de samenleving worden geplaatst, integreren in het algemeen beter. Gezien deze ervaring begrijp ik niets van het voornemen de statushouders bij elkaar te plaatsen op een aantal locaties. Volgens mij moet een zo optimaal mogelijke spreiding worden nagestreefd. Concreet: plaats ieder gezin apart! Dit betekent niet per definitie dat de statushouders er voor zorgen dat de wachtlijsten voor woningzoekenden in de gemeente Teylingen langer worden. In plaats van dat je statushouders in conventionele woningen plaatst of op een aantal plaatsen onconventionele bewoning maakt, kun je ook per gezin een onconventionele woning neerzetten. Zo wordt de druk op de wachtlijsten niet groter, kun je de statushouders snel huisvesten en heb je de best mogelijke spreiding. • Tijdens de informatieavond gaf u aan dat deze spreiding ook voor u een belangrijk uitgangspunt is. Tijdens dezelfde avond werd echter medegedeeld dat sporthal 'De Geest' de crisisopvanglocatie in Warmond is. Zoals ik tijdens de informatieavond aangaf, ligt sporthal "De Geest" direct naast "De Waaier'. Het voornemen om "De Waaier' als opvanglocatie voor statushouders aan te wijzen, wetende dat zich direct naast "De Waaier" een crisisopvanglocatie bevindt, vind ik in strijd met het uitgangspunt van spreiding. Als rekening wordt gehouden met het uitgangspunt van spreiding, kan het niet zo zijn dat én sporthal "De Geest" een crisisopvanglocatie is én er daarnaast statushouders in "De Waaier" worden geplaatst. Volgens mij kan er aan het uitgangspunt van spreiding alleen recht worden gedaan als u een keuze maakt: of crisisopvang in sporthal 'De Geest' of opvang van statushouders in "De Waaier". Hierbij merk ik op dat er volgens mij binnen Warmond meer alternatieve locaties zijn voor 'De Waaier' dan dat er binnen Warmond alternatieve cirsisopvanglocaties zijn voor sporthal "De Geest". • "De Waaier" heeft nu een groot speelplein met speeltoestellen. Dit speelplein wordt gebruikt door kinderen uit de buurt. De ingang van het speelplein bevindt zich op 20 meter van de Krusemanstraat. De Krusemanstraat is 3 jaar geleden vanuit nieuwbouw ontstaan. In deze straat hebben zich grotendeels jonge gezinnen gevestigd. Er wonen op dit moment meer dan 30 kinderen in de leeftijd van 0-8 jaar in de Krusemanstraat. De Krusemanstraat is daarmee denk ik de meest kinderrijke straat van Warmond. Deze kinderen zijn nu aangewezen op het speelplein van "De Waaier'. Doordat de Krusemanstraat een doodlopende straat is, komt hier alleen bestemmingsverkeer. Dit betekent dat kinderen al vrij snel zonder begeleiding van ouders naar het speelplein bij 'De Waaier" kunnen. Helaas bevinden zich verder geen speelpleinen "binnen een voor kinderen veilige afstand" van de Krusemanstraat. Het besluit om statushouders in "De Waaier" te vestigen, kan dus wel eens betekenen dat het enige speelplein in de buurt van de Krusemanstraat komt te vervallen. Daarmee zouden veel kinderen een fijn speelplein verliezen.
19.16	Vorige week woensdag was ik bij de bijeenkomst over de opvang statushouders in de KTS. Ik woon in Warmond in de wijk waar de Waaier staat. Daar komen tussen de 15 en de 20 personen. Tijdens de wijkmarkt werd ons gezegd door wethouder Van Velzen dat er hoogopgeleide gezinnen zouden komen in de Waaier. Ik heb tijdens de informatieavond bij de KTS niet één keer het woord hoogopgeleid gehoord en het woord economische vluchteling. Daar werd voorheen alleen máár over gesproken. Nu blijkt dat er mensen komen die al langer in Nederland zijn. Graag wil ik dat er rekening wordt gehouden met de volgende punten: • omdat het een woonwijk met veel kinderen betreft, is het wenselijk dat er gezinnen in de Waaier worden geplaatst. Ik zie het voor de veiligheid van mijn kinderen niet zitten als er

	voornamelijk mannen wonen. • ik wens dat deze mensen op de hoogte zijn van de Nederlandse regels en gebruiken. Hoe wij leven qua hygiëne, dat het er netjes uit blijft zien, dat homo's geaccepteerd zijn en dat vrouwen gerespecteerd worden. Zij hebben toch een andere cultuur. Is het een idee om dit voor hen op papier mee te geven? • zijn deze mensen wel ingeënt? Ze nemen toch ziektes mee die hier in principe niet meer voorkomen. Graag hoor ik of er nog een bijeenkomst voor de bewoners van deze wijk komt en wanneer dit allemaal plaats gaat vinden. Ik gun deze mensen echt een betere toekomst, maar vergeet niet dat ze te gast zijn en zich aanpassen aan onze samenleving.
19.17	Herontwikkeling gebied rond de voormalige Waaier? - Tijdens de infoavond heb ik uitgebreid met wethouder Van Velzen gesproken. Hij gaf aan dat er plannen zijn om te kijken naar de herontwikkeling van het gebied rond de voormalige Waaier en rond het terrein van de voormalige tijdelijke huisvesting van de Warmondse basisscholen. Onze woningen bevinden zich daar precies tussenin. Is het mogelijk om gedurende de opvangjaren de planvorming m.b.t. dit gebied al gestalte te gaan geven? Anders moeten we wel erg lang wachten voordat hier iets mee gebeurt. Graag denken we hier als bewoners over mee.
19.18	Oude gemeentewerf wordt aangedragen als alternatieve locatie voor De Waaier in Warmond. Ik ben bang dat onveiligheid een gevolg is van de huisvesting van statushouders in De Waaier. Ik geef de voorkeur aan de huisvesting van gezinnen in De Waaier.
19.19	Zie bijlage 9.

19.20	Naar aanleiding van de bijeenkomst op woensdag 28 oktober 2015 stuur ik u deze mail. Ten eerste wil ik u graag bedanken voor de informatie. Ik ben blij dat u als gemeente nu al begint met de opvang van statushouders voor het jaar 2016. Ik denk namelijk dat iedere gemeente de plicht heeft om deze mensen een goede opvang te bieden. Echter heb ik nog een aantal opmerking over de locatie in Warmond. Ik woon namelijk in de buurt van het gebouw van basisschool de Waaier. Ik denk alleen dat het geen goede oplossing is om het gebouw nu te verbouwen voor vijf jaar en daarna de basisschool plat te gooien. Ik denk dat we nu direct het gebouw plat moeten gooien en dan op de plaats van het oude gebouw een nieuw gebouw plaatsen, waar niet alleen statushouders kunnen wonen, maar ook voor jonge inwoners van Warmond. Zelf ben ik ook een woningzoekende van rond de 20 in Warmond en ik zou het liefst willen wonen in mijn eigen dorp en doordat er een nieuw gebouw geplaatst zal worden, dan kunnen de autochtonen naast de statushouders wonen. Hierdoor zal de integratie van de statushouders sneller gaan, want nu wilt u de statushouders allemaal in een gebouw plaatsen en daardoor zal er geen integratie zijn, omdat ze nu in hun eigen clubje blijven hangen. Ik zou graag van u willen weten wat u met de integratie gaat doen. Misschien is het een idee om de statushouders en bewoners van de wijk met elkaar in contact te brengen, zodat er een betere integratie plaatsvindt. Mocht het niet lukken om de Waaier plat te gooien, dan wil ik u wel op het hart drukken, dat u wel moet gaan renoveren om ook na vijf jaar er mensen in te kunnen plaatsen. Het gebouw van de Waaier is een goede oplossing voor de opvang van statushouders in Warmond, maar volgens mij zijn er nog een aantal locaties waar mensen kunnen worden opgevangen, zoals op het stuk achter Mariëngaarde, waar vroeger ook al containers stonden. Daarnaast is het misschien een idee om een aantal huizen te bouwen op de oude gemeentewerf. Dit staat namelijk al jaren leeg en er is toch wel ruimte voor een aantal huizen. Een andere mogelijkheid is dat er een aantal woningen achter Lidwina beschikbaar komen voor statushouders. Uit de presentatie van gisteren zag ik dat u na de raadsvergadering met de buurtbewoners wil spreken. Dit lijkt mij niet zo handig. Ik denk dat u beter de bewoners kan benaderen voor de raadsvergadering. Het lijkt mij handig als u samen met de gemeenteraad naar iedere locatie komt om daar met de bewoners te spreken en hoe de bewoners denken over de plannen.

19.21	In navolging op de bewonersavond d.d. 28 oktober jl., waarin u uw plannen aankondigde om groep statushouders te huisvesten op de locatie De Waaier in Warmond, wil ik u hierbij vriendelijk, doch zeer dringend verzoeken om uw plannen te heroverwegen, en wel om de volgende redenen: Uw voornemen heeft geleid tot veel onrust onder de bewoners in de omgeving. De bewoners, waar ik er een van ben, maken zich zorgen om de veiligheid in de wijk, mede in relatie tot de demografie ervan, de sociaal-culturele verschillen en de invloed van de komst op de marktwaarde van de woningen. In de directe omgeving van De Waaier zijn in ieder geval twee groepen bewoners die ernstig getroffen worden wanneer u, uw plannen doorzet. 1. Op de Manchenlaan, wat direct uitkijkt op De Waaier wonen oudere senioren (80+). Deze mensen hebben veelal hun hele leven in Warmond gewoond en hebben zich hier gevestigd voor hun laatste rustdag. Deze mensen zijn zwak qua gestel, hebben moeite om zich te verplaatsen en voelen zich onveilig wanneer er iets in hun omgeving verandert. Wilt u deze bewoners, die op verschillende wijze een belangrijke bijdrage hebben geleverd aan de gemeenschap van deze gemeente nu ontnemen een rustig en vreedzaam einde van hun leven? Enkele bewoners hebben mij te kennen gegeven dat zij zich sinds de Tweede Wereldoorlog niet meer zo onveilig hebben gevoeld. 2. In de Krusemanstraat, wonen met name jonge gezinnen. Zonder over exacte feiten te beschikken, durf ik te stellen dat de Krusemanstraat een van de hoogste concentraties kinderen in heel Teylingen heeft. Wanneer u het voorgaande in relatie brengt met de toenemende berichten uit de media over asielzoekers die moeite hebben om hun handen thuis te houden, zich seksueel uiten, met elkaar op de vuist gaan of ziektes met zich meebrengen, dan kunt u zich wellicht voorstellen hoe deze ouders zich voelen. Natuurlijk kunt u zeggen dat de gemeente adequaat zal optreden wanneer zich een situatie voordoet. Ik geloof u ook direct dat dit zal gebeuren. U gaat hierbij echter voorbij aan de impact die een dergelijk voorval heeft op een individu, een gezin en/of uw gemeenschap. Ouders in de wijk zijn bang en voelen zich genoodzaakt om kinderen binnen te houden. Andere dorpsbewoners die geregeld een ommetje maken door de wijk hebben reeds aangegeven de wijk te gaan omzeilen. Ik kan mij voorstellen dat u wellicht nooit in de regio's bent geweest waar de statushouders vandaan komen en daardoor denkt dat de sociaal-culturele verschillen wellicht meevallen. Ik kan u uit eigen ervaring vertellen dat dit niet zo is. Door mijn werk in de olie en gas industrie ben ik geregeld in contact met mensen uit het Midden-Oosten en Afrika en breng ik daar periodieke bezoeken. De mensen zijn daar niet zoals u en ik. Onze werelden, zienswijzen en levensopvattingen zijn incommensurabel. Vrouwen zoals u hebben geen rechten. Zij worden gezien als voorwerp en veelvuldig behandeld als vuil. Homoseksualiteit is helemaal uit den boze. Homo's worden gemarteld en soms op brute wijze door middel van stenigen vermoord. Hoe denkt u dat het homoseksuele stel uit onze wijk zich zal voelen? Indien u toch tegen mijn verzoek in besluit om uw plannen door te zetten, dan wil ik graag het volgende van u vernemen: 1. Hoe gaat u ervoor zorgen dat de (gepercipieerde) veiligheid in de wijk gewaarborgd wordt? 2. Hoe gaat u de omwonenden compenseren voor de negatieve impact op de marktwaarde (niet zozeer WOZ) van de woningen door de komst van de statushouders? 3. Tot slot, verneem ik graag welke al dan niet juridische stappen onze wijk kan nemen tegen de voorgenomen plannen?

Beantwoording vragen.

19.1 t/m 19.21	Voor wat betreft de huisvesting van statushouders in het bestaande gebouw van de Waaier zal gezocht worden naar een doelgroep die past bij de mogelijkheden en vormgeving van het gebouw. Zoals op eerdere vragen is geantwoord is er naar de mening van ons college geen aanleiding te veronderstellen dat met bewoning van De Waaier door statushouders de onveiligheid in de omgeving toeneemt. Een van de uitgangspunt van ons college bij het zoeken naar huisvesting voor statushouders is het gebruik van bestaande gebouwen die relatief eenvoudig geschikt te maken zijn voor bewoning. De Waaier is een bij uitstek geschikte locatie vanuit dit perspectief.

Bijlage I: Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen , (zoals besproken tijdens commissievergadering 26/10-2015).

Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen.

16 oktober 2015.

Voorgeschiedenis.

Gelet op de actuele ontwikkelingen met betrekking tot de toestroom van vluchtelingen naar Nederland zijn de fractievoorzitters van de gemeenteraadsfracties door ons college geconsulteerd met de vraag of bij de gemeenteraad draagvlak bestaat voor een actieve houding van de gemeente Teylingen bij het leveren van een bijdrage aan de oplossing van de actuele problematiek rondom het huisvesten van vluchtelingen en statushouders.

Vanuit de raadsfracties hebben wij het signaal ontvangen dat kan worden ingestemd met een dergelijke pro-actieve houding van de gemeente. Dit signaal is voor ons aanleiding geweest de onderhavige notitie aan uw commissie / raad voor te leggen.

Ontwikkelingen rijksbeleid.

Om het hoofd te kunnen bieden aan de regulering van de toestroom van vluchtelingen is er sprake van een dynamiek in het rijksbeleid. Het kabinet voert intensief overleg met provincies (IPO) en gemeenten (VNG) over concrete acties en maatregelen die voorzien in een sobere en rechtvaardige regeling voor de opvang van vluchtelingen. De te nemen maatregelen in de sfeer van beleids- en uitvoeringsregels worden aan de actualiteit aangepast. Onderstaand wordt ingegaan op een tweetal elementen die van invloed zijn of kunnen zijn op de door ons als gemeente Teylingen te maken keuzes.

GZZA regeling.

Oorspronkelijk lag onze focus van de zoekrichting op het huisvesten van statushouders met toepassing van het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement (GZZA). Op dat moment was vanuit de rijksoverheid weliswaar aangekondigd dat het al bestaande Zelfzorgarrangement (ZZA) zou worden verbreed naar een GZZA, maar de contouren van die regeling waren bij de eerste gedachtevorming binnen ons college nog niet bekend.

Het al langere tijd bestaande ZZA was in het leven geroepen voor statushouders die op eigen initiatief een asielzoekerscentrum (AZC) wilde verlaten om particulier onderdak te vinden bij bijvoorbeeld familie die al in Nederland gevestigd is. Het voordeel van de ZZA regeling is dat daarmee ruimte vrijkomt in de AZC's.

De GZZA regeling beoogt hetzelfde doel: statushouders buiten de AZC's huisvesten in afwachting van definitieve huisvesting in gemeenten. Alleen statushouders die al "gekoppeld" zijn aan gemeenten komen in aanmerking om gebruik te maken van de GZZA regeling. Daarbij is het de bedoeling dat per gemeente de statushouders die gekoppeld zijn aan diezelfde gemeente gebruik kunnen maken van de GZZA regeling.
De oorspronkelijke oplossingslijn van ons college was te bezien of het mogelijk is om bovenop het aan de gemeente Teylingen gekoppelde contingent voor enkele tientallen statushouders extra opvang te bieden (mensen die gekoppeld zijn aan een andere gemeente) en die mensen in afwachting van huisvesting in de gekoppelde gemeente opvang te bieden in de vorm van een GZZA.

Inmiddels zijn de concrete richtlijnen en voorwaarden voor het GZZA door het rijk/Centraal opvangorgaan Asielzoekers (COA) duidelijk geworden. Een en ander is omschreven in de VNG factsheet: “GZZA, het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement” dat u als bijlage bij deze notitie aantreft.

Onderstaand de belangrijkste onderdelen van de regeling:

a) Een statushouder die gebruik maakt van de GZZA regeling moet vervolgens in diezelfde gemeente op reguliere basis worden gehuisvest;
b) Statushouders keren na beëindiging van het GZZA niet terug naar de COA-opvang. Als de maximale GZZA termijn is verstreken moeten deze mensen worden gehuisvest in de gemeente. Gemeenten moeten in dat geval bij het huisvesten van statushouders prioriteit geven aan de statushouders die gebruik maken van de GZZA regeling;
c) Een statushouder kan maximaal zes maanden gebruik maken van de GZZA regeling, daarna moeten ze doorstromen naar een reguliere woning;
d) De GZZA regeling geldt één jaar en blijft bestaan tot september 2016;
e) Het COA betaalt de gemeenten per persoon/per week € 100,- in de tegemoetkoming van kosten voor huur, onderhoud, inrichting, leegstandskosten en kosten verbonden aan de ambtelijke apparaatskosten;
f) Voor het levensonderhoud krijgt de statushouder van het COA middelen;
g) Voor de GZZA cliënten geldt de COA ziektekostenregeling;
h) Voor huisartsen zorg zijn GZZA statushouders aangewezen op de lokale huisartsen; tandheelkundige verzorging wordt geregeld via het COA;
i) GZZA cliënten hebben geen recht op een bijstandsuitkering;
j) GZZA cliënten worden ingeschreven in de Basis Registratie Persoonsgegevens van de gemeente waarin zij zich vestigen;
k) Indien GZZA cliënten leerplichtig zijn verzorgt de gemeente de inschrijving van de kinderen op lokale scholen.

De door ons oorspronkelijk voorgenomen constructie waarbij naast het huisvesten via een GZZA regeling van de aan ons gekoppelde statushouders, in de opvang/huisvesting van enkele tientallen andere statushouders via een GZZA regeling was voorzien, verdraagt zich niet met de hiervoor opgesomde uitgangspunten van de GZZA regeling. Met name ten aanzien van de punten a, b en c staat onze eerder voorgenomen oplossingsrichting op gespannen voet met de nu bekende GZZA regeling. Ook de beperking in tijd (vooralsnog is de werking van de GZZA regeling beperkt tot september 2016) leidt niet tot een duurzame oplossing.

Kabinetsvoornemen.

Op maandag 12 oktober is via berichtgeving in de pers bekend geworden dat de nationale coalitiepartners (VVD en PvdA) voornemens zijn een beleidswijziging door te voeren waardoor vluchtelingen/asielzoekers “sober maar rechtvaardig” gehuisvest worden. In die nieuwe regeling krijgen de statushouders geen voorrang meer bij de verdeling van sociale huurwoningen. Gedacht wordt aan huisvesting in tijdelijke woningen of verbouwde kantoren. Het is de bedoeling dat statushouders geen of weinig huur moeten betalen waardoor de bijstandsuitkering omlaag kan en toeslagen kunnen verdwijnen. Die voorzieningen krijgen ze dan in natura.

In dit verband wijzen wij u verder op de brief van de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie d.d. 13 oktober 2015. In deze brief – die de staatssecretaris heeft geschreven ter voorbereiding op het kamerdebat van 14 oktober jongstleden – gaat hij in op de meest actuele stand van zaken en worden de contouren geschetst van de kabinetsvoornemens tot bijstelling van het beleid. De brief is als bijlage toegevoegd aan deze notitie.

Op het moment van schrijven van deze notitie is er niet veel meer bekend dan het voorgaande. Een en ander zal door de rijksoverheid nog verder uitgewerkt moeten worden in concrete regelgeving.

Kaders en uitgangspunten.

In dit hoofdstuk schetsen wij de kaders en doen wij als college voorstellen over de uitgangspunten rondom de verschillende vormen waarin door de gemeente Teylingen een bijdrage kan worden geleverd aan de opvang van statushouders / vluchtelingen.

Reguliere opvang.

COA-definitie:

Een asielzoekerscentrum dat door het COA wordt geëxploiteerd voor een termijn vanaf twee jaar met een opvangcapaciteit van 600 tot 1500+ personen. Bij deze termijnen kan het COA investeren en is een financieel verantwoorde exploitatie mogelijk die voldoet aan het plan van eisen.

De realisering van een regulier Asielzoekerscentrum (AZC) kan in het kader van de zoektocht naar snelle opvang mogelijkheden buiten beschouwing worden gelaten. Immers, realisering van een AZC vergt een gedegen voorbereiding en is een structurele / (semi)permanente voorziening.
wij van mening dat er in de gemeente Teylingen geen locatie beschikbaar is die geschikt is of geschikt te maken is voor de vestiging van een AZC, met een omvang tussen 600 en 1500+ asielzoekers.

Voorstel:

Wij stellen uw raad voor in te stemmen met het standpunt van ons college dat er gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC.

Tijdelijke opvang.

COA-definitie:

Recreatieparken, migrantenhuisvesting of vergelijkbare accommodaties waarvan de exploitatie deels door de verhurende eigenaar wordt gevoerd. Dit voor de duur van 1 tot 2 jaar met een opvangcapaciteit van 300 tot 800+ bewoners.

In het beeld van het COA zijn tijdelijke opvang locaties geschikt voor de opvang van 300 – 800+ bewoners en is een dergelijke locatie gedurende een periode van 1 tot 2 jaar beschikbaar. Het gaat dan om recreatieparken, complexen migrantenwoningen of soortgelijke accommodaties. Binnen de gemeente Teylingen zijn dergelijke locaties niet beschikbaar, zodat een aanbod in deze richting niet kan worden gedaan.

Voorstel:

Wij stellen uw raad voor de conclusie van ons college te onderschrijven dat er in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang en dat een dergelijk aanbod dan ook niet kan worden gedaan.

Noodopvang.

COA-definitie:

Hallen en locaties voor paviljoens voor de duur van 6 tot 12 maanden met een opvangcapaciteit voor tussen de 300 en 600 bewoners. Bij voorkeur in de directe nabijheid van een mogelijke tijdelijke of reguliere opvanglocatie.

Voor noodopvang is het COA op zoek naar hallen en locaties voor paviljoens voor de duur van 6 tot 12 maanden met een opvangcapaciteit voor tussen de 300 en 600 bewoners. Bij voorkeur in de directe nabijheid van een mogelijke tijdelijke of reguliere opvanglocatie.
De voorkeur van ons college gaat niet uit naar een aanbod in deze richting. Wij zijn vooralsnog van mening dat het dorpse karakter en structuur van onze gemeente zich niet leent voor de realisering van een noodopvanglocatie voor 300 tot 600 vluchtelingen. Echter, de door de fracties van Partij

van de Arbeid en Christen Unie gestelde schriftelijke vragen[1] aan ons college (meer specifiek vraag 4) geeft ons aanleiding te veronderstellen dat in elk geval binnen een aantal raadsfracties op z'n minst behoefte bestaat deze mogelijkheid te verkennen.

Voorstel:
Gelet op het feit dat de realisering van een noodopvangvoorziening voor 300 tot 600 vluchtelingen naar onze mening niet passend is bij het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente zijn wij van mening dat een dergelijke aanbod niet moet worden gedaan. Temeer omdat wij van mening zijn dat langs een andere lijn (het versneld huisvesten van "ons" contingent statushouders) een substantiële bijdrage in de oplossing van de problematiek kan worden geleverd. Een oplossing die beter aansluit op onze sociaal maatschappelijke structuur en die past bij de draagkracht van onze gemeente. Wij nodigen u – mede in het licht van de vraagstelling van PvdA en CU - uit zich uit te spreken over een dergelijke opvang mogelijkheid uit te spreken.

Crisisnoodopvang.

COA-definitie:
Locaties (sporthallen e.d.) die normaal voor incidenten, rampen of crisis worden gebruik door bevolkingszorg. Deze opvang is bedoeld voorin beginsel 72 uur, waarna de vluchtelingen kunnen doorstromen naar andere vormen van opvang waar COA mee bezig is.

Zoals u haast dagelijks uit de media kunt vernemen is het COA voortdurend op zoek naar crisisopvang locaties in de vorm van een *"72-uur opvangregeling"* in bijvoorbeeld gemeentelijke sporthallen of soortgelijke locaties.

De bevoegdheid om acute noodopvang – voor kortere duur – te realiseren ligt besloten in artikel 5 van de Wet Veiligheidsregio's. Er wordt uitgegaan van het principe dat het in dergelijke gevallen gaat om crisisomstandigheden of het voorkomen daarvan. Vanuit dit uitgangspunt is het besluit tot een dergelijke crisisopvang belegd bij de burgemeester.

Bij de keuze voor een crisisopvanglocatie wordt in z'n algemeenheid uitgegaan van de crisisopvanglocaties zoals die in de gemeentelijke rampenplannen zijn vastgelegd.

De verantwoordelijkheid voor inrichting van de ruimte, catering en toezicht ligt bij de gemeente en is ook voor rekening van de gemeente. Aan de crisisnoodopvang worden geen nadere eisen gesteld dan bed, bad en brood. Het Landelijk Operationeel Coördinatie Centrum (LOCC) streeft er naar om 72 uur van te voren een voorwaarschuwing aan de gemeente te geven dat er gebruik gemaakt gaat worden van een crisisopvanglocatie. Binnen onze veiligheidsregio is er inmiddels sprake van een lichte vorm van coördinatie op dit terrein.

Voor nadere informatie over openbare orde en veiligheid ten aanzien van noodopvang van vluchtelingen wordt kortheidshalve verwezen naar de als bijlage bij deze notitie gevoegde factsheet van de VNG.

Inmiddels heeft de gemeente Teylingen in samenwerking met de gemeente Lisse vanaf 15 oktober de vraag vanuit het LOCC voor crisisnoodopvang ingevuld en zijn er in sporthal "De Tulp" 150 asielzoekers opgevangen vanuit het perspectief van een crisisomstandigheid of het voorkomen

[1] De door de PvdA en CU gestelde schriftelijke vragen alsmede de beantwoording door ons college daarvan zijn als bijlage bij deze notitie opgenomen.

daarvan. Hiermee hebben de gemeenten gehoor aan een verzoek voor crisisopvang van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA).

Vanwege het grote aantal mensen dat momenteel Nederland binnenkomt, is er landelijk extra capaciteit voor crisisopvang nodig. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers heeft een verzoek gedaan aan de gemeenten Lisse en Teylingen om dit te organiseren. Net als andere gemeenten in de omgeving hebben zij daaraan gehoor gegeven. Beide gemeenten zien het als hun maatschappelijke verantwoordelijkheid om gehoor te geven aan het verzoek van het COA en werken samen om de opvang in goede banen te leiden.

Voor de vluchtelingen die zes dagen lang in Voorhout worden ondergebracht, was niet per direct plaats in de reguliere asielzoekerscentra. Na de zes dagen opvang in Teylingen worden de vluchtelingen nogmaals voor een periode van zes dagen opgevangen in sporthal De Waterkanten Lisse.

De innige samenwerking met de gemeente Lisse (met ondersteuning van Hillegom) op dit dossier wordt door ons college als uiterst prettig, constructief en effectief ervaren.

Het verzoek tot realisering van de crisisnoodopvang bereikte de burgemeester op donderdag 15 oktober halverwege de middag. Er was dan ook onvoldoende tijd en ruimte om de inwoners van onze gemeente tijdig te informeren over de crisisnoodopvang en de daarvoor gekozen locatie. In de loop van de avond hebben wij via de media en de gemeentelijke website de burgers geïnformeerd. Verder hebben wij op diezelfde avond omwonenden in de directe omgeving via een brief geïnformeerd over de crisisnoodopvang. Verder hebben wij op vrijdag 16 oktober via inloopbijeenkomsten eind van de ochtend en begin van de avond inwoners in de gelegenheid gesteld ons te bevragen over de crisisnoodopvang.

Zoals hiervoor al aangegeven komen de kosten voor crisisnoodopvang voor rekening van de gemeente. Vanuit het COA wordt de gemeente gecompenseerd met € 40,- per dag/vluchteling. Het van het COA te ontvangen bedrag is echter niet toereikend voor dekking van de door de gemeente te maken kosten. Inmiddels worden de uitgaven gedaan, waarbij gebruik gemaakt wordt van de in de gemeentewet opgenomen regeling voor het doen van spoedeisende uitgaven. Uiteraard worden de gemaakte kosten achteraf verantwoord en in de begroting opgenomen. Wij gaan u te zijner tijd voorstellen in de dekking van de kosten te voorzien door te beschikken over een deel van het rekeningresultaat 2015.

Uiteraard zullen wij uw raad na beëindiging van onze inspanningen op het gebied van deze crisisnoodopvang op de hoogte stellen van onze evaluatie en de opgedane ervaringen.

Voor wat betreft eventuele toekomstige nieuwe verzoeken voor crisisnoodopvang stelt de burgemeester zich (na consultatie van het college) op het standpunt dat geen actief aanbod richting het COA wordt gedaan voor het inrichten van een crisisnoodopvang, maar dat indien opnieuw een dergelijke vraag aan Teylingen wordt gesteld een dusdanig verzoek met een een positieve grondhouding tegemoet wordt getreden.

<u>Voorstel:</u>
Voorgesteld wordt in te stemmen met de beleidslijn van de burgemeester waarbij een reactieve houding wordt ingenomen (geen concreet aanbod te doen), maar in het geval dat in de toekomst opnieuw een verzoek tot inrichting van crisisnoodopvang wordt gedaan een dergelijk verzoek vanuit een welwillende grondhouding wordt beoordeeld.
Verder wordt voorgesteld kennis te nemen van het gegeven dat door de gemeente spoedeisende uitgaven worden gedaan in het kader van de crisisnoodopvang en in te stemmen met het voornemen van het college de kosten daarvan te dekken door te beschikken over een deel van het rekeningresultaat 2015.

Kaders voor concrete huisvesting.

Versnelde invulling van taakstelling.

Op basis van het huidige rijksbeleid krijgt elke gemeente in Nederland een contingent te huisvesten statushouders toegewezen. Deze verdeling is de verantwoordelijkheid van het COA. Als een vluchteling een verblijfsstatus krijgt wordt hij/zij door het COA gekoppeld aan een gemeente. De verdeling over Nederland gebeurt op basis van het inwonertal van de gemeenten. Elke gemeente in Nederland krijgt een evenredig percentage te huisvesten statushouders toegewezen. Gemeenten hebben daarop geen invloed. Ook kan geen invloed uitgeoefend worden op welke mensen (herkomst, geslacht, leeftijd, gezinssamenstelling etc.) aan de gemeente worden gekoppeld.
Tot op dit moment hebben aan gemeenten gekoppelde statushouders van rechtswege voorrang bij toewijzing van sociale huurwoningen. In dit verband verwijzen wij u overigens naar de in deze notitie opgenomen paragraaf “kabinetsvoornemen” waarin is aangegeven dat deze voorrangsregeling binnenkort komt te vervallen.

De gemeente Teylingen heeft voor 2015 een taakstelling om 62 statushouders te huisvesten (gebaseerd op 14.900 te huisvesten statushouders; 0,4161% van de landelijke taakstelling).
De staatssecretaris van Veiligheid en Justitie schat het aantal te huisvesten statushouders voor de 1e helft van 2016 op 20.000 mensen. Dat resulteert voor Teylingen in een taakstelling van 83 te huisvesten statushouders voor de eerste helft van 2016. In de verdere uitwerking van de locaties gaan wij vooralsnog uit van de situatie dat voor heel 2016 voor 115 tot 135 statushouders naar woonruimte moet worden gezocht. Met de realisering van woonruimte voor 115 tot 135 personen wordt invulling gegeven aan een groot deel van de gemeentelijke taakstelling voor 2016.

Voorstel:
Wij stellen u voor de Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld woonruimte bieden aan de aan Teylingen gekoppelde statushouders (nog in 2015 een begin maken met invulling van de taakstelling 2016), zodat in de AZC’s capaciteit vrij gemaakt wordt voor nieuwe instroom van vluchtelingen.

Spreiding in de gemeente.

Vanuit een oogpunt van maatschappelijk draagvlak zijn wij van mening dat het wenselijk is de huisvesting van statushouders in de gemeente te spreiden en niet te concentreren op één of een beperkt aantal locaties. Kiezen voor “kleinschaligheid” past enerzijds goed bij onze dorpen en biedt anderzijds ook de beste kansen op integratie van de statushouders in de Teylingse samenleving. Afhankelijk van het moment van beschikbaarheid van accommodaties kan er sprake zijn van een variatie in momenten waarop in de verschillende dorpen een voorziening wordt gerealiseerd.

Voorstel:
Wij stellen voor om vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap zo mogelijk te kiezen voor spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond).

Aanvullende capaciteit reeds gevestigde inwoners.

Als bedacht wordt dat jaarlijks slechts 5% van contingent woningen van de corporaties muteert moet worden geconstateerd dat ook voor onze eigen woningzoekenden beperkte mogelijkheden bestaan om geschikte woonruimte te krijgen.

Behoefte
Huishoudens met een laag inkomen (< € 34.911)
Bij gelijkblijvende scheefheid zijn in de periode 2013-2025 440 woningen extra nodig in sociale voorraad. Dit betreft 390 woningen met een huurprijs tot € 618,-.

Aanbod huur woningen corporaties

2014	Stek	Vooruitgang	Warmunda
mutaties	29	162	37
mutatiegraad	4,0%	7,2%	5,3%

Bron: Jaarverslagen corporaties

Het aantal ingeschreven woningzoekende in de regio op 31 december 2014 bedroeg 69.953, waarvan er 13.547 zich actief op de woningmarkt begeven (tenminste 1 x gereageerd op een woning). Vanuit Teylingen stonden 3.698 woningzoekenden ingeschreven; 5,3% van het totaal. Hiervan reageerden 652 mensen minimaal één keer op een woning. Op de 79 via Woningnet Holland Rijnland aangeboden woningen (vanaf mei 2014!) reageerden 5.623 mensen. Gemiddeld waren dat 71 reacties per woning.
Het aantal reacties geeft een indruk van de populariteit van woningen in de regio. Hillegom scoorde het laagste met gemiddeld 32 reacties op woningen en Leiden het hoogste met 89. Gemiddeld kwam het aantal reacties uit de regio uit op 60.

Gelet op het voorgaande is het vanuit een oogpunt van maatschappelijk draagvlak en een evenredige en gelijke behandeling van onze inwoners daarom wenselijk dat, als voor statushouders extra onorthodoxe woonruimte wordt gerealiseerd, een dergelijke voorziening ook voor onze bestaande woningzoekenden beschikbaar komt, om zodoende ook in dat segment de druk op de wachtlijsten te laten afnemen. Wij zijn dan ook voornemens om bovenop de toevoeging aan onorthodoxe woonruimte voor statushouders een contingent extra te realiseren om de bestaande wachtlijsten van woningzoekenden te verkleinen. Wij denken daarbij aan een extra toevoeging van 10%.

Voorstel:
Wij stellen u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat bovenop het aantal te realiseren onorthodoxe woonvoorzieningen voor statushouders 10% extra woonvoorzieningen worden toegevoegd bestemd voor de huidige woningzoekenden.

Structurele toevoeging aan woningvoorraad.

Zoals in de paragraaf “versnelde invulling van taakstelling” is aangegeven neemt in 2016 het inwonertal van deze gemeente, als gevolg van de vestiging van statushouders, toe met circa 100 personen. Als we er van uitgaan dat circa 50% van deze mensen uiteindelijk in Nederland kunnen blijven en genaturaliseerd worden tot Nederlander bestaat er op ons gemeenteniveau behoefte aan een extra toevoeging aan de reguliere woningvoorraad sociale huurwoningen van circa 50 woningen. Wij zien mogelijkheden om in onze nieuwbouwlocaties een verdichting aan te brengen en circa 50 sociale huurwoningen extra aan de woningvoorraad toe te voegen. Voor de bij ons college bestaande gedachten over de mogelijkheden tot structurele toevoeging van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad verwijzen wij u naar de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad”.

Uiteraard moet het overleg met corporaties en projectontwikkelaars hierover nog worden opgestart.

Een stevige aanvullende taakstelling voor onze corporaties.
Vanuit dit perspectief kunnen wij ons dan ook voorstellen dat wij bijvoorbeeld in VNG verband richting het kabinet invloed uitoefenen om corporaties hun maatschappelijke rol te kunnen laten vervullen. In de door de PvdA en CU gestelde schriftelijke vragen wordt het voorbeeld van de verhuurdersheffing genoemd, maar wellicht zijn er ook ander methoden of instrumenten om de corporaties beter in positie te brengen. Indien uw raad een dergelijke beweging wenst te maken zullen wij in VNG verband hier aandacht voor vragen.

Voorstel:
Wij stellen u voor in te stemmen met ons voornemen om het overleg op te starten en de plannen voor te bereiden c.q. te wijzigen om – gelet op de gewijzigde omstandigheden – 50 sociale huurwoningen extra toe te voegen aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties.

Toevoeging woningvoorraad door realisering van onorthodoxe woonruimte .

In lijn met het kabinetsvoornemen (zie de hiervoor opgenomen paragraaf) zijn wij voornemens ons te focussen op toevoeging aan de woningvoorraad door het realiseren van tijdelijke woningen op verschillende locaties in onze gemeente, waardoor er geen sprake is van concentratie op een beperkt aantal plaatsen en de beste randvoorwaarden worden gerealiseerd voor integratie in de lokale samenleving.

Naast deze locaties voor het realiseren van tijdelijke woningen voorzien onze plannen er in om op een beperkt aantal locaties gebruik te maken van bestaande gebouwen voor huisvesting van statushouders.

De plannen voorzien er tevens in om 10% extra capaciteit te creëren om de bestaande wachtlijsten van woningzoekenden te verkleinen.

Concreet betekent dit dat indien voor circa 115 tot 135 statushouders huisvesting wordt gerealiseerd daarbovenop voor 14 regulier woningzoekenden een nieuwe vorm van huisvesting beschikbaar komt.

Voor een overzicht van de potentiële locaties die bij ons in beeld zijn voor de realisering van onorthodoxe huisvestingsmogelijkheden verwijzen wij u naar de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad” (deze bijlage is op maandag 26 oktober 2015 beschikbaar). Wij benadrukken overigens dat – indien uw raad instemt met de plannen tot realisering van tijdelijke woningen en andere vormen van onorthodoxe huisvesting ten behoeve van statushouders en regulier woningzoekenden – nog nader en intensief overleg nodig is met corporaties en locatie-eigenaren om de plannen concreet vorm te geven en de huisvesting daadwerkelijk te realiseren. Dat vergt –naast de inzet van de gemeente - een inspanning van meerdere partijen.

Zoals ook in de paragraaf GZZA regeling is aangegeven kent die regeling dusdanige beperkingen dat deze regeling – voor zover wij dat thans kunnen beoordelen – niet aansluit op de wijze waarop wij de huisvesting van statushouders willen accommoderen. Het ligt eerder in de lijn om de taakstelling huisvesting statushouders 2016 naar voren te halen en de statushouders als reguliere inwoners van deze gemeente te verwelkomen, waardoor de gemeente Teylingen aan de opgave 2016 voldoet.

Afhankelijk van de verdere uitwerking van de kabinetsplannen moet nadere invulling worden gegeven aan de wijze waarop betrokkenen de verschuldigde huur voor de woningen moeten voldoen alsmede de wijze waarop zij in hun levensonderhoud moeten voorzien. Geredeneerd vanuit de huidige regeling is hier een rol weggelegd voor de ISD (bijstandsverstrekking ed).

Voorstel:
Voorgesteld wordt in te stemmen met ons voornemen om voor circa 115 tot 135 statushouders en voor 14 reguliere woningzoekenden huisvesting te realiseren een en ander in lijn met het overzicht zoals opgenomen in de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad”.

Betrokkenheid maatschappelijke partijen.

Achter de schermen is/wordt contact gelegd met woningbouwcorporaties (op ambtelijk en bestuurlijk niveau wordt met de corporaties intensief overleg gevoerd) , vluchtelingenwerk, Welzijn Teylingen, het onderwijsveld, huisartsen, vrijwilligersgroepen, kerken en moskee, OTAV

(ondersteuningsteam VNG), ISD, etc. over de wijze waarop in de (maatschappelijke) begeleiding kan worden voorzien en de wijze waarop de integratie in de lokale samenleving het best vorm kan worden gegeven. Concrete resultaten en afspraken liggen er op dit moment nog niet. We verkeren nog in de fase van contact leggen. Wij willen het maatschappelijk middenveld vroeg in het proces betrekken, zodat we een groot draagvlak betrokkenheid creëren voor de komst van (extra) vluchtelingen naar onze gemeente. Daarom willen we binnenkort een werkconferentie organiseren met de eerdere genoemde organisaties om samen te kijken wat hiervoor nodig is.

Dialoog met de inwoners/ondernemers en besluitvorming.

Nadat en indien de commissie Welzijn op 26 oktober zich heeft uitgesproken over de plannen en voornemens van ons college zoals verwoord in deze notie gaan wij het gesprek aan met de inwoners en ondernemers van onze gemeente. Wij zijn van plan daarvoor op woensdag 28 oktober een informatiebijeenkomst te beleggen. Voor de inhoud van deze informatiebijeenkomst verwijzen wij u kortheidshalve naar het als bijlage toegevoegde persbericht.

Nadat wij het gesprek met de inwoners en ondernemers hebben gevoerd zullen wij bezien of aanleiding bestaat de plannen aan te passen en wordt een en ander ter besluitvorming uw raad voorgelegd. Na de informatiebijeenkomst met inwoners en ondernemers wordt bepaald wanneer en op welke wijze finale voorstellen aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Initiatieven in de regio.

Ook in de regio wordt hard gewerkt aan het zoeken naar oplossingen. In Katwijk wordt onderzocht of er extra woningen kunnen worden toegevoegd in de vorm van semi permanente huisvesting (10-15 jr) voor zowel statushouders als reguliere woningzoekenden.

In Hillegom worden 2 locaties onderzocht.

Noordwijk wil 17 extra statushouders opvangen in tijdelijke dan wel bestaande woningen.

In Noordwijkerhout wordt onderzocht hoe de oude Munnekeweij verbouwd kan worden tot woningen voor statushouders.

Financiën.

Op dit moment hebben wij geen duidelijk inzicht in de mogelijke gemeentelijke kosten voor de realisering van de plannen zoals in deze notitie verwoord. Nadat finale besluitvorming in de gemeenteraad heeft plaatsgevonden zijn wij van plan om – voor zover daartoe aanleiding bestaat – aan uw raad voorstellen te doen over de financiering van de plannen.

Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Brief aan de leden
T.a.v. het college en de raad

informatiecentrum tel.	uw kenmerk	bijlage(n)
(070) 373 8393		
betreft	**ons kenmerk**	**datum**
VNG inzet bestuursakkoord vluchtelingen	ECLBR/U201501898 Lbr. 15/090	18 november 2015

Samenvatting

Om de verhoogde instroom van vluchtelingen adequaat aan te pakken, heeft het Kabinet de gemeenten gevraagd deze problematiek “schouder aan schouder” op te pakken. Momenteel zitten er 44.000 mensen in de AZC’s waarvan 16.000 statushouders. Gemeenten verrichten momenteel al veel inspanningen en zijn bereid om het Kabinet de helpende hand te bieden om dit probleem adequaat op te lossen.

Om dit te realiseren wordt ingezet op een akkoord tussen de VNG en het Kabinet. Uitgangspunten hierbij zijn:

- een heldere verdeling van taken en verantwoordelijkheden;
- het optimaal benutten van de mogelijkheden rekening houdend met de omstandigheden van individuele gemeenten en samenwerkende gemeenten;
- een gezamenlijke inzet voor het verkrijgen en behoud van draagvlak onder de inwoners, maatschappelijk middenveld en andere stakeholders;
- een compensatie aan gemeenten voor de feitelijk gemaakte kosten.

De VNG zet daarbij in op een sluitende aanpak van de migratieketen. Dit betekent op de korte termijn:

- bestuurlijke regie ligt bij gemeenten of samenwerkende gemeenten;
- snelle procedure door de IND;
- crisisopvang dient zo veel als mogelijk te worden vermeden;
- opvang bij voorkeur in een regulier AZC. Als dit niet mogelijk is zo veel mogelijk streven naar tijdelijke noodopvang;
- verlenging termijn GGZA;
- huisvesting van statushouders waarbij de corporaties hun verantwoordelijkheid nemen voor de huisvestingsopgave;

- voldoende voorzieningen tijdens de opvang;
- integratie van statushouders;
- borgen van veiligheid rondom de opvanglocaties.

In de ledenbrief wordt deze inzet per onderwerp uitgewerkt.

Proces

Gezien de urgentie is het streven om op korte termijn een bestuursakkoord te sluiten. Door zowel kabinet als VNG wordt gewerkt naar het afronden van een onderhandelaarsakkoord tijdens het overhedenoverleg op 27 november a.s. Dit zal tijdens de Bijzondere Algemene ledenvergadering van 30 november worden gepresenteerd. Daarna zal een ledenraadpleging plaats vinden. Op basis van de uitkomsten van deze ledenraadpleging zal het bestuur van de VNG in januari een definitief besluit nemen.

Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Aan de leden

informatiecentrum tel.	uw kenmerk	bijlage(n)
(070) 373 8393		
betreft	**ons kenmerk**	**datum**
VNG inzet bestuursakkoord vluchtelingen	ECLBR/U201501898 Lbr. 15/090	18 november 2015

Geacht college en gemeenteraad,

Met deze ledenbrief wordt u op de hoogte gesteld van het voornemen om te komen tot een bestuursakkoord Vluchtelingen. Een bestuursakkoord Vluchtelingen geeft uitwerking aan de afspraken die het Kabinet en de gemeenten maken, met als doel een snelle en goede opvang te realiseren voor de verhoogde instroom aan vluchtelingen waar Nederland zich mee geconfronteerd ziet.

Inleiding

Om de verhoogde instroom van vluchtelingen adequaat aan te pakken, heeft het Kabinet de gemeenten gevraagd deze problematiek “schouder aan schouder” op te pakken. Momenteel zitten er 44.000 mensen in AZC’s, waarvan 16.000 mensen met een status. Deze statushouders wachten op een woning en houden zo ruim 36% van de capaciteit van de AZC’s bezet. Er melden zich elke dag gemiddeld 325 vluchtelingen aan de Nederlandse grens zodat de druk blijft bestaan op de crisisopvang. Nog deze week was er een tekort van 1000 bedden. Het Kabinet houdt rekening met 3.000 vluchtelingen die moeten worden ondergebracht in de komende week. Een snelle uitstroom van 16.000 statushouders naar reguliere huisvesting en de kanteling naar noodopvang voor langere duur is zeer gewenst. Gemeenten zijn zich bewust van de omvang van deze problematiek en hebben al de bereidheid getoond om extra inspanningen te leveren in de opvang van vluchtelingen en de doorstroom naar reguliere huisvesting te bevorderen. De opvang van vluchtelingen is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van het Rijk. De enorme stroom aan nieuwe vluchtelingen heeft ertoe geleid dat het Kabinet de gemeenten heeft gevraagd samen op te trekken om deze situatie het hoofd te bieden.
Om te zorgen dat een snelle en goede opvang gerealiseerd kan worden moeten op een aantal onderdelen binnen de migratieketen versnelling worden aangebracht om doorstroom te bevorderen.

Om dit te realiseren en de samenwerking met het Rijk te bevestigen wordt ingezet op een akkoord tussen VNG en het Kabinet. Uitgangspunten hierbij zijn:

- een heldere verdeling van taken en verantwoordelijkheden;
- het optimaal benutten van de mogelijkheden rekening houdend met de omstandigheden van individuele gemeenten en samenwerkende gemeenten;
- een gezamenlijke inzet voor het verkrijgen en behoud van draagvlak onder de inwoners, maatschappelijk middenveld en andere stakeholders;
- een compensatie voor gemeenten van de feitelijk gemaakte kosten.

De VNG zet daarbij in op een sluitende aanpak van de migratieketen. Dit betekent op de korte termijn:

- bestuurlijke regie ligt bij gemeenten of samenwerkende gemeenten;
- snelle procedure door de IND;
- crisisopvang dient zo veel als mogelijk te worden vermeden;
- opvang bij voorkeur in een regulier AZC. Als dit niet mogelijk is zo veel mogelijk streven naar tijdelijke noodopvang;
- verlenging termijn GGZA;
- huisvesting van statushouders waarbij de corporaties hun verantwoordelijkheid nemen voor de huisvestingsopgave;
- voldoende voorzieningen tijdens de opvang;
- integratie van statushouders;
- borgen van veiligheid rondom de opvanglocaties.

Regionale regietafels

De gemeenten richten regionale regietafels in, waarin door gemeenten in onderlinge afstemming afspraken worden gemaakt. De regio bepaalt zelf wie de voorzitter wordt van deze regietafel: dit kan de voorzitter van de Veiligheidsregio zijn maar bijvoorbeeld ook de provincie. Deze regionale regietafels worden landsdekkend ingericht en bestaan uit één of meerdere veiligheidsregio's. Per regietafel is er één aanspreekpunt voor het COA voor de operationele uitvoering. De operationele uitvoering betreft de behoeften, cijfers, capaciteit, planning et cetera in de regio. De bijdrage van de regio aan de opvang van vluchtelingen wordt gemonitord. Daarmee wordt ook duidelijk welke gemeenten haar bijdrage levert of welke gemeente achterblijft in haar verantwoordelijkheid. Gemeenten zijn daarop aanspreekbaar.

De bijdrage van gemeenten is het meest effectief indien gemeenten (in de regio) samenwerken in de keten crisisopvang-noodopvang- AZC-GZZA en huisvesting statushouders. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de keuze om tot opvang over te gaan, in samenspraak met hun bewoners. Gemeenten maken in onderling overleg afspraken over de aanpak, begeleiding, opvang en huisvesting van vluchtelingen. Dit op basis van gelijkwaardigheid en gezamenlijk leiderschap. Hierbij zijn verschillende vormen van coördinatie mogelijk die aansluiten bij de betreffende regio.

Om deze regietafels doeltreffend te laten functioneren moet er aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Deze voorwaarden zijn per onderwerp, met daarbij de oplossingsrichting, hieronder benoemd. De VNG vraagt het Kabinet om in gezamenlijkheid afspraken te maken om de verhoogde instroom van vluchtelingen doeltreffend aan te pakken. Hierbij is onderscheid gemaakt in korte en lange termijn.

Korte termijn afspraken

1.Procedures IND en veilige landen procedure
Het optimaal gebruik van de beschikbare opvangfaciliteiten voor asielzoekers wordt bevorderd door een snelle maar zorgvuldige asielprocedure. Een spoedige terugkeer van vreemdelingen waarvan de asielaanvraag is afgewezen, draagt bij aan de beschikbare opvangcapaciteit.

Inzet VNG:
Uitgangspunt is een zorgvuldige registratie van de asielaanvraag, zodat deze zo snel als mogelijk afgehandeld kan worden en opvangcapaciteit weer beschikbaar komt. Een vergroting van de capaciteit bij de IND kan ervoor zorgen dat dit proces sneller doorlopen wordt en zal de doorstroom bevorderen. Daarnaast is een lijst van veilige landen van herkomst nodig. Als de conclusie is dat het land van herkomst veilig is voor de aanvrager, dan moet de terugkeer van de vreemdeling worden bespoedigd.

2. Crisisopvang
Gemeenten zijn van mening dat crisisopvang alleen in het uiterste geval moet worden ingezet. Er wordt naar gestreefd om crisisopvang te voorkomen. Gemeenten hebben de afgelopen maanden in korte tijd crisisopvang gerealiseerd, waardoor tot nu toe voor alle asielzoekers ‘s nachts een bed beschikbaar is. De gemeenten hebben daarmee laten zien dat zij onder grote tijdsdruk in staat zijn in te spelen op een crisissituatie en aantoonbaar hun maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen. Sinds eind september zijn circa 3000 asielzoekers in de crisisopvang bij gemeenten ondergebracht.

Het COA betaalt gemeenten een vaste vergoeding van € 40 per persoon per nacht. Deze € 40 is gebaseerd op de kostprijs van het COA voor opvang van asielzoekers. Uit onderzoek onder gemeenten is gebleken dat de vergoeding van het COA ontoereikend is, de feitelijke kosten bedragen gemiddeld € 100 euro per persoon. Dat de kostprijs van het COA zoveel lager ligt, is het gevolg van het feit dat deze prijs is gebaseerd op langdurige opvang (met voorzienbare kosten) en niet om crisisopvang waarbij gemeenten snel moeten acteren.

Inzet VNG
- Een vergoeding op basis van feitelijk gemaakte kosten per opgevangen vluchteling op basis van declaraties.
- Indien dit niet mogelijk is moet een normbedrag per persoon per nacht worden gehanteerd dat de gemiddelde kosten van de gemeenten dekt. Op basis van onze

inventarisatie moet dat bedrag € 100 zijn waarbij excessieve kosten apart kunnen worden gedeclareerd; het normbedrag moet met terugwerkende kracht toegepast vanaf 1 januari 2015.
- Het bedrag dient rechtstreeks te worden uitgekeerd aan de betreffende gemeente.

3. Noodopvang
Het betreft hier grootschaliger locaties, hallen en of paviljoens die zes tot twaalf maanden opvang kunnen bieden aan asielzoekers. Het COA is verantwoordelijk voor deze vorm van opvang. Gemeenten ervaren het over het algemeen als lastig om eenduidige informatie te krijgen van COA. Daarnaast ervaren gemeenten de normeringen die het COA hanteert (300 of meer asielzoekers) vanuit bedrijfsvoering en technische perspectief als knellend. Daar waar het COA zelf contacten legt met partijen die noodopvang aanbieden, dient in driehoekverband gecheckt te worden met welke partij men in zee gaat. Niet altijd zijn de partijen van onbesproken gedrag. Sterker nog, in sommige gevallen wordt zaken gedaan met partijen die in driehoekverband bekend staan als ondermijnend.

<u>Inzet VNG</u>
Er moet meer ruimte zijn om vormen van opvang te realiseren die passen bij de gemeentelijke situatie. Bijvoorbeeld door grotere noodlocaties per regio te realiseren waar mensen langer kunnen blijven zitten, maar ook kleinere opvanglocaties. Gemeenten roepen daarom op tot een flexibele hantering van door het COA vastgestelde normering voor noodlocaties. Als deze mogelijkheid wordt geboden, dan wordt de mogelijkheid van gemeenten voor het beschikbaar stellen van locaties vergroot, passend bij de lokale situatie en het bevordert het draagvlak bij de bewoners.

4. GZZA
Gemeenten maken op dit moment terughoudend gebruik van het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement (GZZA). De reden hiervoor is het feit dat er nu geen sluitende aanpak is waardoor doorstroming naar een permanente woning binnen de termijn van 6 maanden wordt gegarandeerd. Bij het GZZA gaat het om feitelijk (vaak particulier) onderdak in gemeenten voor vergunninghouders die nog niet zijn uitgeplaatst bij een gemeente.

<u>Inzet VNG</u>
- De termijn voor het toepassen van de GZZA dient te worden verruimd tot het moment dat een sluitende aanpak is gerealiseerd.
- Monitoring van de kosten waarbij wordt afgesproken, dat gemeenten worden gecompenseerd voor feitelijk gemaakte kosten.

5. Huisvesting
Realisatie woningen
Het Kabinet werkt aan een subsidieregeling voor huisvestingsvoorzieningen. Corporaties kunnen een beroep doen op deze subsidieregeling. Uitgangspunt is dat alleenstaande

vergunninghouders worden gehuisvest in onzelfstandige woningen. Dat kan via het neerzetten van prefab woningen of via het ombouwen van leegstaand maatschappelijk vastgoed of kantoren. Hierdoor wordt de druk op reguliere sociale huurwoningen vermindert. Bovendien kunnen sneller 'meters worden gemaakt'. Middels deze subsidieregelingen kunnen 3500 woningen worden gerealiseerd. Alleenstaande vergunninghouders die zo (gezamenlijk) worden gehuisvest, vallen onder de kostendelersnorm waardoor minder bijstand behoeft te worden betaald. Met deze middelen wordt de subsidieregeling gefinancierd door het Kabinet.

Inzet VNG:

- De VNG wil in samenwerking met het Rijk en Aedes komen tot een subsidieregeling die zo eenvoudig mogelijk is toe te passen met een minimum aan administratieve lasten.
- Het uitgangspunt is een subsidie bij een minimaal aantal vergunninghouders per wooneenheid
- Deze subsidie wordt uitgekeerd over een meerjarige periode.
- Ten behoeve van het draagvlak op lokaal niveau kunnen ook niet-vergunninghouders gaan wonen in een dergelijke woonunit. Daarvoor ontvangt de subsidieaanvrager dan geen subsidie.
- Corporaties moeten zich committeren aan deze opgave; in regionaal verband worden afspraken tussen gemeenten en corporaties gemaakt over het realiseren van de huisvesting.
- De kostendelersnorm moet er niet toe leiden dat bepaalde groepen vluchtelingen een voorrangspositie krijgen bij huisvesting op basis van de subsidieregeling.

Urgentiebepaling vergunninghouders

Eén van de conclusies uit het debat van 11 juni 2015 in de Tweede Kamer over de huisvesting van vergunninghouders is, dat een meerderheid van de Kamer de urgentiebepaling ten behoeve van vergunninghouders uit de Huisvestingswet wil schrappen. Momenteel ligt er een wetsvoorstel dat daarin voorziet.

Het huidige wettelijke systeem is, dat wanneer een gemeente in de huisvestingsverordening een urgentiebepaling opneemt, drie categorieën verplicht daarin moeten worden opgenomen, te weten: mantelzorgers en -ontvangers, personen die uit een voorziening komen voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, en vergunninghouders.

De laatste categorie, de vergunninghouders, wordt nu met dit wetsvoorstel geschrapt. De gemeentelijke taakstelling om vergunninghouders te huisvesten blijft bestaan. Het wetsvoorstel stelt, dat de gemeenten de vrijheid behouden om vergunninghouders al dan niet op te nemen in een urgentiecategorie in de huisvestingsverordening. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die dringend woonruimte behoeven. De gemeenteraad stelt in de huisvestingsverordening dan de criteria vast volgens welke woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën.

Inzet VNG

De verplichting om vergunninghouders te huisvesten blijft - terecht - bestaan. Nu het Kabinet de urgentie voor vergunninghouders wil schrappen, zoals in het wetsvoorstel wordt voorgesteld, kan op lokaal niveau een politieke discussie ontstaan over het handhaven van de urgentiestatus voor vergunninghouders. Dat is niet wenselijk gelet op de taakstelling van gemeenten en gelet op het doel van het wetsvoorstel ook niet nodig. Doel van de wetswijziging is immers om de druk op de reguliere sociale huurvoorraad te verminderen. De druk op de sociale huurvoorraad wordt verminderd door de introductie van de subsidieregeling voor corporaties. Zo ontstaat voor gemeenten de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk: daar waar het kan huisvesting van vergunninghouders in een huisvestingsvoorziening, daar waar dat wenselijker is het huisvesten van vergunninghouders in de reguliere sociale voorraad. De Huisvestingswet en huisvestingsverordening zijn bovendien zo geredigeerd dat urgentie niet leidt tot een absolute voorrangspositie voor urgente.
Het wetsvoorstel zou dus recht moeten doen aan de urgentie om vergunninghouders te huisvesten (in welke soort voorziening dan ook). Dat vraagt om een meer afgewogen redactie van de wettekst dan de tekst zoals die nu wordt voorgesteld. Tevens zou het mogelijk moeten worden om de taakstelling betreffende huisvesting statushouders tussen gemeenten binnen de regio onderling te verrekenen.

6. Onderwijs

Gemeenten zijn medeverantwoordelijk voor de uitvoering van de leerplichtwet. Hierin hebben zij wettelijke taken uit te voeren. De leerplichtwet geldt voor alle kinderen die in Nederland zijn. De bedoeling is om vluchtelingenkinderen zo snel mogelijk te laten instromen in het onderwijs. Het inrichten van onderwijsvoorzieningen vormt bij de huidige grote instroom een probleem. Deze problemen hebben zowel betrekking op de uitvoering als de financiering van de uitvoering op basis van de Leerplichtwet.

Inzet VNG

- Voor het Voortgezet Onderwijs (VO) komen de kosten voor onderwijshuisvesting en de eerste inrichting voor rekening van de gemeente. In tegenstelling tot het Primair Onderwijs (PO) kent men voor het VO geen regeling onderwijshuisvesting. De gemeente ontvangt hiervoor geen vergoeding. Bij kleine aantallen levert dit geen probleem op. Gemeenten ervaren nu problemen doordat er veel noodlokalen of ruimten moeten worden gehuurd. Gemeenten willen hiervoor een maatwerkoplossing. Immers niet alle gemeenten hebben VO onderwijs en ook niet alle gemeenten hebben een AZC.
- Het Kabinet moet een reële termijn hanteren waarbinnen onderwijs aan asielkinderen moet aanvangen Bij een grote instroom, waarbij kinderen gedurende de eerste periode ook nog regelmatig van verblijfplaats wisselen, kunnen gemeenten niet binnen 3 dagen onderwijs garanderen. Gemeenten willen hiervoor een oplossing en verwachten van het Rijk soepelheid bij het toepassen van de Leerplichtwet
- Veel kinderen van statushouders kunnen niet op een willekeurige school worden geplaatst, maar op een school met een speciale taalklas of schakelklas. Deze scholen

zijn vaak verder weg, en daar is vervoer voor nodig. Gemeenten willen dat het mogelijk is dat deze kinderen leerlingenvervoer ontvangen en willen de feitelijk gemaakte kosten vergoed hebben.

- Onderwijsinstellingen vragen gemeenten regelmatig om voorfinanciering of een gemeentegarantie voor de bekostiging van nieuwkomersleerlingen. Hoewel dit geen gemeentelijke taak is, zijn gemeenten vaak wel bereid om te helpen. Gemeenten moeten zekerheid krijgen dat ze hun lening terugontvangen. Meer duidelijkheid over bekostiging waarop een school kan rekenen, zal gemeenten om te helpen met voor- of aanvullende financiering aan onderwijsinstellingen.

7. Taal en maatschappelijke begeleiding

Sinds 2013 is inburgering geen taak meer van gemeente. Gemeenten hebben hierdoor nog maar weinig mogelijkheden om nieuwkomers te begeleiden, monitoren, integreren en te leiden naar zelfredzaamheid. Gemeenten ontvangen 1000 euro per statushouder voor de maatschappelijke begeleiding. Het gaat hier om twee zaken 1) woonbegeleiding: het regelen van praktische zaken bij de huisvesting zoals aanvragen toeslagen, bijstand, scholen voor kinderen etc. 2) maatschappelijke begeleiding*:* het wegwijs maken in een gemeente en doorverwijzen naar juiste reguliere voorzieningen (hulp bij trauma's, begeleiding naar werk, taalcursussen, inburgeringscursussen). Het doel hierbij is zelfredzaamheid. Deze € 1000 euro is niet toereikend ter dekking van de feitelijk gemaakte kosten. Het ontbreken van woonbegeleiding kan leiden tot schrijnende situaties waarbij gezinnen afhankelijk zijn van voedselpakketten. Daarnaast is het van belang dat nieuwkomers participeren in de samenleving, de taal beheersen en volwaardige deelnemers zijn van de Nederlandse samenleving. Om deze reden is niet alleen maatschappelijke begeleiding (meestal uitgevoerd door vrijwilligers van welzijnsorganisaties) maar ook inburgering en taalles van cruciaal belang Uit recente cijfers blijkt dat minder nieuwkomers slagen voor hun inburgeringsexamen. In 2011 slaagden nog 77 procent, dit jaar is dat 53 procent. Het blijkt moeilijk voor nieuwkomers om een passend traject op eigen kracht op te zetten.

<u>Inzet VNG</u>

- Er dient voldoende budget voor maatschappelijke begeleiding beschikbaar te worden gesteld. Uit onderzoek bij gemeenten blijkt dat gemeenten hier gemiddeld een bedrag van € 2370 per statushouder uitgeven.
- Inburgering moet weer een taak van gemeenten worden. Dit betekent dus dat de gemeente adviseert, voorziet in een taal- en inburgeringsaanbod, begeleidt, monitort en handhaaft. Hier moet een vergoeding voor komen op basis van feitelijk gemaakte kosten. Dit betekent overigens niet dat het leenstelsel en het principe van zelfredzaamheid volledig los moet worden gelaten.
- Activiteiten rondom taal, werk en inburgering zowel op het AZC als in de gemeente en de uiteindelijk reguliere voorzieningen moeten goed op elkaar aan sluiten: één totaalpakket voor statushouders van woning, begeleiding, inburgering, taal en geleiding naar werk (zie hierna).

8. Werktoeleiding (inclusief bijstand als vangnet)
Wanneer statushouders in de gemeente worden gehuisvest, behoort de aanvraag van een bijstandsuitkering tot het standaardprotocol. Uit onderzoek van Vluchtelingenwerk blijkt, dat van de statushouders die 3 jaar in Nederland zijn, ongeveer 25% een baan heeft. Dit loopt daarna op tot een ongeveer 50%. Ongeveer 30 % van de doelgroep is blijvend werkloos. In de eerste jaren van het verblijf in Nederland doet dus 75% van de statushouders een beroep op bijstand. De bijstandsbudgetten van gemeenten zijn niet toegerust op een dergelijke volumestijging door de nieuwe instroom. Daarnaast hebben gemeenten bij een dergelijk volume stijging last van het na-ijl effect van de bijstand. Pas na 1 jaar (t-1) zien gemeenten deze stijging terug in het macrobudget. Gemeenten zijn niet in staat om de in 2016 verwachte aantallen statushouders te financieren. Gemeenten pleiten er voor een twee sporen beleid te voeren. Enerzijds door extra te investeren in de toeleiding naar werk, anderzijds door het op niveau brengen van bijstandsbudgetten.

Inzet VNG

- Al tijdens het verblijf in het AZC beginnen met taal, inburgering, opleiding en diploma accreditering, inclusief het op orde brengen en houden van de daarvoor benodigde informatie overdracht tussen COA en gemeenten zodat gemeenten na huisvesting een aansluitend persoonlijk traject kunnen starten.
- Het al tijdens de asielprocedure starten met inventarisatie van capaciteiten van de toekomstige statushouder.
- Aanvullen van het macrobudget inkomensdeel Budget voor Bijstandsuitkeringen (BUIG) als gevolg van de verhoogde instroom voor 2016 en 2017.
- Ophoging van het macrobudget voor de bijzondere bijstand als gevolg van verwachte instroom van statushouders.
- Een verhoging van het Participatiebudget met een bedrag per uitkeringsgerechtigde statushouder voor begeleiding naar werk (participatieverklaring).
- Een vergoeding op basis van feitelijk gemaakte kosten voor uitvoering in geval van bijstand van in natura.
- Een voorziening treffen met daarbij het uitgangspunt: geld volgt statushouder.

10. Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen (AMV)
Onder de vluchtelingen is ook een percentage Alleenstaande Minderjarigen Vluchtelingen (AMV). Voor deze kinderen is een aangepaste vorm van opvang noodzakelijk. Zo worden zij niet opgevangen in reguliere AZC's, maar in kleinschalige opvangvoorzieningen voorzien van extra begeleiding. Gemeenten zijn op grond van de Jeugdwet verantwoordelijk voor de jeugdhulp aan alle rechtmatige en niet rechtmatige verblijvende kinderen onder de 18 jaar.
Gezien het aantal alleenstaande kinderen dat zich onder de vluchtelingenstroom bevindt, is er op dit moment onvoldoende ruimte in de bestaande opvanglocaties. Het COA organiseert namens gemeenten de jeugdhulp voor kinderen die in AZC's verblijven t/m 2017 en ontvangt daar een vast budget voor. De huidige toegenomen instroom verlangt een hoger budget dan het budget dat in 2014 met het Rijk voor deze taak is afgesproken. Voor AMV'ers die niet in een COA

opvanglocatie verblijven, geldt dat gemeenten financieel verantwoordelijk zijn voor de jeugdhulp. Het huidige beschikbare budget voor de jeugdhulp aan de AMV'ers is daarvoor niet toereikend.

Inzet VNG

- Er dient zo snel mogelijk kleine opvangvormen voor AMV'ers te worden gerealiseerd.
- In het eerste kwartaal van 2016 moeten alle nu ingestroomde AMV'ers op individueel traject begeleid worden naar participerende burgers
- Het inrichten van een proces waarbij na het moment van aankomst in Nederland binnen 6 weken elk AMV'ers een individueel passend traject heeft.
- Een aanvulling op het gemeentelijke beschikbare budget voor jeugdhulp voor kinderen die niet in een COA locatie zijn gehuisvest.
- Aanvulling budget van het COA voor jeugdhulp aan AMV'ers die in AZC's verblijven; de huidige bestuurlijke afspraak moet worden uitgebreid

11. Veiligheid

Het voorkomen en beperken van incidenten en onrust is een belangrijk vraagstuk bij de hoge vluchtelingeninstroom. Afstemming met politie en OM is hierbij belangrijk. De VNG benadrukt om bij prioritering en verdeling van de capaciteit rekening te houden met de aanwezigheid van opvanglocaties, zodat de capaciteitsverdeling hierop toegerust is. De VNG verzoekt om lokaal het overleg te voeren over de gewenste en beschikbare capaciteit zodat een veilige situatie wordt gecreëerd.

Lange termijn afspraken

Bij deze inzet voor het bestuursakkoord is voor de aanpak van de asielvraagstukken onderscheid gemaakt tussen een korte en (middel)lange termijn. Hiervoor is de inzet van de VNG voor de korte termijn geformuleerd. Op deze urgente thema's moeten afspraken worden gemaakt om de opvang van vluchtelingen op een goede manier te laten verlopen. De bijbehorende financiering dient via de najaarsnota geeffectueerd te worden.
Naar verwachting zal de vluchtelingenstroom ook in de komende periode nog aanzienlijk zijn. Dat vraagt ook voor het (middel)lange termijn om heldere afspraken tussen het Kabinet en gemeenten. Afspraken die moeten neerslaan in de Voorjaarsnota van 2016. Voorgesteld wordt om in het voorjaar een appendix toe te voegen aan het bestuursakkoord. Hierin zullen afspraken moeten worden opgenomen over onder andere de kwaliteit en beschikbaarheid van voorzieningen van gemeenten ter ondersteuning van statushouders met het oog op een volwaardige inburgering. De regionale bestuurlijke regietafels kunnen hiervoor de input bieden.

Wij stellen voor om een landelijke regietafel tussen Kabinet en VNG in te stellen met als opdracht het in kaart te brengen van de structurele gevolgen van de vluchtelingenstroom voor de gemeentelijke voorzieningen op verschillende terreinen. De VNG geeft op voorhand aan dat het in ieder geval gaat om de volgende voorzieningen: WMO, Jeugdhulp, traumaverwerking en gezondheidszorg, onderwijsvoorzieningen, uitvoeringskosten voor bijstand, re-integratie naar werk en bijzondere bijstand. Aan dit overzicht kunnen nog onderwerpen worden toegevoegd.

Voor al deze onderwerpen wordt bekeken welke kosten dat met zich meebrengt en welke dekking hier tegenover staat. Naar de mening van de VNG dient een onderzoek te worden opgestart op basis van artikel 2 van de Financiële Verhoudingswet. De VNG wil een dergelijke afspraak ook vastleggen in het bestuursakkoord Vluchtelingen.

Tot slot

Voor het opvangen en huisvesten van vluchtelingen wordt bij gemeenten urgentie gevoeld. Gezien deze urgentie is het streven om korte termijn een bestuursakkoord te sluiten. Toch is de VNG van mening dat dit weloverwogen dient te gebeuren. Door zowel Kabinet als de VNG wordt gewerkt naar het afronden van een onderhandelaarsakkoord tijdens het overhedenoverleg op 27 november a.s. De resultaten zullen tijdens de Bijzondere Algemene ledenvergadering van 30 november a.s. worden gepresenteerd. Vervolgens zal het resultaat aan de leden middels een ledenraadpleging worden voorgelegd. Op basis van de uitkomsten van deze ledenraadpleging zal het bestuur van de VNG in januari 2016 een definitief besluit nemen.

Hoogachtend,
Vereniging van Nederlandse Gemeenten

J. Kriens
Voorzitter directieraad

Deze ledenbrief staat ook op www.vng.nl onder brieven.

Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom

27 november 2015

Inhoudsopgave

1	**Preambule Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom**	**2**
2	**Maatregelen voor de korte termijn**	**3**
2.1	Uitbreiding opvangcapaciteit voor asielzoekers met aandacht voor kleinschaligheid	3
2.1.1	Uitbreiding (nood)opvanglocaties	3
2.1.2	Uitfasering crisisnoodopvang	3
2.1.3	Uitwerking noodscenario	3
2.1.4	Uitstroom: veilige landenlijst en snelle procedure	3
2.1.5	Kleinschalig opvangmodel alleenstaande minderjarige vreemdelingen	4
2.2	Sluitende aanpak	4
2.2.1	Huisvestingsvoorziening	4
2.2.2	Het gemeentelijk versnellingsarrangement (GVA)	5
2.2.3	Regionale samenwerking en verevening	6
2.3	Prestatieafspraken sluitende aanpak	6
2.3.1	BRP-straten als ondersteuning van Rijk in 2016	6
2.3.2	Nareizende gezinsleden van de vergunninghouder	6
2.3.3	Regionale regietafels	6
2.3.4	Interbestuurlijk toezicht en financiële verrekening	7
2.4	Blijven is meedoen: investeren in integratie en werktoeleiding in gemeenten	7
2.4.1	Maatschappelijke begeleiding en participatieverklaring	7
2.4.2	Financiering Participatiewet	7
3	**Maatregelen voor de middellange termijn**	**8**
3.1	Accres/gemeentefondssytematiek	8
3.2	Werk en integratie	8
3.3	Onderwijs	8
3.4	Gezondheid en zorg	9
4	**Ondertekening**	**10**

1 Preambule Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom

27 november 2015
Nederland kent al geruime tijd een verhoogde asielinstroom. Deze situatie stelt het Rijk en de gemeenten voor een grote uitdaging. Uitgangspunt voor de overheid hierbij is en blijft om passende oplossingen te vinden waarbij de kosten voor de maatschappij zo beperkt mogelijk worden gehouden, sober en rechtvaardig.

Aangezien de problematiek per definitie op het lokale niveau tot uiting komt, zijn samenwerking en goede communicatie tussen rijk, provincies en gemeenten cruciaal. De verhoogde asielinstroom vraagt tegelijkertijd om een duidelijke verantwoordelijkheidsverdeling en een bijbehorende aanspreekbaarheid op ieders verantwoordelijkheid. Het Rijk en de gemeenten komen middels deze bestuurlijke afspraken overeen om gezamenlijk, schouder aan schouder, de huidige opgaven het hoofd te bieden.

Daarbij kiezen we er nadrukkelijk voor om de afspraken niet te zien als een eenmalig resultaat maar als een start richting een blijvende samenwerking tussen de verschillende overheidslagen. Via een zogenoemde *Landelijke Regietafel Verhoogde Asielinstroom* blijven we structureel met elkaar in gesprek en monitoren we de voortgang en uitvoering van de gemaakte bestuurlijke afspraken. Aan deze Regietafel zullen we gezamenlijk bezien of over de gehele keten aanvullende maatregelen nodig zijn, waarbij financiële gevolgen mee worden gewogen in de voorjaarsnotabesluitvorming en het reguliere bestuurlijk overleg financiële verhoudingen (BOFV).

Daarnaast worden regionale regietafels georganiseerd die bijdragen aan een integrale benadering van de opvang van asielzoekers en huisvesting van vergunninghouders. De Commissarissen van de Koning zijn als Rijksheer gevraagd een rol te spelen in de organisatie van de regionale regietafels.
Daarnaast wordt gebruikgemaakt van de gezamenlijk door het rijk en gemeenten ontwikkelde ondersteuningsstructuur, namelijk het OndersteuningsTeam Asielzoekers en Vergunninghouders (OTAV) en het Platform Opnieuw Thuis (samenwerkingsverband van Rijk, VNG, IPO, COA en Aedes).

De afspraken in dit document zijn in ketenperspectief gemaakt. Een keten waarin de nadruk ligt op een snelle doorstroom van vergunninghouders naar huisvesting in gemeenten en werk met oog voor maatschappelijk draagvlak. Deze afspraken bieden hiervoor een gedegen basis waarbij rijk en gemeenten elkaars onderlinge afhankelijkheid onderstrepen.

Toelichting verschillende typen opvang en huisvesting die in het onderstaande gebruikt worden:

1. *Crisisnoodopvang*: locaties, zoals sporthallen, die ook voor incidenten, rampen of crisis worden gebruikt door bevolkingszorg. Deze opvang is in beginsel bedoeld voor 72 uur, waarna asielzoekers kunnen doorstromen naar de andere vormen van opvang. De coördinatie van de crisisnoodopvang ligt primair bij veiligheidsregio of - indien dat regionaal is afgesproken - bij een provincie of grote stad.
2. *Noodopvang*: tijdelijke opvangvoorzieningen met een soberder doch adequate kwaliteit en voorzieningenniveau, zoals hallen, locaties voor paviljoens en beperkt aangepaste kantoren die zes tot twaalf maanden opvang kunnen bieden aan +/-300 of meer asielzoekers onder leiding van het COA.
3. *Reguliere opvang (AZC)*: een asielzoekerscentrum (AZC) met de normale kwaliteit en voorzieningenniveau, dat door het COA wordt geëxploiteerd voor een termijn vanaf twee jaar met een opvangcapaciteit van 300 tot 1500+ personen. Incidenteel worden ook recreatieparken, migrantenhuisvesting of vergelijkbare accommodaties benut. Kleinere onzelfstandige vestigingen van in ieder geval 200 + kunnen onderdeel zijn van een grote vestiging (het satellietmodel).
4. *Huisvesting vergunninghouders*: het Rijk is verantwoordelijk voor de opvang van asielzoekers. De huisvesting van vergunninghouders is een verantwoordelijkheid van de gemeenten. Na een tijdelijk verblijf bij het COA verhuist men naar woonruimte in een gemeente. Om verdringing van andere woningzoekenden te verminderen voor sociale huurwoningen, kan dat ook via huisvestingsvoorzieningen die aan de voorraad toegevoegd worden. Daarnaast komt per 1 januari 2016 het gemeentelijke versnellingsarrangement in de plaats van het gemeentelijk zelfzorgarrangement (GZZA).

2 Maatregelen voor de korte termijn

Voor de korte termijn ligt de nadruk op uitbreiding van de (nood)opvangcapaciteit (2.1). In het kader van een sluitende aanpak worden de huisvestingsmogelijkheden van vergunninghouders uitgebreid (2.2) en worden er prestatieafspraken gemaakt (2.3). Verder geldt: blijven is meedoen, oftewel een intensivering van de maatschappelijke begeleiding met aandacht voor participatie en werktoeleiding (2.4).

2.1 Uitbreiding opvangcapaciteit voor asielzoekers met aandacht voor kleinschaligheid

2.1.1 Uitbreiding (nood)opvanglocaties

In een eerdere brief aan onder meer de Commissarissen van de Koning als Rijksheer is bevestigd dat rijk en gemeenten afspreken om op korte termijn de (nood)opvangcapaciteit uit te breiden voor asielzoekers. Dit is nodig om te voorkomen dat asielzoekers geen bed aangeboden kan worden. Concreet betekent dit:

- minimaal *500 extra noodopvangplekken per veiligheidsregio* (ten opzichte van de lopende trajecten tussen de gemeenten en het COA) gerealiseerd worden *voor het einde van 2015* voor de komende 3-6 maanden. Hierbij gaat het om noodopvanglocaties onder beheer van het COA met een sober voorzieningenniveau.
- voor 1 februari 2016 de planvorming gereed is om *2500 extra opvangplekken per provincie* te creëren (ten opzichte van de lopende trajecten tussen de gemeenten en het COA). Op deze opvangplekken zouden mensen ten minste voor een periode van langer dan één jaar moeten kunnen worden opgevangen onder beheer van het COA. Rekening houdend met zowel maatschappelijke kosten en draagkracht is de inzet om te komen tot een mix van grootschalige en kleinschalige opvang. Met het uitgangspunt van het COA om 300 tot 1500+ locaties te hanteren, wordt flexibeler omgegaan. Bijvoorbeeld in de vorm van kleinere onzelfstandige vestigingen van in ieder geval 200+ opvangplekken als onderdeel van een grote vestiging. De kleinere vestigingen maken zo veel mogelijk gebruik van de voorzieningen van de grote locatie in een 'satellietmodel'. Idealiter zijn de grootschalige locaties op- en afschaalbaar, zodat flexibel kan worden omgegaan met groei en krimp.

2.1.2 Uitfasering crisisnoodopvang

Crisisnoodopvang en noodopvang zijn communicerende vaten: hoe meer noodopvang er beschikbaar is, hoe minder crisisnoodopvang nodig zal zijn. Gezien de resultaatsafspraak over 500 extra noodopvangplekken per veiligheidsregio voor het einde van 2015 voor 3-6 maanden komen Rijk en gemeenten overeen dat het uitgangspunt is dat crisisnoodopvang van 72 uur in 2016 niet wenselijk en niet nodig is. Dit uitgangspunt draagt bij aan het verminderen van het aantal verhuisbewegingen van asielzoekers.

In 2015 wordt de crisisnoodopvang afgebouwd, wat mogelijk gemaakt wordt door de opbouw van de noodopvang. Een inventarisatie van de VNG onder gemeenten wijst uit dat de kosten van de crisisnoodopvang hoger uitvallen dan de € 40 per persoon per nacht die het Rijk vergoedt. De reden daarvoor is met name de hoge druk en snelheid waarmee gemeenten de opvang, beveiliging en voorzieningen hebben moeten realiseren. Ter compensatie van de gemeenten die in 2015 hebben bijgedragen wordt afgesproken om voor het jaar 2015 met terugwerkende kracht het normbedrag te verhogen naar € 100. Afrekening vindt plaats door het COA op basis van de daadwerkelijke bezetting * het aantal nachten * het normbedrag (minus de vergoeding van € 40 waar die reeds is vergoed).

2.1.3 Uitwerking noodscenario

Zo spoedig mogelijk, maar niet later dan 1 januari 2016, ontwikkelen COA en gemeenten tevens een noodscenario in opdracht van de landelijke regietafel voor onvoorziene zeer hoge instroom en de daaraan gerelateerde behoefte aan opvangcapaciteit. Het noodscenario bevat een plan van COA en gemeenten waarin is vastgelegd welke locaties in zo'n situatie in gebruik genomen worden en welke partijen dan welke activiteiten verrichten inclusief de bekostiging daarvan.

2.1.4 Uitstroom: veilige landenlijst en snelle procedure

Het Rijk en gemeenten benadrukken het belang van het gebruik van opvangfaciliteiten voor vreemdelingen die in de asielprocedure zitten. Een spoedige terugkeer van vreemdelingen waarvan de asielaanvraag is afgewezen draagt daar aan bij, net zoals uitstroom naar gemeenten van vergunninghouders. Vooruitlopend op de ontwerp-Verordening met een Europese lijst met veilige landen

van herkomst, heeft het Rijk een nationale lijst opgesteld waarbij landen van de westelijke Balkan worden aangemerkt als veilige landen van herkomst (conform kamerbrief van 3 november 2015). Als de conclusie is dat het land van herkomst veilig is voor de aanvrager, dan kan de vreemdeling eerder worden uitgezet. De staatssecretaris van Veiligheid en Justitie is voornemens om voor deze gevallen een snellere procedure in te richten om terugkeer te bespoedigen, waardoor tevens opvangcapaciteit vrijkomt.

2.1.5 Kleinschalig opvangmodel alleenstaande minderjarige vreemdelingen

Gemeenten vragen bijzondere aandacht voor de positie van alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv's). Het Rijk erkent dit. Stichting Nidos speelt een belangrijke rol als wettelijk voogd voor amv's. De voogdij en opvang van deze groep is buiten de Jeugdwet gehouden, en daar zijn gemeenten dan ook niet voor verantwoordelijk.

- Amv's worden tijdens de asielprocedure door het rijk opgevangen, dat geldt ook voor AMV's die geen verblijfsvergunning hebben gekregen. Vanuit het Rijk wordt voor de korte termijn ingezet op een nieuw opvangmodel voor amv's, waarin kleinschaligheid voorop staat. Met de huidige instroom zal gestreefd worden om in 2016 de volledige transitie te maken naar kleinschalige opvang van amv's. Het Rijk spant zich ook in om zoveel mogelijk te voorkomen dat amv's in (crisis)noodopvang terechtkomen. Als het door de huidige instroom toch voorkomt, is het streven om in dergelijke gevallen het verblijf zo kort mogelijk te laten zijn. De uitgangspunten zijn dat de jongeren zo min mogelijk worden overgeplaatst en dat continuïteit in opvang, begeleiding en onderwijs geborgd wordt. Rijk en VNG spreken af te gaan onderzoeken welke gevolgen deze verandering voor gemeenten hebben. In ieder geval is er een gemeentelijke inspanning nodig om ruimte beschikbaar te stellen aan het Nidos en COA voor het realiseren van kleinschalige amv-locaties.
- Voor de inrichting van het nieuwe amv-opvangmodel is het noodzakelijk dat er voldoende kleinschalige wooneenheden zijn om de amv's op te vangen tot hun achttiende levensjaar. Voor deze eenheden is het COA afhankelijk van het aanbod van de gemeenten. Op verzoek van gemeenten is de afspraak gemaakt met de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie dat per 1 januari 2016 de amv's met een vergunning reeds vanaf het moment dat ze in de gemeente worden geplaatst meetellen voor de huisvestingstaakstelling. Het eerder meetellen betekent ook dat de amv kan blijven wonen in de gemeente waar hij of zij eerder is opgevangen. Dit draagt bij aan de integratie en participatie van de amv aangezien de sociale omgeving van de amv grotendeels hetzelfde blijft - zelfde school, sportvereniging, vrienden enzovoort.
- Gemeenten kunnen de door Nidos gehuisveste vergunninghouders voor de taakstelling aanmelden bij het COA via de voor de taakstelling afgesproken werkwijze. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor passende vervolghuisvesting voor de jongere op het moment dat de amv de leeftijd van 18 jaar bereikt. Op die manier zijn opvangvoorzieningen van het Nidos snel beschikbaar voor nieuwe amv's.

2.2 Sluitende aanpak

Rijk en gemeenten staan samen voor een grote opgave en benadrukken het belang van een snelle doorstroom van vergunninghouders uit de asielzoekerscentra naar huisvesting in gemeenten. Dat vraagt de gezamenlijke inzet van het Rijk, de gemeenten en niet in de laatste plaats van woningcorporaties. Deze doorstroom is nodig zodat het COA zich kan richten op haar kerntaak, de opvang van asielzoekers. Een snelle doorstroom is daarnaast van groot belang om vergunninghouders zo snel mogelijk actief deel te laten uitmaken van de Nederlandse samenleving. In veel gevallen is het mogelijk om mensen regulier te huisvesten. Hiervoor blijft een onverminderde inzet van gemeenten en corporaties nodig. Daarover blijven gemeenten prestatieafspraken met woningcorporaties maken. Aangezien een grote groep vergunninghouders in de opvang wacht op huisvesting in een gemeente en in bepaalde regio's er sprake is van krapte op de woningmarkt, spreken Rijk en gemeenten drie verruimende maatregelen af.

2.2.1 Huisvestingsvoorziening

Op basis van deze gedeelde uitgangspunten hechten Rijk, gemeenten en woningcorporaties aan het op korte termijn realiseren van extra huisvestingscapaciteit voor vergunninghouders. De voorkeur gaat er hierbij vanuit om kleinschalige huisvesting te realiseren met oog voor voldoende spreiding. Het Rijk, de gemeenten en woningcorporaties zetten daarom onder meer in op het realiseren van huisvestingsvoorzieningen voor 14.000 vergunninghouders, bovenop de bestaande woningvoorraad. Dit als een bijdrage aan de totale opgave. Hiermee wordt in het bijzonder een bijdrage geleverd aan de doorstroming van de vergunninghouders die nog opgevangen worden in een asielzoekerscentrum.

- Het realiseren van deze huisvestingsvoorzieningen en het daarin huisvesten van vergunninghouders

wordt vanwege de dringende behoefte aan woonruimte voor vergunninghouders door het Rijk als 'dienst van algemeen economisch belang' (daeb) van verhuurders gezien. Het Rijk stimuleert de realisatie en verhuur aan vergunninghouders van deze huisvestingsvoorzieningen met een financiële bijdrage aan de verhuurder van €6.250 per gehuisveste vergunninghouder (met een maximale huur van € 145 per vergunninghouder bij onzelfstandige huisvesting en € 112,50 bij eventuele zelfstandige huisvesting). Daarvoor zal een subsidieregeling worden opgesteld, waarin een aanwijzing als daeb aan verhuurders wordt vastgelegd. Deze subsidieregeling is gericht aan alle verhuurders: gemeente, corporaties, commerciële verhuurders.
- De huisvestingsvoorziening dient zodanig te worden gerealiseerd dat in de bijstand de kostendelersnorm toegepast kan worden (ten minste vier vergunninghouders in één huisvestingsvoorziening). Ook dient er in de huisvestingsvoorziening geen recht op huurtoeslag te ontstaan. Voor onzelfstandige woonruimten is de verhuurderheffing niet van toepassing conform de huidige wetgeving.
- De huisvestingsvoorziening staat open voor bewoning door andere personen dan vergunninghouders. Hiervoor wordt echter geen subsidie verstrekt.
- Bij het beschikbaar stellen van grond ten behoeve van de realisatie van huisvestingsvoorzieningen ligt het voor de hand dat gemeenten grondprijzen hanteren die gebruikelijk zijn voor sociale woningbouw.
- Het Rijk zet zich specifiek voor onzelfstandige woonruimte in om middels een wetswijziging mogelijk te maken dat huurcontracten voor een huurperiode van vijf jaar kunnen worden afgesloten.
- Het Rijk streeft naar inwerkingtreding van de subsidieregeling per 1 februari 2016. De subsidieregeling is van toepassing op huisvesting die na 1 december 2015 is gerealiseerd.
- Na de periode van vijf jaar waarvoor de subsidieregeling geldt, kunnen corporaties de huisvestingsvoorziening aanpassen naar reguliere sociale huurwoningen, bijvoorbeeld naar reguliere vierkamerwoningen, mits dit past binnen de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.

Rijksvastgoed
- Het Rijk maakt het verhuren van rijkspanden uit de bestaande voorraad aan gemeenten ten behoeve van het huisvesten van vergunninghouders mogelijk, passend binnen de Leegstandswet (dus voor een periode van maximaal 10 jaar). Dit gebeurt tegen kostendekkende huurprijzen.
- Het Rijk werkt modelovereenkomsten uit voor kostendekkende verhuur van rijksvastgoed, passend binnen de Leegstandswet.

Faciliteren inzet woningcorporaties
- Over het huisvesten van vergunninghouders maken gemeenten prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daarbij gaat het ook om leefbaarheid in de wijk en integratie in de samenleving.
- Het Rijk maakt het mogelijk dat corporaties onder voorwaarden diensten mogen leveren aan bewoners van gebouwen die door derde partijen beschikbaar zijn gesteld voor de huisvesting van vergunninghouders. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van een experimenteerbepaling in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). Onder de te leveren diensten vallen het bijhouden van de administratie, het schoonmaken van collectieve ruimten en huismeesterswerkzaamheden. Omdat ook commerciële partijen geïnteresseerd kunnen zijn in het beheer moet de gemeente via een lichte markttoets (tender) inventariseren of er andere partijen dan corporaties belangstelling hebben deze taak uit te voeren.
- Tevens maakt het Rijk via een wetswijziging mogelijk dat corporaties verhuur, beperkte verbouw en onderhoudswerkzaamheden verrichten in gebouwen van anderen, voor de huisvesting van vergunninghouders. Het bedrag dat corporaties in het geval van verbouw mogen investeren wordt als kleinschalige verbouw gemaximaliseerd op € 10.000 per vergunninghouder. Ook hier dient de gemeente een markttoets toe te passen.

2.2.2 Het gemeentelijk versnellingsarrangement (GVA)

De huidige GZZA-regeling zal worden beëindigd per 31 december 2015. Per 1 januari 2016 start de regeling gemeentelijk versnellingsarrangement. Gemeentelijke zelfzorgarrangementen die voor 1 januari 2016 zijn aangemeld kunnen worden uitgevoerd binnen het GZZA, mits ze gerealiseerd kunnen worden voor 1 februari 2016. Deze laatste datum zal met billijkheid worden gehanteerd.
- Het GVA is inzetbaar door gemeenten als individuele, tijdelijke huisvestingsoplossing als permanente huisvesting niet mogelijk is.

- De maximale termijn van de voorliggende voorziening in het COA (gerekend vanaf het moment van vergunningverlening) en GVA samen bedraagt maximaal 24 maanden. De instroom van de GVA-regeling wordt begrensd op maximaal 10.000 vergunninghouders.
- Ook tijdelijke huisvesting met het GVA gaat meetellen voor de taakstelling van gemeenten. Huisvesting van vergunninghouders in het kader van het GVA is tijdelijk en kan sober van aard zijn. Permanente reguliere huisvesting kan niet worden ingezet voor het GVA.
- Gemeenten ontvangen een huisvestingsvergoeding voor vergunninghouders in het GVA van € 50 per week per volwassene en € 25 per week per kind.
- De regeling van zak- en leefgeld dat het COA verstrekt aan de vergunninghouder blijft hetzelfde als in de huidige GZZA-regeling.
- Maatschappelijke begeleiding is van toepassing vanaf het moment van plaatsing in het GVA.

2.2.3 Regionale samenwerking en verevening

Bovenstaande afspraken dragen bij aan een integrale benadering van opvang van asielzoekers en doorstroom van vergunninghouders naar gemeenten. Om deze nationale afspraken uitvoerbaar te maken worden regionale regietafels opgericht zoals genoemd in de preambule. Zo wordt gestimuleerd dat afspraken gemaakt worden over regionale samenwerking en verevening tussen gemeenten.

2.3 Prestatieafspraken sluitende aanpak

Gemeenten committeren zich middels dit akkoord aan het behalen van de halfjaarlijkse taakstelling en het wegwerken van de achterstanden daarop. De verantwoordelijkheid daartoe ligt in de eerste plaats bij de gemeente en in de tweede plaats bij de regionale regietafel. Rijk en gemeenten spreken in dit akkoord nadrukkelijk uit dat ze deze uitdaging in goede samenwerking het hoofd te bieden. Mocht uiteindelijk blijken dat gemeenten ondanks de hierboven genoemde mogelijkheden alsnog een achterblijvende taakstelling houden dan is er sprake van een ultimum remedium in de vorm van het interbestuurlijk toezicht en een financiële verrekening.

2.3.1 BRP-straten als ondersteuning van Rijk in 2016

Een inschrijving in de Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) is een voorwaarde voor snelle doorstroom naar ofwel reguliere ofwel tijdelijke huisvesting (ook voor GVA).

- Om dat te bereiken wordt toegewerkt naar BRP-straten in vijf of zes gemeenten naar het voorbeeld van Ter Apel. Na het verkrijgen van een verblijfsvergunning vindt dan direct inschrijving in de BRP plaats.
- Er wordt tevens gewerkt aan aanpassing van het Besluit BRP waardoor alle asielzoekers (al voor vergunningverlening) in deze BRP-straten kunnen worden ingeschreven. Dat betekent dat gemeenten AZC bewoners met een vergunning niet meer hoeven in te schrijven. Afgesproken wordt dat gemeenten dat per 1 januari 2017 gaan bekostigen vanuit het gemeentefonds. In 2016 stelt het Rijk € 10 miljoen beschikbaar voor het mogelijk maken van de BRP-straten en uitbreiding van het BRP-team dat achterstanden wegwerkt.

2.3.2 Nareizende gezinsleden van de vergunninghouder

Vanuit het Platform Opnieuw Thuis worden verbeteringen in gang gezet op het gebied van de digitale gegevensuitwisseling tussen IND, COA en gemeenten over nareisaanvragen.

- Het wordt voor gemeenten eerder inzichtelijk dat er nareizende gezinsleden komen naast de aanvragende vergunninghouder die reeds in Nederland is (referent). Zij vallen nu al onder de taakstelling van gemeenten.
- Gemeenten committeren zich om aan de slag te gaan met het zoeken en regelen van een woonruimte voor de nareizigers en referent zodra een aanvraag voor nareis is ingediend. Dat betekent niet dat de referent voor aankomst van het gezin reeds in een gezinswoning gehuisvest wordt.

2.3.3 Regionale regietafels

De Commissarissen van de Koning als Rijksheer zullen deze tafels organiseren, laten organiseren, of aansluiten bij de reeds bestaande regietafels.

- Afspraak hierbij is dat deze uiterlijk twee weken na ondertekening van dit akkoord operationeel zullen zijn met deelnemers van het juiste niveau van in ieder geval gemeenten, veiligheidsregio's, de provincie en het COA.
- Aan de regionale regietafels wordt binnen de regio gesproken over het ritme waarmee vergunninghouders naar de gemeente komen, over regionale verevening en (nood)opvang. Hier worden regionale oplossingen gezocht om te voorkomen dat onderstaande instrumenten nodig zijn.

2.3.4 Interbestuurlijk toezicht en financiële verrekening

Naast bovenstaande instrumenten is er ook sprake van een *ultimum remedium*. Idealiter wordt de taakstelling gerealiseerd via de hierboven beschreven sluitende aanpak, desalniettemin zijn er wel degelijk instrumenten om in te grijpen mocht dit niet het geval zijn.

- Wanneer gemeenten de taakstelling niet behalen kan de provincie het interbestuurlijk toezicht in werking laten treden. Dit betekent concreet de inzet van het instrument Indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing. Hierbij zal de provincie (als interbestuurlijk toezichthouder) of het Rijk de taak (het huisvesten van vergunninghouders) namens de gemeente uitvoeren op kosten van de gemeente.
- Rijk en gemeenten spreken af gezamenlijk een regeling te ontwerpen die eraan bijdraagt dat de taakstelling wordt gerealiseerd en in het verlengde daarvan systeemprikkels introduceert. Provincies zullen daarbij worden betrokken. De regeling wordt ingevoerd per 1 juli 2016. Onderdeel daarvan is dat het vanzelfsprekend moet zijn dat gemeenten die aan hun taakstelling voldoen daar geen financieel nadeel van ondervinden, dit in tegenstelling tot gemeenten die zich aan die verplichting onttrekken.

2.4 Blijven is meedoen: investeren in integratie en werktoeleiding in gemeenten

2.4.1 Maatschappelijke begeleiding en participatieverklaring

Met uitbreiding van de maatschappelijke begeleiding en inzet van een nieuw instrument - het participatieverklaringstraject - wordt een extra impuls aan integratie gegeven:

- Er wordt *extra geïnvesteerd in de maatschappelijke begeleiding* van vergunninghouders. Middels de maatschappelijke begeleiding wordt praktische hulp geboden aan vergunninghouders, maar is ook ruimte voor begeleiding met het oog op integratie en participatie. Met de uitbreiding van de maatschappelijke begeleiding komt er daarmee een extra impuls voor integratie. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de maatschappelijke begeleiding. De middelen die aan gemeenten ter beschikking worden gesteld voor maatschappelijke begeleiding stijgen van € 1000 per vergunninghouders naar € 2370 per vergunninghouder in 2016 en 2017. Dit bedrag wordt onafhankelijk van het huisvestingsarrangement (tijdelijk of permanent) eenmalig vergoed aan een gemeente. Met de ophoging van het budget van maatschappelijke begeleiding worden door SZW en VNG ambities en condities vastgesteld aan welke doelen de middelen mogen worden besteed. Denk hierbij aan ondersteuning van statushouders bij praktische zaken, integratie en participatie. Daarnaast wordt de uitvoering van de activiteiten van maatschappelijke begeleiding gekoppeld aan de participatieverklaring.
- In aansluiting op de initiatieven om bij vergunninghouders binnen de opvangfase de integratie te versnellen en de kennis van de Nederlandse samenleving te vergroten, wordt het *participatieverklaringstraject als verplicht onderdeel van het inburgeringsexamen* opgenomen. Met het participatieverklaringstraject wordt beoogd vergunninghouders te wijzen op zowel hun rechten en plichten als op de fundamentele kernwaarden van de Nederlandse samenleving, vergunninghouders wegwijs te maken in Nederland en de gemeente waarin zij zich vestigen en vergunninghouders in aanraking te brengen met relevante voorzieningen ten dienste van een snelle inburgering en integratie (zoals potentiële werkgevers, vrijwilligerswerkorganisaties, verenigingen, clubs en welzijnsorganisaties). De participatieverklaring wordt gezien als een beginstuk van de inburgering en is onderdeel van de maatschappelijk begeleiding door gemeenten.

2.4.2 Financiering Participatiewet

- De verhoogde instroom van vergunninghouders bij gemeenten heeft ook consequenties voor de kosten voor gemeenten aan uitkeringen binnen de Participatiewet. Aangezien gemeenten achteraf (via de t-1 systematiek) worden gecompenseerd voor hogere instroom in de participatiewet, moeten gemeenten de hogere kosten binnen de participatiewet zelf voorfinancieren.
- Daarom is afgesproken dat het Rijk gemeenten inter-temporeel tegemoet komt in de (voor)financiering van kosten in de participatiewet door de hogere instroom van vergunninghouders ten opzichte van het voorgaande jaar. Hiervoor is € 50 miljoen beschikbaar gesteld. Voor de verdeling van dit budget over de gemeente zal gewerkt worden met een specifieke verdeelsystematiek, buiten het bestaande verdeelmodel, die nader zal worden uitgewerkt in overleg tussen Rijk en gemeenten.

3 Maatregelen voor de middellange termijn

3.1 Accres/gemeentefondssytematiek

Voor de middellange termijn spreken Rijk en gemeenten af dat het effect op het accres dat ontstaat door de verhoogde asielinstroom wordt bezien in de al ingestelde werkgroep normeringssytematiek.

3.2 Werk en integratie

Het doel van de participatiewet, alle mogelijkheden benutten om mensen via regulier werk te laten participeren in de Nederlandse samenleving, geldt ook voor de nieuwe groep vergunninghouders. In de Taskforce Werk en Integratie wordt (in breder verband) gesproken over de mogelijkheden rond inburgering, participatie en arbeidsmarkttoeleiding.

3.3 Onderwijs

Er is een ondersteuningsteam ingericht waarin de VNG, OCW, de sectorraden voor primair onderwijs (PO), voortgezet onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs, de Inspectie van het Onderwijs, het LOWAN (ondersteuning onderwijs aan nieuwkomers) en de AVS (vereniging van schoolleiders) zitting hebben. In dit overleg worden op korte termijn passende oplossingen voor de door gemeenten ingebrachte knelpunten uitgewerkt. Hierbij wordt gedacht aan onderstaande zaken;

Huisvesting voortgezet onderwijs
Het Rijk en gemeenten willen de huisvestingsproblematiek in het voortgezet onderwijs samen oplossen. In een aantal gevallen hoeven geen extra investeringen te worden gedaan, omdat binnen het voortgezet onderwijs in de regio nog voldoende ruimtes beschikbaar zijn. Gezamenlijk zal er gekeken worden welke maatregelen er op maat getroffen kunnen worden om leegstaande gebouwen geschikt te maken voor voortgezet onderwijs of om noodlokalen te bouwen.

Leerlingenvervoer
Voor leerlingenvervoer kan de hogere instroom leiden tot hogere druk op het budget, wanneer kinderen inmiddels met status in de gemeente verblijven. Het Rijk zal samen met, VNG, COA en LOWAN op korte termijn de aard en de omvang van het probleem verkennen en in overleg een passende oplossing zoeken.

Voorfinanciering
Het Rijk zal samen met de VNG aandacht besteden aan de wijze waarop scholen en onderwijsinstellingen het beste geïnformeerd kunnen worden over de bekostigingsmogelijkheden en hoe ze gebruik kunnen maken van een eventuele maatwerkoplossing. Het financiële effect van de verhoogde instroom wordt op de gebruikelijke manier in de ramingen meegenomen en is onderdeel van de voorjaarsbesluitvorming. Indien er aanleiding is voor gemeenten om onderwijs voor te financieren bieden de reguliere bekostiging, de aanvullende regelingen en het maatwerk aan schoolbesturen de ruimte om die voorfinanciering terug te betalen. Door het ondersteuningsteam wordt gekeken naar termijnen en bedragen zodat gemeenten daar bij bepaling van het voor te financieren bedrag rekening mee kunnen houden.

Kwaliteit onderwijs
Samen met de regionale Transfercentra en in overleg met de VNG wil het Rijk vraag en aanbod van (werkloze) docenten in beeld brengen. (Hiermee wordt mede-uitvoering gegeven aan de Motie Van Meenen c.s.). Het Rijk en de VNG verkennen welke zorg en begeleiding, naast het al bestaande aanbod en initiatieven van bijvoorbeeld de Augeo Foundation, effectief is. Ook zal worden nagegaan op welke wijze de financiering is geregeld en of scholen voldoende gebruik kunnen maken van het bestaande of te ontwikkelen aanbod.

Onderwijsachterstanden
Gemeenten zijn verplicht een aanbod te doen voor peuters (tussen 2,5 en 4 jaar) met een risico op taalachterstand. Gemeenten bepalen hierbij zelf de doelgroep, maar dit zijn in ieder geval kinderen van laagopgeleide ouders. Het Rijk zal gemeenten inhoudelijke ondersteuning bieden ten aanzien van asielzoekerskinderen in de VVE. Het programma dat gemeenten ondersteuning biedt bij het onderwijsachterstandenbeleid loopt door in 2016. Daarbinnen zal er plaats zijn voor inhoudelijke ondersteuning en kennisdeling tussen gemeenten. We zullen de vinger aan de pols houden en over de situatie inzake de asielpeuters zal gezamenlijk overleg gevoerd worden.

3.4 Gezondheid en zorg

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor taken op het terrein van publieke gezondheidszorg, jeugdhulp en maatschappelijke ondersteuning. De verhoogde instroom van asielzoekers stelt gemeenten voor een uitdaging wanneer deze vergunninghouder worden. Op korte termijn zullen VNG en Rijk een werkgroep in te stellen om de inhoudelijke en financiële knelpunten in kaart te brengen. Het betreft hier zowel uitvoeringsvraagstukken als ook de financiële vraagstukken die de uitvoering raken. Breed aandachtspunt is de kwaliteit en beschikbaarheid van (algemene) voorzieningen in gemeenten voor alle inwoners (geen verdringing) en het grensvlak tussen gemeentelijke verantwoordelijkheid en het (curatieve) zorgdomein. Tevens zullen Rijk en de VNG in de bestaande ondersteuningsstructuur van het OTAV voor de dagelijkse spoedeisende vragen een "coördinator spoedvraagstukken" aanstellen die in staat is op het juiste niveau de juiste acties uit te zetten, zodat spoedeisende vraagstukken snel, zorgvuldig en adequaat opgepakt worden.

Aandachtspunten op de terreinen waar gemeenten verantwoordelijk voor zijn, betreffen:

Publieke gezondheid, waaronder de jeugdgezondheidszorg (JGZ)
Op grond van de wet Publieke Gezondheid zijn gemeenten verantwoordelijk voor het vormgeven en uitvoeren van de JGZ en preventieve ouderengezondheidszorg, voor alle rechtmatig in Nederland verblijvende personen. Het is daarom van belang om rechtmatige verblijvende vreemdelingen op tijd in beeld te hebben en te signaleren wanneer zich gezondheidsrisico's voordoen. De JGZ moet in staat blijven deze taak (incl. de inzet van tolken) te kunnen verrichten. De verbinding met het sociale domein is hierin cruciaal. Het is in ieders belang om alert te zijn voor mogelijke gezondheidsrisico's en indien nodig snel en preventief te kunnen ingrijpen.

Sociaal domein: WMO 2015 en Jeugdhulp
Met de decentralisatie van de Jeugdhulp en maatschappelijke ondersteuning heeft het Rijk haar vertrouwen uitgesproken richting gemeenten en hun mogelijkheden om passende zorg en ondersteuning te bieden. Dit geldt ook waar het de hulp en ondersteuning aan vergunninghouders betreft. Het Rijk beseft zich dat de verhoogde instroom een extra uitdaging zal vormen, naast de recente decentralisaties. Op grond van de Jeugdwet zijn gemeenten in principe verantwoordelijk voor de jeugdhulp en jeugdbescherming aan alle rechtmatige en niet-rechtmatig verblijvende kinderen onder de 18 jaar. Het COA organiseert echter, deels in opdracht van gemeenten, de jeugdhulp voor kinderen die in AZC verblijven. De extra asielstroom vormt hierdoor niet acuut, maar op middellange termijn een uitdaging voor gemeenten.

Verwerken ervaringen vluchtelingenkinderen
Het Rijk en VNG zullen samen verkennen of aanvullende preventieve aandacht gewenst is voor het verwerken van de ervaringen die vluchtelingenkinderen hebben meegemaakt. Zowel binnen de opvanglocaties van COA als binnen het onderwijs is hier, door onder andere gebruik te maken van speltherapie, al aandacht voor.

4 Ondertekening

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dr. R.H.A. Plasterk	De staatssecretaris van Veiligheid en Justitie K.H.D.M. Dijkhoff
De voorzitter van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten J.H.C. van Zanen	De minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid L.F. Asscher
De minister van Wonen en Rijksdienst S.A. Blok	De staatssecretaris van Financiën E.D. Wiebes

Memo kosten bouw- en woonrijp maken locaties tijdelijke huisvesting statushouders

I) Inleiding

Een raming in deze fase is niet meer dan een eerste, zeer globale indicatie omdat er nog geen sprake is van uitgewerkte plannen, het is nog niet bekend hoeveel tijdelijke woningen worden gerealiseerd.

Een aantal locaties betreft de interne verbouwing van bestaande panden. Er is een globale raming van de bouwkosten bekend. Op deze locaties zijn riolering, nutsvoorzieningen, verkeersontsluiting, parkeerruimte e.d. in principe aanwezig. Hooguit zijn kleine aanpassingen nodig van het terrein en de omgeving, dit varieert van belijningen, straatmeubilair, verlichting, afvalvoorzieningen, speel- en sportvoorzieningen tot een brandkraan. Dit is maatwerk en kan pas concreet bepaald worden bij de uitwerking van locaties, voor nu is per locatie een vast bedrag van € 10,000 opgenomen

Een aantal locaties betreft weilanden. Voor de locaties is nu uitgegaan van een voetprint van 40 x 40 meter (1.600m²), die nodig is voor 24 woonunits (in 2 bouwlagen) met bijbehorende verharding voor verkeer, parkeren, e.d. Gehanteerde kentallen zijn ontleend aan actuele ramingen voor de projecten Bloementuin en Hooghkamer. Voor voorbereiding, directie en toezicht is een percentage van 15% gehanteerd.

Er zijn geen onderzoeken uitgevoerd naar bodemkwaliteit, bodemgesteldheid, wegverkeerslawaai e.d. Dit kan tot andere kostenramingen leiden, meestal meer, soms minder. Op basis van nader uitwerkte plannen kunnen concrete ramingen worden gedaan, de bedragen dienen met gepaste voorzichtigheid te worden gehanteerd.

II) Per locatie

1. Basisschool De Waaier (Leerpad 9, Warmond)

Terrein is al bouw- en woonrijp
Riolering, ontsluiting, parkeerruimte, nutsvoorzieningen e.d. aanwezig
Betreft interne verbouwing bestaand pand (kostenraming, Asset)
Kleine aanpassingen terreininrichting: € 10.000
Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 1.500

Totaal: € 11.500

2. Kompasschool (Jacoba van Beierenlaan 6, Sassenheim)

Terrein is al bouw- en woonrijp
Riolering, ontsluiting, parkeerruimte, nutsvoorzieningen e.d. aanwezig
Betreft interne verbouwing bestaand pand (zie kostenraming Fred Boot, Asset)
Kleine aanpassingen terreininrichting € 10.000
Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 1.500

Totaal: € 11.500

3. Klein Sassembourg, (Hoofdstraat, Sassenheim)

a. Optie interne verbouwing (maximaal 3 jaar)

Terrein is al bouw- en woonrijp
Riolering, ontsluiting, parkeerruimte, e.d. aanwezig
Betreft interne verbouwing bestaand pand (kostenraming, Asset)

Kleine aanpassingen terreininrichting/omgeving € 10.000
Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 1.500

Totaal: € 11.500

b. Optie sloop/tijdelijk plaatsen containerwoningen (5 jaar)

Sloop bestaande gebouw € 100.000
Aanbrengen verharding € 40.000 (1600m² x € 25)
Riolering, ontsluiting, parkeerruimte e.d. aanwezig
Kleine aanpassingen terreininrichting: 10.000

Subtotaal: € 150.000

Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 22.500

Totaal: € 172.500

4. Stationslocatie Voorhout

Ontsluiting via bestaande parkeerterrein
Aanbrengen verharding woningen, parkeren e.d. € 40.000
Kleine aanpassingen terreininrichting/omgeving: € 10.000

Subtotaal: € 50.000
Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 7.500
Totaal: € 57.500

5. Boekenburglaan (Voorhout)

Aanleg dam met duiker € 10.000
Aanbrengen verharding, woningen, parkeren e.d. € 40.000
Aanbrengen riolering € 13.000
Stelpost kleine aanpassingen terreininrichting/omgeving: € 10.000

Subtotaal: € 73.000

Voorbereiding, directie en toezicht (15%): 10.950

Totaal: € 83.950

6. Oosthaven (Sassenheim)

Terrein is verhard, aanname bestaande verharding bruikbaar
Ontsluiting en parkeerruimte aanwezig
Riolering verlengen: € 15.000
Stelpost kleine aanpassingen terreininrichting: € 10.000

Subtotaal: € 25.000

Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 3.750

Totaal: € 28.750

7. Langeveld (Sassenheim)

Gebruik bestaande ontsluiting Hoofdstraat
Aanbrengen verharding, woningen, parkeren e.d. € 40.000

Aanbrengen riolering € 13.000
Stelpost kleine aanpassingen terreininrichting/omgeving: € 10.000

Subtotaal: € 63.000

Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 9.450

Totaal: € 72.450

8. Zuidelijke randweg, naast vrachtwagenparkeerplaats (Voorhout)

Bestaande inrit vanaf Randweg gebruiken
Bestaande verharding gebruiken voor ontsluiting/parkeren
Aanbrengen verharding, woningen, parkeren e.d. € 35.000 (1400m² x € 25)
Aanbrengen riolering: € 20.800
Stelpost kleine aanpassingen terreininrichting/omgeving: € 10.000

Subtotaal: € 65.800

Voorbereiding, directie en toezicht (15%): € 9.870

Totaal: € 75.670

gemeente TEYLINGEN

Mogelijkheden Teylingen opvang vluchtelingen.

16 oktober 2015.

Voorgeschiedenis.

Gelet op de actuele ontwikkelingen met betrekking tot de toestroom van vluchtelingen naar Nederland zijn de fractievoorzitters van de gemeenteraadsfracties door ons college geconsulteerd met de vraag of bij de gemeenteraad draagvlak bestaat voor een actieve houding van de gemeente Teylingen bij het leveren van een bijdrage aan de oplossing van de actuele problematiek rondom het huisvesten van vluchtelingen en statushouders.

Vanuit de raadsfracties hebben wij het signaal ontvangen dat kan worden ingestemd met een dergelijke pro-actieve houding van de gemeente. Dit signaal is voor ons aanleiding geweest de onderhavige notitie aan uw commissie / raad voor te leggen.

Ontwikkelingen rijksbeleid.

Om het hoofd te kunnen bieden aan de regulering van de toestroom van vluchtelingen is er sprake van een dynamiek in het rijksbeleid. Het kabinet voert intensief overleg met provincies (IPO) en gemeenten (VNG) over concrete acties en maatregelen die voorzien in een sobere en rechtvaardige regeling voor de opvang van vluchtelingen. De te nemen maatregelen in de sfeer van beleids- en uitvoeringsregels worden aan de actualiteit aangepast. Onderstaand wordt ingegaan op een tweetal elementen die van invloed zijn of kunnen zijn op de door ons als gemeente Teylingen te maken keuzes.

GZZA regeling.

Oorspronkelijk lag onze focus van de zoekrichting op het huisvesten van statushouders met toepassing van het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement (GZZA). Op dat moment was vanuit de rijksoverheid weliswaar aangekondigd dat het al bestaande Zelfzorgarrangement (ZZA) zou worden verbreed naar een GZZA, maar de contouren van die regeling waren bij de eerste gedachtevorming binnen ons college nog niet bekend.

Het al langere tijd bestaande ZZA was in het leven geroepen voor statushouders die op eigen initiatief een asielzoekerscentrum (AZC) wilde verlaten om particulier onderdak te vinden bij bijvoorbeeld familie die al in Nederland gevestigd is. Het voordeel van de ZZA regeling is dat daarmee ruimte vrijkomt in de AZC's.

De GZZA regeling beoogt hetzelfde doel: statushouders buiten de AZC's huisvesten in afwachting van definitieve huisvesting in gemeenten. Alleen statushouders die al "gekoppeld" zijn aan gemeenten komen in aanmerking om gebruik te maken van de GZZA regeling. Daarbij is het de bedoeling dat per gemeente de statushouders die gekoppeld zijn aan diezelfde gemeente gebruik kunnen maken van de GZZA regeling.
De oorspronkelijke oplossingslijn van ons college was te bezien of het mogelijk is om bovenop het aan de gemeente Teylingen gekoppelde contingent voor enkele tientallen statushouders extra opvang te bieden (mensen die gekoppeld zijn aan een andere gemeente) en die mensen in afwachting van huisvesting in de gekoppelde gemeente opvang te bieden in de vorm van een GZZA.

Inmiddels zijn de concrete richtlijnen en voorwaarden voor het GZZA door het rijk/Centraal opvangorgaan Asielzoekers (COA) duidelijk geworden. Een en ander is omschreven in de VNG factsheet: “GZZA, het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement” dat u als bijlage bij deze notitie aantreft.

Onderstaand de belangrijkste onderdelen van de regeling:

a) Een statushouder die gebruik maakt van de GZZA regeling moet vervolgens in diezelfde gemeente op reguliere basis worden gehuisvest;
b) Statushouders keren na beëindiging van het GZZA niet terug naar de COA-opvang. Als de maximale GZZA termijn is verstreken moeten deze mensen worden gehuisvest in de gemeente. Gemeenten moeten in dat geval bij het huisvesten van statushouders prioriteit geven aan de statushouders die gebruik maken van de GZZA regeling;
c) Een statushouder kan maximaal zes maanden gebruik maken van de GZZA regeling, daarna moeten ze doorstromen naar een reguliere woning;
d) De GZZA regeling geldt één jaar en blijft bestaan tot september 2016;
e) Het COA betaalt de gemeenten per persoon/per week € 100,- in de tegemoetkoming van kosten voor huur, onderhoud, inrichting, leegstandskosten en kosten verbonden aan de ambtelijke apparaatskosten;
f) Voor het levensonderhoud krijgt de statushouder van het COA middelen;
g) Voor de GZZA cliënten geldt de COA ziektekostenregeling;
h) Voor huisartsen zorg zijn GZZA statushouders aangewezen op de lokale huisartsen; tandheelkundige verzorging wordt geregeld via het COA;
i) GZZA cliënten hebben geen recht op een bijstandsuitkering;
j) GZZA cliënten worden ingeschreven in de Basis Registratie Persoonsgegevens van de gemeente waarin zij zich vestigen;
k) Indien GZZA cliënten leerplichtig zijn verzorgt de gemeente de inschrijving van de kinderen op lokale scholen.

De door ons oorspronkelijk voorgenomen constructie waarbij naast het huisvesten via een GZZA regeling van de aan ons gekoppelde statushouders, in de opvang/huisvesting van enkele tientallen andere statushouders via een GZZA regeling was voorzien, verdraagt zich niet met de hiervoor opgesomde uitgangspunten van de GZZA regeling. Met name ten aanzien van de punten a, b en c staat onze eerder voorgenomen oplossingsrichting op gespannen voet met de nu bekende GZZA regeling. Ook de beperking in tijd (vooralsnog is de werking van de GZZA regeling beperkt tot september 2016) leidt niet tot een duurzame oplossing.

Kabinetsvoornemen.

Op maandag 12 oktober is via berichtgeving in de pers bekend geworden dat de nationale coalitiepartners (VVD en PvdA) voornemens zijn een beleidswijziging door te voeren waardoor vluchtelingen/asielzoekers “sober maar rechtvaardig” gehuisvest worden. In die nieuwe regeling krijgen de statushouders geen voorrang meer bij de verdeling van sociale huurwoningen. Gedacht wordt aan huisvesting in tijdelijke woningen of verbouwde kantoren. Het is de bedoeling dat statushouders geen of weinig huur moeten betalen waardoor de bijstandsuitkering omlaag kan en toeslagen kunnen verdwijnen. Die voorzieningen krijgen ze dan in natura.

In dit verband wijzen wij u verder op de brief van de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie d.d. 13 oktober 2015. In deze brief – die de staatssecretaris heeft geschreven ter voorbereiding op het kamerdebat van 14 oktober jongstleden – gaat hij in op de meest actuele stand van zaken en worden de contouren geschetst van de kabinetsvoornemens tot bijstelling van het beleid. De brief is als bijlage toegevoegd aan deze notitie.

Op het moment van schrijven van deze notitie is er niet veel meer bekend dan het voorgaande. Een en ander zal door de rijksoverheid nog verder uitgewerkt moeten worden in concrete regelgeving.

Kaders en uitgangspunten.

In dit hoofdstuk schetsen wij de kaders en doen wij als college voorstellen over de uitgangspunten rondom de verschillende vormen waarin door de gemeente Teylingen een bijdrage kan worden geleverd aan de opvang van statushouders / vluchtelingen.

Reguliere opvang.

COA-definitie:
Een asielzoekerscentrum dat door het COA wordt geëxploiteerd voor een termijn vanaf twee jaar met een opvangcapaciteit van 600 tot 1500+ personen. Bij deze termijnen kan het COA investeren en is een financieel verantwoorde exploitatie mogelijk die voldoet aan het plan van eisen.

De realisering van een regulier Asielzoekerscentrum (AZC) kan in het kader van de zoektocht naar snelle opvang mogelijkheden buiten beschouwing worden gelaten. Immers, realisering van een AZC vergt een gedegen voorbereiding en is een structurele / (semi)permanente voorziening. wij van mening dat er in de gemeente Teylingen geen locatie beschikbaar is die geschikt is of geschikt te maken is voor de vestiging van een AZC, met een omvang tussen 600 en 1500+ asielzoekers.

Voorstel:
Wij stellen uw raad voor in te stemmen met het standpunt van ons college dat er gelet op de afwezigheid van een geschikte locatie in Teylingen geen ruimte is voor de vestiging van een AZC.

Tijdelijke opvang.

COA-definitie:
Recreatieparken, migrantenhuisvesting of vergelijkbare accommodaties waarvan de exploitatie deels door de verhurende eigenaar wordt gevoerd. Dit voor de duur van 1 tot 2 jaar met een opvangcapaciteit van 300 tot 800+ bewoners.

In het beeld van het COA zijn tijdelijke opvang locaties geschikt voor de opvang van 300 – 800+ bewoners en is een dergelijke locatie gedurende een periode van 1 tot 2 jaar beschikbaar. Het gaat dan om recreatieparken, complexen migrantenwoningen of soortgelijke accommodaties. Binnen de gemeente Teylingen zijn dergelijke locaties niet beschikbaar, zodat een aanbod in deze richting niet kan worden gedaan.

Voorstel:
Wij stellen uw raad voor de conclusie van ons college te onderschrijven dat er in de gemeente Teylingen geen accommodaties beschikbaar zijn die voldoen aan de COA-definitie voor tijdelijke opvang en dat een dergelijk aanbod dan ook niet kan worden gedaan.

Noodopvang.

COA-definitie:
Hallen en locaties voor paviljoens voor de duur van 6 tot 12 maanden met een opvangcapaciteit voor tussen de 300 en 600 bewoners. Bij voorkeur in de directe nabijheid van een mogelijke tijdelijke of reguliere opvanglocatie.

Voor noodopvang is het COA op zoek naar hallen en locaties voor paviljoens voor de duur van 6 tot 12 maanden met een opvangcapaciteit voor tussen de 300 en 600 bewoners. Bij voorkeur in de directe nabijheid van een mogelijke tijdelijke of reguliere opvanglocatie.
De voorkeur van ons college gaat niet uit naar een aanbod in deze richting. Wij zijn vooralsnog van mening dat het dorpse karakter en structuur van onze gemeente zich niet leent voor de realisering van een noodopvanglocatie voor 300 tot 600 vluchtelingen. Echter, de door de fracties van Partij van de Arbeid en Christen Unie gestelde schriftelijke vragen[1] aan ons college (meer specifiek vraag 4) geeft ons aanleiding te veronderstellen dat in elk geval binnen een aantal raadsfracties op z'n minst behoefte bestaat deze mogelijkheid te verkennen.

Voorstel:
Gelet op het feit dat de realisering van een noodopvangvoorziening voor 300 tot 600 vluchtelingen naar onze mening niet passend is bij het dorpse karakter en de structuur van onze gemeente zijn wij van mening dat een dergelijke aanbod niet moet worden gedaan. Temeer omdat wij van mening zijn dat langs een andere lijn (het versneld huisvesten van "ons" contingent statushouders) een substantiële bijdrage in de oplossing van de problematiek kan worden geleverd. Een oplossing die beter aansluit op onze sociaal maatschappelijke structuur en die past bij de draagkracht van onze gemeente. Wij nodigen u – mede in het licht van de vraagstelling van PvdA en CU - uit zich uit te spreken over een dergelijke opvang mogelijkheid uit te spreken.

Crisisnoodopvang.

COA-definitie:
Locaties (sporthallen e.d.) die normaal voor incidenten, rampen of crisis worden gebruik door bevolkingszorg. Deze opvang is bedoeld voorin beginsel 72 uur, waarna de vluchtelingen kunnen doorstromen naar andere vormen van opvang waar COA mee bezig is.

Zoals u haast dagelijks uit de media kunt vernemen is het COA voortdurend op zoek naar crisisopvang locaties in de vorm van een *"72-uur opvangregeling"* in bijvoorbeeld gemeentelijke sporthallen of soortgelijke locaties.

De bevoegdheid om acute noodopvang – voor kortere duur – te realiseren ligt besloten in artikel 5 van de Wet Veiligheidsregio's. Er wordt uitgegaan van het principe dat het in dergelijke gevallen gaat om crisisomstandigheden of het voorkomen daarvan. Vanuit dit uitgangspunt is het besluit tot een dergelijke crisisopvang belegd bij de burgemeester.

Bij de keuze voor een crisisopvanglocatie wordt in z'n algemeenheid uitgegaan van de crisisopvanglocaties zoals die in de gemeentelijke rampenplannen zijn vastgelegd.

---

[1] De door de PvdA en CU gestelde schriftelijke vragen alsmede de beantwoording door ons college daarvan zijn als bijlage bij deze notitie opgenomen.

De verantwoordelijkheid voor inrichting van de ruimte, catering en toezicht ligt bij de gemeente en is ook voor rekening van de gemeente. Aan de crisisnoodopvang worden geen nadere eisen gesteld dan bed, bad en brood. Het Landelijk Operationeel Coördinatie Centrum (LOCC) streeft er naar om 72 uur van te voren een voorwaarschuwing aan de gemeente te geven dat er gebruik gemaakt gaat worden van een crisisopvanglocatie. Binnen onze veiligheidsregio is er inmiddels sprake van een lichte vorm van coördinatie op dit terrein.

Voor nadere informatie over openbare orde en veiligheid ten aanzien van noodopvang van vluchtelingen wordt kortheidshalve verwezen naar de als bijlage bij deze notitie gevoegde factsheet van de VNG.

Inmiddels heeft de gemeente Teylingen in samenwerking met de gemeente Lisse vanaf 15 oktober de vraag vanuit het LOCC voor crisisnoodopvang ingevuld en zijn er in sporthal “De Tulp” 150 asielzoekers opgevangen vanuit het perspectief van een crisisomstandigheid of het voorkomen daarvan. Hiermee hebben de gemeenten gehoor aan een verzoek voor crisisopvang van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA).

Vanwege het grote aantal mensen dat momenteel Nederland binnenkomt, is er landelijk extra capaciteit voor crisisopvang nodig. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers heeft een verzoek gedaan aan de gemeenten Lisse en Teylingen om dit te organiseren. Net als andere gemeenten in de omgeving hebben zij daaraan gehoor gegeven. Beide gemeenten zien het als hun maatschappelijke verantwoordelijkheid om gehoor te geven aan het verzoek van het COA en werken samen om de opvang in goede banen te leiden.

Voor de vluchtelingen die zes dagen lang in Voorhout worden ondergebracht, was niet per direct plaats in de reguliere asielzoekerscentra. Na de zes dagen opvang in Teylingen worden de vluchtelingen nogmaals voor een periode van zes dagen opgevangen in sporthal De Waterkanten Lisse.

De innige samenwerking met de gemeente Lisse (met ondersteuning van Hillegom) op dit dossier wordt door ons college als uiterst prettig, constructief en effectief ervaren.

Het verzoek tot realisering van de crisisnoodopvang bereikte de burgemeester op donderdag 15 oktober halverwege de middag. Er was dan ook onvoldoende tijd en ruimte om de inwoners van onze gemeente tijdig te informeren over de crisisnoodopvang en de daarvoor gekozen locatie. In de loop van de avond hebben wij via de media en de gemeentelijke website de burgers geïnformeerd. Verder hebben wij op diezelfde avond omwonenden in de directe omgeving via een brief geïnformeerd over de crisisnoodopvang. Verder hebben wij op vrijdag 16 oktober via inloopbijeenkomsten eind van de ochtend en begin van de avond inwoners in de gelegenheid gesteld ons te bevragen over de crisisnoodopvang.

Zoals hiervoor al aangegeven komen de kosten voor crisisnoodopvang voor rekening van de gemeente. Vanuit het COA wordt de gemeente gecompenseerd met € 40,- per dag/vluchteling. Het van het COA te ontvangen bedrag is echter niet toereikend voor dekking van de door de gemeente te maken kosten. Inmiddels worden de uitgaven gedaan, waarbij gebruik gemaakt wordt van de in de gemeentewet opgenomen regeling voor het doen van spoedeisende uitgaven. Uiteraard worden de gemaakte kosten achteraf verantwoord en in de begroting opgenomen. Wij gaan u te zijner tijd voorstellen in de dekking van de kosten te voorzien door te beschikken over een deel van het rekeningresultaat 2015.

Uiteraard zullen wij uw raad na beëindiging van onze inspanningen op het gebied van deze crisisnoodopvang op de hoogte stellen van onze evaluatie en de opgedane ervaringen.

Voor wat betreft eventuele toekomstige nieuwe verzoeken voor crisisnoodopvang stelt de burgemeester zich (na consultatie van het college) op het standpunt dat geen actief aanbod richting het COA wordt gedaan voor het inrichten van een crisisnoodopvang, maar dat indien opnieuw een dergelijke vraag aan Teylingen wordt gesteld een dusdanig verzoek met een een positieve grondhouding tegemoet wordt getreden.

Voorstel:
Voorgesteld wordt in te stemmen met de beleidslijn van de burgemeester waarbij een re-actieve houding wordt ingenomen (geen concreet aanbod te doen), maar in het geval dat in de toekomst opnieuw een verzoek tot inrichting van crisisnoodopvang wordt gedaan een dergelijk verzoek vanuit een welwillende grondhouding wordt beoordeeld.
Verder wordt voorgesteld kennis te nemen van het gegeven dat door de gemeente spoedeisende uitgaven worden gedaan in het kader van de crisisnoodopvang en in te stemmen met het voornemen van het college de kosten daarvan te dekken door te beschikken over een deel van het rekeningresultaat 2015.

Kaders voor concrete huisvesting.

Versnelde invulling van taakstelling.

Op basis van het huidige rijksbeleid krijgt elke gemeente in Nederland een contingent te huisvesten statushouders toegewezen. Deze verdeling is de verantwoordelijkheid van het COA. Als een vluchteling een verblijfsstatus krijgt wordt hij/zij door het COA gekoppeld aan een gemeente. De verdeling over Nederland gebeurt op basis van het inwonertal van de gemeenten. Elke gemeente in Nederland krijgt een evenredig percentage te huisvesten statushouders toegewezen. Gemeenten hebben daarop geen invloed. Ook kan geen invloed uitgeoefend worden op welke mensen (herkomst, geslacht, leeftijd, gezinssamenstelling etc.) aan de gemeente worden gekoppeld.
Tot op dit moment hebben aan gemeenten gekoppelde statushouders van rechtswege voorrang bij toewijzing van sociale huurwoningen. In dit verband verwijzen wij u overigens naar de in deze notitie opgenomen paragraaf “kabinetsvoornemen” waarin is aangegeven dat deze voorrangsregeling binnenkort komt te vervallen.

De gemeente Teylingen heeft voor 2015 een taakstelling om 62 statushouders te huisvesten (gebaseerd op 14.900 te huisvesten statushouders; 0,4161% van de landelijke taakstelling).
De staatssecretaris van Veiligheid en Justitie schat het aantal te huisvesten statushouders voor de 1^{e} helft van 2016 op 20.000 mensen. Dat resulteert voor Teylingen in een taakstelling van 83 te huisvesten statushouders voor de eerste helft van 2016. In de verdere uitwerking van de locaties gaan wij vooralsnog uit van de situatie dat voor heel 2016 voor 115 tot 135 statushouders naar woonruimte moet worden gezocht. Met de realisering van woonruimte voor 115 tot 135 personen wordt invulling gegeven aan een groot deel van de gemeentelijke taakstelling voor 2016.

Voorstel:
Wij stellen u voor de Teylingse bijdrage aan de acute knelpunten in de opvang van vluchtelingen te laten bestaan uit het versneld woonruimte bieden aan de aan Teylingen gekoppelde statushouders (nog in 2015 een begin maken met invulling van de taakstelling 2016), zodat in de AZC’s capaciteit vrij gemaakt wordt voor nieuwe instroom van vluchtelingen.

Spreiding in de gemeente.

Vanuit een oogpunt van maatschappelijk draagvlak zijn wij van mening dat het wenselijk is de huisvesting van statushouders in de gemeente te spreiden en niet te concentreren op één of een beperkt aantal locaties. Kiezen voor “kleinschaligheid” past enerzijds goed bij onze dorpen en biedt

anderzijds ook de beste kansen op integratie van de statushouders in de Teylingse samenleving. Afhankelijk van het moment van beschikbaarheid van accommodaties kan er sprake zijn van een variatie in momenten waarop in de verschillende dorpen een voorziening wordt gerealiseerd.

Voorstel:
Wij stellen voor om vanuit het perspectief van kleinschaligheid en maximale mogelijkheden tot integratie in onze gemeenschap zo mogelijk te kiezen voor spreiding van de huisvesting van statushouders over onze drie dorpen (Voorhout, Sassenheim en Warmond).

Aanvullende capaciteit reeds gevestigde inwoners.

Als bedacht wordt dat jaarlijks slechts 5% van contingent woningen van de corporaties muteert moet worden geconstateerd dat ook voor onze eigen woningzoekenden beperkte mogelijkheden bestaan om geschikte woonruimte te krijgen.

Behoefte
Huishoudens met een laag inkomen (< € 34.911)
Bij gelijkblijvende scheefheid zijn in de periode 2013-2025 440 woningen extra nodig in sociale voorraad. Dit betreft 390 woningen met een huurprijs tot € 618,-.

Aanbod huur woningen corporaties

2014	Stek	Vooruitgang	Warmunda
mutaties	29	162	37
mutatiegraad	4,0%	7,2%	5,3%

Bron: Jaarverslagen corporaties

Het aantal ingeschreven woningzoekende in de regio op 31 december 2014 bedroeg 69.953, waarvan er 13.547 zich actief op de woningmarkt begeven (tenminste 1 x gereageerd op een woning). Vanuit Teylingen stonden 3.698 woningzoekenden ingeschreven; 5,3% van het totaal. Hiervan reageerden 652 mensen minimaal één keer op een woning. Op de 79 via Woningnet Holland Rijnland aangeboden woningen (vanaf mei 2014!) reageerden 5.623 mensen. Gemiddeld waren dat 71 reacties per woning.
Het aantal reacties geeft een indruk van de populariteit van woningen in de regio. Hillegom scoorde het laagste met gemiddeld 32 reacties op woningen en Leiden het hoogste met 89. Gemiddeld kwam het aantal reacties uit de regio uit op 60.

Gelet op het voorgaande is het vanuit een oogpunt van maatschappelijk draagvlak en een evenredige en gelijke behandeling van onze inwoners daarom wenselijk dat, als voor statushouders extra onorthodoxe woonruimte wordt gerealiseerd, een dergelijke voorziening ook voor onze bestaande woningzoekenden beschikbaar komt, om zodoende ook in dat segment de druk op de wachtlijsten te laten afnemen. Wij zijn dan ook voornemens om bovenop de toevoeging aan onorthodoxe woonruimte voor statushouders een contingent extra te realiseren om de bestaande wachtlijsten van woningzoekenden te verkleinen. Wij denken daarbij aan een extra toevoeging van 10%.

Voorstel:
Wij stellen u voor in te stemmen met het uitgangspunt dat bovenop het aantal te realiseren onorthodoxe woonvoorzieningen voor statushouders 10% extra woonvoorzieningen worden toegevoegd bestemd voor de huidige woningzoekenden.

Structurele toevoeging aan woningvoorraad.

Zoals in de paragraaf “versnelde invulling van taakstelling” is aangegeven neemt in 2016 het inwonertal van deze gemeente, als gevolg van de vestiging van statushouders, toe met circa 100 personen. Als we er van uitgaan dat circa 50% van deze mensen uiteindelijk in Nederland kunnen blijven en genaturaliseerd worden tot Nederlander bestaat er op ons gemeenteniveau behoefte aan een extra toevoeging aan de reguliere woningvoorraad sociale huurwoningen van circa 50 woningen. Wij zien mogelijkheden om in onze nieuwbouwlocaties een verdichting aan te brengen en circa 50 sociale huurwoningen extra aan de woningvoorraad toe te voegen. Voor de bij ons college bestaande gedachten over de mogelijkheden tot structurele toevoeging van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad verwijzen wij u naar de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad”.

Uiteraard moet het overleg met corporaties en projectontwikkelaars hierover nog worden opgestart.

Een stevige aanvullende taakstelling voor onze corporaties.
Vanuit dit perspectief kunnen wij ons dan ook voorstellen dat wij bijvoorbeeld in VNG verband richting het kabinet invloed uitoefenen om corporaties hun maatschappelijke rol te kunnen laten vervullen. In de door de PvdA en CU gestelde schriftelijke vragen wordt het voorbeeld van de verhuurdersheffing genoemd, maar wellicht zijn er ook ander methoden of instrumenten om de corporaties beter in positie te brengen. Indien uw raad een dergelijke beweging wenst te maken zullen wij in VNG verband hier aandacht voor vragen.

Voorstel:
Wij stellen u voor in te stemmen met ons voornemen om het overleg op te starten en de plannen voor te bereiden c.q. te wijzigen om – gelet op de gewijzigde omstandigheden – 50 sociale huurwoningen extra toe te voegen aan de nieuwbouwplannen binnen de bestaande nieuwbouwlocaties.

Toevoeging woningvoorraad door realisering van onorthodoxe woonruimte .

In lijn met het kabinetsvoornemen (zie de hiervoor opgenomen paragraaf) zijn wij voornemens ons te focussen op toevoeging aan de woningvoorraad door het realiseren van tijdelijke woningen op verschillende locaties in onze gemeente, waardoor er geen sprake is van concentratie op een beperkt aantal plaatsen en de beste randvoorwaarden worden gerealiseerd voor integratie in de lokale samenleving.

Naast deze locaties voor het realiseren van tijdelijke woningen voorzien onze plannen er in om op een beperkt aantal locaties gebruik te maken van bestaande gebouwen voor huisvesting van statushouders.

De plannen voorzien er tevens in om 10% extra capaciteit te creëren om de bestaande wachtlijsten van woningzoekenden te verkleinen.

Concreet betekent dit dat indien voor circa 115 tot 135 statushouders huisvesting wordt gerealiseerd daarbovenop voor 14 regulier woningzoekenden een nieuwe vorm van huisvesting beschikbaar komt.

Voor een overzicht van de potentiële locaties die bij ons in beeld zijn voor de realisering van onorthodoxe huisvestingsmogelijkheden verwijzen wij u naar de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad” (deze bijlage is op maandag 26 oktober 2015 beschikbaar). Wij benadrukken overigens dat – indien uw raad instemt met de plannen tot realisering van tijdelijke woningen en andere vormen van onorthodoxe huisvesting ten behoeve van statushouders en

regulier woningzoekenden – nog nader en intensief overleg nodig is met corporaties en locatie-eigenaren om de plannen concreet vorm te geven en de huisvesting daadwerkelijk te realiseren. Dat vergt –naast de inzet van de gemeente - een inspanning van meerdere partijen.

Zoals ook in de paragraaf GZZA regeling is aangegeven kent die regeling dusdanige beperkingen dat deze regeling – voor zover wij dat thans kunnen beoordelen – niet aansluit op de wijze waarop wij de huisvesting van statushouders willen accommoderen. Het ligt eerder in de lijn om de taakstelling huisvesting statushouders 2016 naar voren te halen en de statushouders als reguliere inwoners van deze gemeente te verwelkomen, waardoor de gemeente Teylingen aan de opgave 2016 voldoet.

Afhankelijk van de verdere uitwerking van de kabinetsplannen moet nadere invulling worden gegeven aan de wijze waarop betrokkenen de verschuldigde huur voor de woningen moeten voldoen alsmede de wijze waarop zij in hun levensonderhoud moeten voorzien. Geredeneerd vanuit de huidige regeling is hier een rol weggelegd voor de ISD (bijstandsverstrekking ed).

Voorstel:
Voorgesteld wordt in te stemmen met ons voornemen om voor circa 115 tot 135 statushouders en voor 14 reguliere woningzoekenden huisvesting te realiseren een en ander in lijn met het overzicht zoals opgenomen in de bijlage “Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad”.

Betrokkenheid maatschappelijke partijen.

Achter de schermen is/wordt contact gelegd met woningbouwcorporaties (op ambtelijk en bestuurlijk niveau wordt met de corporaties intensief overleg gevoerd) , vluchtelingenwerk, Welzijn Teylingen, het onderwijsveld, huisartsen, vrijwilligersgroepen, kerken en moskee, OTAV (ondersteuningsteam VNG), ISD, etc. over de wijze waarop in de (maatschappelijke) begeleiding kan worden voorzien en de wijze waarop de integratie in de lokale samenleving het best vorm kan worden gegeven. Concrete resultaten en afspraken liggen er op dit moment nog niet. We verkeren nog in de fase van contact leggen. Wij willen het maatschappelijk middenveld vroeg in het proces betrekken, zodat we een groot draagvlak betrokkenheid creëren voor de komst van (extra) vluchtelingen naar onze gemeente. Daarom willen we binnenkort een werkconferentie organiseren met de eerdere genoemde organisaties om samen te kijken wat hiervoor nodig is.

Dialoog met de inwoners/ondernemers en besluitvorming.

Nadat en indien de commissie Welzijn op 26 oktober zich heeft uitgesproken over de plannen en voornemens van ons college zoals verwoord in deze notie gaan wij het gesprek aan met de inwoners en ondernemers van onze gemeente. Wij zijn van plan daarvoor op woensdag 28 oktober een informatiebijeenkomst te beleggen. Voor de inhoud van deze informatiebijeenkomst verwijzen wij u kortheidshalve naar het als bijlage toegevoegde persbericht.

Nadat wij het gesprek met de inwoners en ondernemers hebben gevoerd zullen wij bezien of aanleiding bestaat de plannen aan te passen en wordt een en ander ter besluitvorming uw raad voorgelegd. Na de informatiebijeenkomst met inwoners en ondernemers wordt bepaald wanneer en op welke wijze finale voorstellen aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Initiatieven in de regio.

Ook in de regio wordt hard gewerkt aan het zoeken naar oplossingen. In Katwijk wordt onderzocht of er extra woningen kunnen worden toegevoegd in de vorm van semi permanente huisvesting (10-15 jr) voor zowel statushouders als reguliere woningzoekenden.

In Hillegom worden 2 locaties onderzocht.

Noordwijk wil 17 extra statushouders opvangen in tijdelijke dan wel bestaande woningen.

In Noordwijkerhout wordt onderzocht hoe de oude Munnekeweij verbouwd kan worden tot woningen voor statushouders.

Financiën.

Op dit moment hebben wij geen duidelijk inzicht in de mogelijke gemeentelijke kosten voor de realisering van de plannen zoals in deze notitie verwoord. Nadat finale besluitvorming in de gemeenteraad heeft plaatsgevonden zijn wij van plan om – voor zover daartoe aanleiding bestaat – aan uw raad voorstellen te doen over de financiering van de plannen.

Bijlagen:

I. Locaties en aantallen toevoegingen woningvoorraad.
II. Persbericht uitnodiging informatiebijeenkomst.
III. Factsheet: "Openbare orde en veiligheid ten aanzien van noodopvang vluchtelingen"
IV. Factsheet: "GZZA, het Gemeentelijk Zelfzorgarrangement".
V. Brief staatssecretaris Veiligheid en Justitie d.d. 13 oktober 2015
VI. Schriftelijke vragen PvdA / CU d.d. 12 oktober alsmede de collegebeantwoording daarvan

PERSUITNODIGING

gemeente
TEYLINGEN

datum
10-12 2015

onderwerp persbericht
Stand van zaken Statushouders

Voorstel locaties Statushouders

Het college van Teylingen heeft zeven locaties op het oog die verder onderzocht worden op geschiktheid voor tijdelijke huisvesting van statushouders. Een van de plekken die aanvankelijk was voorgesteld, bij het station in Voorhout, is geschrapt. Door suggesties van inwoners zijn drie nieuwe mogelijke locaties aan het voorstel toegevoegd. De gemeenteraad beslist in februari over het vervolg.

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Op 26 oktober sprak de commissie Welzijn over de huisvesting van statushouders. Dit zijn vluchtelingen die al langere tijd in Nederland verblijven en een tijdelijke verblijfsvergunning hebben. Om de sociale woningbouw te ontzien, heeft het college van Teylingen voorgesteld om nieuwe tijdelijke woningen te creëren, bijvoorbeeld in leegstaande gebouwen of tijdelijke woonunits. Daarvoor zijn een aantal locaties in beeld in de drie dorpen. Deze zijn op 28 oktober tijdens een eerste bewonersbijeenkomst met bewoners besproken.

Reacties en suggesties van inwoners
Tijdens en na deze informatiebijeenkomst in de KTS op 28 oktober hebben veel inwoners een reactie gegeven op de zoeklocaties. Naar aanleiding van de reacties is besloten één van de locaties te schrappen: die bij het station in Voorhout. Reden is onder meer dat tijdelijke woningen op deze plek moeilijk inpasbaar zijn. Ook zijn suggesties gedaan voor andere mogelijkheden
Drie daarvan heeft het college toegevoegd aan het voorstel. Onderstaande locaties worden verder uitgewerkt als de raad daar mee instemt.

- De Waaier, Warmond
- Klein Sassembourg, Sassenheim
- Kompasschool, Sassenheim
- Boekenburglaan, Voorhout
- Oosthaven, Sassenheim (nieuw)
- Langeveld, Sassenheim (nieuw)
- Zuidelijke Randweg (nabij Engelselaan), Voorhout (nieuw)

Niet alle locaties zijn nodig om in de huisvesting van statushouders te voorzien. Nadat de plannen zijn uitgewerkt en met de raad en omwonenden zijn besproken zal een definitieve keuze worden gemaakt voor de uiteindelijke locaties.

Voorstel college: hoe verder
Het college heeft deze week het voorstel gedaan aan de gemeenteraad om voor deze zeven locaties concrete plannen uit te werken voor tijdelijke huisvesting geschikt voor statushouders en reguliere woningzoekenden.
Op 18 januari 2016 vergadert de commissie Welzijn daarover. De commissie Welzijn geeft een advies hierover aan de gemeenteraad. Het is de bedoeling dat de gemeenteraad tijdens de vergadering van 4 februari 2016 een beslissing neemt om deze locaties verder uit te werken.

Voor ze een besluit nemen, willen de fracties in de gemeenteraad graag weten wat inwoners van de plannen vinden. Inwoners kunnen hun reactie mailen naar gemeenteraad@raadteylingen.nl. Ook kunnen ze met één of meerdere fracties in gesprek gaan tijdens de fractievergaderingen van 11 januari 2016. Daarvoor kunnen ze zich aanmelden bij raadsleden, de contactgegevens zijn te vinden op de website van de gemeente.
Tijdens de commissie welzijn en raadsvergadering is er ook mogelijkheid om gebruik te maken van het formele spreekrecht. Inwoners kunnen zich daarvoor aanmelden bij gemeenteraad@raadteylingen.nl.

Na het raadsbesluit: bewonersbijeenkomsten
Wanneer de gemeenteraad instemt met de beoogde locaties, worden de plannen verder uitgewerkt. Tevens start het college met bewonersbijeenkomsten op de diverse locaties. Deze bijeenkomsten over de huisvesting en integratie vinden naar verwachting in februari en maart 2016 plaats. Omwonenden ontvangen hiervoor een uitnodiging per brief.

Extra units voor reguliere woningzoekenden
Naast de tijdelijke woningen voor statushouders stelt het college voor om daar bovenop tien procent extra units te realiseren: daarvan kunnen reguliere woningzoekenden profiteren.

Investeren in maatschappelijke integratie
Van belang is dat naast huisvesting, direct gestart wordt met integratie. Dit doen we met maatschappelijke partners en met bewoners samen. Inmiddels is een eerste bijeenkomst geweest met diverse organisaties waaronder kerken, scholen, vluchtelingenwerk en welzijnsorganisaties om elkaar hierin te versterken. Er blijkt zowel bij organisaties als bij individuele vrijwilligers een grote wil om hier aan bij te dragen.

Beantwoording vragen en reacties
Alle vragenstellers hebben inmiddels een antwoord ontvangen van het college. Daartoe is een document opgesteld en rondgestuurd. Dit stuk is verstuurd aan de mensen die 28 oktober een emailadres hebben achtergelaten. Heeft u het verslag niet ontvangen of wilt u het document alsnog ontvangen, dan kunt u dit aangeven via het mailadres opvangstatushouders@teylingen.nl.
Nieuwe vragen naar aanleiding van dit verslag verzamelen we en beantwoorden we tijdens de bijeenkomsten in februari.

< einde bericht>

Informatie
Voor meer informatie over dit persbericht:
Communicatie, tav Roos van Sen
afdeling bedrijfsvoering
Telefoon: 14 0252
E-mail: pers@teylingen.nl

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van februari 2016

Besluit nummer: 2016_Raad_00008

Onderwerp:
Pilots sociale teams - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
Voorgesteld wordt om per april 2016 twee pilots sociale teams te starten, een in de kern Voorhout en een in de kern Warmond. (De pilots van) de sociale teams richten zich op de doelgroepen volwassenen en ouderen in de beide kernen en zijn daarmee aanvullend op de Jeugd- en Gezinsteams (JGT's).

Bestemd voor:
- Commissie Welzijn

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- begrotingswijziging pilots
- voorstel pilots sociale teams
- verslag bijeenkomst 9 juli 2015
- kerncijfers peiling GGD
- verslag voorbereidingsgroep 22 oktober 2015
- Persbericht pilot sociale teams

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Landelijk en ook in de Duin- en Bollenstreek zijn diverse varianten van sociale (wijk)teams actief. Iedere gemeente geeft de wijkteams hun eigen rol en taak.

In de beleidsnota van de Bollen5 gemeenten “Beleidsnota Wmo 2015-2016” is genoemd dat we overwegen sociale teams op te zetten.

In Hillegom en Noordwijk zijn per juni 2015 pilots sociale (wijk)teams van start gegaan. De daadwerkelijke evaluatie vindt pas na een jaar plaats maar de eerste resultaten wijzen uit dat er efficiency winst is qua afstemming en snelheid van inzet van hulp.

Voorgesteld wordt om per april ook in Teylingen twee pilots te starten, een in de kern Voorhout en een in de kern Warmond, voor de duur van een jaar. In de bijlage "voorstel pilots sociale teams" is meer informatie te vinden over de pilots.

Beoogd resultaat:
Preventie en (vroegtijdige) signalering van problemen en een duidelijke, integrale toegang voor vragen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Subdoel van de pilots in twee van de drie kernen in Teylingen is het verkrijgen van zicht op welke (netwerk)overleggen er in de toekomst wellicht kunnen komen te vervallen dan wel anders georganiseerd dienen te worden zodat uiteindelijk tot een efficiëntere (overleg)structuur rond sociale problematiek gekomen kan worden.

Argumentatie:
1.1 Sociale teams bieden een laagdrempeligere toegang tot ondersteuning voor inwoners van Voorhout en Warmond.

Verwacht wordt dat een meer integrale samenwerking tussen de betrokken professionals een kwaliteitsslag en beter op elkaar afgestemde inzet van hulpverlening en dienstverlening tot gevolg heeft. Op dit moment is het Zorgloket in Sassenheim een belangrijke toegangspoort voor in te zetten ondersteuning. Bij het Zorgloket in Sassenheim ziet men dat inwoners uit Sassenheim vaak zelf het meldingsformulier Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) komen inleveren en toelichten. Inwoners van Voorhout en Warmond sturen het meldingsformulier vaak op, de drempel lijkt voor hen te hoog om het meldingsformulier persoonlijk in te komen leveren.

1.2 Vanuit de Jeugd- en Gezinsteams bestaat behoefte aan consultatie over volwassenen.

Voor jeugdigen en hun ouders zijn reeds de Jeugd- en Gezinsteams (JGT's) actief voor alle kernen binnen Teylingen. Vanuit het Jeugd- en Gezinsteam bestaat behoefte aan een team dat zich bezighoudt met volwassenenzorg, waar zij consultatie kunnen plegen of in overleg met ouders een hulpvraag van ouders neer kunnen leggen. Een sociaal wijkteam vervult deze rol.

1.3 De pilots hebben draagvlak bij de voorbereidingsgroep.

Ter voorbereiding op dit voorstel heeft in de zomer een brede bijeenkomst plaatsgevonden met professionals die deelnemen aan de diverse multidisciplinaire zorgoverleggen binnen de gemeente. Hierna hebben professionals zich kunnen aanmelden om met de gemeente mee te denken in een voorbereidingsgroep "sociale teams ja/nee". De voorgestelde pilots hebben draagvlak bij deze voorbereidingsgroep.

2.1 De voorgestelde pilots passen binnen de beoogde transformatie binnen het sociaal domein.

In de begroting zijn de pilots rond sociale teams niet meegenomen. Het betreft een andere werkwijze die deel uit maakt van de transformatie in het sociaal domein. Om die reden is een bekostiging vanuit de reserve sociaal domein gepast.

2.2 Uitgangspunt is dat de inzet van betrokken professionals plaatsvindt binnen huidige subsidieafspraken.

Zoals bij de financiele consequenties genoemd, is het uitgangspunt zoveel als mogelijk binnen de bestaande subsidieafspraken te blijven.

Alternatieven:
Geen

Kanttekening:
1. Inzet binnen bestaande subsidieafspraak is voor Welzijn Teylingen nog onzeker.

Zoals bij de financiele consequenties is aangegeven, is het is de bedoeling dat de werkzaamheden door de medewerkers van het sociaal team budget neutraal worden verricht, dus binnen de bestaande subsidieafspraken. Welzijn Teylingen heeft echter aangegeven het lastig te vinden in te schatten of het ook daadwerkelijk haalbaar is binnen de subsidieverlening.

Aanpak / uitvoering:
Dit voorstel zal in januari/februari aan de commissie en raad voorgelegd worden. Na instemming met het voorstel kunnen de pilots rond de sociale teams per 1 april 2016 van start gaan. De looptijd van de pilots bedraagt 1 jaar.

Communicatie

Na besluitvorming door het College zal er een persbericht (bijlage) verstuurd worden. Daarna zal het communicatieplan verder vormgegeven worden. Om het sociale team zichtbaar en bekend te maken in de kernen is communicatie inzet nodig. We denken aan een campagnematige aanpak waarbij het vooral van belang is het netwerk laagdrempelig te positioneren. We sluiten aan bij de campagne "gelukkig hebben we elkaar" waarbij eigen kracht centraal staat.

Participatie:
Organisaties en medewerkers in het maatschappelijk middenveld zijn betrokken geweest bij de voorbereiding voor dit voorstel. Ook in het Wmo adviesplatform is dit onderwerp onder de aandacht gebracht en staat men positief tegenover deze ontwikkeling.

Duurzaamheid:
Niet van toepassing.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
In te stemmen met het per april 2016 voor de duur van een jaar starten van twee pilots sociale teams, een in de kern Voorhout en een in de kern Warmond.

Besluitpunt 2:
Hiervoor een budget van € 64.100,- beschikbaar te stellen uit de reserve sociaal domein en de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Maatschappelijke Ontwikkeling — Welzijn & Onderwijs

Financiële consequenties:
Nader te bepalen: voor o.a. de praktische zaken en communicatie dient een budget vrij gemaakt te worden. De in deze conceptbegroting genoemde kosten zijn gebaseerd op de ervaringen met de pilots in Hillegom en Noordwijk. In de vervolgperiode dient de conceptbegroting verder uitgewerkt te worden.

Conceptbegroting pilots sociale teams:

Omschrijving	Begrote kosten in € voor pilot jaar april 2016 – april 2017	Opmerkingen
ICT	€ 5.000	-
Communicatie	€ 5.000	-
Scholing/ coaching	€ 5.000	-
Bereikbaarheid	€ 500	-
Kosten coördinator/kwartiermaker pilot	€ 33.600	Betreft 12 uur per week (6 uur per pilot) x 40 werkbare weken per jaar x uurprijs van € 70. Uit de pilot en de samenwerking binnen Hillegom, Lisse, Teylingen (HLT) verband zal moeten blijken of de uren volstaan en of er evt. (een deel) binnen huidige formatie uren HLT medewerkers gedaan kan worden.
Ruimte (huisvesting)	€ 5.000	Voorstel is zoveel als mogeljk gebruik te maken van ruimten die al gehuurd worden door gemeente of organisaties kernteam
Monitoring en evaluatie	€ 5.000	
Overige/ niet voorziene kosten	€ 5.000	-
Totale kosten	€ 64.100	-

Geschat wordt dat voor het pilotjaar een budget van € 64.100 in totaal volstaat. Bij voortzetting van de pilot dient rekening gehouden te worden met jaarlijkse kosten. Of dit lager of hoger uitvalt dan de nu begrote kosten, zal uit het pilotjaar dienen te blijken.

De kosten van € 64.100 voor het pilotjaar (april 2016 tot april 2017) wordt bekostigd vanuit de algemene reserve sociaal domein. Daarbij wordt de volgende verdeling gehanteerd: € 48.075 voor 2016 en € 16.025 voor 2017.

Het is de bedoeling dat de werkzaamheden door de medewerkers binnen het sociaal team budgettair neutraal worden verricht, dus binnen de bestaande subsidieafspraken.

Dit voorstel kadert binnen:
Collegeprogramma,

Toelichting:
In het Collegeprogramma "Samen krachtig verbinden 2015-2018" is het sociaal domein het grootste programma en is ondersteuning dicht bij huis uitvoeren een van de belangrijkste uitgangspunten.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 4 februari 2016

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- begrotingswijziging pilots

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Gemeente Teylingen	Raming van baten en lasten	Provincie Zuid-Holland	Begrotingsjaar nummer	2016 6

Pilots sociale wijkteams

De raad van de gemeente Teylingen

besluit:

de raming van baten en lasten voor het dienstjaar 2016 als volgt te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 februari 2016

Produkt-nummer Lasten		Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2017	2018	2019
	Raming van baten en lasten					
	Programma 3					
6.671.102	Sociale wijkteams	48.075		16.025		
34.336	Overige diensten en aankopen					
	Totaal exploitatie	**48.075**	**-**	**16.025**	**-**	**-**
	Investerings- en financieringsstaat					
7.910.100	Algemene reserve vrij	48.075		16.025		
60.000	Onttrekking/toevoeging reserve					
	Totaal investeringen	**48.075**	**-**	**16.025**	**-**	**-**
	Kostenverdeelstaat					
	Totaal kostenplaatsen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Produkt-nummer Baten	Omschrijving	Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2017	2018	2019
	Raming van baten en lasten					
	Programma 3					
6.980.113	Mutaties reserve programma 3	48.075		16.025		
60.002	Algemene Reserve					
	Totaal exploitatie	**48.075**	**-**	**16.025**	**-**	**-**
	Investerings- en financieringsstaat					
7.999	Overboekingsrekening kapitaaldienst	48.075		16.025		
00999	Dekkingsrekening					
	Totaal investeringen	**48.075**	**-**	**16.025**	**-**	**-**
	Kostenverdeelstaat					
	Totaal kostenplaatsen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

MEMO
Aan gemeenteraad

gemeente
TEYLINGEN

datum	locatie	ter attentie van
27 januari 2016	Sassenheim	
onderwerp	**telefoon**	**afdeling**
pilots sociaal team		Maatschappelijke Ontwikkeling
afzender	**e-mail**	**bijlage**
kopie aan		

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 0252 - 783300
F 0252 - 783599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Memo Pilots Sociaal Team n.a.v. commissie Welzijn 18 januari 2016
Naar aanleiding van de in de Commissie Welzijn gestelde vragen wordt in deze memo een toelichting gegeven op een aantal onderdelen van het voorstel pilots sociaal team Warmond en Voorhout.

Evaluatie en monitoring

Wanneer is de pilot een succes? Waarop gaat getoetst worden (evaluatiecriteria)?
Op dit moment zijn er nog geen evaluatiecriteria geformuleerd. De werkwijze die steeds gehanteerd is, is de professionals zelf in alles te betrekken en het hun voorstel te laten zijn. Ook voor het bepalen van de evaluatiecriteria zal een dergelijk proces doorlopen worden. Vóór de pilots van start gaan zullen de professionals, mede, de evaluatiecriteria bepaald moeten hebben. De komende maanden worden een aantal sessies gepland met de professionals die in de pilots gaan werken. In deze sessies zullen de voorbereidingen voor de pilots, waaronder het formuleren van evaluatiecriteria, worden getroffen.

In het voorstel zijn al wel de doelstelling en subdoelen van de pilots genoemd. Op basis van de doelstelling en subdoelen van de pilots kunnen bijvoorbeeld de volgende evaluatiecriteria gehanteerd worden: is het sociaal isolement bij kwetsbare personen verminderd, is er minder uitval bij trajecten voor schuldhulpverlening?

Verder kunnen ook cliënten zelf een rol krijgen in de evaluatie: bijvoorbeeld door cliënten te vragen een enquête in te vullen of de zelfredzaamheidsmatrix toe te passen. De zelfredzaamheidsmatrix (ZRM) is een instrument waarmee de zelfredzaamheid van cliënten in beeld kan worden gebracht.

Samenstelling team

Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) niet in het kernteam van de pilots
GGZ is een tweedelijnsvoorziening en vindt het zelf niet wenselijk om in het kernteam van een sociaal team plaats te nemen. Wel zijn zij ter consultatie beschikbaar voor het kernteam.
In geen van de pilots/(sociale wijk) teams in de Duin- en Bollenstreek – Hillegom, Katwijk en Noordwijk- maakt de GGZ onderdeel uit van het kernteam. Waar nodig vindt er consultatie plaats of is er overleg over een (warme) overdracht van een cliënt. In Hillegom gaat een pilot starten waarin het zorgnetwerk, waarin ook de GGZ deelneemt, en het sociaal team samengevoegd worden. De doelstelling en werkwijze van het sociaal team Hillegom is echter heel anders dan die van de andere pilots. In Hillegom richt de

pilot zich niet op vroegsignalering en preventie maar op zwaardere, multiproblematiek.

Staan alle deelnemers achter inzet in het team?
Het voorstel is tot stand gekomen in samenwerking met de deelnemers, zij staan achter inzet in het team.

Wijkverpleegkundige
Ook de wijkverpleegkundige heeft de nadrukkelijke wens om met de andere partners samen te werken vanuit een team. Door vanuit een sociaal team te werken kunnen zij hun zogenoemde S1 functie, het wijkgericht werken, uitvoeren.

Uit de beantwoordingsbrief van de staatsecretaris Van Rijn d.d. 23 februari 2015 over de inkoop van wijkverpleegkundigen voor het sociale wijkteam:
"De activiteiten die vallen binnen de prestatie "wijkgericht werken" zijn niet direct te koppelen aan *een individueel zorgtraject van een patiënt*. De activiteiten zijn te kenschetsen als het verbinden van het medische en sociale domein, waarbij het bijvoorbeeld kan gaan om deelname aan het sociale wijkteam."

De inzet van wijkverpleegkundigen in de pilots sociaal team sluit dus aan bij de rol die door de staatssecretaris aan de wijkverpleegkundigen gegeven is vanuit de zogenoemde S1 functie.

Onafhankelijke cliëntondersteuning MEE

MEE wordt door de gemeente gesubsidieerd om cliëntondersteuning aan te bieden aan mensen met een beperking. Hiervoor werkt MEE nu onder andere een ochtend in de week vanuit het zorgloket en in de jeugd- en gezinsteams.
Het sociaal team signaleert, analyseert de situatie en adviseert welke hulp nodig is. Het sociaal team doet niet de indicatiestelling, dit blijft gedurende de pilotperiode bij de ISD liggen als taak. Hierdoor komt de onafhankelijke ondersteuning niet in het geding. Ook in de al bestaande (pilot) teams in de Duin- en Bollenstreek maakt MEE onderdeel uit van het kernteam. Vanuit hun ervaring blijft onafhankelijke cliëntondersteuning ook bij deelname aan een (pilot) sociaal team nog mogelijk.

<u>Financieel</u>

Waarom is er een coördinator/kwartiermaker nodig voor de pilots sociale teams? Waarom wordt dit niet vanuit de huidige subsidies geregeld?

De taken die door de coördinator/kwartiermaker gedaan gaan worden zijn overstijgend aan de zorgtaken die door de professionals in het kernteam verricht worden. Het betreft bijvoorbeeld het bekend maken van het sociaal team in het gehele netwerk (PR), het coachen van medewerkers in hun nieuwe rol/team, contactpersoon voor de gemeente t.b.v. bijvoorbeeld het genereren van beleidsinformatie.

Organisaties die deelnemen aan de pilot hebben binnen hun huidige subsidie niet de ruimte om een dergelijke extra inzet, een medewerker beschikbaar stellen als kwartiermaker/coördinator, te plegen. Bovendien zal de inzet in de pilots sociaal team al extra inzet van de organisaties vragen.

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 0252 - 783300
F 0252 - 783599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Budgetneutrale inzet in de pilots, vanuit de reguliere financieringsstromen (subsidie of gemeenschappelijke regeling)
Met alle deelnemende organisaties in het kernteam is contact geweest over hun inzet in de pilots sociale teams.

- Welzijn Teylingen: gaat de inzet in de pilots vanuit de huidige formatie, de reguliere subsidie, beschikbaar stellen;
- Kwadraad: inzet wordt gepleegd vanuit de reguliere subsidie;
- MEE: inzet wordt gepleegd vanuit de reguliere subsidie;
- ISD: gaat in plaats van de huidige inzet van 2x 15 uur per week in het Zorgloket Sassenheim, 1x 15 uur en 1x 11 uur inzet plegen in het Zorgloket en de overige 4 uren per week beschikbaar stellen voor inzet in de pilots;
- Wijkverpleegkundigen: inzet wordt gepleegd vanuit de door de zorgverzekeraar beschikbaar gestelde middelen.

Zijn de pilots sociale teams geen onnodige overlap naast het jeugd- en gezinsteam (JGT)?
Het JGT heeft als doelgroep 18-, de sociale wijkteams 18+. Soms is er bij het JGT een betrokkenheid bij jeugd tot 23; met name in die gevallen zal er expliciete afstemming plaatsvinden tussen de JGT's en de sociale teams. Door het JGT is aangegeven dat zij het wenselijk vinden als er een team zou zijn dat expertise heeft over de inzet van hulp en ondersteuning voor volwassenen. Het JGT is nu veel tijd kwijt aan het tot stand brengen van hulpverlening voor een volwassene, als zij signaleren dat er problemen zijn bij een volwassene en er hulpverlening nodig is. Zij hebben aangegeven dat het kunnen betrekken van een sociaal team voor hen efficiënter zou zijn dan hun huidige werkwijze. Bij het snel kunnen overdragen van een casus naar het juiste gremium kan het JGT weer overgaan tot haar eigenlijke werk: het uitvoeren van de jeugdhulp.

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 0252 - 783300
F 0252 - 783599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Voorstel pilots sociale teams Teylingen

Inleiding

Landelijk en ook in de Duin- en Bollenstreek zijn diverse varianten van sociale wijkteams actief. Iedere gemeente geeft de wijkteams hun eigen rol en taak. De rol of het mandaat van het wijkteam bij vraagverheldering en toegang is dan ook per gemeente verschillend. Waar het ene wijkteam met name gericht is op laagdrempelige ondersteuning van hulpvragers en het versterken van de onderlinge netwerken in de wijk, is het andere team er juist voor het aanpakken van de complexe problematiek. Het sociaal wijkteam kan bijvoorbeeld het mandaat hebben om een plan van aanpak met het huishouden af te spreken als daarin geen maatwerkvoorziening is opgenomen. In sommige gevallen zitten in het wijkteam Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)-consulenten die ook maatwerkvoorzieningen kunnen toewijzen.

In de beleidsnota van de Bollen5 gemeenten "Beleidsnota Wmo 2015-2016" is genoemd dat we overwegen sociale teams op te zetten.

> "Soms signaleert iemand een probleem of vraag bij een inwoner die niet alleen of samen met andere inwoners op te lossen is. Het is belangrijk dat mensen dan weten waar ze met deze signalen terecht kunnen. Voor de ondersteuning aan kwetsbare inwoners overwegen we het opzetten van sociale teams."
>
> *Beleidsnota Wmo 2015-2016*

In Hillegom en Noordwijk zijn per juni 2015 pilots sociale (wijk)teams van start gegaan. De daadwerkelijke evaluatie vindt pas na een jaar plaats maar de eerste resultaten wijzen uit dat er efficiency winst is qua afstemming en snelheid van inzet van hulp.

In het voorjaar 2015 is geïnventariseerd welke multidisciplinaire teams/ zorgstructuren er binnen de gemeente Teylingen aanwezig zijn. In vervolg hierop is op 9 juli een bijeenkomst georganiseerd met alle professionals die momenteel in de multidisciplinaire zorg overleggen in Teylingen zitten. Deze bijeenkomst had als doel: kennismaking, kruisbestuiving en samen het pad voor de toekomst ontwikkelen. Na de brede bijeenkomst, van 9 juli, hebben mensen zich aan kunnen melden om mee te denken over "sociale wijkteams ja/nee" in een voorbereidingsgroep. Er hebben vervolgens een tweetal bijeenkomsten plaatsvonden met de voorbereidingsgroep.

De conclusie uit de bijeenkomsten is dat het opstarten van sociale wijkteam(s) ook in Teylingen een meerwaarde heeft. De verwachting is dat het met elkaar vanuit een team werken de professionals meer inzicht levert in welke rol een ieder kan vervullen bij een casus en het mogelijk maakt integrale afwegingen te maken bij de inzet van hulpverlening/dienstverlening in een casus.

Voorstel: per april 2016, voor de duur van een jaar, te starten met twee pilots sociale wijkteams. Een pilot in Voorhout en een in Warmond**.**

Doel sociale wijkteams:

Preventie- en (vroegtijdige) signalering van problemen en een duidelijke, integrale toegang[1] voor vragen op het gebied van zorg en welzijn.
Werkwijze: Een gezamenlijk plan van aanpak bepalen, waarbij duidelijk is wie de regie heeft. De cliënt wordt daarbij gestimuleerd in zijn/haar zelfredzaamheid en het ontzorgen. Tussen het kernteam en andere partners vindt wederzijdse consultatie plaats.

Naast bovengenoemd doel is het streven om met de pilots zicht te krijgen op welke (netwerk)overleggen er kunnen komen te vervallen, en tot een efficiëntere (overleg)structuur te komen.

Subdoelen/ in te zetten interventies:

Het verbeteren of eerder inzetten van de (individuele) hulp-/dienstverlening:
- het signaleren en oplossen van organisatorische/praktische problemen (bijv. vervoer niet goed geregeld waardoor iemand niet naar dagbesteding gaat)
- Het voorkomen van uitval uit trajecten voor schuldhulpverlening
- Het voorkomen of verminderen van sociaal isolement bij kwetsbare personen
- Het voorkomen of verminderen van gezondheidsproblemen bij kwetsbare personen

Generen van beleidsinformatie:
- het signaleren van behoefte aan (groeps-)voorlichting
- het signaleren van knelpunten in het (Wmo) beleid

Doelgroep

(De pilot van) de sociale wijkteams richten zich op de doelgroep volwassenen en ouderen in Warmond en Voorhout

Voor jeugdigen en hun ouders zijn reeds de jeugd- en gezinsteams actief voor alle kernen binnen Teylingen. Vanuit het jeugd- en gezinsteam is er behoefte aan een team dat zich bezighoudt met volwassenenzorg, waar zij consultatie kunnen plegen of in overleg met ouders een hulpvraag van ouders neer kunnen leggen.

Samenstelling sociale wijkteams

Bij een wijkteam dat zich richt op preventie en (vroegtijdige) signalering zijn nuldelijns- en eerstelijns zorg logische partijen om aan te denken bij het samenstellen van het team.
Voor Teylingen zou dat er als volgt uit zien:

- ISD medewerker: Wmo consulent
- Maatschappelijk werk
- MEE
- Wijkverpleegkundige(n)
- Welzijn Teylingen

Het voorstel is om met bovenstaande partners het (voorlopige) kernteam te vormen. Op basis van behoeften/benodigde expertises kan bekeken worden of uitbreiding met andere disciplines nodig is.

Andere partners zoals woningbouwcoöperatie/-consulent, huisarts of Praktijk Ondersteuner Huisarts (POH), wijkagent(en), Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ), Brijder verslavingszorg, GGD kunnen daar waar nodig en wenselijk betrokken worden door het kernteam of zelf in contact treden met het sociaal wijkteam.

---

[1] De pilots sociale wijkteams zijn een van de toegangspoorten, de bestaande toegangspoorten zoals bijvoorbeeld het Zorgloket, worden (nog) niet opgeheven. In de pilotperiode wordt gemonitord welke wijziging in toegang er gedurende het jaar plaatsvindt en of wijzigingen in de bestaande opzet een gewenst vervolg is.

De Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) is een tweedelijnsvoorziening, er wordt niet gekozen om een GGZ medewerker aan het team toe te voegen. Bij de jeugd- en gezinsteams maakt de GGZ wel onderdeel uit van het team omdat die teams een andere doelstelling hebben, het jeugd- en gezinsteam biedt daar waar mogelijk ook direct behandeling. Voor volwassenen en ouderen ligt de behandelverantwoordelijkheid (en bijbehorende financiële middelen) niet bij de gemeente.
Het is wel nodig om een korte lijn te hebben met de GGZ. Dit kan worden gerealiseerd door vanuit de GGZ een contactpersoon aan te wijzen voor de sociale wijkteams. De coördinerend verpleegkundige heeft aangegeven hiervoor de meest logische (eerste) contactpersoon te zijn.

Keuze locatie pilots

Op basis van de op dit moment beschikbare informatie lijkt het gewenst om in iedere kern van Teylingen een op maat ontwikkelde inzet te plegen. Er zijn immers 3 verschillende kernen (Sassenheim, Voorhout en Warmond) met verschillende problematiek.

Geadviseerd wordt eerst te starten met een pilot in twee van de drie kernen om zicht te krijgen op welke (netwerk)overleggen er kunnen komen te vervallen en of het doel en de subdoelen kunnen worden bereikt. De verwachting is dat medewerkers uit het kernteam maar ook andere netwerkpartners na het draaien van pilots beter kunnen aangeven of/welke (overleg)structuren kunnen komen te vervallen of dat het zorgloket in Sassenheim op een andere wijze vormgegeven zou kunnen worden.

Zorgloket Sassenheim

Op dit moment is het Zorgloket in Sassenheim een belangrijke toegangspoort voor in te zetten ondersteuning. Bij het Zorgloket in Sassenheim ziet men dat inwoners uit Sassenheim daar vaak zelf het meldingsformulier Wmo komen inleveren en toelichten. Inwoners van Voorhout en Warmond sturen het meldingsformulier vaak op, de drempel lijkt voor hen te hoog om het meldingsformulier persoonlijk in te komen leveren. Dit is een van de redenen om bij de pilots sociale wijkteams niet voor de kern Sassenheim maar voor Warmond en Voorhout te kiezen.

Gegevens gezondheidspeilingen

De Gemeentelijke Gezondheidsdienst Hollands Midden (HM) houdt 1x per 4 jaar gezondheidspeilingen, de laatste peilingen onder volwassenen en ouderen zijn in 2012 verricht. De doelstelling van de gezondheidspeilingen is het periodiek en systematisch verzamelen van gegevens over lichamelijke, psychische en sociale gezondheid, leefstijl en woonomgeving van de inwoners van Hollands Midden. Door periodiek gegevens te verzamelen kunnen ontwikkelingen en trends worden gevolgd. Uit de gezondheidspeilingen blijken geen opvallende positieve of negatieve uitschieters. De lichamelijke, psychische en sociale gezondheid van de Teylingense inwoners komt overeen met het gemiddelde in de regio.

Bij uitsplitsing van de gegevens van de gezondheidspeilingen naar de verschillende kernen (Sassenheim, Voorhout en Warmond) zijn in de kern Warmond verschillen waarneembaar ten opzichte van de andere kernen. Dit zijn verschillen zoals: relatief veel mensen roken en het alcoholgebruik in Warmond is hoger, relatief veel alleenstaanden en minder mensen met een hoge opleiding. Voor uitgebreidere gegevens over de gezondheidspeilingen wordt verwezen naar de bijlage “kerncijfers peiling GGD”.

De deelnemers van de voorbereidingsgroep hebben geen sterke voorkeur voor een sociaal wijkteam in een bepaalde kern. Op basis van de gezondheidspeilingen, en het feit dat het huidige Zorgloket zich in Sassenheim bevindt, wordt geadviseerd voor een pilot in Warmond en Voorhout te kiezen.

Frequentie sociale wijkteams:

Bij de start van de sociale wijkteams wordt er van uit gegaan dat de teams één dagdeel in de twee weken bij elkaar komen. Indien gewenst kunnen de sociale wijkteams zelf beslissen deze uren over meerdere dagen te verdelen. In totaal komt dit voor Teylingen op ca. 16 uren per maand neer (8 uren per pilot).

Organisatiemodel

De gemeente heeft met een aantal van de deelnemende organisaties een subsidierelatie. Medewerkers blijven in dienst bij hun "moederorganisaties". Er wordt een convenant tussen de organisaties gesloten om gegevens met elkaar te kunnen delen.

Communicatie

Na besluitvorming door het College van burgemeester en wethouders zal er een persbericht verstuurd worden. Daarna zal het communicatieplan verder vormgegeven worden. Om het sociale wijkteam zichtbaar en bekend te maken in de wijk is communicatie inzet nodig. We denken aan een campagnematige aanpak waarbij het vooral van belang is het netwerk laagdrempelig te positioneren. We sluiten aan bij de campagne "gelukkig hebben we elkaar" waarbij eigen kracht centraal staat.

Financiële consequenties

Nader te bepalen: voor o.a. de praktische zaken en communicatie dient een budget vrij gemaakt te worden. De in deze conceptbegroting genoemde kosten zijn gebaseerd op de ervaringen met de pilots in Hillegom en Noordwijk. In de vervolgperiode dient de conceptbegroting verder uitgewerkt te worden.

Conceptbegroting pilots sociale wijkteams:

Omschrijving	Begrote kosten in € voor pilot jaar april 2016 – april 2017	Opmerkingen
ICT	€5.000	
Communicatie	€5.000	
Scholing/ coaching	€5.000	
Bereikbaarheid	€500	
Kosten coördinator/kwartiermaker pilot	€33.600	Betreft 12 uur per week (6 uur per pilot) x 40 werkbare weken per jaar x uurprijs van €70. Uit de pilot en de samenwerking binnen Hillegom, Lisse, Teylingen (HLT) verband zal moeten blijken of de uren volstaan en of er evt. (een deel) binnen huidige formatie uren HLT medewerkers gedaan kan worden.
Ruimte (huisvesting)	€5.000	Voorstel is zoveel als mogelijk gebruik te maken van ruimten die al gehuurd worden door gemeente of organisaties kernteam
Monitoring en evaluatie	€5.000	
Overige/ niet voorziene kosten	€5.000	
Totale kosten	€64.100	

Geschat wordt dat voor het pilotjaar een budget van €64.100 in totaal volstaat. Bij voortzetting van de pilot dient rekening gehouden te worden met jaarlijkse kosten. Of dit lager of hoger uitvalt dan de nu begrote kosten zal uit het pilotjaar dienen te blijken.
Dit kosten van €64.100 voor het pilotjaar (april 2016 tot april 2017) bekostigd worden uit de middelen reserve sociaal domein. De volgende verdeling wordt daarbij gehanteerd: €48.075 in 2016 en €16.025 in 2017

Het is de bedoeling dat de werkzaamheden door de medewerkers van het sociaal wijkteam budget neutraal worden verricht, dus binnen de bestaande subsidieafspraken.

Het betreft de volgende medewerkers/organisaties die inzet plegen in het kernteam van de pilots sociale wijkteams:

- ISD medewerker: Wmo consulent
Bij de ISD is de vraag uitgezet of de inzet in het zorgloket in Sassenheim verminderd kan worden. Bijvoorbeeld 1 ochtend in de week 1 persoon in het zorgloket i.p.v. 2 personen zodat deze persoon ingezet kan worden in de pilots in Warmond en Voorhout.
- Maatschappelijk werk: binnen huidige subsidie verlening
- MEE: binnen huidige subsidie verlening
- Wijkverpleegkundige(n), in ieder geval in 2016 vanuit prestatie wijkgericht werken (S1) middelen
- Welzijn Teylingen: binnen huidige subsidieverlening is het uitgangspunt, Welzijn Teylingen heeft echter aangegeven het nog lastig te vinden in te schatten of het ook daadwerkelijk haalbaar is binnen de subsidieverlening.

Vervolg

Dit voorstel zal in januari/februari aan de commissie en raad voorgelegd worden, na instemming met het voorstel kunnen de pilots sociale teams per april 2016 van start gaan.

De voorbereidingstijd is nodig om o.a. de volgende zaken verder uit te werken en te regelen:

- Het bespreken van dit voorstel in de commissie en raad
- Praktische dingen als: ruimte/locatie voor het team, bereikbaarheid (telefonisch/email/internet), registratie
- Monitoring en evaluatie: monitoring vormgeven, bepalen hoe de evaluatie vormgegeven wordt, inzichtelijk krijgen hoe we een beeld krijgen welke overlegstructuren kunnen komen te vervallen of op een andere manier georganiseerd kunnen worden
- Convenant afsluiten tussen de deelnemende organisaties i.v.m. het delen van gegevens
- Scholing medewerkers team
- kwartiermaker/coördinator aanstellen
- Communicatieactiviteiten: PR materiaal ontwikkelen, aankondigen bij netwerkpartners dat er een sociaal wijkteam gaat komen

Geraadpleegde bronnen

- Gesprekken met-/ informatie over de pilots sociale (wijk) teams in Hillegom en Noordwijk
- Voorbereidingsgroep sociale wijkteams ja/nee
- Gesprekken met diverse partners, o.a. maatschappelijk werkers Kwadraad, jeugd- en gezinsteam, Welzijn Teylingen, coördinator zorgloket Teylingen, MEE
- Rapport "Sociale (wijk)teams in vogelvlucht, Movisie, februari 2015

Definities

Nuldelijnszorg: ondersteuning en preventie zoals mantelzorg en voorlichting
Eerstelijnszorg: direct toegankelijke zorg (zoals huisarts) en maatschappelijke ondersteuning
Tweedelijnszorg: specialistische zorg waarvoor verwijzing vanuit de eerste lijn nodig is

<u>Sociale wijkteams in Teylingen ja of nee?</u>
Verslag 9 juli 2015 in het bestuurscentrum te Voorhout

Op donderdag 9 juli waren professionals die momenteel deelnemen aan multidisciplinaire zorgoverleggen in de gemeente Teylingen ten aanzien van Wmo en Jeugdzorg verzameld in het bestuurscentrum van de gemeente Teylingen. *Tijdens deze bijeenkomst stond het volgende thema centraal: Sociale wijkteams in Teylingen ja of nee?* Hoe gaat de integrale aanpak voor inwoners in Teylingen nu? Wat is nodig in de toekomst? Doel van de bijeenkomst was om gezamenlijk de volgende vraag te verkennen: *Wat is in Teylingen nodig om tot een integrale aanpak te komen voor inwoners die ondersteuning nodig hebben?* Na een korte plenaire opening waarin het doel en de vorm van de bijeenkomst werd uitgelegd ging men uiteen in vier groepen ter bespreking van de zes onderstaande vragen.

1. Wat is dat volgens jou: een integrale aanpak voor inwoners die ondersteuning nodig hebben? Wat heeft onze inwoner volgens jou nodig als hij/zij problemen ervaart en ondersteuning nodig heeft en welke taken horen daar bij?
2. Hoe vind je dat dat nu loopt in Teylingen?
3. Waar ben je trots op als het gaat om je benadering richting inwoners die ondersteuning nodig hebben. Wat gaat er goed? En hoe komt dat?
4. Wat zijn aandachtspunten en wat mis je?
5. Wat zou je willen veranderen en waarom?
6. Sociaal wijkteam, ja of nee? Gelet op de antwoorden op de vorige vragen; is de bestaande overleg/ infrastructuur passend? Is er een sociaal wijkteam nodig of een alternatief?

Groepsbespreking
Hieronder treft u de antwoorden van de vier groepen aan op de zes vragen.
<u>1. Wat is dat volgens jou: een integrale aanpak voor inwoners die ondersteuning nodig hebben? Wat heeft onze inwoner volgens jou nodig als hij/zij problemen ervaart en ondersteuning nodig heeft en welke taken horen daar bij?</u>

Groep 1
- Duidelijkheid waar moet ik zijn?
- Privacy
- Financiële middelen (noodpotje)
- Coördinatie / casemanagement
- Teylingbrede aanpak?

Groep 2
- Gezamenlijk aanpak, informatie delen.
Informatie delen is soms lastig in verband met privacy. De afweging tussen informatie delen of privacy wordt steeds gemaakt.

Groep 3
- Eén loket: ook voor doorverwijzingen inclusief signaleringen
- Leeftijd 0 - 100

Groep 4
- Diverse disciplines bij elkaar in een overleg- / samenwerkingsverband.
- Weten waar je terechtkomt met signalen.
- Korte lijnen elkaar snel weten te vinden.
- Niet van kastje naar de muur gestuurd worden. Slechts één keer verhaal doen.
- Inwoners moeten de weg weten naar zorg en ondersteuning.
- Minder belemmeringen als gevolg van privacy wetgeving.

2. Hoe vindt u dat dat nu loopt in Teylingen?

Groep 1
- Onduidelijk
- Versnipperd
- Er is heel veel

Groep 2
- Groep die tussen wal en schip valt: hoe komt deze groep aan het licht?

Groep 3
- Centraal waar nodig, decentraal gewenst.
- Verschillend per dorp, veel gaat goed.
- Wenselijk in Warmond en Voorhout meer aan te sluiten in bijvoorbeeld een hometeam en/of vaker contact.

Groep 4:
- Onduidelijkheid of bij doorverwijzing cliënten bij de juiste organisatie terecht komen.
- Bij bewoners onduidelijkheid over hoe / waar zorg te vinden.
- Kennis van sociale kaart soms gebrekkig bij medewerkers van het zorgloket.
- Signalen komen soms pas laat door bij hulpverleners.
- Ketensamenwerking loopt niet altijd goed.
- Teylingen is betrokken gemeente (vanuit wethouders inspelen op casussen).

3. Waar ben je trots op als het gaat om je benadering richting inwoners die ondersteuning nodig hebben. Wat gaat er goed? En hoe komt dat?

Groep 1
- Iedereen wil!
- Heel veel gaat goed.

Groep 2
- Zorgnetwerk loopt goed, maar wanneer er een melding wordt gemaakt in het zorgnetwerk is het eigenlijk al te ver. Daarvóór moet meer gebeuren.
- Lokaal loket: goede contacten opbouwen doorverwijzen, aan elkaar denken.

Groep 3
- Menselijk
- Kleinschalig
- Korte lijnen
- Goede samenwerking en collegialiteit.

Groep 4
- Bij Wmo aanvraag / melding vindt gesprek plaats om hulpvraag goed in beeld te krijgen.
- Elkaar kennen en elkaar weten te vinden.
- CJG/JGT: het meedenken wordt erg gewaardeerd.
- Vanuit CJG / JGT: laagdrempelige aanpak wordt gewaardeerd: elkaar eerder inschakelen
- Wijkverpleegkundigen stellen nu zelf indicaties: kunnen nu zelf regie pakken en niet meer wachten op anderen.

4. Wat zijn aandachtspunten en wat mis je?

Groep 1
- Weinig informatie terug van instellingen.
- Sociale kaart
- POH (praktijkondersteuner huisartsenzorg) is belangrijk.
- Huisarts niet altijd bij MDO. (multi disciplinair overleg)
- Uitvoering sociaal beleid ISD is te rigide.

Groep 2
- De ISD heeft afspraken met Humanitas, maar Welzijn Teylingen doet exact hetzelfde op het gebied van administratieve schulden. Er is namelijk convenant met Humanitas en de Bollen6.
- De kolom voor mensen richting psychosociale hulpverlening ontbreekt bij de ISD / Wmo.
- Melding zorgbehoefte is eigenlijk al te laat.
- Signaleringsfunctie is heel belangrijk voor de groep die nergens aankomt en tussen wal en schip dreigt te vallen.
-Denk aan de groep ouderen, die dreigt vergeten te worden.

Groep 3
- Meer terugkoppeling / uitwisseling.
- Meer duidelijkheid rond uitwisseling en privacy.
- Goede sociale kaart!

Groep 4
- Blijvend communiceren over (wijziging) in zorg en ondersteuning.
- Privacy
- Wie moet je waar voor hebben.
- Wie kan je waar op aanspreken.
- Hoe weet je wie nog meer bij een klant betrokken is.
- Een multidisciplinair overleg voor complexere situaties voor volwassenen.

5.Wat zou je willen veranderen en waarom?
Groep 1
- Zie genoteerde antwoorden bij vraag vier.
- Overlegstructuren die multidisciplinair zijn om preventief te kunnen werken.

Groep 2
- Vraag moet niet zijn wat de inwoner nodig heeft, want de inwoner heeft een loket nodig. De vraag moet zijn: Wat heeft de zorgverlener nodig?
- Hechtere samenwerking / contact met de ISD.
- Eén zorgnetwerk voor het échte zorgnetwerk: informatie delen onderling, cliëntbespreking.
- Vanuit wijkzorg: kwetsbare ouderen die dreigen vergeten te worden. De gelden dreigen te verdwijnen.
- Hometeam ook in Voorhout en Warmond.

Groep 3
- Geen antwoorden.

Groep 4
- Werkveldoverleg, wissel kennis uit (bestaat wel voor zwaardere gevallen, maar niet voor kleinere probleem gevallen).
- Meldingen systeem opzetten. Digitaal mogelijkheid bieden om casussen in te brengen vooruitlopend op casusoverleg.

6. Sociaal wijkteam, ja of nee? Gelet op de antwoorden op de vorige vragen; is de bestaande overleg/ infrastructuur passend? Is er een sociaal wijkteam nodig of een alternatief?
Groep 1
- Ja, maar hoe het heet maakt niet uit. Een netwerk per wijk / gemeente is wel nodig en de ISD (+Wmo) moet er ook bij.
- Verbinding / overlap van jong, oud en volwassenen
- Themabijeenkomsten
- Netwerkbijeenkomsten minimaal 1 keer per jaar.
- Sociale kaart.
- Gemeente coördineert en faciliteert.
- Vertrouwen!

Groep 2
- Het is niet wenselijk als het sociaal wijkteam de enige ingang wordt.
- Vier keer per jaar een netwerkoverleg om elkaar te leren kennen, te weten te komen wie wat doet en afstemming.
- Niet zonder meer een sociaal wijkteam!

Groep 3
- Geen antwoorden

Groep 4
- Optimalisering van bestaande verbanden is nodig, maar vorm en inhoud nader bepalen.

Afsluiting
Na deze groepsbespreking kwam men weer bijeen in de raadzaal voor een plenaire afsluiting. Hierbij werden de besproken punten tijdens de groepsoverleggen verder besproken en enkele

conclusies geformuleerd. De volgende punten werden, onder andere, tijdens de plenaire afsluiting genoemd:
- Behoefte van partijen om elkaar beter te leren kennen en kennis uit te wisselen. Dit kan op verschillende manieren, zoals bijvoorbeeld via netwerkbijeenkomsten, sociale kaart etc.
- Welzijnspartijen kennen elkaar goed, zorgpartijen ook. Zorg en welzijn kennen elkaar nog minder goed.
- Eventueel opzetten van één integraal team.
- De vraag wat de zorgverlener nodig heeft moet centraal staan. De mensen vanuit de verschillende instanties moeten bij elkaar gebracht worden om contact in de toekomst eenvoudiger te maken. Het is hierbij echter ook van belang dat het aantal vergaderingen niet toeneemt.
- Er wordt een spanningsveld ervaren tussen integraal werken en de beperkingen als gevolg van de privacywetgeving.
- In het vervolg kunnen er themabijeenkomsten georganiseerd worden. Tijdens de eerste bijeenkomst zou bijvoorbeeld het thema Veiligheid en Dementerende ouderen behandeld kunnen worden. Voor deze bijeenkomst kan gekozen worden voor afvaardiging vanuit verschillende instanties.

KERNCIJFERS VOLWASSENEN- EN OUDERENPEILING 2012
TEYLINGEN --> SASSENHEIM, VOORHOUT, WARMOND

De waarden die in de tabellen worden weergegeven zijn percentages, tenzij anders aangegeven.

		Sassenheim	Voorhout	Warmond	Teylingen	Hollands Midden
		19+ (n=303)	19+ (n=261)	19+ (n=108)	19+ (n=672)	19+
ACHTERGROND						
gezinssituatie	twee partners (met/zonder kinderen)	67	70	58	67	65
	alleenstaand (ook eenoudergezin)	24	20	30	23	24
	anders	10	11	11	10	11
opleidingsniveau	LO	**8**	**3**	5	6	7
	MAVO, LBO	26	26	25	26	28
	HAVO, VWO, MBO	36	33	44	36	**31**
	HBO, WO	30	**38**	26	32	33
etniciteit	autochtoon	84	82	84	83	84
	westers allochtoon	10	12	13	11	9
	niet-westers allochtoon	7	6	3	6	7
GEZONDHEID						
ervaren gezondheid matig of slecht		18	13	21	17	20
ervaren gezondheid slecht		2,7	2,2	0,6	2,2	3,0
≥ 1 langdurige aandoeningen		56	55	54	55	58
licht of sterk belemmerd		30	31	31	31	33
sterk belemmerd		8	6	5	7	7
functiebeperkt		11	10	8	10	12
matig of hoog risico angst/depressie		36	37	34	36	36
hoog risico angst/depressie		3,0	3,0	3,5	3,1	4,4
sociaal eenzaam		40	35	34	37	37
emotioneel eenzaam		23	23	26	23	24
ernstig eenzaam		8	7	6	8	7
aan suïcide gedacht		4,0	4,6	5,3	4,4	4,2
ooit slachtoffer huiselijk geweld		5	5	8	5	7
ZORG						
huisarts afgelopen jaar		72	73	73	73	74
specialist afgelopen jaar		35	37	31	35	36
fysiotherapie afgelopen jaar		***17***	**28**	21	22	24
tandarts afgelopen jaar		76	77	78	76	76
psychisch/maatschappelijke zorg afgelopen jaar		8	9	12	9	9
mantelzorger		10	12	9	11	12

0	Sassenheim 19+ (n=303)	Voorhout 19+ (n=261)	Warmond 19+ (n=108)	Teylingen 19+ (n=672)	Hollands Midden 19+
BEWEGING, OVERGEWICHT					
voldoet aan NNGB-norm	68	64	77	68	68
voldoet aan de fitheidsnorm	29	24	37	28	27
voldoet aan geen van beide normen	30	34	23	31	30
≥1x per week sporten	53	54	46	52	49
overgewicht (matig + ernstig)	48	44	47	46	48
obesitas (ernstig overgewicht)	12	10	10	11	12
TABAK EN ALCOHOL					
rookt	19	21	25	21	22
drinkt	89	87	86	88	85
drinkt overmatig	11	9	16	11	9
zware drinker	14	11	20	14	11
aantal glazen per week	8,9	8,3	**11,8**	9,1	8,6
WERK, RONDKOMEN EN SCHULDEN					
betaald werk	67	70	**54**	67	66
besteedbaar inkomen max 15.200 euro (laagste kwintiel)	7	11	9	9	11
enige tot grote moeite met rondkomen	18	17	17	18	18
grote moeite met rondkomen	3,2	3,3	1,5	3,0	3,7
risicovolle of problematische schulden	4	6,1	11	6	6
KWETSBARE GROEPEN					
risicogroep (2 of meer risicokenmerken)	15	14	19	15	17
kwetsbaar	21	20	23	21	22
extra kwetsbaar	7	7	10	7	7
matig tot sterk sociaal uitgesloten	2,1	1,7	2,7	2,0	3,1

rood: *totaal van kern significant* ***ongunstiger*** *dan gemiddeld in Hollands Midden*
groen*: totaal van kern significant* ***gunstiger*** *dan gemiddeld in Hollands Midden*
blauw*: totaal van kern significant* ***anders*** *dan gemiddeld in Hollands Midden*

GEBRUIKTE DEFINITIES VAN DE KERNCIJFERS

ACHTERGROND		
gezin	twee partners	woont samen met een partner, evt. met kinderen, zonder andere volwassenen
	alleenstaand	woont alleen, evt. met kinderen
	anders	woont met andere personen samen
opleidingsniveau	LO	heeft nooit op school gezeten of alleen de basisschool afgerond
	MAVO, LBO	heeft maximaal lager beroepsonderwijs afgerond (lbo, vmbo, mavo, ivo)
	HAVO, VWO, MBO	heeft maximaal middelbaar beroepsonderwijs, hbs, mms, havo of vwo afgerond
	HBO, WO	heeft hoger beroepsonderwijs of wetenschappelijk onderwijs afgerond
etniciteit	autochtoon	beide ouders zijn in Nederland geboren (ongeacht geboorteland respondent zelf)
	westers allochtoon	minimaal één ouder is in een westers land geboren en de andere ouder en de respondent zelf niet in een niet-westers land. Westerse herkomstlanden: Europa (m.u.v. Turkije), Noord-Amerika, Oceanië, Japan, Indonesië (met inbegrip van het voormalige Nederlands-Indië)
	niet-westers allochtoon	minimaal één ouder is in een niet-westers land geboren. Niet-westerse herkomstlanden: alle landen behalve Europa (m.u.v. Turkije), Noord-Amerika, Oceanië, Japan, Indonesië (met inbegrip van het voormalige Nederlands-Indië)

GEZONDHEID	
ervaren gezondheid matig of slecht	vindt eigen gezondheid in het algemeen 'gaat wel', 'slecht' tot 'zeer slecht'
ervaren gezondheid slecht	vindt eigen gezondheid in het algemeen 'slecht' tot 'zeer slecht'
≥ 1 langdurige aandoeningen	heeft de afgelopen twaalf maanden één of meer van de volgende langdurige ziekten of aandoeningen gehad (wel en niet vastgesteld door arts): diabetes, beroerte, hartinfarct, andere hartaandoening, kanker, migraine, hoge bloeddruk, vernauwing van de bloedvaten in buik/benen, astma/copd, psoriasis, duizeligheid met vallen, ernstige of hardnekkige darmstoornissen, onvrijwillig urineverlies, gewrichtsslijtage, reuma, rugaandoening, aandoening nek/schouder, aandoening elleboog/pols/hand
licht of sterk belemmerd	wordt door één of meer van de bovenstaande ziekten of aandoeningen in lichte tot sterke mate belemmerd bij het uitvoeren van dagelijkse bezigheden
sterk belemmerd	wordt door één of meer van de bovenstaande ziekten of aandoeningen in sterke mate belemmerd bij het uitvoeren van dagelijkse bezigheden
functiebeperkt	kan één of meer van de volgende fucties niet of met grote moeite doen: een gesprek volgen in een groep, met één ander persoon een gesprek voeren, kleine letters in de krant lezen, op een afstand van 4 meter een gezicht van iemand herkennen, een voorwerp van 5 kilo 10 meter dragen, staand iets van de grond oppakken, 400 meter aan één stuk lopen zonder stil te staan
matig of hoog risico angst/depressie	heeft de afgelopen twaalf maanden een matig of hoog risico gehad op een angststoornis of depressie, gemeten via de K10-schaal
hoog risico angst/depressie	heeft de afgelopen twaalf maanden een hoog risico gehad op een angststoornis of depressie, gemeten via de K10-schaal
sociaal eenzaam	heeft volgens de schaal van De Jong-Gierveld een hoge score voor sociale eenzaamheid. Onder sociaal eenzaam wordt verstaan dat het aantal of de kwaliteit van de persoonlijke relaties minder is dan gewenst

emotioneel eenzaam	heeft volgens de schaal van De Jong-Gierveld een hoge score voor emotionele eenzaamheid. Onder emotioneel eenzaam wordt verstaan dat men een gemis heeft aan intimiteit in persoonlijke relaties
ernstig eenzaam	heeft volgens de schaal van De Jong-Gierveld een hoge score voor eenzaamheid. Eenzaamheid is het ervaren van een onplezierige of ontoelaatbaar gemis aan (de kwaliteit van) bepaalde sociale relaties
aan suïcide gedacht	heeft de afgelopen twaalf maanden wel eens serieus gedacht om een eind aan het leven te maken
ooit slachtoffer huiselijk geweld	is ooit slachtoffer geweest van huiselijk geweld. Huiselijk geweld is geweld dat door iemand uit de huiselijke kring wordt gepleegd

ZORG	
huisarts afgelopen jaar	heeft de afgelopen twaalf maanden voor zichzelf contact gehad met een huisarts
specialist afgelopen jaar	heeft de afgelopen twaalf maanden voor zichzelf contact gehad met een medisch specialist
fysiotherapie afgelopen jaar	heeft de afgelopen twaalf maanden voor zichzelf contact gehad met een fysiotherapeut
tandarts afgelopen jaar	heeft de afgelopen twaalf maanden voor zichzelf contact gehad met een tandarts
psychisch/maatschappelijke zorg afgelopen jaar	heeft de afgelopen twaalf maanden voor zichzelf contact gehad met een vrijgevestigde psycholoog/psychiater, iemand van GGZ (geestelijke gezondheidszorg) of AMW (algemeen maatschappelijk werk)
mantelzorger	geeft gedurende drie maanden of langer of 8 of meer uur per week zorg aan een bekende uit zijn of haar omgeving, zoals partner, ouders, kind, buren of vrienden, als deze persoon voor langere tijd ziek, hulpbehoevend of gehandicapt is

BEWEGING, OVERGEWICHT	
voldoet aan NNGB-norm	beweegt 5 of meer dagen per week minstens een half uur per dag matig actief (berekend met behulp van uitgebreide urenbesteding per activiteit). Voor volwassenen tot 55 jaar gelden strengere eisen dan voor 55-plussers
voldoet aan de fitheidsnorm	beweegt minstens drie keer per week minimaal 20 minuten zwaar intensief. Voor volwassenen tot 55 jaar gelden strengere eisen dan voor 55-plussers
voldoet aan geen van beide normen	voldoet niet aan de NNGB-norm én niet aan de fitheidsnorm
>1x per week sporten	sport één of meer keer per week minimaal 30 minuten
overgewicht	heeft matig tot ernstig overgewicht (obesitas). Dit is berekend met behulp van de Body Mass Index (BMI) aan de hand van het gewicht en de lengte die hij/zij heeft opgegeven. De waarde van de BMI is 18,5 kg/m2 of hoger
obesitas	heeft ernstig overgewicht (obesitas). Dit is berekend met behulp van de Body Mass Index (BMI) aan de hand van het gewicht en de lengte die hij/zij heeft opgegeven. De waarde van de BMI is 25 kg/m2 of hoger

TABAK EN ALCOHOL	
rookt	rookt wel eens
drinkt	heeft de afgelopen twaalf maanden wel eens alcoholhoudende dranken gedronken
drinkt overmatig	drinkt gemiddeld minstens 21 glazen alcoholhoudende drank per week (voor mannen) of 14 glazen per week (voor vrouwen)
zware drinker	drinkt regelmatig bij één gelegenheid minstens 6 glazen alcoholhoudende drank (voor mannen) of 4 glazen (voor vrouwen)
aantal glazen per week	het aantal glazen alcoholhoudende drank dat hij/zij meestal drinkt in één week

WERK, RONDKOMEN EN SCHULDEN	
betaald werk[1]	heeft een betaalde werkkring (ongeacht het aantal uren)
besteedbaar inkomen max 15.200 euro	heeft een besteedbaar huishoudinkomen van maximaal 15.200 euro per jaar (waarbij is gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden)
enige tot grote moeite met rondkomen	heeft het afgelopen jaar enige tot grote moeite gehad om van het huishoudinkomen rond te komen
grote moeite met rondkomen	heeft het afgelopen jaar grote moeite gehad om van het huishoudinkomen rond te komen
risicovolle of problematische schulden	heeft meer dan drie schuldeisers, een betalingsachterstand van minstens 1.000 euro en/of kan tenminste één van de betalingsachterstanden niet zelfstandig binnen twaalf maanden oplossen

KWETSBARE GROEPEN	
risicogroep (2 of meer risicokenmerken)	heeft twee of meer van de volgende kenmerken: alleenstaand, laag opleidingsniveau, uitkeringsgerechtigd (19-64 jarigen), alleen AOW (65+), laag huishoudinkomen (max 15.200 euro), moeite met rondkomen of heeft een niet-westerse etniciteit
kwetsbaar	als één of meerdere van onderstaande situaties van toepassing is: hij/zij voelt zich sterk belemmerd door langdurige aandoeningen of is functiebeperkt, heeft een hoog risico op een angststoornis/depressie en/of heeft een hoge score op emotionele eenzaamheid
extra kwetsbaar	heeft naast een slechte lichamelijke, psychische en/of sociale gezondheid ook financiële problemen (sterk belemmerd door chronische aandoeningen of functiebeperkt, een hoog risico op angststoornis/depressie en/of een hoge score op emotionele eenzaamheid en/of enige of grote moeite om rond te komen en/of risicovolle of problematische schulden)
matig tot sterk sociaal uitgesloten	heeft onvoldoende sociale participatie, materiële deprivatie, onvoldoende toegang tot sociale grondrechten of onvoldoende normatieve integratie

Bijeenkomst voorbereidingsgroep "Sociale wijkteams in Teylingen ja/nee?"
22 oktober 2015, gemeentekantoor Sassenheim

Deelnemers aan dit overleg

Maaike van Sambeek	Coördinerend verpleegkundige wijkteam Voorhout GGZ en praktijkondersteuner huisarts (POH)
Anne van Velzen	Coördineren wijkverpleegkundige Duin- en Bollenstreek ActiVite
Manuele Tilma	Wijkverpleegkundige team Sassenheim Buurtzorg
Tineke v.d. Deure	Maatschappelijk werkster KWADRAAD
Trudie Hoek	Senior sociaal werker Katwijk Welzijnskwartier (betrokken bij opzet sociale wijkteams in Katwijk)
Leny Noteboom	Mantelzorgondersteuner Welzijn Teylingen
Joeri Wiegel	Beleidsadviseur maatschappelijke zorg GGD/OGGZ
Hanane El Akili	Beleidsmedewerkster Maatschappelijke Ontwikkeling, gemeente Teylingen
Ina Oosterhof	Medewerkster Maatschappelijke Ontwikkeling, gem. Teylingen

1. Opening en voorstelronde
Hanane El Akili leidt het overleg. De deelnemers stellen zich voor.
Helaas kon de ISD niet bij dit overleg aanwezig zijn.

2. Verslag bijeenkomst 9 juli 2015
In die bijeenkomst waren verschillende geluiden te horen maar konden nog geen conclusies getrokken worden voor een definitief 'ja of nee' sociale wijkteams in Teylingen. Hanane noemt een aantal knelpunten/aandachtspunten die vanuit de vorige bijeenkomst zijn meegegeven.

3. Wel of geen sociaal wijkteam?
Hanane geeft aan dat diverse scenario's mogelijk zijn, bijvoorbeeld: geen wijkteam (maar wat dan te doen met de gesignaleerde knelpunten), een preventief wijkteam of een wijkteam voor complexe casuïstiek. De deelnemers zijn het eens dat dit een preventieve insteek moet hebben. Vroeg signaleren is belangrijk! Dus ook het kijken naar 'vindplaatsen'.

Wat willen we:
- Geen casuïstiekbehandeling maar signalering; elkaar kunnen vinden, korte lijnen – twee kanten op - en van elkaar leren.
- Huisartsen betrekken. Zij spelen een grote rol in vroegsignalering.
- Sociale dienst is ook 'vindplaats'.
- Politie weet vaak goed wat er speelt.
- Outreachend werken? Dit werkt goed (voorbeeld: Katwijk).
- Als er een sociaal wijkteam komt, moet ISD daar in zitten .
- Men is positief over het hometeam. Dit zou wel uitgebreid moeten worden met andere disciplines. Als meerwaarde van een sociaal team duidelijk is, verwachten we dat huisartsen bereid zijn er ook tijd in te stoppen.
- Goede samenwerking met woningcorporaties, die hebben wel een sociaal gezicht.

Knelpunten in huidige situatie
Mensen melden zich pas laat aan (soms kunnen wijkverpleegkundigen wel eerder signaleren naar aanleiding van somatische klachten).
Men weet niet waar men moet zijn.
Vindbaarheid zorgmijders.
Professionals moeten elkaar beter weten te vinden. Voorstel: 1x per jaar een netwerkbijeenkomst houden; korte lijnen mogelijk maken.
Een goede sociale kaart ontbreekt, maar is wel heel belangrijk, zowel fysiek als digitaal. Vooral ook lokale informatie is van belang. Elkaar treffen, zoals in deze bijeenkomst, helpt al om een beter beeld te krijgen van de (lokale) sociale kaart.
Goede afspraken tussen o.a. MEE, KWADRAAD en ISD ontbreken nog.
Er zijn wel goede afspraken met de ISD vanuit schuldhulpverlening, maar niet vanuit de WWB.

ISD is bureaucratisch: “er is nog geen probleem”. ISD past regels toe en kijkt niet verder. Mensen hebben soms geen vangnet en hierdoor ontstaan (meer) problemen als zij bepaalde ondersteuning niet krijgen. Mensbeeld: “moet het zo zakelijk?”
Gegevensuitwisseling niet altijd makkelijk in verband met bescherming privacy. Met name in de samenwerking met GGZ loopt men hier tegenaan.

4. Indien sociaal wijkteam JA, welke kern prioriteit geven?
Deelnemers zijn positief over een vorm van samenwerking, die heeft meerwaarde.
Doel: (vroeg)signalering. Integrale toegang.
Maak een goede omschrijving voor iedereen: wat wordt in welk samenwerkingsverband ingebracht? Wat is het doel, wie behoort tot de doelgroep?
Maak werkprocessen.
Niet 1, maar 3 wijkteams voor Teylingen. Er zijn immers 3 verschillende kernen met verschillende problematiek.
Prioriteit? Er lijkt vooral in Warmond behoefte te bestaan op basis van de gezondheidsenquête die is meegestuurd bij de uitnodiging van dit overleg.

Suggesties samenstelling sociaal wijkteam:
- ISD medewerker
- Huisarts (of POH)
- Maatschappelijk werk
- MEE
- Welzijn Teylingen
- Wijkverpleegkundige
- Wijkagent

Enkele voorbeelden uit de praktijk
Katwijk werkt met twee teams ‘sociale ondersteuning’. Trudie Hoek van het Welzijnskwartier geeft een korte toelichting. Elk team bestaat uit twee WMO consulenten, twee MEE consulenten, maatschappelijk werk (KWADRAAD), een sociaal werker van het Welzijnskwartier een medewerker Werk en Inkomen en een persoon van de Voedselbank. Voordat je een start maakt moet je goed nadenken over o.a. doelgroep, locatie (dit moet een ‘warme’ ruimte zijn, waar mensen makkelijk ‘aanlopen’) en ICT (goed op elkaar afstemmen). In Katwijk werken de teams zonder indicatie en hebben cliënten één vaste contactpersoon. Ook moet er aandacht en geld zijn voor coaching en goede aansturing.
In Leiden werkt de GGD samen met KWADRAAD in een pilot waarbij zij samen met een woonconsulent op huisbezoek gaan en dus al vroeg in de keten betrokken zijn.
Ook er bestaan zgn. niet pluisbezoeken, waarbij het accent ook op ‘preventief’ ligt.

5. Afspraken vervolg en rondvraag
Hanane El Akili geeft aan dat de wethouder in december 2015 een beslissing wil nemen over sociale wijkteams in Teylingen.
Hanane zal een voorstel maken en zal dit voorleggen voor advies aan de deelnemers van dit overleg.
Afspraak volgende bijeenkomst: donderdag 12 november a.s. 15.00 uur-16.30 uur
in het gemeentekantoor in Sassenheim. Er wordt gekeken of er dan iemand van de politie bij aanwezig kan zijn.

Rondvraag
Er is behoefte aan een netwerkbijeenkomst, bijv. 1x per jaar, met een thema en/of workshops.

PERSBERICHT

gemeente
TEYLINGEN

datum

onderwerp persbericht

Pilot sociale teams Teylingen

Voorstel pilot sociale teams in Teylingen

Na diverse bijeenkomsten met betrokken partners in het maatschappelijk middenveld heeft het College van Burgemeester & Wethouders besloten in Teylingen een pilot met twee sociale teams te starten. Het voorstel is om per april 2016 van start te gaan in Voorhout en Warmond.

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 0252 – 783 300
F 0252 – 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Wat gaan de sociale teams doen?
Doelstelling van de pilot is het preventief- en vroegtijdig signaleren van problemen. Dit kan van alles zijn. Denk bijvoorbeeld aan een gezin met financiële problemen of iemand die overlast veroorzaakt. Via een contactpersoon is het mogelijk diverse hulpverleners in te schakelen. En zo erger te voorkomen. Diverse instanties zijn zo vertegenwoordigd in de buurt.

In de pilots gaan medewerkers van MEE, Kwadraad, Intergemeentelijke Sociale Dienst (ISD) Bollenstreek, Welzijn Teylingen en wijkverpleegkundigen in een team met elkaar samenwerken. De verwachting is dat de samenwerking vanuit één team de professionals meer inzicht geeft in de rol die een ieder kan vervullen bij een hulpvraag. Daarnaast zorgt het voor een snelle verbinding van hulpverleners onderling.

Voor wie?
De pilot richt zich op de doelgroep volwassenen en ouderen in Warmond en Voorhout. Voor jeugdigen en hun ouders zijn de jeugd- en gezinsteams al actief in alle kernen binnen Teylingen.

Wanneer gaat de pilot van start?
Op 4 februari wordt het voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd, als de gemeenteraad instemt kan de pilot in april van start gaan.

Meer informatie
Heeft u vragen over de pilot sociale teams? Neemt u dan contact op met de gemeente Teylingen via het telefoonnummer 14 0252 of bekijk de website www.teylingen.nl

< einde bericht

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van februari 2016

Besluit nummer: 2016_Raad_00006

Onderwerp:
Vaststelling Woonvisie Teylingen 2015-2020 - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
In de Woonvisie 2015-2020 beschrijft de gemeente Teylingen het beleid op het gebied van wonen. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale visie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld.

Bestemd voor:
- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Bijlage 1. Woonvisie 2015-2020 concept
- Bijlage 2. Inspraak reactie InDlu
- Bijlage 3. Beantwoording Inspraakreactie InDlu
- Bijlage 4. Concept woningbouwprogramma
- Bijlage 5. Brief Minister Blok aan de Tweede Kamer over de prioriteiten in de volkshuisvesting (informatief)
- Bijlage 6. Handreiking Prestatieafspraken ministerie BZK (informatief)

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Economische en maatschappelijke ontwikkelingen en verandering in regelgeving die van invloed zijn op het functioneren van de woningmarkt maakten het noodzakelijk een nieuwe woonvisie op te stellen.

De nieuwe woonvisie beschrijft het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2015-2020. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe we de woonaantrekkelijkheid van Teylingen kunnen behouden en op onderdelen kunnen versterken staat hierbij voorop.

Beoogd resultaat:

Een reactie geven op de ingekomen zienswijze en de gemeenteraad voorstellen de woonvisie Teylingen 2015-2020 vast te stellen.

Argumentatie:
1.1 De zienswijze vraagt een reactie.

Ingezetenen en belanghebbenden zijn van 4 november tot 16 december 2015 in de gelegendheid gesteld hun reactie te geven op het voorgenomen beleid. In die periode is slechts één reactie ontvangen. Hieruit leiden wij af dat betrokkenen hun inbreng voldoende terug zien in de Woonvisie en het anderen geen aanleiding heeft gegeven om te reageren. De zienswijze en de beantwoording is als bijlage 1 opgenomen.

2.1 Met het nieuwbouwprogramma wordt aansluiting gezocht bij het wensbeeld zoals is opgenomen in de Woonvisie.

Wonen is een dynamisch beleidsveld zeker als het gaat om het woningbouwprogramma; nieuwe plannen doen zich voor, plannen wijzigen, vertragen of gaan niet door. Het nieuwbouwprogramma is een momentopname. De woningbouwprogrammering wordt één keer per jaar met de regio en de provincie afgestemd.

De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma per kern zijn in de Woonvisie opgenomen. Voor de locaties waarvoor de programmering op dit moment nog niet is vastgesteld, bestaat nog de mogelijkheid die programmering per kern en locatie vanuit de benoemde uitgangspunten daadwerkelijk te beïnvloeden. Daarnaast kan voor plannen waar de programmering nu al bekend is, bekeken worden of aanpassing (nog) mogelijk is. Dit vereist maatwerk per plan, waarbij ook andere elementen een rol spelen, zoals contractuele afspraken met initiatiefnemers, stedenbouwkundige inpasbaarheid en financiële haalbaarheid.

3.1 De woonvisie voorziet in een actueel woonbeleid waarin de ambities en opgaven voor de toekomst van Teylingen van Teylingen zijn opgenomen.

In deze woonvisie beschrijft de gemeente Teylingen het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2015-2020. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld. De drie gemeenten hebben afstemming gezocht in het woonbeleid en dit vastgelegd in een regionale woonvisie.

Gekozen is voor een beknopt, begrijpelijk en praktisch document. Centraal staan de thema's: bestaande kernen en bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg en welzijn, beschikbaarheid en doelgroepen en betaalbaarheid. Bij ieder thema geven we aan wat we zien aan ontwikkelingen, wat we willen en wat we gaan doen.

Aanpak / uitvoering:
De woningcorporaties, makelaars, zorg- en welzijnsorganisaties, inwoners en buurgemeenten zijn partners in het woonbeleid. Er is meerwaarde in het delen van kennis met partners en het verhogen van het kennisniveau om niet voor de hand liggende oplossingen en experimenten mogelijk te maken. We gaan met hen in gesprek over woningbouwinitiatieven, vraagstukken rond wonen en zorg en andere uitwerkingspunten van deze woonvisie.

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht. De wet schrijft een cyclus presatieafspraken voor, waarbij de gemeente en huurdersorganisaties gelijkwaardig aan tafel zitten. Het maken van prestatieafspraken is niet nieuw, maar de wijze waarop dit plaatsvindt, is gewijzigd. De corporaties zijn verplicht een 'bod' uit te brengen: een overzicht van

voorgenomen activiteiten waarin de corporaties duidelijk maken wat hun bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Het overzicht moet voor 1 juli naar de gemeente en de huurdersorganisaties verstuurd zijn met de uitnodiging om prestatieafspraken te maken.

Participatie:
Het lokale woonbeleid kent veel betrokken partijen: inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsorganisaties en belangenorganisaties. In een zo vroeg mogelijk stadium hebben we samenwerking met deze partijen gezocht om de inhoud van de woonvisie te bepalen.

In een Politiek Café in december 2014 is gediscussieerd over de opgaven en zijn verwachtingen verkend. Daar was een breed gezelschap van deskundigen en belangstellenden aanwezig. In februari 2015 is met deze groep een tussenstand van de woonvisie besproken. De algemene conclusie was dat de gepresenteerde hoofdlijnen voor de visie voldoende basis vormden voor verdere uitwerking. De gemeenteraad was voor beide bijeenkomsten uitgenodigd en met een delegatie aanwezig. In april is vervolgens een inloopavond voor de gemeenteraad georganiseerd en in mei zaten de huurdersbelangenorganisaties nogmaals aan tafel.

Duurzaamheid:
Een belangrijk thema bij verbetering van de bestaande woningvoorraad is het energiezuiniger maken van woningen. Zowel woningen van de woningcorporaties als van eignaar-bewoners moeten verduurzaamd worden. Met de corporaties maken we afspraken over de verduurzaming van huurwoningen. De eigenaar-bewoners stimuleren we om energiebesparende maatregelen te treffen; hiervoor is de duurzaamheidslening beschikbaar. Van ontwikkelaars vragen wij dat zij aan de koper van een nieuwbouwwoning opties aanbieden die de koopwoning verder kunnen verduurzamen. Het gaat niet alleen over energetische maatregelen. Onder duurzaamheid verstaan we ook toekomstbestendig, zoals flexibele woningen die zowel voor jongeren als ouderen geschikt zijn.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders
Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijze.

Besluitpunt 2:
Het woningbouwprogramma 2015-2030 vast te stellen.

Besluitpunt 3:
De Woonvisie Teylingen 2015-2020 vast te stellen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Programma's & Projecten

Financiële consequenties:
Voor het opstellen van prestatieafspraken op basis van de Woonvisie is al budget gereserveerd.

Nu de Woonvisie door het opstellen van het regionale deel later gereed is gekomen, worden de uitgaven voor het opstellen van de prestatieafspraken in 2016 gedaan.

Dit voorstel kadert binnen:
Raadsprogramma,

Toelichting:
Een van de drie speerpunten in het Coalitieakkoord betreft de woningmarkt in Teylingen, waar scheefgroei is ontstaan en waar vraag en aanbod onvoldoende op elkaar aansluiten.

In het Collegeprogramma staat aangegeven hoe dit speerpunt verder uitgewerkt gaat worden. De benoemde thema's zoals doorstroming, vernieuwende initiatieven, betaalbaarheid en wonen met zorg en welzijn komen in de Woonvisie aan de orde.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 4 februari 2016

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijlage 1. Woonvisie 2015-2020 concept
- Bijlage 2. Inspraak reactie InDlu
- Bijlage 3. Beantwoording Inspraakreactie InDlu
- Bijlage 4. Concept woningbouwprogramma

Aldus besloten in de raadsvergadering van 4 februari 2016.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 4 februari 2016

nr. 2016_ Raad_00006

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

CONCEPT

Woonvisie

Gemeente Teylingen

2015 - 2020

Woonvisie Teylingen

2015-2020

VOORWOORD

Met de voorliggende woonvisie zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen voor de komende jaren. Teylingen is een gemeente waar het aantrekkelijk wonen is. Een goede ligging ten opzichte van de grote steden, recreatiemogelijkheden op korte reisafstand en een gevarieerd aanbod van winkels is wat ons kenmerkt. We zijn een gemeente waar mensen bij elkaar zijn betrokken. Daar zijn we trots op! Het wonen is een onderwerp dat iedereen aangaat. Om die reden draait het in deze visie ook om samenwerking met anderen. Samen de schouders eronder. Daarbij hoort een rol waarbij de gemeente faciliterend is, zaken mogelijk maakt en waar mogelijk aanjaagt.
De toekomstige woningmarkt vraagt om flexibiliteit, creativiteit en denken in kansen. Op die manier geven we ruimte aan ieder om zijn of haar eigen woonwens mogelijk te maken in onze gemeente.

Bas Brekelmans
Wethouder Wonen

Inhoudsopgave

		PAGINANUMMER
Inleiding	Een nieuwe woonvisie	1.
	Het proces	1.
	Leeswijzer	1.
Samenvatting		2.
DEEL I		3.
Samenwerking en afstemming Bollen-3		5.
1. Waarom een woonvisie voor Bollen-3?		5.
2. Schets van de Bollen-3		6.
3. Thematische uitwerking	3.1 Energetische kwaliteit bestaande voorraad	10.
	3.2 Beschikbaarheid en doelgroepen	10.
	3.3 Nieuwbouw	13.
	3.4 Huisvesting specifieke doelgroepen	15.
	3.5 Betaalbaarheid	16.
	3.6 Wonen en zorg	17.
	Bijlage : definities en begrippen	19.
	Bijlage : Zicht op de woningmarkt	20.
	Bijlage : Migratie naar herkomst	22.
DEEL 2		24.
Woonvisie Teylingen 2015-2020	Schets van Teylingen	27.
	De nieuwe realiteit	28.
	Bestaande voorraad en bestaande kernen	30.
	Duurzame gemeente	33.
	Wonen met zorg	34.
	Beschikbaarheid en doelgroepen	36.
	Betaalbaarheid	38.
	Regionale kaders	39.
	Naar een optimale woningvoorraad	41.
	Uitvoeringsprogramma 2015-2017	43.
	Begrippen en definities	45.

INLEIDING

Een nieuwe woonvisie

De gemeente Teylingen heeft een actuele en moderne woonvisie opgesteld. Hierin schetsen wij onze visie op het wonen in Teylingen tot en met 2020. Veranderingen op de woningmarkt, nieuwe wetgeving en zeker ook ambities van de gemeente vinden hierin een plek. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe we de woonaantrekkelijkheid van Teylingen kunnen behouden en op onderdelen kunnen versterken, staat hierbij voorop. Daarnaast heeft een aantal belangrijke thema's die spelen in Teylingen een plek gekregen. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld. De drie gemeenten hebben afstemming gezocht in het woonbeleid en dit vastgelegd in een regionale woonvisie. De regionale woonvisie is opgenomen als separaat onderdeel in deze woonvisie.

Het proces

Het regionale gedeelte in deze woonvisie is opgesteld door de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen. De drie wethouders hebben de uitgangspunten hiervoor geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt door een werkgroep van medewerkers van de gemeenten en de woningcorporaties Stek, Vooruitgang en Warmunda.
De lokale woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met deskundigen op het gebied van ruimte, wonen, duurzaamheid, zorg en welzijn, vertegenwoordigers van de woningcorporaties Stek, Vooruitgang en Warmunda. Daarnaast hebben aan de ontwikkeling van de woonvisie belanghebbenden - zoals zorg- en welzijnsorganisaties, belangenorganisaties, de huurdersbelangen-verenigingen, ontwikkelaars en makelaars - een bijdrage geleverd.

Leeswijzer

Deze woonvisie begint met deel 1: de regionale woonvisie van de Bollen-3-gemeenten. Na een schets van de Bollen-3 worden ambities en uitgangspunten per thema uitgewerkt. De thema's die aan de orde komen zijn beschikbaarheid en doelgroepen; nieuwbouw; huisvesting specifieke doelgroepen; betaalbaarheid en wonen en zorg.

Deel 2 betreft de woonvisie van Teylingen zelf. Deze lokale woonvisie is ingedeeld naar 5 belangrijke thema's: bestaande kernen en bestaande voorraad, duurzaamheid, wonen met zorg, beschikbaarheid en doelgroepen, en betaalbaarheid. Iedere thema start met diagnose en daarna een visie en de instrumenten die we willen inzetten. We sluiten de woonvisie af met het hoofdstuk 'Naar een optimale woningvoorraad' waar het nieuwbouwprogramma aan de orde komt met een uitvoeringsprogramma waarin acties zijn opgenomen.

Er is voor gekozen dat beide visies zelfstandig leesbaar zijn. Hierdoor is enige herhaling bij het lezen van beide visies niet te voorkomen.

SAMENVATTING

Een nieuwe Woonvisie

In deze Woonvisie beschrijft de gemeente Teylingen het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2015-2020. De Woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Lisse is opgesteld. De drie gemeenten hebben afstemming gezocht in het woonbeleid en dit vastgelegd in een regionale woonvisie. Gekozen is voor een beknopt, begrijpelijk en praktisch document. Centraal staan de thema's: bestaande kernen en bestaande woningvoorraad, duurzaamheid, wonen met zorg en welzijn en beschikbaarheid en doelgroepen en betaalbaarheid. Bij ieder thema geven we aan wat we zien aan ontwikkelingen, wat we willen en wat we gaan doen.

Veel partijen betrokken

Het lokale woonbeleid kent veel betrokken partijen: onze inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsorganisaties en belangenorganisaties. Bij het opstellen van de woonvisie hebben deze partijen een belangrijke rol gespeeld. In december 2014 hebben met deze partijen gesproken over wat de centrale thema's van de woonvisie zouden moeten zijn. Daarmee zijn we aan de slag gegaan. Op een tweede bijeenkomst in februari 2015 hebben we de tussenstand voor onze koers voor het woonbeleid op hoofdlijnen gepresenteerd. In april organiseerden wij een inloopavond speciaal voor de gemeente-raad. Daarna hebben wij in mei met de huurders-belangenverenigingen gesproken over onze en hun ideeën.

Goed wonen in Teylingen

- **Aandacht voor kwaliteit: bestaande kernen en bestaande voorraad**
  Om de kernen vitaal en leefbaar te houden is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. We streven naar het in stand houden van het karakter van de kernen. Kwaliteitsverbetering zal slechts ten dele bereikt kunnen worden door nieuwbouw. Veel belangrijker is de aanpassing van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door deze energiezuiniger te maken of meer geschikt voor senioren. Verbetering en aanpassing van de bestaande voorraad is daarom de centrale opgave voor de komende jaren. Ook nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van verouderde woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van de kernen.

- **Duurzame gemeente**
  Een belangrijk thema bij verbetering van de bestaande woningvoorraad is het energiezuiniger maken van woningen. Zowel woningen van de woningcorporaties als van eigenaar-bewoners moeten verduurzaamd worden. Met de corporaties maken we afspraken over de verduurzaming van huurwoningen. De eigenaar-bewoners stimuleren we met de duurzaamheidslening. Van ontwikkelaars vragen wij dat zij aan de koper van een nieuwbouwwoning opties aanbieden die de koopwoning verder kunnen verduurzamen.
  Het gaat niet alleen over energetische maatregelen. Onder duurzaamheid verstaan we ook toekomstbestendig zoals flexibele woningen die zowel voor jongeren als ouderen geschikt zijn.

- **Een levensloopvriendelijke gemeente: wonen met zorg en welzijn**
  Ook in Teylingen worden de inwoners steeds ouder. Deze groep krijgt in het woonbeleid extra aandacht. Het is belangrijk dat ook senioren zichzelf zoveel mogelijk kunnen blijven redden. Er ontstaat een toenemende behoeft aan voor senioren geschikte woningen. Nieuwbouw kan maar in beperkte mate in deze behoefte voorzien. Op gunstig gelegen nieuwbouwlocaties nemen we de bouw van volledig rolstoelgeschikte woningen op. We willen dat inwoners tijdig nadenken over de vraag of zij ook op langere termijn kunnen blijven wonen in hun woning en informeren ze daar actief over. We maken afspraken me de corporaties over het 'opplussen' van huurwoningen. Niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving moet levensloopgeschikt zijn. Voor kwetsbare groepen willen we dat er voldoende aanbod van combinaties van wonen en zorg beschikbaar is.

- **Goed wonen voor alle doelgroepen: betaalbaarheid en beschikbaarheid**
  Zowel in de huur- als in de koopsector staat de betaalbaarheid onder druk. De voorraad goedkope huurwoningen neemt af terwijl de inkomens nauwelijks stijgen. In de koopsector is de financiering van woningen moeilijker door strengere hypotheekregels, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de restschulden bij bestaande woningen. Voor huishoudens met een laag inkomen maken we afspraken met de corporaties over het aantal goedkope en betaalbare sociale huurwoningen in de gemeente. We willen dat de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen zoveel mogelijk wordt bewoond door de inwoners met een laag inkomen. We streven ernaar dat de scheefheid afneemt. Daarnaast nemen we in het nieuwbouwprogramma een aandeel huurwoningen in de sociale sector.
  We willen de kansen van middeninkomens (waaronder veel starters) vergroten door het aanbod in de dure huursector (€ 710- € 900) uit te breiden. We gaan in overleg met particuliere investeerders over de mogelijkheden die zij hiervoor zien. In het nieuwbouw-programma nemen we goedkope koopwoningen (tot € 187.000) op. We ondersteunen koopstarters op de woningmarkt met de starterslening. Ook voor statushouders en arbeidsmigranten willen wij dat zij in Teylingen goed kunnen wonen.

Samenwerking

We beschouwen corporaties, makelaars, zorg- en welzijnsaanbieders, bewoners en buurgemeenten als partners in het woonbeleid. We zien meerwaarde in het delen van kennis met partners en het verhogen van het kennisniveau om niet voor de hand liggende oplossingen en experimenten mogelijk te maken. Wij gaan met bewoners in gesprek over woningbouwinitiatieven, vraagstukken rond wonen en zorg en andere uitwerkingspunten van deze woonvisie. Als vervolg op deze woonvisie maken we prestatieafspraken met de corporaties. De huurders(organisaties) betrekken we hierbij. Voor deze afspraken vormt de woonvisie de basis.

DEEL 1

SAMENWERKING EN AFSTEMMING BOLLEN-3

1 WAAROM EEN WOONVISIE VOOR DE BOLLEN-3?

De woningmarkt beperkt zich niet tot gemeentelijke grenzen; het beleid van de ene gemeente kan effect hebben op de woningmarktsituatie in de andere gemeenten. Daarbij geldt dat de woonopgaven waar de afzonderlijke gemeenten mee te maken hebben, voor een groot deel overeenkomen en deels regionaal te noemen zijn. Om deze reden hebben de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen zich verenigd om hun woonbeleid zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen en hierin:

- de gezamenlijke opgave en ambities te verkennen,
- in gezamenlijkheid oplossingen te vinden voor woningmarktopgaven waar iedere gemeente mee te maken heeft,
- te onderzoeken waar zij elkaar kunnen versterken,
- een grotere slagkracht te hebben om gezamenlijke doelen te bereiken,
- kennis met elkaar te delen en
- te komen tot een eenduidig gezamenlijk gedragen verhaal.

Hiermee spelen de gemeenten ook in op de behoefte van de corporaties om in de verschillende gemeenten vergelijkbaar beleid en vergelijkbare uitgangspunten te hanteren.

De drie gemeenten hebben ieder aan hun lokale woonvisie gewerkt. Daarvoor hebben zij een traject van overleg met belanghebbenden gevoerd. Deze Bollen-3 visie is onderdeel van de lokale woonvisies. Daardoor kon gebruik worden gemaakt van de opbrengsten uit de lokale trajecten en kan de visie voor de Bollen-3 beknopt blijven. Wel heeft over de visie voor de Bollen-3 aanvullend afstemming plaatsgevonden tussen de gemeenten en met de corporaties.

Opzet[1] en effecten

Allereerst wordt een korte schets gegeven van de regio en de context daarvan. Daarna wordt in deze Bollen-3 visie per thema benoemd wat de gezamenlijke opgave is voor Hillegom, Lisse en Teylingen, welk beleid wordt gehanteerd, welke afstemming er plaats vindt en waarin de onderlinge gemeenten elkaar kunnen versterken. Uiteraard is het streven de opgenomen ambities en uitgangspunten de komende jaren te realiseren. Sommige maatregelen zullen op langere termijn pas effectief worden.

Regionaal perspectief

De drie gemeenten hebben de wens om in de toekomst deze regionale woonvisie uit te breiden naar een regionale woonvisie voor de gehele subregio Noord van Holland Rijnland, waarvan ook de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout deel uitmaken.

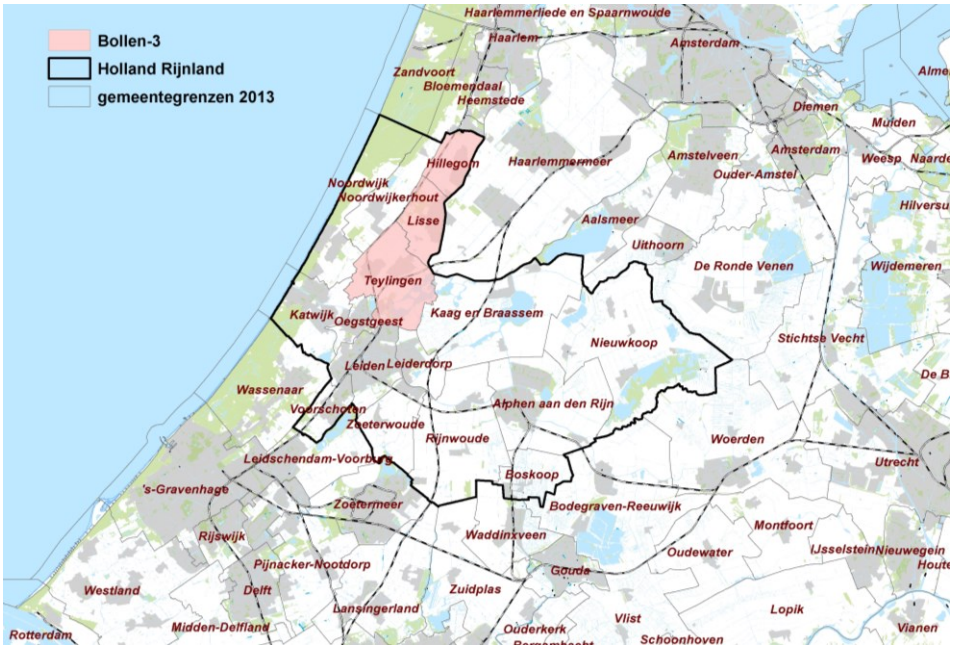
voetnoot

1 Een overzicht van begrippen en definities is opgenomen in de bijlage.

2 SCHETS VAN DE BOLLEN-3

De gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen, samen de Bollen-3, maken onderdeel uit van de grotere regio Holland Rijnland (figuur 2-1).

figuur 2-1 Ligging Bollen-3, Holland Rijnland en de omliggende gemeenten



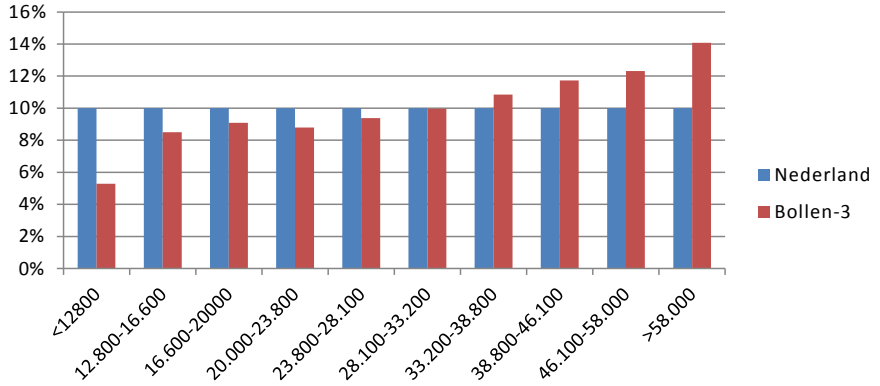
De drie gemeenten hebben in totaal vijf kernen, waarvan Lisse qua inwoneraantal de grootste en Warmond de kleinste is. Op dit moment wonen relatief de meeste 65+ers in de kern Warmond en de minste in de kern Voorhout. Ook qua inkomens zien we verschillen tussen de kernen. In de kernen Lisse, Hillegom en Warmond is het aandeel huishoudens met een laag inkomen het grootst. Voor de gehele Bollen-3 geldt dat 33% van de huishoudens een laag inkomen heeft (tot €25.100, zie tabel 2-1). Dit lijkt veel, maar is lager dan het landelijk beeld (zie figuur 2-2). Ook wonen er meer huishoudens met een hoog inkomen in de Bollen-3. De Bollen-3 telt circa 8.720 huurwoningen in het bezit van de vier corporaties Stek, Vooruitgang, Warmunda en de Key.

tabel 2-1 Gegevens van de verschillende kernen in de bollen3

	inwoners (1-1-2014)	woningen (1-1-2013)	%> 65 jaar (1-1-2014)	% hh. laag inkomen (<25.100)(1-1-2013)	% hh. hoog inkomen (>46.500)(1-1-2013)	% corporatiebezit (1-1-2013)	aantal corporatiewoningen (1-1-2013)	% appartementen (1-1-2013)
Lisse	22.340	9.650	20%	35%	22%	29%	2.800	30%
Hillegom	20.950	9.160	19%	36%	22%	27%	2.470	29%
Sassenheim	15.550	6.540	19%	33%	26%	29%	1.870	29%
Voorhout	15.220	5.810	13%	23%	35%	16%	910	14%
Warmond	4.960	2.000	25%	36%	31%	34%	670	25%
totaal Bollen-3	79.010	33.160	19%	33%	26%	26%	8.720	26%
Holland Rijnland	546.990	222.070	17%	36%	25%	28%	65.300	36%

Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten

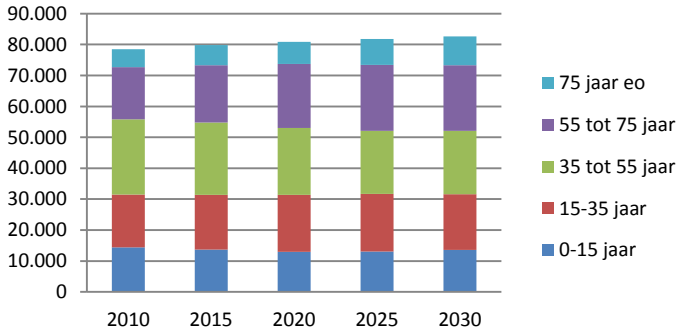
figuur 2-2 10%-Inkomensverdeling Bollen-3 en Nederland, peiljaar 2012



Bron: CBS

In de Bollen-3 is de komende jaren sprake van een groei van het aantal inwoners (en huishoudens) en een toenemende vergrijzing (zie figuur 2-3), al is die in de ene kern wat sterker dan in de andere.

figuur 2-3 Ontwikkeling aantal inwoners naar leeftijdsgroepen in de Bollen3



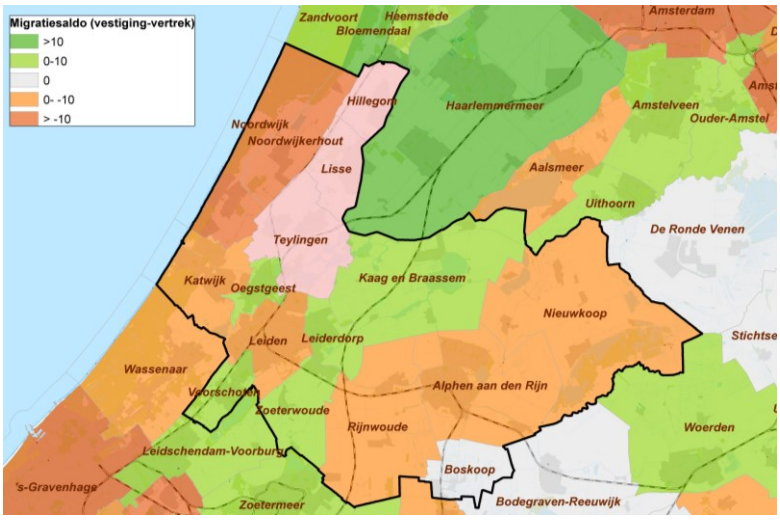
Bron: provincie Zuid-Holland

Er is samenhang tussen de kernen doordat er veel onderlinge migratie plaatsvindt en bewoners gebruik maken van de verschillende voorzieningen in de verschillende kernen. Met name Sassenheim, Lisse en Hillegom hebben een redelijk vergelijkbaar dorps woonmilieu. Dit wil niet zeggen dat de vijf kernen inwisselbaar zijn, de kernen hebben elk hun eigen karaktereigenschappen. Lisse kent het grootste en meest gevarieerde winkelaanbod van de kernen. Voorhout heeft een functie als woonlocatie voor gemeenten in de Leidse regio, en de gemeenten Noordwijk, Noordwijkerhout, Katwijk en Den Haag. Warmond heeft een groot contrast qua inkomensgroepen (zowel relatief veel huishoudens met een laag inkomen als met een hoog inkomen).

Kansen zijn gelegen in de ligging in een groen- en waterrijk gebied, nabij Leiden, Haarlem, Amsterdam, Schiphol en Den Haag. Hiermee is er veel werkgelegenheid in de directe nabijheid. Omdat de bereikbaarheid van de meeste kernen goed is, hebben zij potentie voor opvang van woningzoekenden uit de Randstad. Juist omdat de ker-

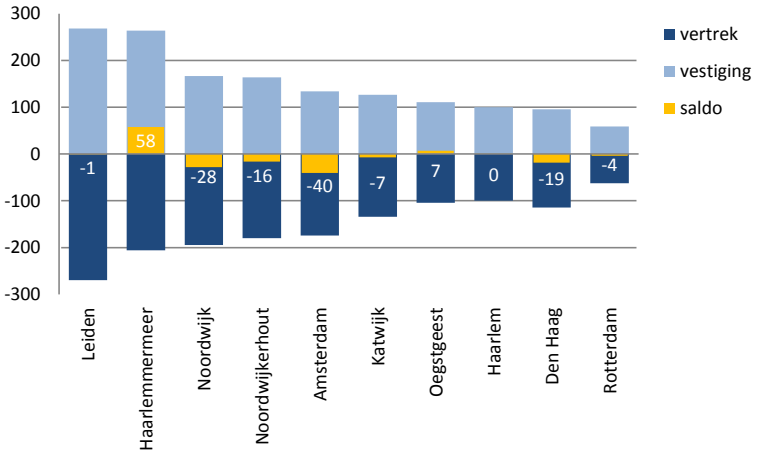
nen een dorps woonmilieu hebben, zijn deze voor veel mensen aantrekkelijker dan "new towns" als Nieuw-Vennep en Hoofddorp. De drie gemeenten kiezen ervoor om ieder ten minste te groeien voor de autonome behoefte. Inspelen op de opvangfunctie doen zij alleen als hiervoor de ruimtelijke mogelijkheden zijn, en na onderlinge afstemming. Er zijn wel inspanningen nodig om deze opvangfunctie waar te maken. De Bollen-3 kampte de afgelopen drie jaar met een negatief migratiesaldo. In figuur 2-4 is weergegeven met welke gemeenten de Bollen-3 een positief (groen) en met welke gemeenten de Bollen-3 een negatief (oranje) saldo kende in de periode 2011-2013. In figuur 2-5 een weergave van de top 10 gemeenten waaruit zich de afgelopen drie jaar gemiddeld de meeste personen zich hebben gevestigd in de Bollen-3 als geheel.

figuur 2-4 Kaart saldo vestiging en vertrek, aantal personen gemiddeld over de periode 2011-2013, Bollen-3 als geheel ten opzichte van de omliggende gemeenten



Bron: CBS Statline, bewerking RIGO

figuur 2-5 Binnenlandse vestiging en vertrek Bollen-3 2011-2013 (gemiddeld per jaar) met de top 10 gemeenten van vestiging.



Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten

De kernen verschillen onderling en dit gegeven biedt kansen bij het realiseren van plannen voor de bovenregionale instroom. Hillegom heeft vooral een aantrekkingskracht op inwoners van Zuid-Kennemerland en de Haarlemmermeer. Lisse is aantrekkelijk voor met name de Haarlemmermeer en Teylingen is aantrekkelijk voor de Leidse regio, Den Haag en de gemeenten Katwijk, Noordwijk en Noordwijkerhout[2]. Om de kansen voor nieuwbouw voor de bovenregionale instroom te vergroten, is afstemming binnen de Bollen-3 nodig. Hierbij wordt aangesloten bij de karakteristiek van iedere kern, zoals uitgewerkt in de lokale woonvisies. Door afstemming kan een overmaat aan plannen - met dezelfde woningtypologie – worden voorkomen. Ook met de omliggende gemeenten waar de sterkste migratierelatie mee is, is afstemming noodzakelijk. Zeker als deze gemeenten plannen realiseren die aansluiten bij het dorpse woonmilieu van de kernen in de Bollen-3.

Dit is bijvoorbeeld het geval bij de geplande Parels aan de Ringvaart die de gemeente Haarlemmermeer bij Lisserbroek en Beinsdorp wil realiseren.

voetnoot

[2] Zie ook bijlage voor de data

3 THEMATISCHE UITWERKING

3.1 *Energetische kwaliteit bestaande voorraad*

In de Bollen-3 ligt meer dan voorheen een nadruk op het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad, om deze voorraad geschikt te maken voor de toekomstige woningvraag. Toenemende vergrijzing in combinatie met de trend dat ouderen langer zelfstandig willen en moeten wonen, stelt eisen aan de levensloopgeschiktheid van de voorraad. Hier gaan we verder op in bij paragraaf 3.6.

Eindigheid van fossiele brandstoffen en de gepaard gaande stijgende energieprijzen maken een energiezuinige woningvoorraad wenselijk. De ambitie van de Bollen-3 is om voor de huurwoningvoorraad in de sociale sector tenminste te voldoen aan de eisen van het energieakkoord dat VNG en Aedes hebben ondertekend: een gemiddelde energie-index van 1,25 / label B per eind 2020. De mate waarin de bestaande woningvoorraad al 'op orde' is, verschilt per gemeente.

Samenwerking en kennisdeling biedt een meerwaarde: instrumenten die nu op lokaal niveau worden ingezet, kunnen ook in de andere gemeenten bijdragen aan het behalen van deze gezamenlijke doelen.

Ambitie: de gemeenten hanteren een gezamenlijke aanpak om de energieprestatie van de bestaande woningvoorraad te verbeteren. Wat betreft de woningvoorraad in de sociale huursector is het streven om in iedere kern een gemiddelde energie-index van 1,25 te behalen per eind 2020.

Uitgangspunten:

- Met corporaties worden afspraken gemaakt over het investeren in het verbeteren van de energieprestatie van hun bestaande woningen, gericht op het behalen van een gemiddelde energie-index per kern van 1,25 per eind 2020. Corporaties geven prioriteit aan het verbeteren van de energetische duurzaamheid van woningen in kernen met de hoogste gemiddelde energie-index.
- Om woningverbetering in de particuliere voorraad te stimuleren start de Bollen-3 een gezamenlijk stimuleringsprogramma waardoor eigenaar-bewoners worden geïnformeerd over de mogelijkheden om hun woning aan te passen. Het Duurzaam bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl) kan hier een rol in spelen. Dit Duurzaam bouwloket wordt ook benut voor het vergroten van de bewustwording van de inwoners van de Bollen-3 op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energie besparen en energie opwekken.

3.2 *Beschikbaarheid en doelgroepen*

3.2.1 Omvang goedkope en betaalbare huurvoorraad

Binnen Bollen-3 neemt de behoefte aan goedkope en betaalbare huurwoningen de komende jaren toe en neemt de bereikbaarheid van dit segment af. Dit komt enerzijds door een toename van het aantal huishoudens met een laag inkomen (tabel 3-1), en

anderzijds een gemiddeld hogere huurprijs door extra huurverhogingen in de afgelopen jaren.

Het invoeren van het 'passend toewijzen' per 2016 maakt dat de druk op de betaalbare huurvoorraad verder toe zal nemen. Pas op langere termijn neemt de druk op de voorraad sociale huurwoningen af, vanwege een afnemende vergrijzing en krimp van de doelgroep (zie tabel 3-1). Hierbij wordt uitgegaan van een matige economische groei. Alleen bij stagnatie zou de doelgroep in omvang toenemen. Volgens het huidige huurprijsbeleid van de corporaties neemt de goedkope (tot € 403, prijspeil 2015) en betaalbare voorraad (tot € 618, prijspeil 2015), die nodig is voor het passend toewijzen, af.

tabel 3-1 Ontwikkeling van de doelgroep 2012-2022 in de Bollen-3

Inkomen	economische ontwikkeling	aantal huishoudens in 2012	aantal huishoudens in 2022	verschil 2012-2022
tot €34.911	0% groei	11.275	12.245	970
	1,2% groei	11.275	10.825	-450
€34.911 - €45.000	0% groei	4.095	4.450	355
	1,2% groei	4.095	4.710	615
> €45.000	0% groei	18.430	20.040	1.610
	1,2% groei	18.430	21.175	2.745

Bron: CBS, Regionale inkomensgegevens, bewerking Companen

Ambitie: tot 2020 richt de Bollen-3 zich op het behouden van de omvang van de goedkope en betaalbare woningvoorraad in de sociale huursector om voldoende betaalbare huurwoningen voor de laagste inkomensgroepen (tot de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag) beschikbaar te hebben. De slaagkans (de verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden en het aantal toewijzingen) voor deze groepen blijft in alle gemeenten minimaal gelijk aan het huidige niveau. We streven bovendien na dat de primaire doelgroep (inkomen tot huurtoeslaggrens) gelijke slaagkansen heeft in iedere gemeente[3].

Uitgangspunten:

- Bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties zetten we in op ten minste het behoud van de goedkope en betaalbare woningvoorraad op basis van streefhuur.
- Om negatieve effecten van het passend toewijzen te vermijden, wordt jaarlijks het effect ervan op slaagkansen van huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gemonitord. De ambitie is dat de slaagkans van deze groep ten minste gelijk blijft.
- Iedere gemeente stimuleert de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen en gaat na of het mogelijk is om hiervoor uniforme grondprijzen te hanteren in de Bollen-3.

voetnoot

3 Volgens de rapportage van Woningnet april t/m december 2014 bedroeg de lokale slaagkans in Hillegom en Lisse 9% en in Teylingen 8%. Voor woningzoekenden van buiten de gemeente bedraagt de slaagkans in Teylingen en Hillegom 15% en in Lisse 13%.

- Gezamenlijk onderzoeken de gemeenten of leegstaande of vrijkomende panden benut kunnen worden voor het (eventueel tijdelijk) creëren van goedkope of betaalbare huurwoningen.

3.2.2 Beschikbaarheid voor middeninkomens

In de Bollen-3 is weinig woningaanbod beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen (inkomen tussen € 34.911 en € 44.000, prijspeil 2015). Deze groep huishoudens komt niet meer in aanmerking voor een huurwoning in de sociale huursector. Huurwoningen in de geliberaliseerde sector (vanaf € 710 tot circa € 900, prijspeil 2015) en goedkope koopwoningen tot circa € 187.000 zijn voor deze huishoudens nog haalbaar. Maar dit aanbod is zeer beperkt beschikbaar. De aanwezigheid van dit aanbod kan ook een bijdrage leveren aan de doorstroming, namelijk voor sociale huurders die een inkomensstijging mee gaan maken of al hebben meegemaakt.

Er is een verschil in de koopprijs die voor de middeninkomens haalbaar is, zo blijkt uit de tabel hieronder. De 'instapprijs' van een eengezinswoning in de regio bedraagt circa € 180.000 à € 190.000 (koopprijs goedkoopste courante eengezinswoning). Onder deze prijs zijn er geen courante koopwoningen te vinden. Hiervoor is een inkomen nodig van minimaal € 44.675 (bron: Rabobank 2015). Juist in de categorie tussen € 146.000 en € 187.000 is daarom aanvullend aanbod nodig, voor de middeninkomens.

Indicatie leencapaciteit naar inkomen

Bruto jaarinkomen	Woningwaarde v.o.n.
€ 34.911	€ 146.000
€ 40.000	€ 168.000
€ 44.675	€ 187.000
€ 47.000	€ 200.000

Bron: Rabobank, 2015.

Ambitie: De Bollen-3 wil een sterke woonregio zijn en voor iedere doelgroep passend woningaanbod bieden. We vergroten het aanbod voor huishoudens met een middeninkomen. Dit zijn huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 44.675. Nevendoel is het vergroten van de doorstroming uit de sociale huursector.

Uitgangspunten:

- Iedere gemeente vergroot het woningaanbod voor huishoudens met een middeninkomen, door:
  - in het nieuwbouwprogramma
    - minimaal 10% goedkope koop (v.o.n.-prijs tot € 187.000, prijspeil 2015) op te nemen.
    - minimaal 10% dure huurwoningen in de prijsklasse € 710 tot € 900 op te nemen.
  - de corporaties te vragen om dure huurwoningen in hun bezit (huurprijs € 710 tot € 900) uitsluitend aan huishoudens met een middeninkomen toe te wijzen.
- Aan corporaties wordt gevraagd om bij eventuele verkoop van huurwoningen te richten op de doelgroep huishoudens met een middeninkomen.

- De gemeenten in de Bollen-3 willen waarborgen dat goedkope koopwoningen (v.o.n. < € 187.000) duurzaam beschikbaar blijven voor huishoudens met een middeninkomen. Gemeenten en corporaties brengen samen de mogelijkheden hiertoe in beeld en maken voor juli 2016 een keuze voor inzet van deze mogelijkheden.

3.3 Nieuwbouw

3.3.1 Kwantitatief programma nieuwbouw

Om een goede afstemming van de bouwplannen mogelijk te maken, is het van belang om naar de woningbehoefteraming en de plancapaciteit van de gemeenten in de Bollen-3 te kijken. In de regio Holland Rijnland wordt de Woningbehoefteraming van de provincie gehanteerd: WBR 2013.

tabel 3-2 Uitkomsten WBR prognose

	Hillegom	Lisse	Teylingen	Bollen-3
WBR 2012-2019	553	776	1.069	2.398
WBR 2020-2029	166	522	1.003	1.691
totaal	719	1.298	2.072	4.089

Deze behoefteraming gaat uit van de autonome woningbehoefte vanuit de lokale bevolking, plus het buitenlandse migratiesaldo. Naast de autonome behoefte zorgen ook per saldo vestiging of vertrek van personen voor respectievelijk meer of minder woningbehoefte. Hoewel de afgelopen jaren (2011-2013) per saldo mensen uit de Bollen-3 vertrokken, hebben de Bollen-3 over een langere termijn (2006-2013) wel huishoudens van buiten weten aan te trekken. Gemiddeld vestigden zich per saldo ruim 30 huishoudens per jaar (Bron: CBS Statline). De potentiële woningbehoefte is dan ook groter dan de autonome behoefte.

Met name de wijze waarop qua nieuwbouw wordt ingespeeld op deze potentiële extra woningbehoefte dient wel tussen de gemeenten afgestemd te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Zonder afstemming bestaat het risico op een overaanbod aan plannen. Toevoegingen dienen uiteraard bij te dragen aan de gewenste ontwikkeling van de kernen, zoals in de lokale woonvisies omschreven.

Ambitie: de Bollen-3 realiseren ten minste de woningbouwaantallen uit de Woningbehoefteraming 2013. Indien sprake is van aanvullende woningbouwplannen, wordt twee keer per jaar afgestemd in Bollen-3-verband, en jaarlijks met gemeenten Noordwijk, Noordwijkerhout, de regio Holland Rijnland en Haarlemmermeer welke aantallen woningen op welke locaties worden gerealiseerd.

3.3.2 Energetische kwaliteitseisen nieuwbouwwoningen

De Bollen-3 streeft naar een energieneutrale woningvoorraad (koop- en huurwoningen) op langere termijn. Het energetisch verbeteren van huurwoningen is echter niet altijd in het voordeel van de (toekomstige) huurder. Investeringen zorgen voor een hogere woningkwaliteit en daarmee een hogere basishuurprijs (stijging WWS-punten), een stijging die niet altijd wordt opgevangen door een lagere energielast. Op

de korte termijn wordt prioriteit gegeven aan de betaalbaarheid van het wonen. Dit betekent dat in de komende periode op het niveau van de Bollen-3 geen extra kwaliteitseisen worden gesteld aan nieuw te bouwen sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen (qua duurzaamheid en levensloopgeschiktheid) die verder gaan dan het Bouwbesluit, maar dat iedere gemeente per project maatwerk zal bieden, afhankelijk van de doelgroep en de locatie van het project. Daarbij geldt dat wat betreft duurzaamheidseisen de EPC-norm zoals in het Bouwbesluit is opgenomen, naar verwachting verder aangescherpt zal worden van 0,4 nu naar 0,2 per 31 december 2020.

Uitgangspunt:

- De drie gemeenten zijn terughoudend met op het Bouwbesluit aanvullende kwaliteitseisen voor nieuwbouw (sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen). Op basis van maatwerk stellen de individuele gemeenten afhankelijk van de doelgroep, de locatie en de prijsklasse van het nieuwbouwproject eventuele aanvullende kwaliteitseisen.

3.3.3 Kwalitatief programma nieuwbouw

De Bollen-3 heeft, net als de rest van Nederland, te kampen met een vergrijzende bevolking. Er is sprake van een toename van vooral oudere huishoudens en van één- en tweepersoonshuishoudens. De woningbehoefte verandert van vooral woningen voor gezinnen naar woningen voor kleinere huishoudens en senioren. Hoewel het merendeel van deze huishoudens al ergens woont, zal in het woningbouwprogramma van de Bollen-3 aandacht moeten bestaan voor (de betaalbaarheid van) nieuwbouwwoningen voor kleinere huishoudens en de geschiktheid van deze woningen voor ouderen.

Bij het bepalen van het kwalitatieve programma is gekeken naar de volgende aspecten: de huidige druk op de woningmarkt (huur en koop), de toekomstige vraagontwikkeling en gewenste aanvullingen op het karakter van de kernen. Dit laatste wordt in de lokale woonvisies bepaald. De woningmarktkansen zijn als volgt (zie ook bijlage):

- Zeer kansrijk is het toevoegen van goedkope eengezinskoopwoningen, sociale eengezinshuurwoningen en (beperkt) sociale huurappartementen.
- Er is een latente vraag naar duurdere eengezinskoopwoningen (tussen € 250.000 en 400.000). Woningprijzen daarboven vormen een nichemarkt.
- Dure koopappartementen vanaf circa € 250.000 vormen een risicomarkt. Er is een forse overmaat aan plannen en de afzetkansen zijn matig.

Sociale huur: Binnen Bollen-3 neemt de behoefte aan goedkope en betaalbare huurwoningen de komende jaren toe door demografische ontwikkelingen (vergrijzing). De bereikbaarheid neemt af (lage doorstroming naar de koopsector). Pas op de lange termijn neemt de druk af vanwege krimp van de doelgroep. Dit betekent dat er nu toevoegingen nodig zijn van sociale huurwoningen, met name voor ouderen.

Goedkope koop: er zijn woningen tussen € 146.000 en € 187.000 nodig voor huishoudens met een middeninkomen (tussen €34.911 en €44.675), omdat zij niet in een sociale huurwoning terecht kunnen maar ook te weinig verdienen voor een eengezinskoopwoning in de regio. Toevoegen van dit segment helpt ook om de doorstroming te

bevorderen. De vraag komt vooral van jonge huishoudens (met kinderen). Circa 25% van de huishoudens heeft dit inkomen.

Vrije sector huur: voor het deel van de middeninkomens dat geen woning wil of kan kopen is de markt voor vrije-sector-huur interessant.

Dure koopwoningen: De vraag naar dure woningen (> €250.000) is latent: vragers kunnen pas verhuizen als zij hun huidige woning verkopen. Dit is in de huidige woningmarkt nog steeds lastig (maar hier komt wel verbetering in).

Ambitie: Jaarlijks stemmen de gemeenten het kwalitatieve woningbouwprogramma van de Bollen-3 bestuurlijk af. Dit betreft de plannen die in de pijplijn zitten en de komende vijf jaar gerealiseerd zullen worden, met bijzondere aandacht voor plannen voor de komende twee jaar. De afzonderlijke kernen beconcurreren elkaar niet. Er is bijzondere aandacht voor het realiseren van bereikbaar woningaanbod voor lage en middeninkomens, zowel in de goedkope koopsector als in de sociale huursector. Op lokaal niveau wordt invulling gegeven aan het eigen accent per kern.

Uitgangspunten:

- Als richtlijn in de Bollen-3 geldt dat per gemeente het woningbouwprogramma minimaal 30% sociale woningen bevat. Dit betreft sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 710 en goedkope koopwoningen met een v.o.n-prijs tot € 187.000 (prijspeil 2015). Dit programma bevat per gemeente tenminste 15% sociale huur en tenminste 10% goedkope koop.
- Het goedkope koopprogramma wordt onderverdeeld naar prijscategorieën zoals omschreven in paragraaf 3.2;
- Bovenstaande percentages betreffen een ondergrens; de ambitie is om meer woningen in de genoemde prijsklassen te realiseren. De precieze invulling van de woningbouwprogramma's wordt jaarlijks afgestemd, onderling en met de direct omliggende gemeente waarmee een sterke migratierelatie is.
- Per gemeente wordt op minimaal één locatie (ook) grondgebonden woningen (met buitenruimte) geschikt voor ouderen gerealiseerd.
- Overige woningcategorieën leveren een bijdrage aan het lokale accent en worden op lokaal niveau bepaald én afgestemd met de gemeenten van de Bollen-3 en binnen de regio Holland-Rijnland.

3.4 Huisvesting specifieke doelgroepen

Een aantal specifieke doelgroepen op de woningmarkt heeft hulp nodig bij het vinden van huisvesting in de Bollen-3. De gemeenten in de Bollen-3 voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor de huisvesting van deze specifieke doelgroepen. De komende jaren gaat extra aandacht uit naar statushouders en arbeidsmigranten.

De taakstelling voor de opvang van statushouders is in de Bollen-3 verdubbeld ten opzichte van de eerste helft van 2014, en zal naar verwachting nog verder toenemen. Hier ontstaat een toenemende druk op de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen. In veel gevallen gaat het om alleenstaanden of grote gezinnen.

Naast de statushouders vormt de groep arbeidsmigranten een specifieke doelgroep die aandacht behoeft in het woonbeleid. In de Bollen-3 werken naar schatting 2.400 arbeidsmigranten (bron: quickscan EU-arbeidsmigranten, 2013). Een deel hiervan vestigt zich permanent en weet via reguliere woonruimteverdeling woonruimte te vinden of koopt een woning. Om in kwalitatief en kwantitatief opzicht in voldoende huisvesting te voorzien voor arbeidsmigranten die zich niet permanent vestigen, is in de Duin- en Bollenstreek in het "Convenant en richtlijnen arbeidsmigranten" overeengekomen dat er een plan van aanpak moet worden opgesteld voor realisatie van tijdelijke huisvesting.

Ambitie: De gemeenten in de Bollen-3 voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor de huisvesting van specifieke doelgroepen en pakken gezamenlijk de opgave aan. De komende jaren wordt in de Bollen-3 ingezet op het bieden van huisvesting aan statushouders en arbeidsmigranten. Ongeacht de ligging van de locatie(s) waar huisvesting wordt gerealiseerd, leveren de drie gemeenten ieder een bijdrage.

Uitgangspunten:

- Vooruitlopend op het plan van aanpak dat in de Duin- en Bollenstreek wordt opgesteld, gaan de gemeenten in de Bollen-3 gezamenlijk op zoek naar één of meerdere locaties voor (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten en faciliteren de realisatie hiervan.
- De drie gemeenten gaan met de corporaties op zoek naar mogelijkheden om een opvanglocatie voor de tijdelijke huisvesting van statushouders te realiseren buiten de reguliere huurwoningvoorraad. Hiertoe kan bijvoorbeeld een leegstaand of vrijkomend kantoorpand of zorggebouw worden benut.
- Samen met de corporaties wordt (/worden de gevolgen van) de realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders gemonitord.

3.5 Betaalbaarheid

Door de economische crisis en een stijging van huurprijzen in navolging van Rijksbeleid, is betaalbaarheid van het wonen een speerpunt geworden. Samenwerking in de Bollen-3, met de corporaties, is noodzakelijk om te voorkomen dat huishoudens in de knel komen. Iedere gemeente hanteert al gemeentelijk armoedebeleid om de huishoudens met de laagste inkomens te ondersteunen. Deze woonvisie voor de Bollen-3 richt zich op aanvullende maatregelen om de betaalbaarheid van het wonen te bevorderen.

Ambitie: de gemeenten in de Bollen-3 bevorderen de betaalbaarheid van het wonen en willen voorkomen dat huishoudens uit hun woning worden gezet vanwege een huurachterstand. Zij zetten hier gezamenlijk beleid voor in.

Uitgangspunten:

- Met de corporaties worden afspraken vastgelegd over gematigde huurverhogingen (zie ook 3.2: aantal goedkope en betaalbare huurwoningen ten minste handhaven), het verbeteren van de energieprestaties en het verlagen van servicekosten van bestaande woningen en het bevorderen van de energiebewustwording van huurders;

- Samen met de corporaties en de ISD Bollenstreek worden huisuitzettingen voorkomen volgens het *Convenant voorkoming huisuitzetting*;
- Bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties wordt bezien welke eventuele aanvullende instrumenten in de Bollen-3 worden ingezet om huishoudens die qua woonlasten in de knel komen, tijdig te helpen;
- Iedere gemeente voorziet in schulddienstverlening.

3.6 Wonen en zorg

Het aandeel oudere huishoudens neemt de komende jaren aanzienlijk toe. Dit is een trend die zich in de Bollen-3 voordoet, net als in de rest van Zuid-Holland en Nederland. Door de vergrijzing enerzijds en het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag anderzijds en omdat indicaties voor verblijf in een zorginstelling zijn aangescherpt, groeit de behoefte aan specifieke woonzorgvormen buiten de instellingen. Deze ontwikkeling vraagt om levensloopgeschikte woningen, domotica en voldoende voorzieningen en diensten die in de nabije omgeving aangeboden worden. Ook vraagt het om inzicht in de toekomstige woningbehoefte van mensen met een zorgvraag (VG, LG en GGZ). Tegelijkertijd zal vanwege bezuinigingen in de Wmo een groter beroep gedaan worden op mantelzorg en andere vormen van informele ondersteuning. In de beleidsnota Wmo 2015-2016 van de Bollen-5 gemeenten is de volgende visie neergelegd: “De inwoners van de Duin en Bollenstreek kunnen allemaal meedoen, kunnen zich ontplooien en verantwoordelijkheid nemen voor zichzelf, voor elkaar en de leefomgeving. Voor de groep inwoners voor wie dat geheel of gedeeltelijk niet haalbaar is, is tijdelijke of langdurige ondersteuning beschikbaar.” Op basis hiervan wordt momenteel gewerkt aan een *Actieplan 2015 Wonen, Zorg en Welzijn Bollen 5 en Katwijk*. In aanvulling op en aansluiting bij dit actieplan hebben de gemeenten in de Bollen-3 op het gebied van wonen de volgende ambitie:

Ambitie: in Bollen-3 wordt langer zelfstandig wonen mogelijk gemaakt. Voor alle doelgroepen die voorheen in een intramurale instelling terecht konden en nu zelfstandig gaan wonen, is voldoende passende woonruimte en voldoende ondersteuning beschikbaar.

Uitgangspunten

Zorgvoorzieningen/-steunpunten/-diensten

- Gemeenten hebben afzonderlijk afspraken met diverse partners in de eigen gemeenten. Het is van belang dat er een gezamenlijke aanpak komt. De gemeenten treden gezamenlijk in overleg met aanbieders van zorg en welzijn om een goed voorzieningen en dienstenaanbod te realiseren dat aansluit bij de vraag en behoefte van inwoners. Ervaringen en pilots van afzonderlijke gemeenten worden met elkaar gedeeld.
- We streven naar een voorzieningen- en dienstenaanbod voor zorg of ontmoeting dat aansluit bij de vraag en in ieder geval zodanig is gespreid over de kernen van de gemeenten, dat het voldoende bereikbaar is. In sommige gevallen zal het ook aan huis geboden moeten (kunnen) worden.

Nieuwbouw en woningaanpassing

- De gemeenten in de Bollen-3 brengen gezamenlijk in kaart welke vraag naar zelfstandig wonen ontstaat als gevolg van extramuralisering in de zorg. Hierbij werken zij samen met de woonzorgaanbieders. Op basis van nog uit te voeren onderzoek worden nieuwe woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen en zorg, deels in een beschermde en beschutte woonvorm.
- In iedere kern in de Bollen-3 wordt minimaal één locatie gerealiseerd met (ook) grondgebonden woningen met buitenruimte, geschikt voor ouderen.
- De gemeenten in de Bollen-3 zetten samen een stimuleringsprogramma op om eigenaar-bewoners aan te sporen om hun woning tijdig aan te passen zodat zij langer in hun woning kunnen blijven wonen. Ook bewoners van vrije sector huurwoningen (in eigendom van particuliere verhuurders) worden benaderd via het stimuleringsprogramma.
- Bij renovaties door corporaties worden complexen of woningen bestemd voor ouderen waar mogelijk aangepast zodat ouderen langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen.
- In het concept *Actieplan 2015 Wonen, Zorg en Welzijn Bollen 5 en Katwijk* is opgenomen dat een (sub)regionale pilot start waarbij ook ISD wordt betrokken om de woningaanpassingen aan de bestaande voorraad te financieren. Momenteel is de uitwerking hiervan nog in onderzoek. Vanaf volgend jaar komt hier meer duidelijkheid over.
- De gemeenten in de Bollen-3 houden met de inrichting van het openbaar gebied rekening met de toegankelijkheid ervan en het gebruik van de ruimte door ouderen en zorgbehoevenden. In het concept *Actieplan 2015 Wonen, Zorg en Welzijn Bollen 5 en Katwijk* is opgenomen dat criteria voor het inrichten van de openbare ruimte worden afgestemd.
- Woningen die reeds zodanig (vanuit de Wmo) zijn aangepast, dat deze volledig geschikt zijn voor zorgvragers, worden eerst aangeboden aan huishoudens met een zorgbehoefte.

BIJLAGE: DEFINITIES EN BEGRIPPEN

Begrip / definitie		Bron / ontleend aan
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 710,68	Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015.
Aftoppingsgrens hoog	€ 618,24	
Aftoppingsgrens laag	€ 576,87	
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06	
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68	
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 618,24 en de liberalisatiegrens van € 710,68	
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 403,06 en de aftoppingsgrens hoog van € 618,24	
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06	
Dure koopwoning	Koopwoningen met een prijs vanaf € 250.000	Afgestemd op hypotheekmogelijkheden per januari 2015
Middeldure koopwoning	Koopwoning met een prijs tussen € 187.000 en € 250.000	
Goedkope koopwoning	Koopwoning met een prijs tot € 187.000	
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: Eenpersoonshuishouden < 65 jaar € 21.950 Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 21.950 Meerpersoonshuishouden < 65 jaar € 29.800 Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 29.825	Ministerie van BZK, prijspeil 2015
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.911.	
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.	
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € 44.675.	
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 44.675.	
Jongere	Huishouden in de leeftijd tot 23 jaar.	Ministerie van BZK
Starter	Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.	CBS

BIJLAGE: ZICHT OP DE WONINGMARKT

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek Holland-Rijnland en gesprekken met marktkenners die recentelijk in de regio zijn gevoerd, is het volgende beeld van de woningmarkt te schetsen:

- De zeer kansrijke projecten zijn goedkope eengezinskoopwoningen, sociale eengezinshuurwoningen en (beperkt) sociale huurappartementen.
- Er is een latente vraag naar duurdere koopwoningen (tussen € 250.000 en € 400.000). Woningprijzen daarboven vormen een nichemarkt.
- Dure koopappartementen vormen een risicomarkt. Er is een forse overmaat aan plannen en de afzetkansen zijn matig.

Toelichting:

Goedkope en betaalbare koop: In de Bollen-3 is weinig woningaanbod beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen (inkomen tussen € 34.911 en € 44.675, prijspeil 2015). Dit komt omdat de "instapprijs" van een eengezinswoning in de regio bedraagt tussen de € 180.000 en € 190.000. Onder deze prijs zijn er geen courante koopwoningen te vinden. Hiervoor is een inkomen nodig van circa € 44.675 (bron: Rabobank 2015). Huishoudens met een inkomen net daaronder vallen tussen wal en schip, omdat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en geen eengezinskoopwoningen kunnen kopen. Dit remt ook doorstroming van scheefwoners (circa 30% in de regio (bron: Stek)).
Ongeveer een kwart van de huishoudens in de regio heeft een middeninkomen.

Indicatie leencapaciteit naar inkomen

Bruto jaarinkomen	Woningwaarde v.o.n.
€ 34.911	€ 146.000
€ 40.000	€ 168.000
€ 44.675	€ 187.000
€ 47.000	€ 200.000

Bron: Rabobank, 2015.

De vraag naar betaalbare (< €250.000) en met name goedkope (< € 187.000) koopwoningen komt primair van jongere huishoudens, zij richten zich vooral op eengezinswoningen. Deze huishoudens kunnen minder financieren dus moeten zij eerst sparen. Vervolgens willen zij doorgaans meteen een eengezinswoning kopen. Appartementen zijn voor jongere huishoudens minder interessant.

Sociale huur: Het gevolg van bovenstaand beeld is een statische koopwoningmarkt met weinig doorstroming. Dit zorgt voor toenemende druk op de sociale huurmarkt: huurders die in inkomen vooruit zijn gegaan, kunnen vaak niet doorstromen naar een koopwoning omdat er weinig betaalbaar aanbod is.

Voor jongeren en (jonge) gezinnen is een koopwoning vaak (nog) niet bereikbaar. Zij moeten vervolgens lang wachten op een sociale huurwoning, of wijken noodgedwon-

gen uit naar goedkopere gemeenten als zij willen kopen. Een deel van deze doelgroep verdient bovendien net teveel voor een sociale huurwoning.

Tot slot blijkt uit de provinciale huishoudensprognose dat maar liefst 90% van de huishoudensgroei van de autonome woningbehoefte (WBR) voor rekening komt van eenpersoonshuishoudens. Voor de eigen inwoners is er een grote behoefte aan woningen die hiervoor geschikt zijn: veelal woningen voor ouderen, zij willen doorgaans huren. Uit diverse (landelijke) studies blijkt dat de prijs die ouderen willen betalen niet zo hoog is. Vaak wonen zij goedkoop (hypotheek afbetaald, lange woonduur in sociale huurwoningen) en willen zij geen grote woonlastensprong maken.

Vrije sector huur: Deze ontwikkeling biedt eventueel kansen voor de markt voor vrije-sector-huurwoningen. Echter, deze vraag is nog spannend en niet zichtbaar op gang gekomen. Dit zal tijd vergen. De prijs-kwaliteitverhouding dient uitstekend te zijn, anders verhuizen ouderen niet. Bovendien geven grote beleggers aan dit soort woningen alleen in grotere steden te willen realiseren, waardoor aanbod van kleinere marktpartijen zal moeten komen.

Dure koopwoningen: De vraag naar dure woningen (€250.000 tot €400.000) is latent: vragers kunnen pas verhuizen als zij hun huidige woning verkopen. Dit is in de huidige woningmarkt nog steeds lastig, al is de markt in 2015 beter aan het worden.

BIJLAGE - MIGRATIE NAAR HERKOMST

Teylingen - totaal 2006-2013			
	Vestiging in Teylingen	Vertrek uit Teylingen	Saldo
Bollen 3:	*1.208*	*1.333*	-125
Hillegom	358	385	-27
Lisse	850	948	-98
Bollen 5 (inclusief Bollen-3):	*2.693*	*3.024*	-331
Noordwijk	971	975	-4
Noordwijkerhout	514	716	-202
Regio Leiden:	*2.796*	*2.134*	662
Leiden	1.766	1.332	434
Leiderdorp	225	163	62
Oegstgeest	805	639	166
Overig:			
Haarlemmermeer	409	385	24
Corop Amsterdam (incl H'meer)	1.023	1.101	-78
Agglomeratie Haarlem	215	183	32
Provincie Zuid Holland	8.608	7.923	685
Provincie Noord-Holland	1.516	1.549	-33
Nederland	11.624	11.211	413

Hillegom - totaal 2006-2013			
	Vestiging in Hillegom	Vertrek uit Hillegom	Saldo
Bollen 3:	*1.128*	*1.104*	24
Teylingen	385	351	34
Lisse	743	753	-10
Bollen 5 (inclusief Bollen-3):	*1.779*	*1.694*	85
Noordwijk	252	200	52
Noordwijkerhout	399	390	9
Regio Leiden:	*401*	*380*	21
Leiden	326	317	9
Leiderdorp	29	25	4
Oegstgeest	46	38	8
Overig:			
Haarlemmermeer	1.105	1.023	82
Corop Amsterdam (incl H'meer)	1.548	1.458	90
Agglomeratie Haarlem	1.290	972	318
Provincie Zuid Holland	3.065	2.880	185
Provincie Noord-Holland	3.167	2.731	436
Nederland	7.001	6.549	452

Lisse - totaal 2006-2013			
	Vestiging in Lisse	Vertrek uit Lisse	Saldo
Bollen 3:	*1.700*	*1.593*	107
Teylingen	948	850	98
Hillegom	752	743	9
Bollen 5 (inclusief Bollen-3):	*2.349*	*2.230*	119
Noordwijk	251	234	17
Noordwijkerhout	398	403	-5
Regio Leiden:	*476*	*492*	*-16*
Leiden	317	390	-73
Leiderdorp	70	31	39
Oegstgeest	89	71	18
Overig:			
Haarlemmermeer	810	734	76
Corop Amsterdam (incl H'meer)	1.111	1.144	-33
Agglomeratie Haarlem	236	238	-2
Provincie Zuid Holland	3.694	3.724	-30
Provincie Noord-Holland	1.529	1.397	132
Nederland	5.847	6.095	-248

Bron: CBS

DEEL 2

Woonvisie Teylingen

2015-2020

Een nieuwe woonvisie

In 2008 hebben we samen met de corporaties Warmunda, Vooruitgang en Stek onze ambities en inzet neergelegd in de Woonvisie Teylingen 2008-2020. De woonvisie is aan vernieuwing toe door economische en maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen in regelgeving (zowel in de huur- als de koopsector) die een behoorlijke impact hebben op het functioneren van de woningmarkt. Reden om de woonvisie voor Teylingen te actualiseren.

We presenteren hierbij de nieuwe woonvisie 2015-2020. In deze woonvisie, met een scherpe (woon-)focus, werken we thematisch concrete doelen en strategieën uit, rekening houdend met een realistische opgave en een realistisch tempo.

We hebben de woonvisie ingedeeld naar vijf belangrijke thema's: bestaande kernen en bestaande voorraad, duurzaamheid, wonen met zorg, beschikbaarheid en doelgroepen, en betaalbaarheid. Bij ieder thema geven we eerst onze diagnose en daarna onze visie en de instrumenten die we willen inzetten. We sluiten de woonvisie af met het hoofdstuk 'Naar een optimale woningvoorraad' waar het nieuwbouwprogramma aan de orde komt en een uitvoeringsprogramma waarin acties zijn opgenomen voor de periode 2015-2017.

De woonvisie bevat de visie tot 2020, het uitvoeringsprogramma wordt medio 2017 geactualiseerd. Hiermee behoudt het document haar levendig en actueel karakter.

Hoe is de woonvisie tot stand gekomen?

De woonvisie is een document van de gemeente, waarin de gemeente verwoordt wat ze voor ogen heeft bij het wonen in Teylingen, wat ze daaraan zelf bijdraagt en wat van derden wordt gevraagd. De uitvoering van het woonbeleid ligt in belangrijke mate bij andere partijen. Samenwerkende partijen zijn dan ook betrokken bij het opstellen van deze visie, om kennis te delen en te weten welke kansrijke ontwikkelingen andere partijen voor ogen hebben.

Diverse onderzoeken en reeds bestaande visiedocumenten vormen de basis voor deze woonvisie. In een Politiek Café in december 2014 is gediscussieerd over de opgaven en zijn verwachtingen verkend. Daar was een breed gezelschap van experts aanwezig, vanuit bewoners, corporaties, makelaars, projectontwikkelaars en welzijn en zorg. In februari 2015 is met deze groep ook een tussenstand van de woonvisie besproken. In april is een inloopavond georganiseerd en in mei zaten de huurders-belangenorganisaties aan tafel. De drie corporaties zijn belangrijke partners in het traject, omdat zij ongeveer een kwart van de woningen in Teylingen bezitten. Zij maakten, naast een brede vertegenwoordiging vanuit de gemeente en een makelaar, deel uit van de projectgroep voor het opstellen van de woonvisie.

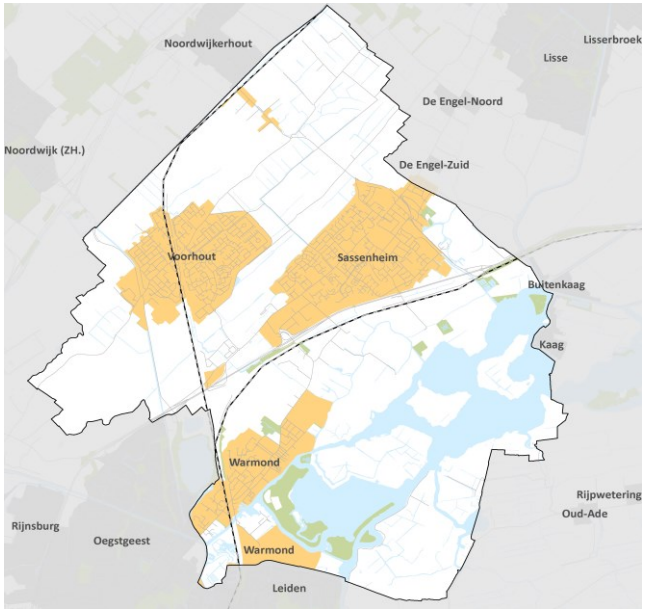
Terugblik vorige woonvisie

De gemeente Teylingen heeft in 2008 de woonvisie Teylingen 'Een kijk op het wonen in Sassenheim, Voorhout en Warmond' voor de periode 2008-2020 vastgesteld. De algemene richtingen uit de woonvisie staan nog steeds overeind. "*Teylingen wil een gemeente zijn waarin het goed wonen is in een dorpse sfeer met voldoende voorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Teylingen wil 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".* Begrippen als flexibiliteit en bestaande voorraad werden benadrukt. In de toekomst zullen deze nog belangrijker worden als gevolg van een veranderende markt waarin onder andere de vergrijzing een prominente invloed op de woningmarkt zal hebben.

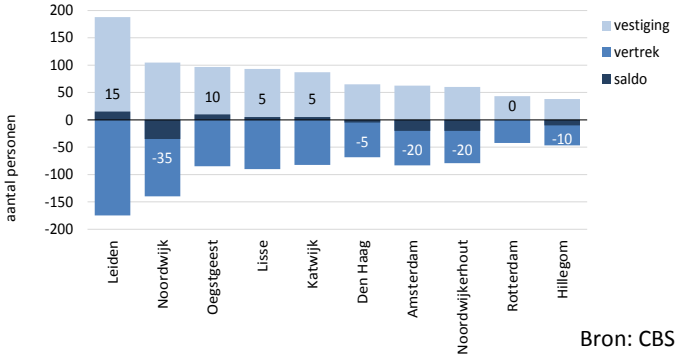
Schets van Teylingen

De Gemeente Teylingen

De gemeente Teylingen is gunstig gelegen in een groen en waterrijk gebied tussen de steden Leiden en Haarlem. De aanwezigheid van de A44 en treinstations in Sassenheim en Voorhout zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid vanuit alle richtingen. Ook ten opzichte van Schiphol is Teylingen zeer gunstig gelegen. De gemeente kent bijna 36.000 inwoners, circa 14.600 huishoudens (CBS, 1-1-2014). De inwoners in Teylingen zijn zeer tevreden over hun woning en woonomgeving, zo blijkt uit het WoON onderzoek 2012 onder de Teylingse inwoners. Typerend voor Teylingen is de grote voorraad grondgebonden koopwoningen, relatief veel in het duurdere segment (boven de €400.000) en in het segment tussen de €250.000 en €300.000. Teylingen maakt onderdeel uit van de regio Holland-Rijnland. Binnen deze regio zoekt de gemeente de samenwerking op met verschillende buurgemeenten. Niet alleen vanwege de onderlinge woningmarktrelatie waarin over en weer verhuizingen plaatsvinden, maar ook om gezamenlijke beleidsuitgangspunten te formuleren en van elkaar te leren.



Binnenlandse vestiging en vertrek gemeente Teylingen 2011-2013, gemiddeld per jaar



Bron: CBS

De Kernen Sassenheim, Warmond en Voorhout

De gemeente bestaat uit drie kernen; Voorhout, Sassenheim en Warmond. Sassenheim is de grootste kern qua aantal woningen, direct gevolgd door de kern Voorhout. De drie kernen hebben ieder hun eigen identiteit en karakter, met als belangrijkste kenmerk een actieve en sociaal betrokken bevolking, een goede ligging ten opzichte van grote steden en recreatiemogelijkheden op korte reisafstand.

De kern *Voorhout* is te typeren als moderne woonkern. De kern heeft een dorps milieu met een uniform karakter qua bouw. Het aandeel huurwoningen in de sociale sector is beperkt. Door grootschalige nieuwbouw heeft Voorhout ten opzichte van de andere twee kernen nog een relatief jonge bevolkingsopbouw, het grootste aandeel gezinnen en relatief veel huishoudens met een hoog inkomen. Voorhout beschikt over een eigen NS-station.

Sassenheim is een echte winkelkern en wordt gezien als een economisch centrum voor winkels en industrie. De kern heeft een aantrekkelijk winkelcentrum, ook een eigen NS-station en veel voorzieningen voor ouderen. Er staan relatief veel appartementen en bijna een derde van de woningen is in het bezit van één corporatie. Kenmerkend zijn de verschillende bouwstijlen en de aanwezigheid van veel groen in de kern.

De kern *Warmond* heeft als inbreidingslocatie een beschermd dorpsgezicht en wordt gezien als cultuurhistorische watersportplaats. Warmond is gelegen aan de Kagerplassen aan de andere kant van de A44 en het spoor, vlakbij Leiden. Het is een aantrekkelijk, kleinschalig, pittoresk gelegen kern. Warmond is het meest vergrijsd binnen de gemeente. Er wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen. Een derde van de woningvoorraad is in bezit van corporaties.

Gegevens kernen

	inwoners (1-1-2014)	woningen (1-1-2013)	% > 65 jaar (1-1-2014)	% hh. laag inkomen (< €25.100) (1-1-2013)	% hh. hoog inkomen (> €46.500) (1-1-2013)	% corporatiebezit (1-1-2013)	% overige huur (1-1-2013)	% appartement (1-1-2013)	% bouwjaar > 2000 (1-1-2013)
Sassenheim	15.550	6.540	19%	33%	25%	29%	11%	29%	10%
Voorhout	15.220	5.810	13%	23%	36%	16%	12%	14%	17%
Warmond	4.960	2.000	25%	37%	30%	34%	10%	25%	7%
Gemeente Teylingen	35.740	14.350	17%	30%	30%	24%	11%	22%	12%

Bron: CBS kerncijfers wijken en buurten

De nieuwe realiteit

Door de economische omstandigheden stagneert de woningmarkt nog steeds ondanks tekenen van herstel. Ingrijpende veranderingen in regelgeving door de Rijksoverheid zorgen voor onzekerheid. De vergrijzing zorgt voor een andere woningbehoefte. Deze ontwikkelingen hebben grote invloed op de woningmarkt.

De samenleving verandert en de zorg verandert mee

De klassieke verzorgingsstaat verandert langzaam maar zeker in een participatiesamenleving. Overheden doen in toenemende mate een beroep het vermogen van burgers om op eigen initiatief – zo nodig met hulp van overheid, instellingen en ondernemingen – zelf sociale en maatschappelijke problemen aan te pakken. Dat betekent ook meer zelfredzaamheid.

Op grond van nieuwe wetgeving kunnen senioren en andere kwetsbare groepen minder snel verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Een deel van de groep zal zich prima weten te redden. Wel zorgt dit voor een aanpassingsopgave van de bestaande voorraad. Een klein deel van de groep huishoudens die voorheen in een instelling terecht kon, zal behoefte hebben aan kleinschalige specifieke woonvormen. Er komt meer verantwoordelijkheid te liggen bij de gemeente op het gebied van wonen mét zorg.

Gemeenten zijn per 2015 verantwoordelijk voor jeugdzorg, het bieden van zorg en welzijn aan kwetsbare groepen en het bieden van hulp bij het vinden van werk en inkomen. Dit betekent dat de gemeente er taken bij heeft gekregen op deze terreinen. Deze ‘drie decentralisaties’ vragen om nieuwe relaties en samenwerking tussen burgers, overheid en aanbieders. Vanaf 1 januari 2015 kloppen meer mensen en mensen met andere en meer complexe zorgvragen aan bij de gemeente.

Diegenen die professionele hulp en ondersteuning dichtbij huis nodig hebben en het niet zelf kunnen organiseren kunnen terecht bij het zorgloket. De woningcorporaties hebben vanuit drie rollen belang bij een goede inrichting van en samenwerking met het zorgloket en ook de zorgnetwerken: (1) ‘signaleerder’ -van bijvoorbeeld psychosociale problematiek, eenzaamheid of overlast- vanuit de bekendheid met de bewoners van huurwoningen in het bezit van de corporaties; (2) woningeigenaar op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast); (3) verhuurder op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld).

Ontwikkelingen corporatiesector

Het Rijk heeft in 2015 de Woningwet herzien. De regels voor woningcorporaties zijn strenger geworden. Corporaties moeten een splitsing aanbrengen qua woningbezit en activiteiten in een DAEB (‘sociaal) en niet DAEB (‘commercieel’) deel. Corporaties mogen niet meer of alleen nog onder strenge voorwaarden investeren in niet-DAEB vastgoed en activiteiten, en er gelden strengere regels voor het investeren in zaken als leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed zoals buurt- of zorgvoorzieningen. Huurders maar ook gemeenten krijgen een grotere rol bij het beleid en de werkzaamheden van corporaties, om de legitimiteit te vergroten. Zo moeten huurders(organisaties) door de gemeente en de corporatie betrokken worden bij het maken van prestatieafspraken. Ook is het toezicht op corporaties met de herziening van de Woningwet nog verder aangescherpt. Sinds 2014 moeten corporaties een jaarlijkse verhuurdersheffing betalen. De mogelijkheid bestaat dat deze heffing nog verder wordt verhoogd. Corporaties komen voor lastige dilemma’s te staan als het gaat om investeringskeuzes.

Veranderende dynamiek op de woningmarkt

De strengere eisen van hypotheekverstrekkers en de veranderingen in de hypotheekrenteaftrek maken het structureel moeilijker voor veel huishoudens om een woning te financieren, ondanks de lage rentestand en een daling van de woningprijzen. Mede als gevolg hiervan stokt de doorstroming en is er weinig afzet van woningen vooral in de duurdere segmenten. Woningen met een vraagprijs tot circa €400.000 worden in Teylingen nog verkocht, maar daarboven blijkt een lastig segment. Ook de druk op de huursector neemt toe. De vraag groeit, maar er komt minder aanbod vrij omdat huurders die willen doorstromen deze stap uitstellen. Daarnaast zorgt de toenemende vergrijzing voor een afnemende dynamiek op de woningmarkt. Ouderen verhuizen niet snel. Zo lang ze zich weten te redden in de huidige woning zullen ze daar zo lang mogelijk in willen blijven wonen. Als ze toch verhuizen, hebben ze relatief vaak voorkeur voor een huurwoning in het centrum.

Veranderende woningvraag

Tijden zijn veranderd van aanbodgericht naar vraaggericht bouwen en van kwantitatief naar kwalitatief. Dat betekent gefaseerd bouwen in lagere bouwvolumes, aansluitend bij de woningvraag. Belangrijker nog is de verandering in gewenste kwaliteiten: van eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningen, samenhangend met de toenemende vergrijzing. Niet alleen nieuwbouw, maar juist ook verbetering en aanpassing van de bestaande voorraad is een belangrijke opgave.

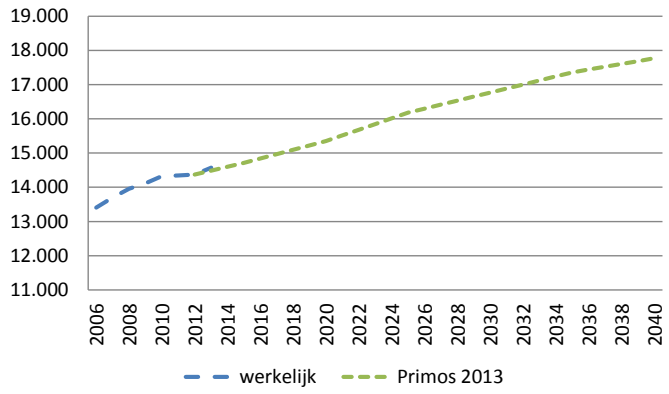
Tot voor kort werd een tekort in de woningvoorraad aan bepaalde woningtypen opgevangen door nieuwe woningen van dat type te bouwen. Was er een tekort aan woningen voor senioren of woningen voor starters, dan werden senioren-woningen of starterswoningen opgenomen in het bouwprogramma. Door de afnemende behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad is dat niet meer afdoende. Oplossingen moeten voornamelijk gezocht worden in de bestaande voorraad door bijvoorbeeld het geschikt maken van woningen voor senioren en het aanvaarden dat met de bestaande woningvoorraad goed voldaan kan worden aan de vraag van starters. Verbetering en aanpassing van de bestaande woningvoorraad is één van de centrale opgaven voor de komende jaren.

Demografische ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen geven inzicht in de woningbehoefte voor de komende jaren. Om te voorspellen hoeveel extra huishoudens en welke type huishoudens worden verwacht, zijn diverse prognosemodellen voorhanden. Elke prognose is een effectverkenning op basis van aannamen omtrent geboorte en sterfte, migratie en huishoudensvorming. Hoewel de uitkomsten van elkaar kunnen verschillen wijzen ze dezelfde richting op. Het gaat om (1) een toename van vooral oudere huishoudens en (2) een toename van vooral één- en tweepersoons huishoudens. De woningbehoefte verandert van voornamelijk woningen voor gezinnen naar (levensloop-bestendige) woningen voor kleinere huishoudens en senioren. In Teylingen is de Provinciale prognose (WBR2013) uitgangspunt voor beleid. Deze prognose is gebaseerd op de Primosprognose en gaat uit van een toename van het aantal huishoudens tussen 2012 en 2025 van circa 1.500 huishoudens en nog eens 570 huishoudens in de periode tot 2030. De groei van het aantal huishoudens betreft vooral ouderen van 65 jaar of ouder en alleenstaanden. Deze trend zal voorlopig nog doorzetten tot in ieder geval 2040 volgens de huidige prognose.

In Voorhout neemt ook de groep huishoudens tussen de 30 en 65 jaar nog toe, in tegenstelling tot in Sassenheim en Warmond.

Ontwikkeling aantal huishoudens 2006-2014 (werkelijk) en 2014-2040



Bron: Primos 2013

Ontwikkeling aantal huishoudens 2014-2025

	2014	2025	toe/afname
alleenstaand	4.280	5.670	1.390
samenwonend zonder kinderen	4.340	4.680	340
samenwonend met kinderen	5.010	4.660	-350
1 oudergezin	930	1.100	170
totaal	14.560	16.110	1.570

	2014	2025	toe/afname
< 30 jaar	990	1.040	50
30-65 jaar	9.770	9.600	-180
65+	3.840	5.550	1.700
totaal	14.610	16.180	1.570

Bron: Primos 2013

Bestaande voorraad en bestaande kernen

Diagnose huidige situatie

Kwaliteit van de voorraad

De gemeente bestaat uit drie kwalitatief hoogwaardige kernen met hun eigen uitstraling. De kwaliteit van de voorraad is goed. Er zijn dan ook geen grootschalige herstructureringsopgaven in de reguliere voorraad. Wel is er aandacht nodig voor de verduurzaming van de voorraad en de opgave om de woningen voor ouderen geschikt te maken om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Ook vindt er op kleine schaal renovatie plaats van oudere woningen.

Prettige, veilige woonomgeving

Er spelen geen grote leefbaarheids-problemen in de drie kernen. Er wordt door de gemeente maar ook door de corporaties in alle kernen geïnvesteerd in het op peil houden van en verbeteren van de fysieke woonomgeving. De gemeente zet zich actief in op het behouden van de sociale veiligheid in iedere kern door middel van verschillende instrumenten (zie onder 'Veiligheid').

Woningaanbod

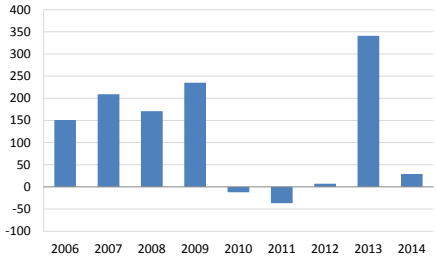
De verkoop van dure woningen verloopt moeizaam. De meeste dure woningen worden momenteel in Warmond verkocht, maar dan nog gaat het om een beperkt aantal. In Warmond is de voorraad goedkope koopwoningen beperkt en is het aantal sociale huurwoningen groot (34%). Er zijn weinig (koop)woningen beschikbaar voor starters. In Voorhout is het aanbod te koop staande woningen het grootst. Met name huurwoningen in de sociale sector staan er weinig (16%), evenals appartementen (14%). De voorraad bestaat veelal uit koopwoningen. De voorraad sociale huurwoningen in Sassenheim is relatief groot (29%). Sassenheim kent een hoge bebouwingdichtheid met relatief veel appartementen (29%).

Aanbod Funda medio 2015

	Warmond	Sassenheim	Voorhout
totale woningvoorraad (1-1-2013)	**2.000**	**6.540**	**5.810**
totaal te koop staande woningen	42	154	299
% te koop staande woningen	2,1%	2,4%	5,1%
grondgebonden	31	83	255
appartement	11	71	44
< €200.000	3	43	45
€200.000 - €400.000	17	77	169
€400.000-€700.000	12	29	69
> €700.000	11	10	11

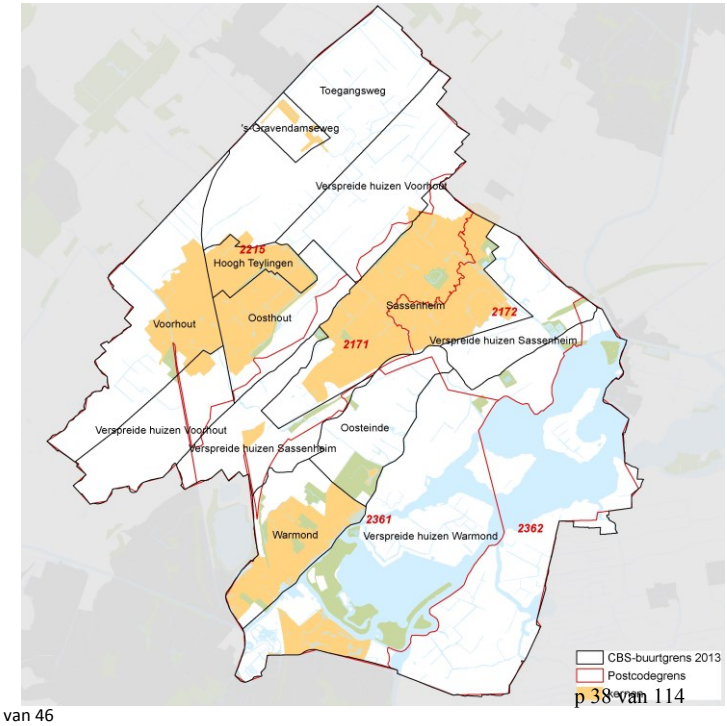
Er zijn minder woningen opgeleverd dan ten tijde van de vorige woonvisie voorzien. In de periode 2006-2014 zijn gemiddeld 142 woningen per jaar opgeleverd (netto 121 per jaar). In de woonvisie werd nog uitgegaan van ca. 250 woningen gemiddeld per jaar in de periode 2008-2015. Vooral in de jaren 2010, 2011, 2012 en 2014 bleef het aantal opleveringen sterk achter. In Warmond is de afgelopen decennia weinig gebouwd. In Voorhout wordt nog wel gebouwd, zoals de projecten Hoogh-kamer en Engelse Tuin. In Sassenheim is het project SassemBourg recent gerealiseerd.

Vermeerdering Woningvoorraad



Bron: CBS

CBS- buurt en postcodegrenzen



Visie toekomstige situatie

De kernen

We streven naar het in stand houden van het karakter van de kernen. Het karakter hoeft niet te veranderen bij het streven naar meer vitaliteit en een evenwichtige bevolkingsopbouw door in te zetten op woningen die nu in aanbod beperkt zijn. Per kern stellen we een maatregelenpakket samen dat aansluit op het unieke karakter van de kernen en de visie die we als gemeente hebben geformuleerd voor Sassenheim, Warmond en Voorhout.

Instrumenten – maatregelen

- In *Voorhout* richten we ons op selectieve kwaliteitsverbetering van het bestaande dorpsgebied, verdere groei van de woningvoorraad (vooral Hooghkamer), uitbreiding van het sportcomplex en betere bereikbaarheid. We zetten de 'status als groeikern' voort. Door het relatief grote accent op woningbouw, ontstaan veel kansen voor duurzaamheid en versterking van deze 'moderne woonkern'.
- In Voorhout willen we (gedoseerd) meer woningen realiseren voor de volgende (jonge) generaties, zowel in de huur als koop. We willen in Voorhout meer goedkope koop (tot €187.000) en meer sociale huurwoningen realiseren.
- In *Sassenheim* zetten we ons in op versterking van het centrum, herstructurering/kwaliteitsverbetering van enkele verouderde woon- en winkelgebieden en behoud en versterking van de groene, blauwe en cultuurhistorische kwaliteiten.
- In Sassenheim willen we dat de oudere woningen opgeknapt worden en dat aanbod gecreëerd wordt voor de middengroep. We streven naar meer grondgebonden koopwoningen van circa € 300.000. Verder koesteren we wat er is.
- In Warmond richten we ons op het behoud en versterking van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit met een sterkere profilering als recreatie- en cultuurdorp. Er zal in beperkte mate aanvullende woningbouw plaatsvinden in kleinschalige projecten, die het karakter van het dorp versterken.
- In Warmond willen we jongeren en jonge huishoudens in de kern vasthouden en/of aantrekken door het woningaanbod hierop af te stemmen waar mogelijk. We streven ernaar enkele goedkope koopwoningen te realiseren en de doorstroming te bevorderen.
- Belangrijk nieuw project in Warmond is de realisatie van het Kloppend hart: een centrale plek waar vele voorzieningen een plaats krijgen, zodat een breed voorzieningenaanbod in de kern blijft. Het wordt een multifunctioneel centrum waar de scholen, de bibliotheek, kinderopvang, peuterspeelzaal en het verenigingsleven een plek krijgen.

Bestaande voorraad

"Aanpassen van de voorraad voor ouderen, zie thema wonen met zorg en welzijn".

Daar waar nodig worden door de corporaties verouderde woningen opgeknapt (gemiddeld circa 20 woningen per corporatie per jaar), waarbij ook de energieprestatie van de woningen verbetert. In een aantal situaties vindt sloop en vervangende nieuwbouw plaats:

- In Sassenheim vindt renovatie van woningen in de Oranjebuurt (Irenestraat) plaats.
- Bij de 'Kooiflats' in Sassenheim vindt groot onderhoud plaats (circa 240 woningen).
- In de Norremeerstraat/Kaagstraat in Warmond worden door sloop en nieuwbouw 28 sociale huurwoningen gerealiseerd inclusief enkele levensloopbestendige grondgebonden woningen.
- Aan de Jan Steenlaan in Warmond vindt inventarisatie en groot onderhoud plaats.
- Aan de Herenweg/Van Duvenvoordestraat in Warmond vindt sloop en nieuwbouw plaats van de kleine, sterk verouderde seniorenwoningen. Onderzocht wordt of hier een project met zelfstandige woningen voor 75+-ers met gemeenschappelijke ruimte kan worden gerealiseerd.
- In de Van Mathenessestraat in Warmond vindt in samenspraak met de bewoners en de woonomgeving sloop en nieuwbouw plaats van 9 woningen.

Veiligheid

- We hebben een Integraal Veiligheidsbeleid voor de periode 2014-2017 opgesteld. Hierin staat de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een veilige omgeving centraal. Dit beleid wordt elk jaar geconcretiseerd in een veiligheidsjaarplan.
- Bij nieuwbouwplannen wordt in anterieure- en exploitatie-overeenkomsten de verplichting opgenomen dat de nieuwbouw moet voldoen aan eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- In de bestaande voorraad faciliteren we bij het creëren van een veilige woonomgeving door bijvoorbeeld ondersteuning bij aanpassingen in de buitenruimte, verspreiden van brieven met verzoek tot melden van verdachte situaties, preventievoorlichting en korting bij erkende PKVW bedrijven.
- Het voorkomen van inbraken wordt meegenomen in het project 'Comfortabel en Veilig Wonen'.

- We borgen de brandveiligheid in de nieuwbouw en bestaande bouw. Nieuwbouw wordt gecontroleerd en specifieke controles vinden plaats bij de bestaande bouw bij wijziging van het gebruik.
- De corporaties hanteren actief beleid om open verbrandings-toestellen te vervangen, op wens van de zittende huurder en anders bij mutatie.

Kwaliteit van de woonomgeving

Teylingen biedt haar inwoners een goede woonomgeving in een sociaal veilige omgeving waar het prettig wonen is. We zetten ons samen met de bewoners in voor de bescherming en behoud van de aantrekkelijke 'groen en blauwe omgeving', zoals in de structuurvisie is omschreven. De rol van bewoners is hierbij essentieel. Als gemeente stellen we ons flexibel op. We inspireren bewoners om initiatieven te nemen.

Instrumenten – maatregelen

- We betrekken bewoners actief bij de woonomgeving. Op diverse plaatsen hebben bewoners het initiatief genomen om delen van het beheer van speelplaatsen en openbaar groen over te nemen.
- De komende jaren wordt gewerkt vanuit de visie 'Samen verantwoordelijk voor veiligheid' met als prioriteiten inbraken, veiligheidsbeleving, alcohol en drugs. Nieuwe initiatieven worden daarvoor ontwikkeld, zoals buurtpreventie, burgernet en interactieve communicatie.
- Buurtbemiddeling zetten we in op basis van eigen verantwoor-delijkheid en vrijwilligheid.
- Om hennepkwekerijen tegen te gaan is een convenant 'Integrale Hennep-aanpak' opgesteld voor de regio Hollands Midden.

Duurzame gemeente

Diagnose huidige situatie

Teylingen heeft zich tot nu toe krachtig ingezet om duurzaamheid in de praktijk vorm te geven. Voorbeelden van duurzame acties zijn de bouw van de Andreasschool als eerste nul op de meter school in Nederland, de titel Fairtrade Gemeente gevolgd door Fairtrade titels voor de Startbaan en Trias. Veelvuldig gebruik van de duurzaamheidslening, zonnepanelen op sportaccommodaties, LED verlichting, betrekken van duurzaamheid bij projecten zoals het parkeerdek bij station Sassenheim, het project Noordelijke Randweg, Kloppend hart Warmond, renovatie van de Springplank en de maatregelen in 't Onderdak. Tenslotte wordt duurzaamheid betrokken bij alle college- en raadsvoorstellen als integraal toetsingscriterium.

Visie toekomstige situatie

Teylingen wil een duurzame gemeente zijn in een duurzame regio. 'Teylingen 100% duurzaam in 2030'.

Het gaat niet alleen over energetische maatregelen. Onder duurzaamheid wordt ook 'houdbaarheid' verstaan: economische groei, niet belastend voor de toekomst, sociaal en leefbaar, versterking van de biodiversiteit en kwaliteit van landschap.

De gemeente initieert, steunt en waar nodig speelt zij een activerende rol.

Instrumenten – maatregelen

- We voeren actief beleid om de landelijke taakstelling te realiseren op het gebied van reductie van CO_2 uitstoot. Waar nodig of mogelijk verduurzamen we onze gebouwen.
- We spreken met ontwikkelaars af nieuwbouwwoningen opties aanbieden die de koopwoning verder kunnen verduurzamen.
- We zetten in op de bouw van flexibele woningen, geschikt voor jong en oud.
- De corporaties investeren in het verbeteren van de energieprestatie van bestaande woningen. We maken afspraken met de corporaties over een verdere verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en de inzet in de komende jaren.
- We willen samen met de corporaties een project starten om huur-woningen te voorzien van zonne-panelen. Hierover maken wij prestatieafspraken. We hanteren als uitgangspunt dat de huurder eigenaar wordt van de zonnepanelen en de corporaties en de gemeente voor de benodigde voorwaarden zorgen.
- We stimuleren eigenaar-bewoners om energiebesparende maatregelen te treffen in de woning. Hiertoe behouden we de duurzaamheidslening.
- Daar waar in Teylingen initiatieven ontstaan voor het opwekken van duurzame energie, willen we huiseigenaren en huurders daarbij betrekken, zo mogelijk als directe deelnemer in een energieproject.
- We stellen een Duurzaamheidsagenda 2016-2018 op.

Eind 2014 is de eerste school met '0-op-de-meter', de Andreasschool in Voorhout gerealiseerd

Wonen met zorg

Diagnose huidige situatie

Ontwikkelingen

De vergrijzing in Teylingen is vergelijkbaar met landelijk gemiddeld. In de toekomst zal de vergrijzing verder doorzetten. We kunnen onderscheid maken tussen vitale ouderen en meer kwetsbare ouderen. Beide groepen vergen een andere aanpak. Vitale ouderen zijn over het algemeen prima in staat om in hun huidige woning te blijven wonen, al of niet met enkele aanpassingen van de woning. Ook zal een klein deel van de vitale ouderen overwegen om nog eenmaal de stap te maken naar een andere woning. Over het algemeen geldt echter dat ouderen beperkt verhuisgeneigd zijn. Bij eventuele verhuizing gaat de voorkeur vaak uit naar een huurwoning en wordt kritisch gekeken naar geschiktheid of aanpasbaarheid van de woning voor mobiliteitsbeperkingen. Deze (kleine) groep is kritisch op de prijs-kwaliteit verhouding en de woonlast van de nieuwe woning. Een belangrijke opgave is dan ook het vergroten van de geschiktheid van de reguliere woningvoorraad zowel in de huur- als de koopsector.

De groep kwetsbare ouderen (maar ook andere kwetsbare doelgroepen) heeft een grotere zorgbehoefte. We hebben het dan bijvoorbeeld over groepen met een grotere behoefte aan zorg die voorheen nog intramuraal mochten wonen, maar nu gedwongen zijn zelfstandig te blijven wonen (zzp3 en een deel van zzp4). Voor deze groep stelt de gemeente zich flexibel op daar waar het gaat om de realisatie van kleinschalige woon/zorg initiatieven. Een voorbeeld hiervan is 'Ons Thuis', een kleinschalig particulier woonzorghuis voor dementerende ouderen in Voorhout.

Zorgpact

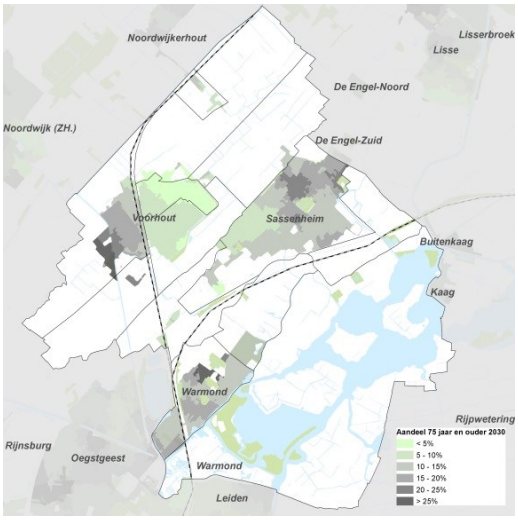
We hebben en Zorgpact opgesteld met zorgaanbieders, corporaties, Welzijn Teylingen en een vertegenwoordiging van huisartsen. Het doel van het Zorgpact is dat betrokken organisaties de samenwerking en afstemming met elkaar regelen. Het Zorgpact richt zich zowel op de vitale als de kwetsbare ouderen en kwetsbare groepen. Op dit moment lopen er vijf verschillende projecten:

1) <u>Ouderen in kwetsbare situaties</u>:

   We brengen in een wijk kwetsbare ouderen beter in beeld en doen een integraal aanbod van zorg vanuit de AWBZ en WMO. De Pilot wordt uitgevoerd met behulp van een bestaand team met zorgaanbieders en huisartsen.

2) <u>Comfortabel en Veilig Wonen:</u>

   Dit project richt zich op de bewustwording van ouderen op de noodzaak van aanpassingen in hun particuliere woning. Ook is er aandacht voor veiligheid, zoals brandveiligheid en inbraakpreventie.



Aandeel 75 jaar en ouder in 2030 (CBS)

3) <u>De tijdelijke Zorgserre</u>

   In 2015 wordt een op maat gemaakte unit aangeschaft die aan de achterzijde van een woning tijdelijk aan de gevel geplaatst kan worden. Afhankelijk van de vraag kunnen meer units ingezet worden.

4) <u>Palet Zorg- en welzijnsdiensten:</u>
   Onderzoek of het aanbod van zorg- en welzijnsdiensten voldoende georganiseerd is in Teylingen om in de behoeften van de oudere inwoners te kunnen voorzien en of deze op de juiste plekken zijn gesitueerd. Doelstelling is te beschikken over een dekkend aanbod van zorg- en welzijnsdiensten wat aansluit bij de behoeften van de oudere inwoners, waardoor zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. De uitvoering van de diensten wordt belegd bij de verantwoordelijke partners. De buurtkamer is een voorbeeld hiervan; buurtbewoners organiseren hier activiteiten voor en met elkaar.

5) <u>Een dementie vriendelijk Teylingen</u>

   Vanuit de ambitie een 'dementievriendelijke gemeente' te willen zijn, stellen we een breed plan van aanpak op voor de toenemende groep (beginnend) dementerenden. Mensen met dementie moeten zolang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en kunnen participeren in de samenleving.

Visie toekomstige situatie

Investeren in een levensloop-bestendige voorraad

We willen dat alle inwoners van Teylingen de mogelijkheid hebben om in de eigen kern oud te worden. We willen dat de inwoners tijdig nadenken over de vraag of zij ook op langere termijn kunnen blijven wonen in hun woning. De gemeente wil het 'lang thuis kunnen blijven wonen' bevorderen door middel van levensloopbestendig bouwen en het faciliteren van aanpassingen in de bestaande voorraad.

"De deelnemers aan het Zorgpact willen er gezamenlijk voor zorgen dat (vitale) ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Om dit mogelijk te maken moet er voldoende zorg en ondersteuning geboden worden aan huis en/of in de nabijheid van de woning. De ontwikkeling van de kernen Sassenheim, Voorhout en Warmond als volwaardige en complete woonservicegebieden is daarbij van belang"

Instrumenten – maatregelen

- Er wordt doorgegaan op de ingeslagen weg vanuit het Zorgpact. Het Zorgpact wordt op projectbasis verder vormgegeven om meer duidelijkheid te krijgen over de te bereiken doelstellingen en de te verwachten resultaten.
- Via nieuwbouw breiden we het aandeel nultredenwoningen uit met appartementen, patiowoningen of gezinswoningen die aanpasbaar zijn. Hierbij is het van belang dat een belangrijk deel gebouwd wordt in de sociale huursector of de koopsector tot € 187.000.
- In het bouwprogramma van gunstig gelegen nieuwbouwlocaties nemen we volledig rolstoelgeschikte woningen op (zie hoofdstuk 'naar een optimale woningvoorraad').
- We maken meerjarenafspraken met de corporaties over het opplussen (woningen verbeteren en aanpassen op een manier dat zij geschikt worden om daarin langdurig te blijven wonen, ook op hoge leeftijd) van huurwoningen en woonomgeving en over de financiële bijdrage van ieder daarin.
- Warmunda gaat in 2015 in Warmond een seniorenmakelaar inschakelen om de groep oudere huurders die wil doorstromen (bijvoorbeeld uit een grote eengezinswoning naar een meer passende woning), te helpen. Vooruitgang organiseert huiskamer gesprekken met ouderen waarin ook de mogelijkheid van verhuizen wordt aangestipt. We vragen Stek deze voorbeelden te volgen.
- We zetten de 'Huistest' in voor zelfstandig wonende ouderen. Deze test helpt ouderen om in te kunnen schatten of de huidige woning toekomstbestendig is en geschikt is om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- We informeren eigenaar-bewoners actief over de mogelijkheden om de woning aan te passen.
- We benaderen en brengen verschillende partijen (als woningeigenaren en productaan-bieders) bij elkaar om gezamenlijk het aanpassen van de woningen te kunnen aanpakken. Het gaat bijvoorbeeld om het weghalen van drempels, het aanpassen van sanitair en de toepassing van domotica.

Kwetsbare groepen

We willen komen tot een aanbod aan combinaties van wonen en zorg voor diverse doelgroepen (kwetsbare ouderen, GGZ groepen, maatschap-pelijke opvang) waarbij iedereen goed kan blijven wonen in de eigen kern.

Instrumenten – maatregelen

- In Warmond onderzoekt Warmunda aan de Herenweg/Duvenvoorde-straat -nabij Liduina- de haalbaarheid van een kleinschalige beschermde woonvorm met een aanbod aan zorgdiensten waar ook omwonenden gebruik van kunnen maken.
- We stimuleren particuliere initiatieven voor de realisatie van woonzorgvoorzieningen en -diensten.
- We informeren bewoners over de mogelijkheid voor het uitbreiden van woningen aan de tuinzijde ten behoeve van mantelzorg. We gaan flexibel om met verzoeken.
- We onderzoeken de mogelijkheid om mantelzorg in de buurt te faciliteren, bijvoorbeeld door mantelzorgers voorrang te geven binnen het woonruimte-verdelingssysteem.
- Met de centrumgemeente Leiden zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over het bieden van een tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Het betreft mensen die al dan niet gedwongen de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Beschikbaarheid en doelgroepen

Diagnose huidige situatie

Particuliere voorraad

In de gemeente Teylingen staan circa 14.700 woningen, waarvan circa 11.250 woningen in eigendom zijn van particulieren (huur en koop). Het aanbod koopwoningen met een verkoopwaarde tot €187.000 is beperkt. Het aantal huurwoningen dat verhuurd wordt door particulieren/beleggers bedraagt ruim 1.000 woningen.

Voorraad corporatie huurwoningen

In de gemeente Teylingen staan ongeveer 3.450 huurwoningen in het bezit van de corporaties. Het merendeel van deze woningen heeft een huurprijs tussen de €403 en €618 (prijspeil 2015).

Op basis van het huidige Strategisch Voorraadbeleid van de drie corporaties wordt ingeschat dat de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen tot 2025 zal afnemen en de voorraad middeldure en dure (vrije sector) huurwoningen zal toenemen. Hiermee neemt de voorraad huurwoningen in de sociale sector af in Teylingen. De totale omvang van de voorraad huurwoningen in bezit van de corporaties blijft ongeveer gelijk. Aantallen per corporatie zijn terug te vinden in onderstaande tabel *(getallen 2025 betreffen een prognose op basis van huidig beleid).*

Doelgroepen

De meeste huishoudens zijn prima in staat om in hun woonruimte te voorzien. Een aantal groepen heeft hierbij op dit moment echter ondersteuning nodig:

Huishoudens met een laag inkomen

De groep huishoudens met een laag inkomen (tot € 34.911, prijspeil 2015) is voor een belangrijk deel aangewezen op de voorraad huurwoningen in de sociale sector. Dat zien we ook terug in de situatie in Teylingen: van de huidige huishoudens met een inkomen tot €34.911 bewoont circa de helft een huurwoning in de sociale sector (Bron: WoON 2012). Daarnaast gaat het deels om toekomstige senioren die nu een koopwoning bewonen en niet zo snel een beroep zullen doen op de sociale huursector. Een relatief groot deel van de huurwoningen in de sociale sector wordt bewoond door mensen met een midden- of hoog inkomen. De afgelopen jaren is deze goedkope scheefheid in Teylingen ongeveer gelijk gebleven. De komende jaren wordt geen grote afname verwacht door gebrek aan aanbod voor deze groep.

Uit het rapport 'Woningmarktanalyse Stek' (juli 2014) op basis van het WoON 2012 en de CBS prognose blijkt bij een gelijkblijvende scheefheid een toename van de sociale voorraad benodigd te zijn in de periode 2013-2025 van 440 woningen. Dit betreft voornamelijk (390) woningen met een huurprijs tot €618. Deze berekening gaat uit van het economisch basisscenario, waarin weer een lichte koopkracht groei wordt verwacht vanaf 2018.

Bij een (theoretische) afname van de scheefheid van 30% (huidig) naar 22% zou de sociale voorraad op langere termijn gelijk in omvang kunnen blijven. Echter de druk op deze sector zal de komende jaren nog blijven bestaan.

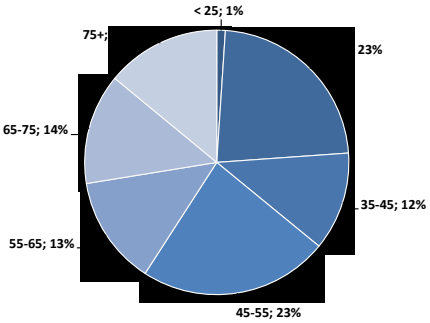
Huishoudens met een middeninkomen

Huishoudens met een middeninkomen (tussen € 34.911 en € 44.657, prijspeil 2015) hebben een kwetsbare positie op de woningmarkt, ook al is het met circa 1.300 huishoudens (bron: Woningmarktanalyse Stek) een bescheiden groep in Teylingen. Deze groep zal in omvang toenemen met circa 330 huishoudens in de periode 2013-2025 volgens het economisch basisscenario (bron: Woningmarktanalyse Stek). De groep huishoudens met een middeninkomen bestaat voor een belangrijk deel uit jonge alleenstaanden, gezinnen van middelbare leeftijd en oudere stellen. Het kopen van een woning is voor deze doelgroep moeilijk gezien de beperkte leencapaciteit. Huishoudens met een middeninkomen zijn vooral aangewezen op het goedkope aanbod, en dat is beperkt beschikbaar. Sociale huur is nauwelijks toegankelijk sinds de bepaling dat ten minste 80% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan lage inkomens. Gevolg is dat doorstromers met een middeninkomen moeilijk kunnen verhuizen en startende middeninkomens nauwelijks aan bod komen in Teylingen.

		Goedkoop < €403,06	Betaalbaar €403,06-€618,24	Middelduur €618,24-€710,68	totaal sociaal < €710,68	Duur > €710,68	voorraad
Warmunda	2015	183	344	150	677	22	699
	2025	97	321	317	735	0	735
	af/toename	**-86**	**-23**	**167**	**58**	**-22**	**36**
Stek	2015	35	403	196	634	84	718
	2025	16	295	301	612	166	778
	af/toename	**-19**	**-108**	**105**	**-22**	**82**	**60**
Vooruitgang	2015	409	1.104	286	1.799	245	2.044
	2025	226	656	841	1.723	328	2.051
	af/toename	**-183**	**-448**	**555**	**-76**	**83**	**7**

Prognose voorraadbeleid corporaties in Teylingen

Leeftijdsverdeling huishoudens met een middeninkomen in Teylingen



Bron: WoON 2012

Statushouders

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders is toegenomen en zal op de korte termijn naar verwachting nog iets verder toenemen. De taakstelling voor 2015 was 62 personen. Door de toename van het aantal vluchtelingen zal de taakstelling voor 2016 verder toenemen. We signaleren hierdoor een toenemende druk op de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen.

Arbeidsmigranten

De Bollensteek is een regio waar relatief veel arbeidsmigranten werkzaam zijn. In het onderzoek 'Schatting aantal arbeidsmigranten in Holland Rijnland 2013' gaat het om 287 arbeidsmigranten met een huidige vervangingsbehoefte voor huisvesting. In de toekomst wordt verwacht dat de instroom zal toenemen.

Visie toekomstige situatie

Doelgroepen

Huishoudens met een laag inkomen

We bemerken een toenemende behoefte aan goedkope en betaalbare huur-woningen en een afname van de beschikbaarheid van dit segment. Het leidt tot een probleem dat in de periode tot 2020, maar ook de jaren daarna, niet opgelost zal worden, maar we willen wel de maximale inzet plegen om het probleem te verkleinen.

Instrumenten – maatregelen

- We willen het aantal bestaande goedkope en betaalbare huurwoningen zoveel mogelijk behouden op het huidige niveau (2015). Bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties vormt dit ons uitgangspunt.
- We nemen een aandeel huurwoningen in de sociale sector op in het nieuwbouwprogramma. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken, stellen we ons flexibel op als het gaat om grondprijzen en kwaliteitseisen en bezien we of goedkope bouw-concepten benut kunnen worden.
- We onderzoeken of leegstaande of vrijkomende panden benut kunnen worden voor het creëren van goedkope en/of betaalbare huisvesting voor jongeren- en ouderen, middels kleine flexibel in te richten woningen.

<u>Bevordering doorstroming 'scheefwoners'</u>

We willen dat de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen zoveel mogelijk wordt bewoond door de primaire doelgroep. We streven ernaar de scheefheid met 1% per jaar te doen afnemen.

- De corporaties passen reeds de maximale huurverhoging toe voor zittende huurders die hiervoor in aanmerking komen. Bij mutatie wordt de huurprijs veelal weer naar beneden bijgesteld.
- We maken afspraken met de corporaties over het passend toewijzen van woningen. *(zie hoofdstuk 'Betaalbaarheid').*
- We onderzoeken de mogelijkheid van een 'doorstroomlening'.
- We maken afspraken met de corporaties over het ondersteunen van oudere bewoners die willen doorstromen naar een passende woning *(zie hoofdstuk 'Wonen met zorg').*

Huishoudens met een middeninkomen

We willen ook voor huishoudens met een middeninkomen woningaanbod bieden.

Instrumenten – maatregelen

- We nemen in het nieuwbouwprogramma dure huurwoningen in de prijsklasse € 710-circa € 900 en koopwoningen in de prijsklasse tot € 187.000 op (rekening houdend met huishoudens met een inkomen tot € 44.657.)
- We stimuleren initiatieven voor de realisatie van huurwoningen met een huurprijs tussen de € 710 en circa € 900.
- We vragen de corporaties dure huurwoningen (€ 710 tot € 900) uitsluitend aan huishoudens met een middeninkomen toe te wijzen.

Statushouders

We willen de taakstelling voor de huisvesting van statushouders realiseren zonder de voorraad huurwoningen in de sociale sector te veel te belasten.

Instrumenten – maatregelen

- Samen met de corporaties monitoren we (de gevolgen van) de realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders nauwkeurig.
- We onderzoeken de mogelijkheden tot realisatie van tijdelijke huisvesting van statushouders buiten de reguliere huurwoningvoorraad.

Arbeidsmigranten

Er ligt een convenant huisvesting arbeidsmigranten waarin wordt uitgesproken dat er voldoende en goede huisvesting beschikbaar moet zijn en waarin afspraken hierover zijn vastgelegd.

Instrumenten – maatregelen

- We voeren de afspraken uit die zijn vastgelegd in het convenant.

Betaalbaarheid

Diagnose huidige situatie

Toegenomen woonlasten

Door de economische crisis en een stijging van huurprijzen in navolging van Rijksbeleid is betaalbaarheid in de huursector een speerpunt geworden. De corporaties signaleren een toename van het aantal huurders met een huurachterstand. We signaleren als gemeente een toename van het aantal inwoners dat een beroep doet op schulddienstverlening. Ook wat betreft eigenaren van koopwoningen hebben we in de laatste jaren gesignaleerd dat er sprake is van een toename van het aantal huishoudens dat moeite heeft om de maandelijkse woonlasten te betalen.

Toegankelijkheid koopsector

Verhuizen naar een (nieuwe) koopwoning wordt –ondanks een afname van de huizenprijzen- moeilijker door de strengere eisen van banken wat betreft de financiering en de veranderingen in de hypotheekrenteaftrek. Ook de flexibilisering van de arbeidsmarkt, waardoor minder mensen een vast arbeidscontract hebben, maakt de financiering moeilijker.

Visie toekomstige situatie

Woonlasten beheersen

We willen dat de woonlasten van bewoners van Teylingen beheersbaar blijven. We leggen de focus op de groep huurders met een inkomen tot €34.911. We willen de invloed die we hebben om woonlasten beheersbaar te houden, zo goed mogelijk benutten.

Instrumenten – maatregelen

- We maken afspraken met de corporaties over het behoud van de bestaande voorraad goedkope en betaalbare woningen en realisatie van nieuwe betaalbare huurwoningen *(Zie het blok 'Beschikbaarheid en doelgroepen');*
- We maken afspraken met de corporaties over het passend toewijzen van woningen. In de Woningwet 2015 is opgenomen dat corporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 en 10% mag naar de hogere inkomens. We leggen afspraken vast over de monitoring van het effect hiervan op de wachtlijsten en de investeringscapaciteit van de corporaties.
- We maken afspraken met de corporaties over de mogelijkheden om –samen met bewoners- energielasten en servicekosten te verlagen en over het bevorderen van energiebewustwording van bewoners.
- We hanteren gemeentelijk armoedebeleid en voorzien in schulddienstverlening.
- We hanteren het gemeentelijk kwijtscheldingsbeleid bij lokale belastingen voor huishoudens met de laagste inkomens.
- We hebben reeds een 'Convenant voorkomen huisuitzetting' opgesteld samen met de partijen die acteren in het Zorgnetwerk. Op dit moment onderzoeken we of we een (tijdelijk) woonlastenondersteuningsfonds mogelijk en/of wenselijk vinden om huisuitzetting te voorkomen van bewoners die wegens omstandigheden financieel in de knel zitten.

Ondersteuning voor kopers

We willen de koopsector bereikbaar houden voor huishoudens met een inkomen tot € 44.675. Deels betreft dit koopstarters op de woningmarkt.

Instrumenten – maatregelen

- We houden de Starterslening in stand.
- De corporaties Stek en Vooruitgang verkopen jaarlijks zo'n 20 bereikbare huurwoningen die bij verkoop veelal een koopprijs hebben tot € 200.000. Warmunda verkoopt geen woningen.
- We nemen in het nieuwbouwprogramma woningen op met een koopprijs tot € 187.000

Regionale kaders

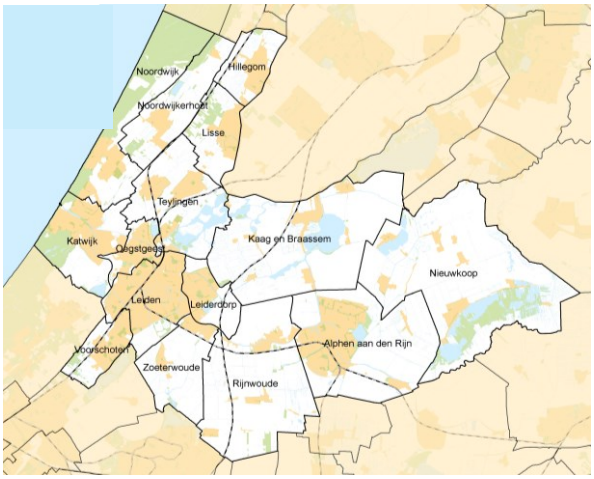
Regionale woonagenda

Om in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland een regionale woonagenda opgesteld met als doel het versterken van de (regionale) woningmarkt. Binnen de regionale woonagenda behoort Teylingen samen met Lisse, Hillegom, Noordwijk en Noordwijkerhout tot de subregio Noord. De agenda is gericht op een beperkt aantal thema's (het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, het anticiperen op het scheiden van wonen met zorg, het voorzien in voldoende sociale huurwoningen en kansen verzilveren in de vrije huursector) die regionaal van belang zijn en geeft richting aan de gewenste ontwikkelingen op hoofdlijnen. Het is een leidraad zodat de gemeenten binnen Holland Rijnland optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt.

De provincie Zuid-Holland stelt de belangrijkste kaders voor de regionale woonagenda: de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit, de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de Woningbehoefte (WBR2013) en de bevolkingsprognose (BP2013). Daarnaast dient de agenda als basis voor de verantwoording van bestemmingsplannen.

Uitgangspunten bij het uitvoeringsprogramma:

- Wat lokaal kan wordt lokaal opgepakt.
- Subregionale afstemming waar nodig. Daarbij zijn de grenzen van de subregio's indicatief.
- Regionale coördinatie, belangenbehartiging en monitoring.



Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale inzet op het gebied van wonen: optimaal benutten van bestaand stads- en dorpsgebied, voldoende sociale woningen voor de doelgroep en het realiseren van de juiste woningen op de juiste plek. Belangrijk instrument hierbij is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De provincie vraagt de regio voor een onderbouwing van de woningbouwprogrammering op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De volgende drie treden worden daarbij onderscheiden: 1) nieuwbouwplannen passen aantoonbaar in regionale dan wel bovenregionale behoefte 2) eerst inbreiden, dan uitbreiden en 3) multimodale ontsluiting bij uitbreiding.

WBR 2013 en BP2013

De provincie maakt elke drie jaar een berekening van de verwachte woningbehoefte en een bevolkingsprognose. Uitgaande van autonome groei zal de gemeente zich ontwikkelen van 35.686 inwoners in 2012 naar 36.079 inwoners (+393) in 2020 en 37.882 inwoners (+2.196) in 2030

In de woonagenda is uitgedaan van de WBR2013 omdat dit een beleidsarme prognose is met als uitgangspunt migratiesaldo 0. Op basis van het WBR2013 mag de woningvoorraad in Teylingen in de periode 2012 - 2020 met 1.069 woningen groeien voor de opvang van de eigen groei. In de periode 2020 – 2030 komen daar nog 1.003 woningen bij. De greenportwoningen en de woningen voor de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer–Bollenstreek tellen voor Teylingen niet mee voor het WBR plafond.

Tabel Woningbehoefte Teylingen 2012-2030

Periode	WBR2013
2012 – 2020	1.069
2020 – 2030	1.003
Totaal 2012-2030	2.072

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015

De Verordening richt zich op alle zelfstandige sociale huurwoningen van verhuurders met tien of meer sociale huurwoningen en op standplaatsen voor wagens. De verordening is een kader voor afspraken met verhuurders in Holland Rijnland. De regio heeft sinds april 2014 een nieuw woonruimteverdeelsysteem. De basis is de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015. Deze regelt ook dat in de regionale woonruimteverdeling ruimte is voor specifieke lokale opgaven: lokaal maatwerk. De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de huisvestingsverordening. De afspraken hiervoor zijn geregeld in het 'Convenant Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2015' en in 'Nadere regels woonruimteverdeling' die door het Dagelijks Bestuur zijn vastgesteld.

Regionale afstemming Bollen3

De woningmarkt beperkt zich niet tot gemeentelijke grenzen; het beleid van de ene gemeente kan effect hebben op de woningmarktsituatie in de andere gemeenten. Daarbij geldt dat de woonopgaven waar de afzonderlijke gemeenten mee te maken hebben, voor een groot deel overeenkomen en deels regionaal te noemen zijn. Om deze reden hebben de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen hun woonbeleid in de Woonvisie Bollen-3 op elkaar afgestemd.

Regionaal Kompas Zuid-Holland Noord

Het Kompas is opgesteld voor de periode 2008-2013. Het concentreert zich op de problematiek dakloosheid. Hierin worden vier beleidsopgaven genoemd: 1) voorkomen van dakloosheid 2) bieden van integrale hulp 3) terugdringen van overlast en 4) bevorderen van uitstroom en re-integratie. De regie ligt bij de centrumgemeente Leiden. Alle betrokken partijen nemen zelf initiatieven. De lokale overheden zijn vooral verantwoordelijk voor preventie en maatschappelijk herstel. In 2014 heeft er een evaluatie plaatsgevonden. Op basis hiervan worden de beleidskaders geactualiseerd.

Naar een optimale woningvoorraad

Nieuwbouw

In de voorgaande hoofdstukken is geschetst waar de woningvoorraad in de gemeente Teylingen aan moet voldoen om aan te sluiten bij de vraag van diverse doelgroepen. Hoewel nieuwbouw slechts een klein deel (14%) uitmaakt van de totale woningvoorraad, willen we het nieuwbouwprogramma zo goed mogelijk laten aansluiten op het wensbeeld zoals in de voorgaande hoofdstukken is geschetst. Hierbij hanteren we enkele accenten per kern.

Gemeente Teylingen

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat er bij de nieuwbouw van woningen meer aandacht moet bestaan voor de betaalbaarheid van de woningen. In het woningbouwprogramma moet een aandeel huurwoningen in de sociale sector (< € 710) en een aandeel goedkope koopwoningen (< € 187.000) worden opgenomen. Hierbij leggen we per kern een ander accent.

Ook bestaat er behoefte aan woningen en andere (speciale) woonvormen die geschikt zijn voor en betaalbaar zijn voor ouderen en jongeren.

In het woningbouwprogramma nemen we per kern enkele grondgebonden woningen met buitenruimte op (bungalows/patiowoningen). We denken hierbij aan de volgende locaties:

- Overteylingen en Postpromenade in Sassenheim;
- Hooghkamer in Voorhout;
- Locatie De Waaier in Warmond.*.

Als er appartementen gebouwd worden, moet gezorgd worden voor een goede dosering en het realiseren van voldoende buitenruimte (ruim terras) bij ieder appartement.

Ook nemen we in het bouwprogramma van gunstig gelegen nieuwbouwlocaties de bouw van volledig rolstoelgeschikte woningen op. Het gaat om de volgende locaties:

- Overteylingen en Hortusplein in Sassenheim;
- Hooghkamer en Station Voorhout in Voorhout;
- Liduina, Herenweg/Van Duvenvoordestraat en Locatie Mariënhaven/Mariëngaerde in Warmond.

**Deze locatie maakt momenteel deel uit van het onderzoek naar mogelijke locaties voor tijdelijke huisvesting van statushouders.*

Accenten per kern

Voorhout: Voor Voorhout leggen we een accent bij het vergroten van het aandeel huurwoningen in de sociale sector (< € 710) en bij het vergroten van het aanbod woningen dat geschikt is voor en betaalbaar is voor senioren. Voor Voorhout geldt dat het aandeel nieuwbouwappartementen beperkt moet blijven.

Sassenheim: Voor Sassenheim leggen we een accent bij aanbod voor de middengroep. We vergroten het aandeel grondgebonden koopwoningen met een tuin in de prijsklasse van circa € 300.000 en het aandeel middeldure huur (€ 710- € 900). Het aandeel nieuwbouwappartementen moet niet te groot zijn.

Warmond: Voor Warmond leggen we een accent bij het vergroten van het aanbod goedkope koopwoningen (< € 187.000).

Uitgangspunt woningbouwprogramma

De tabel op de volgende pagina toont per kern het uitgangspunt dat wij per 2015 gaan hanteren voor ons woningbouwprogramma. In deze uitgangspunten zijn de accenten per kern vertaald.

Wij hebben het huidige woningbouwprogramma getoetst aan het gewenste programma per kern. Voor de locaties waarvoor de programmering op dit moment nog niet is vastgesteld, bestaat de mogelijkheid die programmering per kern en locatie vanuit de benoemde uitgangspunten te beïnvloeden. Daarnaast kan voor plannen waar de programmering nu al bekend is, bekeken worden of aanpassing (nog) mogelijk is. Dit vereist maatwerk per plan, waarbij ook andere elementen een rol spelen, zoals contractuele afspraken met initiatiefnemers, stedenbouwkundige inpasbaarheid en financiële haalbaarheid.

	Uitgangspunt woningbouwprogramma Teylingen per kern					
	koop			huur		
	< €187.000	€187-€350.000	> € 350.000	sociaal (<€710)	middelduur (€710 - €900)	duur (> €900)
Voorhout	**10%**	**30%**	**20%**	**25%**	**10%**	**5%**
Sassenheim	**15%**	**30%**	**20%**	**20%**	**10%**	**5%**
Warmond	**15%**	**30%**	**20%**	**20%**	**10%**	**5%**

Onderbouwing keuzes en percentages

Tenminste 20 % sociale huur – regionaal is het benodigde aandeel sociale huur op minimaal 15% gesteld. In Teylingen is een grotere vraag naar sociale huurwoningen. Tot 2025 is er een vraag van 440 woningen (29%), voornamelijk (390) met een huurprijs tot € 618. Rekening houdend met een geringe afname van de scheefheid, stellen we het percentage op tenminste 20%.

25% vrije sector huur en goedkope koop - tot 2025 neemt de groep met een middeninkomen met circa 330 huishoudens toe (22%). Deze groep is aangewezen op de vrije sector huur- of goedkope koopwoningen. Het aanbod ontbreekt nagenoeg. We stellen het percentage iets hoger (met het oogmerk om doorstroming te bewerkstelligen uit de sociale huursector) op 25%, onderverdeeld in:

-tenminste 10% vrije sector huur - deze sector is gewenst om inkomens met een middeninkomen een kans op een huurwoning te geven en ook om in te spelen op de vraag van ouderen naar deze categorie. Het gaat vooral om huurwoningen in de categorie € 710 - € 900.

-tenminste 10 % koop goedkoop - er is bij de middeninkomens vraag naar goedkope koopwoningen tot € 187.000. Het aanbod bestaat nu vooral uit appartementen. Het aanbod van grondgebonden kleine woningen moet worden toegevoegd.

30 % koop middelduur - deze categorie is zowel bestemd voor starters met een inkomen vanaf € 45.000 en voor doorstromers die een ruimere woning wensen.

20 % koop duur - uit alle onderzoeken en de verkoopcijfers komt naar voren dat er minder vraag is naar dure koopwoningen. De verwachting is dat 20% dure koop in het nieuwbouwaanbod voldoende is.

Bestaande voorraad

Gemeente Teylingen

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is goed te noemen. In de huursector worden daar waar nodig door de corporaties op kleine schaal verouderde woningen vervangen of gerenoveerd.

Er ligt een opgave bij het verder verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad voor ouderen, zowel in de huursector als in de koopsector.

We maken afspraken met corporaties hierover, waarbij we oog blijven houden voor de betaalbaarheid van de woningen, en we ondersteunen eigenaar-bewoners om hun eigen woning aan te passen. We willen extra aandacht besteden aan het aanbod aan zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Accenten per kern

Voorhout

Hier richten we ons op selectieve kwaliteitsverbetering van het bestaande dorpsgebied en zetten we de 'status als groeikern' voort (Hooghkamer en Engelse Tuin).

Sassenheim

In Sassenheim willen we een versterking van het centrum realiseren. We pakken enkele verouderde woon- en winkelgebieden aan door herstructurering en kwaliteitsverbetering (Rabobank, Hortusplein en Postpromenade).

Warmond

In Warmond richten we ons op het behoud en versterking van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit met een sterkere profilering als recreatie- en cultuurdorp.

We onderzoeken (aan de Herenweg/Van Duvenvoorde-straat) de realisatie van een kleinschalige beschermde woonvorm met een aanbod aan zorgdiensten waar ook omwonenden gebruik van kunnen maken.

Uitvoeringsprogramma 2015-2017

In onderstaand overzicht staan de acties uit deze woonvisie samengevat in een werkprogramma. Dit werkprogramma wordt gemonitord en elke twee jaar geactualiseerd.

Nr.:	Actie	Verantwoordelijke(n)	Planning
Bestaande voorraad en bestaande kernen			
1	Toepassing eisen Politiekeurmerk Veilig Wonen in anterieure- en exploitatieovereenkomsten	Gemeente	2015-2020
2	Faciliteren bij creëren veilige woonomgeving: ondersteuning bij aanpassingen in buitenruimte, preventievoorlichting, korting bij erkende PKVW-bedrijven	Gemeente, corporaties, politie	2015-2020
3	Borgen brandveiligheid nieuwbouw en bestaande voorraad en sturen op bewustwording van brandveiligheid bij bewoners aansluitend bij landelijke campagnes	Gemeente, brandweer	2015-2020
4	Bewoners vragen samen de woonomgeving te beheren door actief bewoners te benaderen en initiatieven te ontplooien	Gemeente	2015-2020
Duurzame gemeente			
5	Landelijke taakstelling reductie CO2 uitstoot realiseren	Gemeente	2015-2020
6	Afspraken maken met ontwikkelaars over aanbod opties ter verduurzaming van nieuwbouwwoningen	Gemeente, ontwikkelaars	2015-2020
7	Inzet op bouw flexibele woningen voor jong en oud	Gemeente, ontwikkelaars en corporaties	2015-2020
8	Afspraken met corporaties over verduurzaming bestaande woningvoorraad en toepassen zonnepanelen	Gemeente, corporaties	2015-2020
9	Behouden duurzaamheidslening en actief informeren bewoners hierover	Gemeente	2015-2020
10	Bewoners betrekken bij initiatieven voor opwekken duurzame energie	Gemeente	2016-2018
11	Opstellen en uitvoeren Duurzaamheidsagenda	Gemeente	2016-2018
Wonen met zorg			
12	Uitvoering acties uit Zorgpact	Gemeente, zorgaanbieders, corporaties e.a.	2015-2020
13	Inzetten van de 'Huistest'	Gemeente	Vanaf 2015
14	Eigenaar-bewoners informeren over de mogelijkheden om de woning aan te passen	Gemeente	2015-2020
15	Partijen als woningeigenaren en productaanbieders bij elkaar brengen gericht op aanpak woningaanpassing	Gemeente	2015-2020
16	Onderzoek kleinschalige beschermde woonvorm met aanbod aan zorgdiensten in Warmond	Warmunda	2015-2020
17	Stimuleren van particuliere initiatieven voor realisatie van woonzorgvoorzieningen en -diensten	Gemeente	2015-2020
18	Informeren bewoners over uitbreiden van woningen voor/of het plaatsen van een mantelzorgwoning	Gemeente, corporaties	2015-2020
19	Onderzoeken mogelijkheden mantelzorg in de buurt te faciliteren	Gemeente, corporaties	2015-2016
20	Uitvoeren en monitoren Regionaal Kompas	Gemeente	2015-2020

Nr.:	Actie	Verantwoordelijke(n)	Planning
Beschikbaarheid en doelgroepen			
21	Onderzoeken of leegstaande of vrijkomende panden benut kunnen worden voor het creëren van goedkope of betaalbare huisvesting	Gemeente	2016
22	Onderzoeken mogelijkheid 'doorstroomlening'	Gemeente	2016
23	Stimuleren initiatieven voor realisatie van huurwoningen met een huurprijs tussen € 710 en € 900	Gemeente	2015-2020
24	Uitvoering afspraken 'Convenant Huisvesting Arbeidsmigranten'	Gemeente	2015-2020
Betaalbaarheid			
26	Hanteren gemeentelijk armoedebeleid en voorzien in schulddienstverlening	Gemeente	2015-2020
27	Hanteren gemeentelijk kwijtscheldingsbeleid wat betreft lokale belastingen voor huishoudens met de laagste inkomens	Gemeente	2015-2020
28	Onderzoeken of een tijdelijk woonlastenondersteuningsfonds mogelijk en/of wenselijk is	Gemeente	2015
29	Continueren van de Starterslening	Gemeente	2015-2020
Organisatie/Algemeen			
30	Maken van prestatieafspraken met de corporaties over: • Inzet op veiligheid bestaande woningvoorraad (brandveiligheid, inbraakveiligheid) • Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en inzet in de komende jaren • Bevorderen energiebewustwording bewoners • Het starten van een pilotproject om huurwoningen te voorzien van zonnepanelen • Opplussen van woningen en woonomgeving voor senioren en de financiële bijdrage van ieder daarin • Het ondersteunen/helpen van oudere bewoners die willen doorverhuizen naar een passende woning (senioren-makelaar, huiskamergesprekken) • Het inzetten van de 'Huistest' voor zelfstandig wonende ouderen • Het onderzoeken van de mogelijkheid om mantelzorg in de buurt te faciliteren, bijvoorbeeld door mantelzorgers voorrang te geven binnen het woonruimteverdelingssysteem • Zoveel mogelijk behouden van goedkope en betaalbare huurwoningen • Nieuwbouw van woningen • Passend toewijzen • Huurbeleid • Het onderzoeken van de mogelijkheid van een doorstroom-lening • De toewijzing van huurwoningen van € 710 tot € 900 aan uitsluitend huishoudens met een middeninkomen • De realisatie en monitoring van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders • Woonlasteninzet, zoals verlagen energielasten en servicekosten samen met bewoners • Het voorkomen van huisuitzetting en de mogelijke inzet van een tijdelijk woonlastenondersteuningsfonds • Verkoop van woningen door corporaties (m.u.v. Warmunda)	Gemeente, corporaties	2016
31	Verbreden regionale samenwerking	Gemeente, corporaties	2015-2020
32	Actualiseren uitvoeringsprogramma van de woonvisie	Gemeente	2017

Begrippen en definities

Begrip / definitie		Bron / ontleend aan
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 710,68	Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015.
Aftoppingsgrens hoog	€ 618,24	
Aftoppingsgrens laag	€ 576,87	
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06	
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68	
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 618,24 en de liberalisatiegrens van € 710,68	
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 403,06 en de aftoppingsgrens hoog van € 618,24	
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06	
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: Eenpersoonshuishouden < 65 jaar € 21.950 Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 21.950 Meerpersoonshuishouden < 65 jaar € 29.800 Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 29.825	Ministerie van BZK, prijspeil 2015
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.911	
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep	
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € 44.657	
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 44.657	
Jongere	Huishouden in de leeftijd tot 23 jaar	Ministerie van BZK
Starter	Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.	CBS
Koopstarter	Huishouden dat voor het eerst een koopwoning betrekt	
Appartement	Gestapelde woningen, ook wel meergezinswoningen genoemd. Het kan gaan om een benedenwoning, een bovenwoning of een woning in een gebouw met meer dan twee woonlagen (met of zonder lift)	
Eengezinswoning	Grondgebonden woning: hoekwoning, tussenwoning, vrijstaand, twee-onder-een-kap of bungalow	

Begrip / definitie		Bron / ontleend aan
Levensloopbestendige woning	Een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners	
Levensloopgeschikte woning	Deze woningen zijn geschikt voor bewoning in alle levensfasen, dus ook voor mensen met een lichamelijke beperking. Het zijn nultredenwoningen met daarnaast voldoende ruimte voor gebruik van rolstoel of rollator	
Nultredenwoningen	Een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zgn. 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden	
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang	

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 4 februari 2016

nr. 2016_ Raad_00006

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Kristian Dansen
06 - 4848 1696
kristian@indlu.nl

Beste gemeenten in de Bollenstreek,

Wij willen graag gebruik maken de mogelijkheid tot een inspraakreactie voor de Woonvisies 2015-2020 van de drie samenwerkende gemeenten in de Bollenstreek. U als Bollenstreek heeft een goede visie geformuleerd met goede aandacht voor ouderen. Maar wij vragen meer aandacht voor het belang van Mantelzorg in de Bollenstreek. Mantelzorg levert ouderen meer zelfstandigheid door de zorg en het contact met de familie. Mantelzorg bespaart voor de gemeente zorgkosten. Mantelzorg zorgt voor doorstroming op de huizenmarkt omdat ouderen de te groot wordende woningen verlaten en gaan wonen op het erf van een bestaande woning. Vooral het zelfstandig organiseren van goede zorg in het sociale netwerk is de kracht van Mantelzorg en zou gestimuleerd moeten worden in de gemeentelijke woonvisies. Voor meer informatie over Mantelzorg en het belang hiervan alsmede de visie van de overheid hierop voegen wij bij deze inspraak ook de publicatie van Companen toe: 'Vragen en antwoorden over Mantelzorgwoningen; Ministerie van VWS januari 2015'

De woonvisie beschrijft een steeds groter wordende groep ouderen in de gemeenten. De zorgvraag en het zelfstandig wonen zijn twee zaken die naarmate mensen ouder worden steeds dichter naar elkaar toe groeien. Mantelzorgwoningen bieden een oplossing voor ouderenhuisvesting nu de 'bejaardentehuizen' zijn ontmanteld. Een Mantelzorgwoning is meer dan het bieden van zorg. De gemeenten in de Bollenstreek kunnen het wonen in Mantelzorgwoningen stimuleren. Door verder te kijken dan enkel de intensieve zorgvraagstukken maar ook aandacht te geven aan het zorgen en wonen in de fasen hiervoor. Dit noemt men ook wel kangoeroe wonen. Voor ouderen neemt de mobiliteit af en is het belangrijk om keuzes te maken voor de kwaliteit van wonen en leven. Gun ouderen de kwaliteit van leven op mobiliteit en sociale vlakken. Zelfstandig maar eenzaam in een levensloopbestendige of aangepaste oplossing is geen gewenste situatie. Familie en sociale netwerken zijn van levensbelang. Het tijdig voorsorteren op problemen die horen bij het ouder worden moet gestimuleerd worden. Het uitspreken van steun voor Mantelzorg biedt kansen voor de gemeenten om ouderen goed te helpen.

Is de bestaande wetgeving dan niet ruim genoeg waardoor Mantelzorg niet nader gespecificeerd hoeft te worden in de woonvisie?

Nee, de huidige wetgeving in de vorm van het Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014 en Wmo 2015 geven wel ruimte voor Mantelzorg, maar voor echte effectiviteit is aanvullend beleid nodig. Wij willen graag Mantelzorg bereikbaar maken voor de vele ouderen burgers van de Bollenstreek. Hiervoor is uitgesproken steun vanuit de gemeente nodig.

"In de toelichting van het Besluit omgevingsrecht wordt aangegeven dat de regeling om vergunning vrij te kunnen bouwen is bedoeld voor die Mantelzorggevallen waarin een persoon intensieve zorg en/of ondersteuning nodig heeft." Hoe gaan de gemeenten om met ouderen wiens huidige woning te groot wordt? Voor wie het leven eenzaam is en nog maar net te doen. De ouderen die nog net niet die intensieve zorg of ondersteuning nodig hebben. Wil je ouderenhuisvesting in de gemeenten goed regelen dan is het raadzaam om ook beleid te hebben voor gevallen dat ouderen vooruitlopend op intensieve zorg problemen de mogelijkheid krijgen om dichter bij de familie te gaan wonen.

Kristian Dansen
06 - 4848 1696
kristian@indlu.nl

Hier ligt een kans voor de gemeente om het de ouderen van de Bollenstreek makkelijker te maken om gebruik te maken deze vormen van huisvesting.

*"**Ambitie**: in Bollen-3 wordt langer zelfstandig wonen mogelijk gemaakt. Voor alle doelgroepen die voorheen in een intramurale instelling terecht konden en nu zelfstandig gaan wonen, is voldoende passende woonruimte en voldoende ondersteuning beschikbaar."*

Deze mooie ambitie kan verwezenlijkt worden door Mantelzorg beter in de Woonvisie uit te laten komen.

Mantelzorg stimuleren
Door het stimuleren van Mantelzorg ontstaan gunstige effecten voor de woningmarkt. Zo kan de oudere langer zelfstandig wonen met de hulp van een kind of andere verzorger waarbij de Mantelzorgwoning in de tuin staat. De grote woning waar de oudere woont komt vrij voor de woningmarkt. Hierdoor ontstaat er doorstroming in het segment eronder. Wat ook veelal kan gebeuren is dat de kinderen terug naar het ouderlijk huis gaan en vader en of moeder in de tuin een mooie Mantelzorgwoning gaan betrekken. De zorg en huisvesting zijn dan voor langere tijd goed geregeld.

Voordelen Mantelzorg
- Lagere zorgkosten voor de gemeenten door verzorging binnen het eigen netwerk
- Minder noodoplossingen en aanpassingen aan in principe ongeschikte woningen
- Huisvesting van ouderen wordt geregeld binnen het sociale netwerk waardoor ouderen ook minder snel in een sociaal isolement raken
- Doorstroming op de huizenmarkt door het vrijkomen van woningen van ouderen

Natuurlijk leent niet elke tuin zich voor een Mantelzorgwoning. En de regels voor vergunningsvrij bouwen zijn er al. Maar de gemeente kan huisvesting voor ouderen door Mantelzorg stimuleren met aanvullend beleid. Hierdoor wordt het duidelijker voor de inwoners van de gemeenten in de Bollenstreek wat de verwachtingen zijn. De gemeenten kunnen bijvoorbeeld de zorgindicatie eis laten vervallen bij bewoning door mensen vanaf 65 jaar. Ook financiële stimulering kan helpen mensen de zorg zelf te regelen wat uiteindelijke een besparing oplevert voor de gemeenten.

Een citaat uit de concept Woonvisie 2015 – 2020 van Lisse, maar de inhoud en het onderbelicht blijven van Mantelzorg geld voor alle woonvisies 2015-2020 van alle drie de gemeenten in de Bollenstreek.

553.101 | Discussienota woonvisie 2015-2020 34
2.3
LANG ZELFSTANDIG KUNNEN WONEN

Wat speelt er nu?
Een van de uitdagingen waar Lisse voor staat, is het toenemend aantal kwetsbare burgers. Ouderen, mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische achtergrond komen steeds vaker in een reguliere woning in de wijk te wonen. Pas bij zwaardere zorgindicaties is het mogelijk om in een zorginstelling terecht te komen.

Sterke vergrijzing
De verwachting is dat de bevolking van Lisse sterk zal vergrijzen. Tot 2030 zal het aantal huishoudens boven de 75 jaar verdubbelen. Daarna zal deze groei afnemen door overlijden van ouderen.

Kristian Dansen
06 - 4848 1696
kristian@indlu.nl

Langer thuis wonen
Ouderen blijven steeds langer thuis wonen. Dit komt enerzijds door veranderingen in de regelgeving, maar ook door de wens van een groeiende groep ouderen om langer zelfstandig te wonen. Zij zijn gehecht aan hun sociale omgeving en verhuizen is onaantrekkelijk, omdat hun woonlasten fors stijgen (nu hebben zij een lage huur of hun hypotheek afbetaald). De kwaliteitseisen die zij bij verhuizing stellen zijn dan ook hoog. De mogelijkheden voor hulp en ondersteuning thuis nemen toe, waardoor verhuizen ook minder snel noodzakelijk wordt. Vanaf circa 80 jaar groeit de behoefte om naar zorgwoningen dan wel zorginstellingen te verhuizen. Drie factoren beïnvloeden dit:

- *Behoefte aan de veiligheid van een zorgomgeving*
- *Eigen netwerk en Mantelzorg vallen weg en de mobiliteit vermindert*
- *Behoefte aan gezamenlijke activiteiten en de sociale omgeving binnen een zorgcomplex*

Het risico van deze ontwikkeling is dat deze thuiswonende groep uit beeld verdwijnt en in een sociaal isolement geraakt. Omdat tegelijkertijd de verzekerde zorg afneemt en de gemeente met een beperkt budget verantwoordelijk is geworden voor een deel van de zorg en ondersteuning, zal een toenemend beroep worden gedaan op buurtbewoners, familie en overige leden van het sociaal netwerk om zorg en ondersteuning te leveren. In Lisse is dit niet altijd goed georganiseerd. Er is merkbaar een rijk verenigingsleven, maar echte buurtsteun is nog onvoldoende aanwezig. Er zijn wel de nodige initiatieven, zoals de informele netwerken die "aanschuiftafels" organiseren om eenzaamheid tegen te gaan. De samenwerking tussen de maatschappelijke partners is nog in ontwikkeling.

Hier wordt feitelijk opgeroepen tot Mantelzorg! En er staat ook dat de gemeente met een beperkt budget verantwoordelijk is geworden. Neem de verantwoordelijkheid en stimuleer Mantelzorg.

Extramuralisering van de zorg
Mensen bij wie een lichtere zorgvraag ontstaat, ontvangen sinds 2014 geen zorgindicatie meer voor een intramurale setting. Zij ontvangen voortaan zorg in de eigen omgeving. Dit betreft de ouderenzorg, gehandicaptenzorg en GGZ-zorg. Mensen die nu in een intramurale indicatie hebben, houden die. Het beleid ten aanzien van zorgbehoevende ouderen en mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, is erop gericht om deze zoveel mogelijk thuis te laten wonen. Dit betekent een grote opgave in de (bestaande) voorraad van zelfstandige woningen.

Hier leest u duidelijk het vervallen van de indicatie voor zorg, maar wel de wens om zoveel mogelijk zelfstandig te blijven en zorg thuis op te vangen. Hier kan stimulering van Mantelzorg een uitkomst bieden.

Wij roepen u gezamenlijk op Mantelzorg te stimuleren. Als oprichters van inDlu geven wij voorlichting over Mantelzorg en leveren wij kwalitatief hoogwaardige Mantelzorgunits en Mantelzorgwoningen. Als Ouderenarts zie ik dagelijks de problemen waarmee ouderen worstelen. Zelfstandigheid, mobiliteit en het onderhouden van sociale netwerken zijn van levensbelang. Geef ouderen de keuze en mogelijkheden om wonen en leven op een goede manier in te richten, passend bij de veranderende wensen en eisen die horen bij het ouder worden.

Kristian Dansen
06 - 4848 1696
kristian@indlu.nl

Wij staan voor u klaar om onze inspraakreactie nader toe te lichten. Ook willen wij u graag adviseren over Mantelzorg of deelnemen aan het op een juiste manier inbrengen van dit belangrijke onderwerp in uw woonvisie 2015 – 2020.

Bij voorbaat dank
Met vriendelijke groet,

Ingo Hörig oprichter van inDlu
Kristian Dansen oprichter van inDlu
Robbert Kamerling Ouderenarts met meer dan 30 jaar ervaring in de Bollenstreek

Bijlage: Vragen en antwoorden over Mantelzorgwoningen; Ministerie van VWS januari 2015, Companen

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 4 februari 2016

nr. 2016_ Raad_00006

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Bijlage 1: Beantwoording zienswijze inDlu

Indieners:

Dhr. I. Hörig	oprichter inDlu
Dhr. K. Dansen	oprichter inDlu
Dhr.R. Kamerling	ouderenarts Bollenstreek

Inhoud zienswijze:

De heren Hörig , Dansen en Kamerling, oprichters van inDlu geven voorlichting over mantelzorg en leveren kwalitatief hoogwaardige mantelzorgunits en mantelzorgwoningen.
In hun reactie geven zij aan dat de gemeenten een goede visie geformuleerd hebben met aandacht voor ouderen. Zij vragen echter in de visies meer aandacht te schenken aan het belang van mantelzorg en het wonen in mantelzorgwoningen in de Bollenstreek.
Zij benoemen een aantal positieve aspecten die verbonden zijn aan mantelzorg. Mantelzorg levert ouderen meer zelfstandigheid en bespaart zorgkosten. Vooral het zelfstandig organiseren van goede zorg in een sociaal netwerk is de kracht van mantelzorg en zou gestimuleerd moeten worden in de gemeentelijke woonvisies.

Mantelzorgwoningen bieden een oplossing voor ouderenhuisvesting nu steeds meer verzorgingshuizen sluiten. Ouderen moeten de keuze en mogelijkheden hebben om wonen en leven op een goede manier in te richten, passend bij de veranderende wensen en eisen die horen bij het ouder worden. Familie en sociale netwerken zijn daarbij van levensbelang. Het tijdig voorsorteren op problemen die horen bij het ouder worden moet gestimuleerd worden. Verhuizen naar een mantelzorgwoning zorgt ook voor doorstroming op de woningmarkt; de achtergelaten woning die te groot is geworden voor de oudere, komt weer voor een ander beschikbaar.
Zij roepen de gemeenten op mantelzorg en het wonen in mantelzorgwoningen te stimuleren en dit op te nemen in de woonvisies.

Reactie:

De gemeente Teylingen onderschrijft het belang van mantelzorg. De gemeente draagt daarom zorg voor ondersteuning van mantelzorgers in diverse vormen. Ook delen wij uw mening dat mantelzorgwoningen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de zelfredzaamheid van kwetsbare inwoners. Een mantelzorgwoning kan tegenwoordig vaker zonder langdurige vergunningprocedures worden geplaatst. Dit maakt het voor de aanvrager en de gemeente makkelijker mantelzorgwoningen in te zetten of te faciliteren.

In de gezamenlijke visie staat de ambitie voor wonen en zorg verwoord: *'in Bollen-3 wordt langer zelfstandig wonen mogelijk gemaakt. Voor alle doelgroepen die voorheen in een intramurale instelling terecht konden en nu zelfstandig gaan wonen, is voldoende passende woonruimte en voldoende ondersteuning beschikbaar.'*
In de Woonvisie Teylingen (p. 37) hebben we deze ambitie verder gespecificeerd door aan te geven welke maatregelen we specifiek voor kwetsbare groepen willen nemen. Zo gaan we bewoners actief informeren over de mogelijkheid voor het uitbreiden van woningen aan de tuinzijde ten behoeve van mantelzorg. We gaan flexibel om met dergelijke verzoeken. Ook het plaatsen van zelfstandige units in de tuin valt hieronder. Daarnaast gaan we de mogelijkheid om mantelzorg in de buurt te faciliteren onderzoeken, bijvoorbeeld door mantelzorgers voorrang te geven binnen het woonruimteverdelingssysteem. Ook zijn wij met onze partners van het Zorgpact een pilot gestart voor het realiseren van een tijdelijke zorgserre. Eind 2015 is de op maat gemaakte unit geleverd die aan de achterzijde van een woning tijdelijk aan de gevel geplaatst kan worden. We onderzoeken de resultaten van deze pilot. Afhankelijk van de vraag en de resultaten beoordelen we of meer units ingezet worden.
We kunnen u dan ook verzekeren dat mantelzorg en mantelzorgwoningen onze aandacht hebben zowel in onze visie als ook bij de verdere uitwerking!

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 4 februari 2016

nr. 2016_ Raad_00006

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

WONINGBOUWPROGRAMMA — C O N C E P T

Woningbehoefte WBR2013

2012-2019	**1.069**
2020-2029	**1.003**
2030-2039	**178**

SASSENHEIM

Nr.	Naam project	Oplevering (jaartal)	Bouwprognose (aantallen)	koop <187.000	koop 187<200.000	koop 200-350.000	koop >350.000	huur sociaal <710	huur middelduur 710-900	huur duur > 900	Bruto toevoeging	Sloop	Netto toevoeging	Eigendom	nog in te vullen woningbouw-prog. (bruto) aantal	%
1	Sassembourg	2015	91	0	0	0	18	48	0	25	91		91	Vooruitgang	0	
2	Overteylingen	2020-2025	135	0	14	28	67	26	0	0	135		135		0	
3	Teylingerhof (RWZI)	2016-2018	72	0	32	40	0	0	0	0	72		72		0	
4	Beukenhof	2015-2016	4	0	0	0	4	0	0	0	4		4		0	
5	Inbreiding Menneweg	2017	8	0	4	4	0	0	0	0	8		8		0	
6	Bloementuin	2018-2020	85	0	29	54	2	0	0	0	85		85	Gemeente	0	
7	Digros	< 2020	36	0	0	0	0	8	28	0	36		36		0	
8	Hoofdstraat 102	<2020	3	0	0	0	3	0	0	0	3		3		0	
9	Kastanjelaan 13, 14, 14a		5	0	0	0	0	0	0	0	5		5		5	
10	Postpromenade fase 1	< 2020	55	0	0	20	0	0	35	0	55		55		0	
	Postpromenade fase 2	>2020	25	0	0	25	0	0	0	0	25		25		0	
11	Rabobank	< 2020		0	0	0	0	0	0	0	0		0		0	
12	Hortusplein	> 2020	70	0	0	0	0	0	0	0	70	28	42	ged. Vooruitgang	70	
13	Arend Verkleystraat	> 2020	73	0	0	0	0	0	0	0	73	73	0	Vooruitgang	73	
14	Oosthaven	> 2020		0	0	0	0	0	0	0	0		0	Gemeente	0	
15	Vredesteijn	> 2020		0	0	0	0	0	0	0	0		0	Vooruitgang	0	
16	Langeveld	< 2020	80	0	0	0	0	0	0	0	80		80	Gemeente	80	
				0	0	0	0	0	0	0	0				0	
					0	0	0	0	0	0	0					
Totaal:			**742**	**0**	**79**	**171**	**94**	**82**	**63**	**25**	**742**	**101**	**641**		**228**	**31%**
	percentage ten opzichte van bruto toevoeging			0%	11%	23%	13%	11%	8%	3%	100%	14%	86%			

VOORHOUT

Nr.	Naam project	Oplevering (jaartal)	Bouwprognose (aantallen)	koop <187.000	koop 187<200.000	koop 200-350.000	koop >350.000	huur sociaal <710	huur middelduur 710-900	huur duur > 900	Bruto toevoeging	Sloop	Netto toevoeging	Eigendom	nog in te vullen woningbouw-prog. (bruto) aantal	%
1*	Hooghkamer totaal (842)	<2024		0	0	0	0	0	0	0					0	
	Hooghkamer 1e+2e bouwstroom		195	0	26	100	31	38	0	0	195		195		0	
	Hooghkamer fase 2 (3e bouwstroom)		317	0	0	177	32	108	0	0	317		317	ged. Stek	0	
	Hooghkamer fase 3 (4e bouwstroom)	>2020	330	0	24	127	89	64	0	0	330		330		26	
2	Engelse Tuin fase 1	2016-2018	67	0	28	37	2	0	0	0	67		67		0	
	Engelse Tuin fase 2	2018-2020	109	0	0	41	35	33	0	0	109		109	ged. Vooruitgang	0	
3	Locatie Kerkzicht	2015	19	0	6	13	0	0	0	0	19	1	18		0	
4	Herenstraat 108-116	<2020	39	0	10	20	0	9	0	0	39		39		0	
5	Plan Regenboog	<2020	7	0	0	7	0	0	0	0	7		7		0	
6	Eikenhorstlaan 1 en 3		2	0	0	0	2	0	0	0	2		2		0	
7	Nieuw Boekhorst	>2020	300	0	0	0	0	0	0	0	300		300		300	
8	Station Voorhout	>2020		0	0	0	0	0	0	0				Gemeente	0	
9	Bollenschuur vd Hulst	<2020		0	0	0	0	0	0	0				Vooruitgang	0	
				0	0	0	0	0	0	0					0	
				0	0	0	0	0	0	0					0	
Totaal:			**1385**	**0**	**94**	**522**	**191**	**252**	**0**	**0**	**1385**	**1**	**1384**		**326**	**24%**
				0%	7%	38%	14%	18%	0%	0%	100%	0%	100%			

WARMOND

Nr.	Naam project	Oplevering (jaartal)	Bouwprognose (aantallen)	koop				huur			Bruto toevoeging	Sloop	Netto toevoeging	Eigendom	nog in te vullen woningbouw-prog. (bruto)	
								sociaal	middelduur	duur						
				<187.000	187<200.000	200-350.000	>350.000	<710	710-900	> 900					aantal	%
1	Fort Marina	2016 - 2020	16	0	0	0	16	0	0	0	16		16		0	
2	Gemeentewerf Warmond	2018	23	0	0	11	0	12	0	0	23		23	Gemeente	0	
3	Kaagstraat/Norremeerstraat	2017	29	0	0	1	0	28	0	0	29	28	1	Warmunda	0	
4	De Woezel	< 2020	6	0	0	6	0	0	0	0	6		6		0	
5	Gemeentehuis Warmond	<2020	10	0	0	0	10	0	0	0	10		10		0	
6	Lockhorstlaan	>2020	4	0	0	0	0	4	0	0	4	4	0	Warmunda	0	
7	Herenweg	>2020	8	0	0	0	0	8	0	0	8	8	0	Warmunda	0	
8	Van Leydenstraat	>2020	12	0	0	0	0	12	0	0	12	12	0	Warmunda	0	
9	Van Duvenvoordestraat	>2020	8	0	0	0	0	8	0	0	8	8	0	Warmunda	0	
10	Van Mathenessestraat	>2020	9	0	0	0	0	9	0	0	9	9	0	Warmunda	0	
11	Liduina	< 2020	50	0	0	0	0	0	0	0	50		50		50	
12	Locatie De Waaier	>2020		0	0	0	0	0	0	0	0		0	Gemeente	0	
13	Locatie Mariënhaven/-gaerde	>2020		0	0	0	0	0	0	0	0		0		0	
				0	0	0	0	0	0	0	0				0	
				0	0	0	0	0	0	0	0				0	
Totaal:			**175**	**0**	**0**	**18**	**26**	**81**	**0**	**0**	**175**	**69**	**106**		**50**	**47%**
				0%	**0%**	**17%**	**25%**	**76%**	**0%**	**0%**	**165%**	**65%**	**100%**			
TOTAAL TEYLINGEN			**2302**	**0**	**173**	**711**	**311**	**415**	**63**	**25**	**2302**	**171**	**2131**		**604**	**28%**
				0%	8%	33%	15%	19%	3%	1%	108%	8%	100%			

AMENDEMENT (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan tot het sluiten van de beraadslagingen amendementen indienen)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	PvdA, ChristenUnie en Trilokaal
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Woonvisie: 100 extra sociale huurwoningen
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	4 februari 2016

De fractie(s) van PvdA, ChristenUnie en Trilokaal,

Stellen de raad voor het volgende amendement aan te nemen in afwijking van het voorstel van het college;

Overwegende dat het college 50 extra sociale huurwoningen gaat realiseren bovenop de standaard 35%;

Van oordeel dat,

- gezien de wachtlijst met woningzoekenden, waar de gemiddelde wachttijd nu al 6,7 jaar is voor een huurwoning; en
- gelet op de aantallen vluchtelingen die thans Nederland binnenkomen;

een aantal van 50 extra woningen veel te weinig is. Daarom willen we 100 extra sociale huurwoningen daaraan toevoegen.

Concreet voorstel tot wijziging ontwerpbesluit:

Besluitpunt 2:
Het woningbouwprogramma 2015-2030 vast te stellen.

Als volgt te wijzigen:

Besluitpunt 2:
Het woningbouwprogramma 2015-2030 vast te stellen en daar de komende 5 jaar 100 extra sociale huurwoningen aan toe te voegen.

Besluit raad:
8 stemmen voor (Trilokaal, PvdA, CU)
17 stemmen tegen (CDA, VVD, D66)

Aldus verworpen in de openbare vergadering van de raad van 4 februari 2016
de griffier, de burgemeester,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2015-0000301642

Uw kenmerk

Datum 22 juni 2015
Betreft Prioriteiten volkshuisvesting

In de herziene Woningwet spelen prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders een nog grotere rol dan in het verleden. Het maken van een woonvisie en goede prestatieafspraken gaat een centrale positie innemen in het volkshuisvestelijk stelsel. Gevolg gevend aan de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties (PEW) [1] wordt de positie van gemeenten en huurders versterkt, zowel in de wet als ook in het Besluit toegelaten instellingen (Btiv). Van corporaties wordt verwacht dat zij naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst (de minister) is verantwoordelijk voor het stelsel als geheel en kan in die rol het proces van het opstellen van woonvisies en prestatieafspraken faciliteren en stimuleren, onder meer door het stellen van heldere, wettelijke termijnen waarbinnen de partijen tot overeenstemming moeten komen, de mogelijkheid te bieden om een eventueel geschil aan een onafhankelijke commissie voor te leggen en door te borgen dat huurders en gemeenten toegang hebben tot de relevante informatie en inzichten in de financiële polsstok van de corporatie.

Daarnaast zal de minister als stelselverantwoordelijke periodiek prioriteiten benoemen (conform artikel 39, tweede lid van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, BTIV), waarvan corporaties worden geacht deze in hun bod op de woonvisie te betrekken. In deze brief zal ik in het eerste deel de prioriteiten schetsen en vervolgens de opzet van de Staat van de Volkshuisvesting. In de Staat van de Volkshuisvesting zal ik de Kamer jaarlijks in het voorjaar informeren over het functioneren van het stelsel en over de prioriteiten in het bijzonder. Met deze brief geef ik invulling aan hetgeen ik heb aangekondigd in de brief van 28 mei (kenmerk 2015-0000295354). Dit schrijven is toegezegd tijdens het voortgezet Algemeen Overleg Staat van de woningmarkt met uw Kamer op 4 juni jongstleden.

[1] Ver van huis, Hoofdrapport. Den Haag, 30 oktober 2014

De prioriteiten
”Wat zijn voor de komende jaren de volkshuisvestelijke *issues* die echt niet kunnen blijven liggen. Wat moet met prioriteit worden opgepakt?” Over die vragen is de afgelopen tijd het gesprek gevoerd met sectorpartijen Aedes, VNG, de Woonbond en individuele gemeenten, corporaties en huurderorganisaties. De prioriteiten die in deze brief benoemd worden, zijn zaken die overal spelen maar waarover lokale partijen bij uitstek afspraken maken, rekeninghoudend met de specifieke lokale en regionale noden en omstandigheden. Het zijn kwesties waarvoor rijksbeleid is geformuleerd met een verbijzondering voor de sociale huursector. Het benoemen van prioriteiten geeft richting. Het geeft duiding aan wat de minister van het stelsel verwacht, maar is geen wet of formele sturing. Wel wordt beoogd om de partijen die in staat zijn daaraan bij te dragen in beweging te brengen.

De thema’s die met voorrang aan de orde komen in de periode 2016 tot en met 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep ;
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- Huisvesten van urgente doelgroepen;
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

Het feit dat deze prioriteiten door de regering benoemd worden, wil niet zeggen dat andere lokale inspanningen van minder groot belang zijn. Denk bijvoorbeeld aan herstructurering van wijken, aanpak van de voorraad in krimpgebieden of investeren in leefbaarheid. Dit zijn echter thema’s die in specifieke gemeenten bij specifieke corporaties spelen. De benoemde prioriteiten spelen overal en zijn van nationaal belang. Het is aan de desbetreffende gemeenten om over de bovenstaande thema’s, en andere thema’s die gemeenten in hun woonvisie willen opnemen, met corporaties en huurders(organisatie) tot afspraken te komen binnen de kaders van de regelgeving.

Hieronder staat in het kort de analyse van de volkshuisvestelijke opgave, met daarna in het kort welke inspanning aan de orde is. Het kan zijn dat prioriteiten met elkaar concurrerend zijn. Ook kan het zijn dat er lokaal voor een volgtijdelijkheid gekozen wordt. Het is aan de lokale partijen om dit mee te wegen in de afspraken, binnen de lokaal gevoelde omstandigheden en met inachtneming van de financiële ruimte van de corporaties.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid ten behoeve van de doelgroep
Het gemiddeld inkomen van huurders in de sociale huursector is in de afgelopen jaren gedaald. De economische crisis speelt daarbij een rol. Er is al langere tijd sprake van een toenemend aandeel van lagere inkomens in de sociale huursector. Deze ontwikkeling geeft een extra dimensie aan de kerntaak van woningcorporaties: het huisvesten van mensen die moeilijk in de eigen huisvesting kunnen voorzien; bijna altijd mensen met een laag inkomen. In de sociale huursector is het aandeel van de huuruitgaven toegenomen tot ruim een kwart

van het besteedbaar inkomen, de totale woonuitgaven beslaan ruim een derde van het inkomen. In de loop van de jaren nam het corporatiebezit onder de kwaliteitskortingsgrens af, mede omdat dat lokaal beleidsmatig gewenst leek. Tegelijk werd er echter steeds minder 'passend' toegewezen en kwamen mensen met een laag inkomen vaak in een te dure woning terecht. Het aandeel 'te dure' toewijzingen is sinds 2009 toegenomen van 11% naar 31% in 2013. Dit is bijna een verdrievoudiging. In het Btiv is het passend toewijzen daarom wettelijk verankerd: vanaf 2016 moet 95% van de doelgroep met recht op huurtoeslag gehuisvest worden in een woning met een huur onder de aftoppingsgrens. Het betaalbaar huisvesten van de doelgroep vraagt echter ook om afspraken op lokaal niveau. Zo kunnen binnen de wettelijke kaders en voorschriften, ook lokale prestatieafspraken gemaakt worden over een beheerste jaarlijkse huurverhoging en beheerste harmonisatie bij mutatie, over de wijze van woonruimteverdeling en over het behoud van de benodigde voorraad voor het huisvesten van de doelgroep met lage inkomens.

Betaalbaarheid in de sector is eveneens een kwestie van het vergroten van doorstroming. Op lokaal niveau zou nadrukkelijker op doorstroming ingezet kunnen worden, opdat de goedkope en betaalbare woningen vrijkomen voor degenen die daar qua inkomen (tijdelijk) op aangewezen zijn. Dit betekent dat niet alleen gekeken wordt naar de omvang van de kernvoorraad maar dat er ook actief wordt ingezet op het vrijkomen van het aanbod van betaalbare woningen. Het kan daarbij ook gaan om de inzet van flexibele woon- en huurconcepten als aanvulling op vaste contractvormen. Daarnaast gaat het om instrumenten als de inzet van een verhuismakelaar en de vergroting van de transparantie in het aanbod buiten het sociale segment.

Tevens is het wenselijk dat lokaal afspraken worden gemaakt over niet alleen het aantal maar ook de kwaliteit van het nieuw toe te voegen aanbod. Passend bouwen kan op lokaal niveau daarmee een bijdrage leveren aan betaalbaarheid. Daarbij zouden corporaties -en private verhuurders- ook nieuwe vormen van betaalbare woningen kunnen ontwikkelen, bijvoorbeeld door het herbestemmen van bestaande gebouwen.

Het zorgdragen voor betaalbaar wonen vergt overigens niet alleen inspanningen aan de aanbodzijde. Bewustwording bij de huurders is ook van belang. Uit onderzoek blijkt dat woningzoekenden zich vaak niet goed bewust zijn van de woonlasten in relatie tot hun inkomen. Woningzoekenden zouden zich beter moeten informeren, alvorens zij een huurcontract ondertekenen. Corporaties kunnen hen daarbij helpen door bij de aanbieding van de woning rekentools mee te geven naar het voorbeeld op Funda: "kan ik deze woning betalen?". Deze rekentools worden in overleg met de Woonbond ontwikkeld.

Energiezuinige voorraad
In het Energieakkoord zijn afspraken vastgelegd over het energiezuinig maken van de sociale huurvoorraad. Uit onder andere de SHAERE-monitor[2] blijkt dat het tempo van realisatie nog achterblijft. Een energiezuinige voorraad levert een grote bijdrage aan het terugdringen van de CO_2-uitstoot. Doel is te zorgen dat de sociale huurvoorraad (33% van de landelijke voorraad) in 2021 een energie-index kent

[2] Sociale Huursector Audit en Evaluatie Energiebesparing van Aedes.

van 1,25.[3] Dat betekent dat de gehele sector van gemiddeld label D in 2014 naar gemiddeld label B in 2021 transformeert. Behalve voor een lagere CO_2-uitstoot, is een lager energiegebruik ook van belang voor lagere, stabielere woonlasten. Daarnaast is het streven dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is. Uit onderzoeken en monitoring blijkt dat er een versnelling nodig is, wil de sector gemiddeld een energie-index van 1,25 realiseren in 2021. Het investeren in duurzaamheid levert een grote uitdaging en dilemma's op lokaal niveau op voor corporaties die soms grote investeringen willen doen, huurders die bang zijn dat daarmee de woonlasten alsnog omhoog gaan en gemeenten die vrezen dat investeren in de voorraad ten koste gaat van andere opgaven. Het vergt dan ook inzet van alle partijen om de gevraagde versnelling door te zetten.

Corporaties kunnen bijdragen door energiebesparende maatregelen onderdeel te laten zijn van hun planning voor onderhoud en verbetering. Het aanbrengen van energetische basiskwaliteit zou standaard onderdeel van de onderhoudspraktijk kunnen worden. Maar ook verdergaande maatregelen zijn mogelijk zoals de installatie van warmtepompen of gebalanceerde ventilatie.

De uitdaging voor corporaties is om de baten en lasten van energie-investeringen evenwichtig te verdelen en met oog op de lange termijn doelmatig te investeren. Investeren in energiebesparende maatregelen kost immers geld en levert een besparing op in de woonlasten van huurders. Het kan echter zijn dat de investering een hogere huur oplevert, die niet volledig gecompenseerd wordt door lagere lasten. Met het oog op de betaalbaarheid zouden corporaties daarom prudent de met energiemaatregelen samenhangende investeringen kunnen doorberekenen in de huur, opdat er ook voor huurders een zichtbaar voordeel ontstaat. Corporaties en huurdersorganisaties kunnen afspreken de huren niet meer te verhogen dan de afname van de energielasten. Hierbij zouden zij gebruik kunnen maken van de door Aedes en Woonbond ontwikkelde Woonlastenwaarborg.

Corporaties treffen al vaak maatregelen die gericht zijn op energiebesparing, maar zij kunnen ook bijdragen aan energieopwekking via hun woningen en overig vastgoed. Corporaties mogen voorzieningen aan hun woningen aanbrengen waarmee op een duurzame manier voorzien kan worden in het energiegebruik in de woning (zoals zonnepanelen, grondwarmtepompen, warmte-koude opslaginstallaties). Dit mag ook als deze in, op of aan gebouwen zijn aangebracht in de buurt van het woningbezit, op voorwaarde dat deze voorzieningen uitsluitend ten goede komen aan de eigen huurders van de desbetreffende woningen. Corporaties mogen dit doen, maar het zou goed zijn als zij ook het initiatief namen, of initiatieven van bewoners zouden faciliteren. Het is immers toegestaan dat een corporatie huurders die dat zelf willen, ondersteunt bij het installeren van duurzame voorzieningen en de kosten verrekent via de servicekosten. Corporaties mogen weliswaar niet treden in energieleveranties aan derden, maar wel is het toegestaan energie van bijvoorbeeld op de woning of het gebouw geplaatste zonnepanelen terug te leveren aan het energienet.

In de sector zijn er veel initiatieven gaande, maar uit onderzoek komt naar voren dat huurders soms wantrouwend staan tegenover duurzaamheidingrepen vanwege

[3] De energie-index is een getal dat uitdrukt hoe energiezuinig de woning is. Hoe lager de index, hoe energiezuiniger de woning is. De index is gebaseerd op 150 kenmerken die bijdragen aan een energiezuinige woning.

de overlast of de gevolgen voor de huur, ook al gaan de totale woonlasten wellicht omlaag. Corporaties zouden bij hun plannen voor energiebesparende en/of energieopwekkende maatregelen tijdig kunnen inzetten op communicatie met de huurders om hun medewerking en instemming te bevorderen.

Het verder ontwikkelen van en onderling delen van best practices en innovaties is van groot belang in dit domein, waar zowel nationaal als internationaal veel ontwikkelingen gaande zijn. Er is een aantal ondersteunende programma's gestart bij Aedes (Huren met energie), VNG (Ondersteuningsprogramma Energie), De Gelderse Milieufederaties (Stook je rijk) en de Woonbond (Bespaar Energie met de Woonbond). Daarnaast kunnen corporaties zich aansluiten bij de Stroomversnelling, gericht op zeer energiezuinige zogenoemde nul-op-de-meter woningen.

Energiezuinigheid is niet alleen een technisch of bouwkundig vraagstuk, maar vergt ook aanpassing van gedrag. Huurderorganisaties en corporaties zouden samen een grotere inspanning kunnen leveren om huurders voor te lichten over energiezuinig wonen. Een energiezuinige woning is één, energiezuinig gebruik van die woning is twee.

Huisvesting urgente doelgroepen
Er zijn verschillende signalen dat urgente doelgroepen moeizaam toegang vinden tot de sociale huursector. Vooral de huisvesting van verblijfsgerechtigden blijft de laatste jaren achter. Sinds 2013 neemt het aantal verblijfsgerechtigden weer toe, naar 10.981 in 2013, 15.750 in 2014 en naar verwachting 28.900 in 2015. Omdat de huisvesting in de afgelopen jaren achterbleef (met respectievelijk 1.481 in 2013 en 1.775 in 2014) loopt de totale opgave op.

Maar er zijn meer urgente doelgroepen die wettelijk met voorrang gehuisvest moeten worden, zoals mantelzorgers en mensen uit Blijf-van-mijn-lijfhuizen, of categorieën die door gemeenten als urgent benoemd kunnen worden. Hoewel het niet uitsluitend een opgave voor de corporaties is, zijn velen van deze urgenten primair aangewezen op een woning in de sociale huursector. Bij deze doelgroepen concurreert 'urgentie' met permanente (sociale) huisvesting. Permanente huisvesting betekent doorgaans dat men moet wachten, terwijl men urgent gehuisvest moet worden. Door oog te hebben voor onconventionele oplossingen, naast het huisvesten in de reguliere voorraad met reguliere contracten, zou ook een grotere groep 'spoedzoekers', die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, geholpen kunnen worden aan een (tijdelijke) woning: starters, mensen die voor een nieuwe baan pas naar een andere stad zijn verhuisd, ZZP-ers, leden van pas gescheiden echtparen, arbeidsmigranten of anderen die om welke reden dan ook baat hebben bij snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimte. Er liggen voor corporaties en particuliere verhuurders kansen op de woningmarkt om huishoudens te huisvesten door oog te hebben voor minder conventionele wijzen van huisvesting, transformatie van leegstaand (zorg)vastgoed en kantoren voor tijdelijk wonen, of huisvesting in verplaatsbare units. Ook het huisvesten van meerdere alleenstaanden in één woning kan een optie zijn. Vooralsnog heeft een en ander de vorm van pilotprojecten, maar met het oog op verschillende urgente doelgroepen zouden deze op korte termijn meer in het reguliere beleid van gemeenten en corporaties geïncorporeerd kunnen worden.

Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
De komende jaren neemt het aantal ouderen, ook met een laag inkomen, sterk toe. Het aantal ouderen van 65 jaar en ouder stijgt van 2,8 miljoen naar 4,7 miljoen in 2040 en het aantal 75+'ers stijgt van 1,2 miljoen naar 2,6 miljoen in 2040. Ook het aantal en het aandeel 80+'ers neemt flink toe. Het huurdersbestand van corporaties zal daardoor vergrijzen. Ook willen meer mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk thuis blijven wonen, vaak met steun van mantelzorgers. Met fysieke aanpassingen in de woning, de juiste voorzieningen in de wijk en meer mogelijkheden voor mantelzorgers is dat ook mogelijk. Wonen en zorg zijn nauw met elkaar verbonden. Een aantal ontwikkelingen zorgt ervoor dat wonen en zorg financieel en organisatorisch meer gescheiden worden. In de uitvoering zijn zij echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het aantal mensen in verzorgingstehuizen loopt al sinds 1980 terug, waarbij het beleid de maatschappelijke behoefte naar extramuralisering heeft gevolgd. Een aantal verzorgingshuizen komt leeg te staan, zowel van corporaties als van zorgaanbieders: wat te doen met dit vastgoed? Een deel van de ouderen heeft behoefte aan 'geclusterd' wonen in gezamenlijkheid en veiligheid, maar met de nadruk op 'wonen'. Onttrekking, transformatie en toevoeging van vastgoed dienen op een verantwoorde wijze plaats te vinden.

Daarvoor is het nodig dat de betrokken partijen een gemeenschappelijk kompas ontwikkelen. Dat begint met voldoende inzicht in de beschikbare voorraad, in de huidige en toekomstige vraag naar betaalbare, passende woningen voor de sterk groeiende groep ouderen en mensen met beperkingen en/of psychische problemen met een laag inkomen. Lokale partijen zouden op basis van deze gezamenlijke analyse hun beleid af kunnen stemmen. In dit verband zou er ook meer contact en afstemming kunnen zijn tussen corporaties en zorgaanbieders alsmede tussen gemeenten en zorgkantoren.

Uit onderzoeken blijkt dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Het zou uitgangspunt kunnen zijn voor het beleid van corporaties en ondersteund kunnen worden door gemeenten vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Zo kunnen afspraken gemaakt worden tussen gemeenten en corporaties, in samenspraak met de huurders, over aanpassingen in het bestaande bezit. Maar mocht het niet mogelijk zijn om de bestaande woningen aan te passen, dan kan het verstandig of zelfs noodzakelijk zijn te verhuizen naar een meer geschikte woning. Zo zijn nultreden woningen bij uitstek geschikt voor ouderen. Corporaties hebben de afgelopen jaren veel nultredenwoningen bijgebouwd en zouden het aantal nog kunnen vergroten op buurt- en wijkniveau. Het is echter vooral zaak bij de toewijzing van dit type woning expliciet rekening te houden met deze doelgroep. Ouderen die willen verhuizen naar een nultredenwoning om langer zelfstandig te wonen, kunnen ondersteund worden door corporaties opdat verhuizen en doorstromen gemakkelijker en aantrekkelijker wordt, bijvoorbeeld door een 'seniorenmakelaar' of een 'verhuiscoach'.
Hoewel de traditionele verzorgingstehuizen leeg komen te staan, is er wel behoefte aan vaak kleinschalige geclusterde woonvormen. Corporaties kunnen op verschillende manieren de voorraad geclusterde woonvormen doen toenemen en verbinding leggen naar de aanbieders van de benodigde (zorg)diensten in de wijk of in hun bezit.

Langer zelfstandig wonen, kan ook ondersteund worden door voorzieningen in de

wijk aan te bieden gericht op ontmoeting, ondersteuning en zorg. Corporaties kunnen hun maatschappelijk vastgoed juist voor die doeleinden ter beschikking stellen. Hier ligt ook nadrukkelijk een belangrijke taak voor de gemeenten. In samenspraak met corporaties en huurders zouden zij in het ruimtelijke beleid meer rekening kunnen houden met het combineren van voorzieningen die voor ouderen van belang zijn in samenhang met het wonen.

Corporaties hebben een groot aantal verzorgingstehuizen in bezit, die mogelijk leeg komen te staan. Deels blijven deze in exploitatie als verpleeghuis voor bewoners met een zzp-indicatie (zorgzwaartepakket) van 4 of hoger of een daarmee corresponderend zorgprofiel conform de Wet langdurige zorg, die per 1 januari 2015 van kracht is. Er ligt dan ook een opgave voor corporaties om het leegstaande bezit in overleg met de gemeente tijdig te transformeren, af te stoten of eventueel te slopen.

Ook voor de GGZ-cliënten geldt dat zij minder intramuraal opgevangen worden dan in het verleden. Er kunnen afspraken worden gemaakt tussen gemeenten en corporaties over het benodigde aantal woningen voor deze doelgroep, in combinatie met afspraken over benodigde zorg en begeleiding met de zorgaanbieders.

Staat van de Volkshuisvesting
Gevolg gevend aan de aanbeveling van de PEW zal ik jaarlijks in de Staat van de Volkshuisvesting een compleet beeld van de volkshuisvesting schetsen. De 'Staat' is een monitorinstrument, waarin zal worden ingegaan op de ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvestelijke prestaties, financiën en governance van corporaties. Tevens zal het functioneren van het stelsel van sociale huisvesting binnen de woningmarkt worden geanalyseerd. Bij het monitoren van de prestaties van de corporatiesector zal in het bijzonder aandacht zijn voor de vier prioritaire thema's. Op deze thema's zal de komende jaren op macroniveau de samenhang onderzocht worden tussen de gemeentelijke woonvisie, het bod dat de corporaties erop uitbrengen, de prestatieafspraken en de realisatie.

De eerste Staat van de Volkshuisvesting zal in februari 2016 naar de Kamer worden gestuurd. Deze zal de aard van een nulmeting hebben, aangezien de prioritaire thema's pas vanaf 2016 in het beleid verdisconteerd zullen raken. De Staat van de volkshuisvesting in 2017 zal inzicht geven in hoe de prioriteiten zijn opgepakt in 2016.
Bij het maken van de Staat van de Volkshuisvesting zal vooral gebruik worden gemaakt van reguliere jaarlijkse rapportages over het financieel en volkshuisvestelijk presteren door CFV, WSW en BZK. Daarnaast wordt een jaarlijks overzicht gemaakt van de prestatieafspraken en zal een analyse worden uitgevoerd van de visitatierapporten die het afgelopen jaar zijn uitgevoerd. Ook wordt gebruik gemaakt van de Aedesbenchmark en zullen aanvullende analyses worden gedaan op de dVI- en dPI-bestanden (verantwoording- en prognose informatie). Een benchmark is bij uitstek een instrument om de transparantie en vergelijkbaarheid tussen corporaties te vergroten, alsmede te stimuleren tot betere prestaties. In de loop van 2016 zal Aedes de huidige benchmark aanvullen met de onderwerpen betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarnaast is er een aparte benchmark over duurzaamheid (SHAERE). De Staat van de Volkshuisvesting geeft inzicht op macroniveau. Voor het microniveau zijn er

verschillende instrumenten zoals visitatierapporten en het rapport Corporatie in Perspectief, dat jaarlijks door Aedes wordt opgesteld. Ook op basis daarvan kunnen gemeenten en huurders zich een beeld vormen van het presteren van de corporatie.

Naast de Staat van de Volkshuisvesting wordt op verzoek van de Kamer ook een jaarlijkse Staat van de Woningmarkt opgesteld, die in oktober aan de Kamer wordt aangeboden. Hoewel er samenhangen zijn, zal de Staat van de Volkshuisvesting als perspectief hebben het functioneren en presteren van het corporatiestelsel, terwijl de Staat van de Woningmarkt het functioneren van de woningmarkt integraal benadert.

Met de herziene Woningwet zullen corporaties zich weer gaan richten op de kerntaken. Met de in dit schrijven benoemde prioriteiten geef ik de sector mee waar ik als stelselverantwoordelijke wil kunnen zien dat er daadwerkelijk wordt ingezet op die kerntaken. Ik hoop en verwacht in de Staat van de Volkshuisvesting op middellange termijn die gewenste betekenisvolle beweging te zien op de prioriteiten die benoemd zijn.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Handreiking Prestatieafspraken

Samenwerken volgens de Woningwet 2015

De Handreiking Prestatieafspraken is een samenwerking van:

vereniging van woningcorporaties

aedes

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

VNG

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

NEDERLANDSE WOONBOND

Handreiking Prestatieafspraken

Samenwerken volgens de Woningwet 2015

Inhoudsopgave

Voorwoord **3**

1 Inleiding en doel van de handreiking **5**
1.1 Achtergrond, doel en aanleiding van de Woningwet 6
1.2 De cyclus: van woonvisie tot prestatieafspraken 8
1.3 Samenwerking in de driehoek corporatie-bewoners-gemeente 13

2 Tripartiet overleg **19**

3 De brede woonvisie **29**

4 Voorbereiden en uitbrengen bod **37**

5 Maken prestatieafspraken **43**

6 Verslaglegging en verantwoording **55**

7 Bijlagen **59**
7.1 Wetteksten per fase 59

Voorwoord

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Hoeksteen van deze hervorming is de lokale verankering van het volkshuisvestelijk beleid. De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, huurders en corporaties met elkaar gaan maken. Om tot dergelijke afspraken te komen zullen zij met elkaar de dialoog aan gaan over de lokale ambities.

Als minister is het mijn rol om het proces van woonvisies en prestatieafspraken te faciliteren en te stimuleren. In de Woningwet 2015 komt dat onder meer tot uitdrukking in vastgestelde termijnen waarbinnen de partijen tot overeenstemming moeten komen, door te borgen dat huurders en gemeenten toegang hebben tot de relevante informatie en door de mogelijkheid om geschillen over het niet tot stand komen van afspraken aan mij voor te leggen.

Om het proces op gang te helpen is deze Handreiking Prestatieafspraken gemaakt. Het biedt zowel gemeente, corporatie als huurder handvatten om het proces constructief in te richten en om kennis te maken met elkaars rollen. Illustratief is de manier waarop deze handreiking tot stand is gekomen: in samenwerking tussen de Vereniging Nederlandse Gemeenten, de Nederlandse Woonbond, Aedes vereniging van woningcorporaties en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Ik vertrouw erop dat deze handreiking u de bouwstenen biedt om het lokale overleg op een goede manier in te richten, zodat u gezamenlijk de lokale volkshuisvestelijke ambities optimaal kunt vormgeven.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

1

Inleiding en doel van de handreiking

1 Inleiding en doel van de handreiking

Een handreiking voor het maken van prestatieafspraken

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Belangrijker nog dan de regels is de geest van de wet. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn belangrijke uitgangspunten. Deze handreiking biedt u handvatten om de samenwerking rond woonvisie en prestatieafspraken vorm te geven.

Verwachtingen bij de handreiking

De samenwerking op lokaal niveau start met de Woningwet 2015 niet bij nul. Vaak is er een (lange) traditie van samen optrekken en afspraken maken. Dit document heeft als doel om lokale partners een handreiking te verschaffen om die samenwerking te versterken, verdiepen of bestendigen; binnen de lijnen van het speelveld van de Woningwet.
De handreiking is geen juridisch handboek over hoe het moet en evenmin een kookboek, maar een uitnodigend en stimulerend verhaal over hoe het kan. De handreiking is voorzien van tips, praktijkvoorbeelden en het benoemen van valkuilen, voor zowel huurders-organisaties, gemeenten als woningcorporaties.

Breedte van de handreiking

De Woningwet gaat over tal van onderwerpen die van belang zijn voor het taakveld en governance van de corporaties. Deze handreiking spitst zich toe op de maatschappelijke verankering en de (noodzakelijke) samenwerking op lokaal niveau: in de driehoek corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten.

Leeswijzer

Deze handreiking is zo opgesteld, dat ieder hoofdstuk afzonderlijk leesbaar is. Dit heeft tot gevolg, dat bij integrale lezing enige herhaling optreedt.
In dit eerste hoofdstuk wordt eerst de achtergronden en de basis van de Woningwet 2015 geschetst: de cyclus van woonvisie tot en met prestatieafspraken. In het hoofdstuk daarna gaan wij in op de samenwerking in de driehoek corporatie – gemeente – huurders-organisatie. De hoofdstukken daarna behandelen de verschillende stappen die gedurende de cyclus zullen worden gezet: het opstellen van een woonvisie, het voorbereiden en uitbrengen van een bod, het maken van prestatieafspraken en verslaglegging en verantwoording. In de bijlage treft u de volledige wetteksten.

1.1 Achtergrond, doel en aanleiding van de Woningwet

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdelen van de waarborg betreffen de kwaliteit van de sociale huisvesting, het beperken van de financiële risico's en het regelen van een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Voorts wordt het taakgebied van de corporatie afgebakend: concentratie op kerntaken en de financiering ervan. Het toezicht wordt via de Autoriteit Woningcorporaties aangescherpt. Zij houdt toezicht op de rechtmatigheid, governance, integriteit en financien van corporaties en kan sancties opleggen. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van prestatieafspraken.

Belangrijke wijziging Woningwet: taakafbakening en zienswijzen

Taakafbakening

Bij de totstandkoming van prestatieafspraken is het van belang om goed op de hoogte te zijn van de taken die de Toegelaten Instelling (TI), zoals de corporatie in de wet wordt genoemd, mag uitvoeren. De corporatie dient zich te beperken tot haar kerntaak: het passend huisvesten van de doelgroep. In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed bouwen en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. Deze zijn toegestaan als ze een bijdrage leveren aan de directe woonomgeving van het woningbezit van de corporatie. Deze activiteiten zijn de Diensten van algemeen economisch belang (daeb). Marktactiviteiten (niet-daeb) zijn enkel toegestaan als uit een markttoets blijkt dat zij niet door marktpartijen opgepakt worden, door de gemeente gewenst zijn én in het volkshuisvestelijk beleid de noodzaak daarvan is aangetoond. Deze niet-daeb activiteiten worden in beginsel losgekoppeld van de TI en ondergebracht in een dochterorganisatie (juridische splitsing) of in een gescheiden administratie (administratieve scheiding). Uitgezonderd hiervan zijn corporaties met een jaaromzet kleiner dan 30 miljoen euro en minder dan 5% niet-daeb, zij mogen volstaan met een kosten-verdeelstaat.

De lijst met toegestane daeb-activiteiten vindt u in de bijlage.

Zienswijzen

Gemeente en huurdersorganisatie krijgen de mogelijkheid om over specifieke activiteiten van de corporatie een zienswijze in te dienen bij de Minister. Hiermee laten zij blijken of zij achter een voornemen van de corporatie staan. De corporatie moet verzoeken voor deze activiteiten (vooraf) vergezeld laten gaan van deze zienswijzen. De Minister betrekt de zienswijze bij zijn oordeel over de volgende activiteiten:

- Concreet voornemen voor complexgewijze verkoop
- Uitbreiding werkgebied (zowel bestaande als nieuwe gemeente geeft zienswijze)
- Fusie of defusie
- Splitsing: onderbrengen van de niet-daeb-activiteiten in dochterorganisatie
- Liberaliseren sociale huurwoningen (na splitsing)
- Beoordeling commerciële (niet-daeb) werkzaamheden (indien sprake is van een administratieve scheiding van de corporatie).
- Vaststelling regionale werkgebied
- Jaarverslag
- Reglement over sloop woningen dat de corporatie opstelt

Meer informatie over de woningwet – die ook verder gaat dan het maken van prestatieafspraken – vindt u hier. Voor corporaties heeft Aedes een routeplanner gemaakt.

1.2 De cyclus: van woonvisie tot prestatieafspraken

De herziene Woningwet 2015 geeft meer dan haar voorganger aan hoe de verhoudingen tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zijn. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand. Daartoe doet de corporatie op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel van haar (redelijke) bijdrage aan de gemeente (het bod). Dit bod gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte die de corporatie heeft.
Zij nodigt daarbij de gemeente én de huurdersorganisaties uit tot het maken van prestatieafspraken.
Hiermee hebben de prestatieafspraken, en de samenwerking van corporatie, huurdersorganisatie en gemeente hun wettelijke verankering gekregen. Deze werkwijze betekent dat de verhoudingen op lokaal niveau veranderen, met als uitgangspunt dat de drie partijen gelijkwaardig aan tafel zitten.
De Woningwet geeft wel de procedure aan voor de lokale samenwerking, maar stelt hieraan verder geen vormvereisten. Deze handreiking helpt om binnen de kaders van de Woningwet richting te geven aan dit lokale samenwerkingsproces.

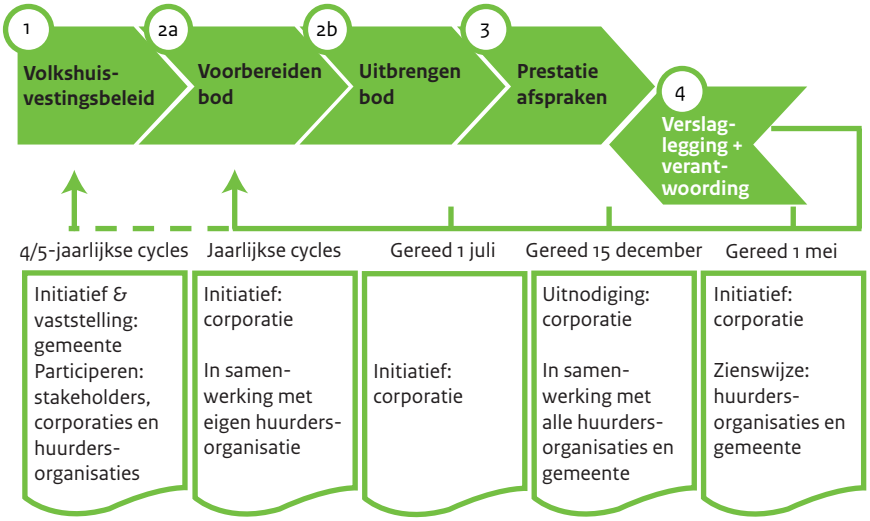
De cyclus zoals in dit hoofdstuk beschreven gaat van kracht vanaf 2016. In 2015 geldt dat stap 2 - het uitbrengen van het bod - voor 1 november plaats dient te vinden.

Wettelijke vereisten

Artikel 42 Woningwet: De corporatie levert een redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.
Artikel 44a lid 1 Woningwet: Voor 15 december stuurt de corporatie het activiteitenprogramma en de prestatieafspraken naar de Minister, gemeente en huurdersorganisatie.
Artikel 44 Woningwet, lid 2. De corporatie verzoekt jaarlijks de gemeente en de huurdersorganisatie om prestatieafspraken te maken voor ten minste het eerstvolgende kalenderjaar (vanaf 1 juli). Een geschil dat het tot stand komen van prestatieafspraken in de weg staat kan worden voorgelegd aan de Minister (lid 4).
Artikel 44b lid 1 Woningwet: De corporatie verstrekt gemeenten en huurdersorganisaties (financiële) informatie.

De samenwerking op lokaal niveau

Voor woningcorporaties is de samenwerking met huurdersorganisaties en gemeente(n) van groot belang. De wet schetst een stapsgewijs proces van samenwerking. Per stap verschillen de rollen van de drie partijen:



Stap 1 - opstellen volkshuisvestingsbeleid: De gemeente stelt volkshuisvestingsbeleid op. Dit kan in de vorm van een woonvisie, woonplan of woonagenda voor een bepaalde periode. Maar ook een beknopte uitgangspuntennotitie kan deze functie hebben.
Het opstellen van het volkshuisvestingsbeleid door de gemeente is van belang omdat corporaties naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering hiervan. Betrokkenheid van de partijen die later in het proces aan tafel zitten, heeft belangrijke meerwaarde en ligt dan ook voor de hand (zie hoofdstuk 4 van deze handreiking).

Stap 2 - corporatie bereidt bod voor en doet een bod: Als de gemeente haar volkshuisvestingsbeleid voor 1 januari aan de corporatie(s) bekend heeft gemaakt, is de corporatie verplicht om hierop een "bod" uit te brengen. Dit mag ook een gezamenlijk bod zijn van de corporaties die in een gemeente werkzaam zijn. Dit bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.
Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar daarna. Dit bod wordt jaarlijks herijkt. De corporatie overlegt met haar eigen huurdersorganisatie over de inhoud van het bod. Het bod is te zien als reguliere beleidsontwikkeling, waar huurders advies over uitbrengen (conform Overlegwet).
De geboden bijdrage dient naar redelijkheid te zijn: de investeringen dienen in verhouding te staan tot het vermogen van de corporatie en tot de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente. Om dit te kunnen beoordelen, stellen Minister en corporatie financiële informatie ter beschikking aan gemeente en huurdersorganisatie. Het bod dient voor 1 juli naar de gemeente en huurdersorganisatie te zijn verstuurd met de uitnodiging om prestatieafspraken te maken (in 2015 dient het bod voor 1 november verstuurd te zijn, vanaf 2016 geldt de reguliere cyclus die hier omschreven is). In hoofdstuk 5 van deze handreiking is dit nader uitgewerkt.

Het begrip Bod
In de lokale praktijk leidt het begrip 'bod' soms tot verwarring. Het wekt wellicht de indruk van een aanbesteding, waar de gemeente kan kiezen welke aanbieder zij als meest gunstige leverancier uitkiest. Bij het bod gaat het om echter om een overzicht van bijdragen die de corporatie in een gemeente wil en kan leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (en dus ook waar niet!).

Stap 3 - maken van prestatieafspraken: Corporatie, gemeente en de huurdersorganisatie gaan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het bod met elkaar in gesprek over te maken prestatieafspraken. Zij hebben hiervoor de tijd tot 15 december. Voor die dag dient de corporatie de prestatieafspraken naar de Minister verstuurd te hebben, samen met de prognose-informatie (dPi). Hier gaan we in hoofdstuk 6 van deze handreiking op in. Corporaties dienen deze gegevens (de dPi en de prestatieafspraken) te zenden naar CorpoData.

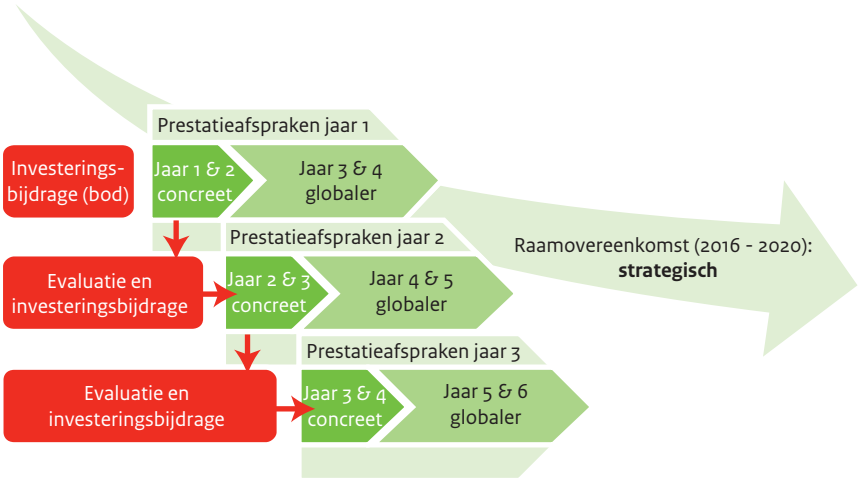
De stap die je liever niet zet - mogelijkheid tot voorleggen van geschil
Indien de drie partijen er niet in slagen om binnen zes maanden na 1 juli tot prestatie-afspraken te komen, kunnen de gemeente, huurdersorganisatie en/of corporatie het geschil dat totstandkoming van afspraken in de weg staat voorleggen aan de Minister. Dit doen zij binnen vier weken na het ontstaan van het geschil. Een adviescommissie beoordeelt het geschil, waarbij zij toetst op het volkshuisvestelijke beleid en de financiële polsstok van de corporatie. Zij adviseert hierover de Minister, die vervolgens een bindende uitspraak doet. Als uitvoering achterwege blijft, ligt in eerste instantie een gang naar de rechter vrij. Geschillen kunnen vanaf 1 juli 2016 aan de Minister worden voorgelegd.

Vanwege de mogelijk verstorende werking in de langetermijnrelatie tussen partijen, is het zaak deze stap proberen te vermijden en zelf naar oplossingen te zoeken. Ook huurders-organisaties die aan hun achterban willen laten zien dat zij het onderste uit de kan willen halen, moeten beseffen dat een geschil wellicht winst op korte termijn oplevert, maar mogelijk verlies op lange termijn.

Stap 4 - Evaluatie van realisatie: In mei gaan de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de uitvoering van de prestatieafspraken in het voorgaande jaar. Dit betreft zowel de uitvoering van de jaarlijkse als de vijfjaarlijkse afspraken. De corporatie biedt als basis voor de evaluatie in haar jaarverslag inzicht in de voortgang van de uitvoering.

De cyclus in de praktijk

In de praktijk hebben korte- en langetermijnafspraken een heel verschillend karakter. Om bij de tijd te blijven is het noodzakelijk om met een hoge frequentie de afspraken aan te scherpen. Ervaringen leren namelijk dat afspraken voor maximaal twee jaar echt concreet kunnen zijn. Toch is het weinig productief om elke twee jaar de afspraken volledig opnieuw uit te onderhandelen. Zinvoller is het om in een raamovereenkomst basisafspraken te maken voor de lange termijn en deze afspraken periodiek te concretiseren in prestatieafspraken.



De doorkijk naar de langere termijn heeft als belangrijke meerwaarde dat investeringen in perspectief worden geplaatst, en onderhandelingen niet jaarlijks heropend hoeven te worden. Jaarlijks stelt de corporatie binnen het kader van de raamovereenkomst een nieuw bod samen. Dit bod zal dan in elk geval een praktische uitwerking krijgen voor de eerstvolgende twee jaar. Dit is een periode die goed te overzien is, en tegelijkertijd net iets verder gaat dan de al bekende investeringen van het komende jaar. Daarmee biedt een bod voor twee jaar ook voldoende stof voor nader gesprek over nieuwe prestatieafspraken. Door de cyclus niet telkens als losse stappen te beschouwen maar als een repeterend proces, leren de partijen ook van elkaar wat haalbaar is en wat niet. De belasting van de partijen wordt zo beperkt. Wel is het zaak om de eerste keer het raamwerk voor de komende jaren goed voor te bereiden.

Schematisch stappenplan per partij

	Gemeente	Corporatie	Huurdersorganisatie	Enkele tips
Voor 1 januari (eens in 4 / 5 jaar)	Opstellen van de woonvisie voor een periode van 5 jaar	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie	Zonder volkshuisvestelijke paragraaf geen prestatie–afspraken! Betrek stakeholders er zo vroeg mogelijk bij! Woonbeleid is breder
Januari - juni		Opstellen jaarverslag		Ingaan op uitvoering van het volkshuisvestings-beleid
Januari - juni	Evaluatie uitvoering prestatie-afspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Organiseer 1 keer per jaar de 'Dag van het Wonen': alle partijen bijeen om de resultaten van vorig jaar en de ambities te bespreken.
Januari - juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW) Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW) Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	
Januari - juni		Opstellen bod Afstemmen bod met eigen huurders-organisatie	Afstemmen bod met corporatie (huurders-organisatie van corporatie zelf)	Huurdersorganisatie consulteert achterban. Houdt er rekening mee dat RvC corporatie akkoord dient te gaan met bod
Voor 1 juli	Ontvangt het bod van de corporatie	Toesturen bod naar gemeente en huurdersorga-nisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het bod van de corporatie	Bij meerdere corporaties overleg met een andere huurdersorganisatie (samenstelling) dan de eigen, optie gemeentelijke huurdersorganisatie
Voor 1 juli		Opstellen dVi en toesturen naar Autoriteit		
Juli -15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Stel concrete plannen op voor 2 jaar i.p.v. 1. Daarnaast raamovereenkomst 5 jaar.
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstand–koming prestatieafspraken	Stok achter de deur, maar vermijden gezien ernstig verstorende werking relatie
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie		
Voor 15 december		Opstellen dPi en toesturen naar Autoriteit	Afstemmen van dPi van Corporatie	

1.3 Samenwerking in de driehoek corporatie-bewoners-gemeente

De door de Woningwet 2015 zo centraal gestelde samenwerking op lokaal niveau om te komen tot de juiste volkshuisvestelijke prestaties is een belangrijke uitdaging. Een succesvolle samenwerking vraagt:

- van de gemeente dat zij concrete en realiseerbare doelen stelt;
- van de corporatie dat zij goed beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, en dit ook transparant neerlegt;
- en van de huurdersorganisatie dat zij kritisch meedoet aan het opstellen van doelen, de bijdrage van de corporatie hieraan en de effecten voor de huurders.

Essentieel in deze samenwerking is dat alle partijen hun rol spelen. Hoe? Dat leest u hierna.

In nogal wat gevallen is de samenwerking tussen gemeente en corporatie gestoeld op persoonlijke relaties en onderling vertrouwen. Los van de dan vaak ontbrekende transparantie kan het goed houden van de relatie teveel een doel op zich worden, waardoor partijen elkaar onvoldoende aansporen tot de maximale volkshuisvestelijke prestatie. In die situaties is de rol van de huurdersorganisatie cruciaal. Zij kan als luis in de pels scherpte brengen in de samenwerking.
Maar ook zien we partijen die elkaar vooral uit de weg gaan. Onvrede over elkaars prestaties overheerst. In die situaties biedt de wet een kans op een nieuw begin. Door zakelijk en transparant te handelen, krijgt een nieuwe samenwerking kans.

Wat is de taak en verantwoordelijkheid van de partijen binnen de samenwerking?

Corporaties

- *Taakafbakening:* De corporatie moet zich beperken tot haar kerntaak. Dit betreft het passend huisvesten van mensen met een smalle beurs. In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed realiseren en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. Deze activiteiten zijn de daeb-activiteiten. Niet-daeb-activtiteiten zijn enkel toegestaan als de gemeente deze wenst en als uit een markttoets blijkt dat zij niet door marktpartijen opgepakt worden. De gemeente organiseert de markttoets.

Daeb: Voor vastgoedeigenaren geldt een gelijk speelveld (level-playing-field).
In dit gelijke speelveld heeft de overheid geen rol. Voor de sociale volkshuisvestelijke taken heeft de overheid een ondersteunende rol, in de vorm van waarborgen bij afgesloten leningen. Om deze ondersteuning vanuit de overheid gericht in te zetten, mag dit alleen voor 'sociale' diensten; Diensten van algemeen economisch belang (daeb). Op dit terrein mogen corporaties zich inzetten.

- *Splitsing:* Niet-daeb activiteiten worden gescheiden van de daeb-activiteiten. Deze worden ondergebracht in een dochterorganisatie (juridische splitsing) of in een gescheiden administratie (administratieve scheiding).
- *Bod met activiteitenplan:* de corporatie stelt jaarlijks een activiteitenplan met financiële paragraaf op. De financiële polsstok is leidend voor de ambities van de corporatie. Het activiteitenplan moet geënt zijn op het beschikbare volkshuisvestelijke beleid en een uitnodiging bevatten om te komen tot prestatieafspraken.

Markttoets niet-daeb: Activiteiten die niet behoren tot daeb, mag de corporatie in beginsel niet uitvoeren. Enkel bij noodzaak vanuit gemeentelijk beleid, ontbreken van marktpartijen die dit oppakken, en een toets op bedrijfseconomisch verantwoorde investeringen mag de corporatie alsnog niet-daebactiviteiten uitvoeren. De drie voorwaarden moeten via een markttoets aangetoond worden.

Gemeenten

- *Volkshuisvestingsbeleid:* Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid krijgt een formele status in het proces om te komen tot prestatieafspraken. Indien er namelijk geldend volkshuisvestingsbeleid is, is de corporatie verplicht om de gemeente en huurdersorganisatie uit te nodigen voor het maken van prestatieafspraken. Zonder geldend volkshuisvestingsbeleid vervalt deze verplichting(!).
- *Daeb/niet-daeb:* in het verleden vroegen gemeenten corporaties niet zelden om tal van activiteiten op te pakken; ook activiteiten die niet tot het primaire taakveld van de corporatie behoorden. Door de striktere taakafbakening ligt de uitvoering van commerciële activiteiten niet meer bij corporaties. Corporaties kunnen hierin alleen een rol spelen als:
  - de gemeente hiervan de noodzaak onderbouwt en in beleid vastlegt, en dit afstemt met omliggende gemeenten;
  - de gemeente biedt via een openbare uitnodiging marktpartijen de kans om deze activiteiten op te pakken;
  - marktpartijen de investeringen niet doen; dan kan de gemeente (onder gelijke voorwaarden) corporaties vragen deze opgave op te pakken. Dit kan vervolgens alleen als de corporatie een positieve zienswijze op het plan krijgt van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- *Afbakening regionale werkgebied:* gemeenten krijgen op twee manieren invloed op het werkgebied van corporaties. De eerste manier is het voorstel dat gemeenten voor 1 juli 2016 kunnen indienen over de regio-indeling. De Minister zal op basis van dit voorstel vaststellen wat de samenhangende regionale werkgebieden voor corporaties zijn. Dit zijn de gebieden waar corporaties (nieuwe) investeringen mogen doen. Gemeenten hebben zes maanden tijd om het voorstel in te dienen. De Minister moet dit binnen zes weken beoordelen. De Minister deelt de gebieden toe waar geen voorstel over is ingediend. Corporaties kunnen hierover een zienswijze indienen. Randvoorwaarden voor de regio-indeling is dat het om minimaal twee gemeenten en 100.000 huishoudens gaat. Uitgebreide informatie over het werkgebied vindt u op deze pagina.

In de tweede plaats heeft de gemeente een rol als de corporatie binnen het werkgebied in een andere gemeente actief wil worden. Dan moeten zowel de 'ontvangende' als 'gevende' gemeente hierover vooraf een zienswijze geven.[1]

- *Informatievoorziening:* De gemeente krijgt het recht om informatie op te vragen bij woningcorporaties.[2] Onderdeel hiervan is de verantwoordingsinformatie (prestaties achteraf volgens vast format: dVi) en prospectieve informatie (prognose-informatie, dPi). Daarnaast zal een overzicht worden gegeven van de investeringsruimte van de corporatie (op gemeenteniveau).[3]
- *Zienswijze:* De gemeente zal op een aantal activiteiten van de corporatie vooraf een zienswijze moeten of kunnen geven.

Huurdersorganisaties

- *Verschillende huurdersorganisaties:* De Woningwet biedt huurdersorganisaties een formele positie in het overleg om te komen tot prestatieafspraken. De definitie van huurdersorganisaties is hierbij gelinkt aan de definitie van de Overlegwet.[4] Indien er geen overkoepelende huurdersorganisatie is, hebben bewonerscommissies deze positie. In de praktijk betekent dit dat dan een afvaardiging van bewonerscommissies deelneemt in het proces om te komen tot prestatieafspraken.
- *Positie huurdersorganisaties:* Huurdersorganisaties krijgen een volwaardige positie in het proces om te komen tot prestatieafspraken. In de eerste plaats speelt dit bij het samenstellen van het bod, wat de corporatie samen met de eigen huurdersorganisatie doet. Vervolgens zitten zij als gelijkwaardige partij aan tafel bij het maken van prestatieafspraken. Hierbij kunnen ook andere huurdersorganisaties aansluiten (of een koepelorganisatie), indien er meer corporaties in de gemeente werkzaam zijn.
- *Informatievoorziening:* De huurdersorganisaties krijgen net als gemeenten het recht om informatie bij de corporatie op te vragen. Ook zij krijgen informatie toegestuurd: het overzicht van de investeringsruimte, verantwoordingsinformatie (dVi) en prospectieve informatie (dPi). Zij hebben daarmee een gelijkwaardige informatiepositie ten opzichte van gemeenten.
- *Toetsing op consistentie beleid(suitvoering):* naast het maken van prestatieafspraken krijgen huurders ook een actieve rol bij het opstellen van het bod en bij het overleg over de realisatie van afspraken. Zo kunnen zij de corporatie én de gemeente controleren op consistentie in beleidsuitvoering en bijvoorbeeld voorkomen dat afgeweken wordt van de prestatieafspraken of ad hoc nieuwe investeringen worden uitgedacht.

---

[1] Zie artikel 41 van de Woningwet.

[2] Zie artikel 44b van de Woningwet.

[3] Zie artikel 36 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv).

[4] Zie artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv of Overlegwet).

- *Zienswijze:* De huurdersorganisatie zal op een aantal activiteiten van de corporatie vooraf een zienswijze moeten geven. Bij fusies (zonder acute financiële noodzaak) en verbindingen krijgen huurdersorganisaties instemmingsrecht.
- *Huurdersraadpleging:* Huurdersvertegenwoordigers, gemeente en het bestuur van de corporatie kunnen een huurdersraadpleging houden.
- *Voordracht leden Raad van Toezicht:* Huurders mogen ten minste een derde van de commissarissen van de RvT voordragen, maar nooit zoveel dat de huurderscommissarissen een meerderheid vormen.

2

Tripartiet overleg

2 Tripartiet overleg

Introductie

De Woningwet 2015 biedt een basis om de samenwerking in de driehoek corporatie-gemeente-huurdersorganisatie te bestendigen of uit te bouwen. Samenwerking is zo een bouwsteen om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal/regionaal niveau.
Natuurlijk is deze samenwerking in veel situaties niet nieuw. Op veel plaatsen wordt constructief samengewerkt. Maar de onderlinge relaties in de driehoek worden intensiever onder de Woningwet 2015. Zo was voorheen de rol van de huurdersorganisaties in dit proces vooral te typeren als facultatief. En het ontbrak aan een stok achter de deur als partners niet tevreden waren over de aard en inhoud van prestatieafspraken, waardoor prestatieafspraken zelden concreet werden en bleven steken in het delen van intenties. De Woningwet 2015 zorgt voor volwassener samenwerking.

Wettelijke basis

Artikel 43 lid 1 Woningwet:
Artikel 43 Woningwet: De corporatie stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden. Zij overlegt hierover met haar huurdersorganisatie.
Artikel 44 Woningwet, lid 2. De corporatie verzoekt jaarlijks de gemeente en de huurdersorganisatie om prestatieafspraken te maken voor ten minste het eerstvolgende kalenderjaar (vanaf 1 juli), mits de corporatie beschikt over geldend volkshuisvestingsbeleid (lid 3). Een geschil dat het tot stand komen van prestatieafspraken in de weg staat kan worden voorgelegd aan de Minister (lid 4). Bij de behandeling van het geschil wordt het volkshuisvestingsbeleid en de financiële mogelijkheden van de corporatie betrokken (lid 5).
Artikel 44a lid 1 Woningwet: Voor 15 december stuurt de corporatie naar de Minister, gemeenten en de huurdersorganisatie het activiteitenprogramma en bijbehorende prestatieafspraken.
Artikel 44b lid 1 Woningwet: De corporatie verstrekt de gemeente borgingsinformatie en andere (financiële) gegevens en gemeente en huurdersorganisatie ook andere (financiële) gegevens ter beoordeling van de bijdrage van de corporatie.

Proces

Samenwerkingsovereenkomst: spreek spelregels af
Met alleen formele regels uit de wet is het lokale samenspel nog niet goed te vangen. Bij een constructief samenwerkingsproces zijn niet de juridische regels leidend, maar de wens om samen verder te komen. Essentieel is dat partijen elkaar kennen. Snappen wat de belangen zijn en hoe die belangen tot uitdrukking komen in beslissingen en opvattingen. Daarom

start het proces om te komen tot prestatieafspraken idealiter periodiek met een hernieuwde kennismaking. Partijen delen daarbij hoe zij tegen hun eigen rol aankijken en wat zij van de ander verwachten; en in het bijzonder wat dit dan betekent voor de manier waarop je de samenwerking vorm geeft. Wat zijn de formele en informele spelregels waar we ons met elkaar aan willen houden. Dit kan vorm krijgen in een samenwerkingsovereenkomst.
Heb daarnaast ook aandacht voor de bilaterale samenwerking tussen de partijen. Hoe houden we de communicatielijnen open, als er (vanzelfsprekend) ook de nodige overleggen zijn die buiten de prestatieafspraken omgaan? Te denken is aan het adviesrecht van huurdersorganisaties richting corporaties, projectenoverleg tussen corporatie en gemeente, etc. Wees je ervan bewust dat lijnen elkaar kunnen doorkruisen en maak hierover vooraf afspraken.

Om goed te kunnen samenwerken aan het realiseren van doelstellingen van het volkshuisvestelijk beleid, is het belangrijk dat elke contractpartner zijn eigen inzet helder maakt. Afspraken met een wederzijds karakter (wederkerigheid; 'als jij dat doet, dan stel ik dat er tegenover') bieden de grootste kans op succes. Elke partij kan een bijdrage leveren vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en taken-pakket. Dat leidt tot het gemeenschappelijke gevoel, dat er een redelijk evenwicht bestaat tussen de bijdragen van de verschillende partijen. Niet alleen in geld, maar ook in inzet. Hierbij dient wel aandacht te zijn voor de inbreng van de huurdersorganisatie. Zij beschikken over beperkte middelen en tijd.

Ook duidelijkheid over proces via samenwerkingsovereenkomst
Bij het maken van prestatieafspraken is helderheid over het proces een belangrijke voorwaarde. Het waarborgen van de spelregels aan de voorkant van het proces, helpt hierbij. Zeker als dit wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst waaruit blijkt wie er aan tafel zit, welke onderwerpen van gesprek aan bod komen, hoe de informatieverstrekking tot stand komt, welke invloed iedere partner heeft en hoe (vaak) overleg plaatsvindt. In de samenwerkingsovereenkomst kan ook de ondersteuning van de huurders een plek krijgen. De samenwerkingsovereenkomst vormt tevens een gezamenlijk plan van aanpak voor het proces. Door dit samen met de partners op te stellen, worden de partijen gedwongen na te denken over hun rol en inbreng in het proces.

Praktische vertaling

Primair voor gemeenten, maar ook bruikbaar voor huurdersorganisaties en corporaties, is in de Handreiking "Van Woonvisie tot Prestatieafspraken" (2008) een aantal tips gegeven over samenwerking. Deze handreiking heeft de afgelopen jaren zijn waarde in de praktijk bewezen en is nog altijd actueel. In het bijzonder geldt dat voor de ondertitel "van macht naar gezag". Ook onder de Woningwet 2015 stuurt de gemeente primair niet op grond van haar machtspositie (regels en geboden), maar op basis van gezag (visie en overtuigingskracht). Zij geeft een democratisch gelegitimeerde volkshuisvestelijke visie op de ontwikkeling van de gemeente. Dit vraagt van haar:

- dat zij zelf het initiatief neemt om volkshuisvestelijk beleid vast te stellen (dit lijkt een open deur, maar er zijn ook gemeenten die de noodzaak voor volkshuisvestingsbeleid onvoldoende (h)erkennen). Het volkshuisvestingsbeleid is immers de basis voor de redelijke bijdrage van de corporatie, en de toetssteen bij geschillen.
- dat zij zich als gelijkwaardig partner opstelt in het proces om te komen tot prestatieafspraken.
  - Ook al is het volkshuisvestingsbeleid formeel de verantwoordelijkheid van de gemeente, het beleid wint aan kracht als marktpartijen, in het bijzonder corporaties en huurdersorganisaties, hierbij nauw betrokken zijn. Het volkshuisvestingsbeleid is het fundament voor prestatieafspraken. Een minder formele houding over de rolafbakening draagt bij aan de gezamenlijkheid.
  - Waar het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente is, en het bod van de corporaties, zijn de prestatieafspraken van huurdersorganisaties, gemeente en corporaties gezamenlijk. Dit vraagt een switch in de rolopvatting in de verschillende fasen van de jaarlijkse cyclus. Om dit goed te doen is het waardevol om een gemeenschappelijk plan van aanpak voor de jaarcyclus te maken.
- dat zij open communiceert over ambities en verwachtingen (in alle stappen).

Huurdersorganisaties hebben in het samenwerkingsproces een prominente rol. De definitie van huurdersorganisaties is omschreven in de Wet op het overleg huurders verhuurder.
Hun positie is onontbeerlijk in het samenwerkingsproces. De Woningwet biedt huurdersorganisaties de ruimte om vanaf het begin van het proces het huurdersgeluid naar voren te brengen. Dat klinkt goed, maar vraagt ook het nodige van huurdersorganisaties zelf. In de Overlegwet is geregeld welke positie de huurdersorganisatie heeft ten aanzien van de onderwerpen die een plek zullen krijgen, zoals de huurverhoging en woningverbeteringen.

Veelgehoord is de vraag van huurdersorganisaties wat zij te bieden hebben in het samenwerkingsproces. Zij investeren immers niet. Niets is minder waar. Hun betrokkenheid is bepalend voor het welslagen van investeringen. Daarom adviseren wij huurdersorganisaties de rol in het proces volledig op te eisen. Het is van groot belang om hier al vroeg over na te denken. Daarbij rekening houdend met het volgende:
- Huurdersorganisaties zullen vooraf ook hun eigen prioriteiten moeten vaststellen, vóór het gesprek met gemeente en corporatie.
  - Huurdersorganisaties zijn onderdeel van het samenwerkingsproces, dit betekent dat ook zij betrokken zijn in het proces van geven en nemen. Wensen van huurdersorganisaties zullen evengoed niet allemaal gehonoreerd kunnen worden. Belangrijk is dan om te bepalen welke onderwerpen je per se wilt binnenhalen.
  - Bij prestatieafspraken gaat het om zowel korte- als langetermijnbelangen; dus niet alleen voor de huurders van nu. Er is ook aandacht nodig voor de huurders van de toekomst. Om draagvlak voor niet alleen de korte maar vooral ook de langere termijn te krijgen is het van belang om de achterban frequent te informeren en betrekken bij de keuzes.

Voorbeelden van activiteiten die de huurdersorganisatie kan leveren:
Leveren van kennis over huurders, zoals het signaleren van problemen met de betaalbaarheid.
Voorlichten van hun achterban over de mogelijkheid huurtoeslag aan te vragen en over het kwijtscheldings- en armoedebeleid van de gemeente.
Informeren van het nut van duurzaamheidsmaatregelen (als dit van de kant van de huurders komt, is het vertrouwder voor huurders).
Bewonerscommissies ondersteunen bij het controleren van de servicekosten en het onderzoeken van de mogelijkheid tot besparingen.

  - Bij goede samenwerking speelt wederkerigheid een grote rol. Dan gaat het ook over de inbreng van de huurdersorganisatie. Er zijn goede voorbeelden van prestatieafspraken waarin activiteiten benoemd zijn die de huurdersorganisatie levert. In Ede is afgesproken dat huurders opgeleid worden tot energiecoach om de corporatie te steunen bij duurzaamheidsprojecten.
- Huurdersorganisaties moeten hun rol in het samenwerkingproces goed benoemen.
  - Het voorbereiden van het bod gebeurt samen met de corporatie. Uiteindelijk is het de corporatie die het bod uitbrengt. Daarin hoeven zeker niet alle wensen vanuit de huurdersorganisatie gehonoreerd te zijn. Er ligt nog een kans in een slimme samenwerking met de gemeente of andere huurdersorganisaties.
  - Huurdersorganisaties zitten (gelijkwaardig) aan tafel bij de prestatieafspraken, al regelt de wet niet dat zij de afspraken ondertekenen. Toch kun je in het proces afspreken dat je meetekent. Maar wil de huurdersorganisatie dit? Redenen om mee te tekenen: je wordt meer gehoord, je spreekt commitment uit naar je partners. Redenen om niet mee te tekenen: verlies van tegenkracht op latere momenten in het proces (bijvoorbeeld verdere concretisering huurverhoging, sloopplannen of woningtoewijzing).

Tekenen voor een deel van de afspraken?
Er zijn huurdersorganisaties die tekenen voor een deel van de onderwerpen. Zij kiezen hiervoor omdat zij niet in voldoende mate de consequenties van alle afspraken kunnen overzien, of waar ze als huurdersorganisatie geen rol spelen (bijvoorbeeld grondbeleid). Daar kun je tegenin brengen dat de prestatieafspraken een totaalkader vormen, waar iedere partij in zijn geheel achter moet staan. Gedeeltelijk tekenen kan dienen als uitweg uit een patstelling om daarmee een gang naar de geschillencommissie te voorkomen.

- Voor goede samenwerking is het van belang om vooraf met alle partijen afspraken te maken over de rol van de huurdersorganisatie in het proces. Tekenen zij mee, zijn zij bij ieder overleg aanwezig?
- In veel gevallen zijn er mogelijkheden om samen te werken met andere huurdersorganisaties (bijv. in gemeentelijk of stedelijk huurdersplatform). Dit heeft gevolgen voor de besluitvorming: het bod wordt afgestemd met de eigen huurdersorganisatie, de prestatieafspraken in dit geval met de samenwerkende organisaties. Het is dan van belang om goed na te denken wie de eigen organisatie vertegenwoordigt, hoe de inzet bepaald wordt en hoe afstemming met de achterban plaatsvindt.

- Huurdersorganisaties hebben baat bij een goede inhoudelijke en procesmatige ondersteuning vanuit de corporatie en gemeente.
  - Het versterken van de kennispositie en het beperken van het tijdsbeslag kan voor huurdersorganisaties vorm krijgen door krachtenbundeling, regionaal of tussen corporaties.
  - De samenwerking vergt veel tijd. Dan is het zinvol dat de huurdersorganisatie bij gemeente en corporaties zichtbaar maakt wat de mogelijkheden zijn en waar grenzen liggen. Dit stuurt het verwachtingspatroon en daarmee de kwaliteit van de samenwerking. Maak vooraf afspraken over tijdsbesteding, vergaderfrequentie, aanleveren van vergaderstukken, voorbereiden van vergaderingen, vraagbaakfunctie.
  - De wet regelt dat huurdersorganisaties aanvullend recht hebben op (de inhuur van) ondersteuning en scholing (drie dagen per bestuurslid per jaar), gefinancierd door de corporatie. Dit is een uitbreiding op de Overlegwet. Omdat ook de gemeente belang heeft bij een goed functionerende huurdersorganisatie, is het denkbaar dat zij de huurdersorganisatie mede faciliteert.
  - Voordeel van de inhuur van professionele ondersteuning is de inbreng van kennis en vaardigheden en de tijd die de professional kan investeren. Zaak is dat ook echt het geluid van de achterban wordt ingebracht in de onderhandelingen en niet zozeer de eigen opvattingen van de professional.
  - Het legitimatievraagstuk van huurdersorganisaties komt vaak aan de orde. Het is nuttig om het hierover te hebben - al heeft menig huurdersorganisatie meer leden dan een lokale politieke partij - maar laat dit het proces niet overheersen. Huurdersorganisaties hebben hun legitimatie in de Overlegwet. Zoek desnoods in overleg met de huurdersorganisatie naar alternatieve participatievormen. Goede participatie verstevigt de positie van de huurdersorganisatie in het proces. Daarbij is ook aandacht nodig voor de vraag hoe het belang van de toekomstige huurder een plek krijgt in de dialoog.

Er worden diverse alternatieve participatievormen gezocht. Een sprekend voorbeeld is de participatieraad van Nijestee. Haar aanpak is bijzonder omdat zij zelf gevraagd en ongevraagd advies ophaalt bij bewoners. Dat kan gaan over onderwerpen die Nijestee of de Participatieraad zelf van belang acht. Om dat advies 'op te halen' kan de Participatieraad gebruik maken van BewonerAdviesGroepen. Deze groep geeft advies over een specifiek onderwerp en wordt daarna weer opgeheven.
De woonbond heeft een aantal voorbeelden in beeld gebracht van nieuwe overleg-vormen tussen verhuurders en hun huurdersorganisaties en naar andere nieuwe manieren om huurders te betrekken.

Voor corporaties is samenwerking om te komen tot prestatieafspraken doorgaans een vanzelfsprekendheid, al is voor hen ook vaak de inbreng van huurdersorganisaties nog geen gemeengoed. Neemt niet weg dat ook zij geconfronteerd worden met allerhande procesmatige vragen:

- De corporatie maakt jaarlijks vele bedrijfsmatige afwegingen. Niet al deze afwegingen hebben direct betrekking op de prestatieafspraken, maar beïnvloeden wel de investeringsruimte. Voor een goed begrip van de noodzakelijke bedrijfsmatige keuzes is het gewenst dat je partners weten waarmee je bezig bent, en welke afwegingen je maakt:
  - Veel vragen en onbegrip richting corporaties ontstaan door onvoldoende kennis van de sector en de financiering. Begrippen als onrendabele toppen en nieuwsberichten over vermogensgroei roepen veel vragen op. In de samenwerking en beeldvorming blijkt frequent informeren en bijpraten van gemeente en huurdersorganisaties bij te dragen aan een goed proces.
  - Jarenlang waren zelfstandigheid en autonomie een belangrijke waarde voor corporaties. Strategische keuzes werden met de nodige voorzichtigheid gecommuniceerd ('bedrijfsgevoelige informatie'). Om in samenwerking vertrouwen te winnen is grote openheid over investeringen, strategieën en financiële ruimte een must.
  - De partijen met wie samengewerkt wordt hebben een andere horizon. Die van corporaties is veel langer dan die van de huurders en van de gemeente (4 jaar). Dit vraagt om aandacht omdat de corporatie andere afwegingen kan hanteren dan de gemeente of de huurders. Een voorbeeld: de corporatie hanteert bij haar strategisch voorraadbeleid de beleggingswaarde, waar de gemeente vanuit grondposities voor de corporatie ongewenste woningtypes nastreeft.

- Corporaties werken in een politieke omgeving en zijn daar doorgaans goed mee bekend. Dit neemt niet weg dat er belangrijke verschillen in bestuurscultuur tussen corporaties en gemeente bestaan. Voldoende inleving in en goed begrip van de politieke omgeving is voor corporaties noodzakelijk (evenals omgekeerd uiteraard).
  - De gemeente heeft een aanzienlijk breder takenpakket dan enkel volkshuisvesting. Afwegingen worden op verschillende plekken in de gemeentelijke organisatie gemaakt. Hierdoor kunnen besluiten en afwegingen binnen de gemeentelijke organisatie soms lang onduidelijk zijn. Per activiteit is het dan ook goed te beseffen met wie je als corporatie praat binnen de gemeente, en met welk mandaat.

- Door het dualisme heb je als corporatie doorgaans te maken met de wethouder, maar worden besluiten genomen door de gemeenteraad. Daarom is het goed om te investeren in de relatie met de raad.
- Voor corporaties is het soms lastig als nieuwe verkiezingen leiden tot een ommezwaai in volkshuisvestelijk beleid waarmee prestatieafspraken onder druk komen te staan. Dit vraagt acceptatie van de discontinuïteit die zich dan voordoet. De prestatie-afspraken bieden weliswaar een richting voor een aantal jaar, maar in de jaarlijkse cyclus zal de gemeente in een dergelijk geval bij willen gaan sturen.

- Interne toezichthouders (RvT) en huurdersorganisaties fungeren mede als antennes voor de corporatie. Zij vangen signalen op die de corporatie niet direct bereiken. Essentieel is dat corporaties daar bewust alert op zijn om deze geluiden boven tafel te krijgen.

Bredase samenwerking

Nog voor het ingaan van de Woningwet hebben de gemeente Breda, de drie corporaties en de huurderorganisaties afgesproken dat zij in de geest van de wet prestatieafspraken gingen maken. De Gezamenlijke Huurderskoepel Breda (GHK) zat namens de huurdersorganisaties van de corporaties als gelijkwaardige partner aan tafel. Niet alleen bij het bestuurlijk overleg, maar in de laatste fase ook bij het ambtelijke overleg waar de prestatieafspraken concreet uitgewerkt werden. Vooraf zijn afspraken gemaakt over het proces: over welke onderwerpen worden afspraken gemaakt, wie zit wanneer aan tafel, wie ondertekent de afspraken, enzovoorts. De afspraken zijn uiteindelijk door de huurdersorganisaties van iedere corporatie ondertekend.

Partijen zijn erin geslaagd om in de geest van de wet prestatieafspraken te maken. “De afspraken zijn gemaakt in een sfeer van wederzijdse inspanning, openheid, transparantie en vertrouwen”, vertelt Ties Teeuwen, strateeg bij woningbouwvereniging Laurentius. “Dankzij de inbreng van GHK zijn de prestatieafspraken vooral op de thema’s betaalbaarheid en woonlasten scherp en concreet geworden”. De inbreng van de GHK was deskundig en kritisch opbouwend. De corporaties hebben mede daardoor gedurende het proces hun grenzen opgezocht en daarbij duidelijk aangegeven tot hoever ze konden gaan. Les uit het Bredase is dat er blijvend aandacht moet zijn voor de mate waarin de huurdersorganisaties verder kijken dan alleen de belangen van de eigen huurders. Voor de huurdersorganisaties zelf is het tenslotte nog zoeken naar een goede interne rolverdeling; bij de totstandkoming van de afspraken (inbreng op ambtelijk niveau), de goedkeuring van de afspraken (bestuurlijke rol) en de mogelijkheden om ook in de uitvoering van de afspraken een rol op zich te nemen. Op deze pagina vindt u meer informatie over dit voorbeeld.

Geschil

Indien de partijen er niet in slagen binnen een half jaar tot prestatieafspraken te komen, heeft ieder de mogelijkheid om het geschil dat hieraan ten grondslag ligt voor te leggen bij de Minister. Maar tot een geschil wil je het niet laten komen. Partijen zijn dan afhankelijk van de Minister; je hebt het niet meer zelf in de hand. Ook legt dit een claim op de samenwerking. De mogelijkheid om naar de Minister te stappen heeft de functie van een zwaard van Damocles, dat partijen stimuleert om er samen - binnen grenzen van redelijkheid uit te komen. De vrijblijvendheid van het maken van prestatieafspraken is er daarmee af. Het is dan ook aan te bevelen om pijnpunten (vroeg)tijdig op te pakken en weg te blijven van het geschil.

Regionale samenwerking

Maatschappelijke opgaven en woningmarkten houden zich niet aan de administratieve grenzen van de gemeente. Veel corporaties werken regionaal en ook provincies dringen bij gemeenten aan op regionale krachtenbundeling. Regionale afstemming is op verschillende momenten in het proces noodzakelijk:

- Bij de ontwikkeling van volkshuisvestelijk beleid: steden en dorpen hebben een functie op de woningmarkt voor bepaalde groepen. Keuzes over spreiding van sociale woningbouw, de wenselijk-heid van concentratie in bepaalde woonmilieus, ambities over spiegelbeeldig bouwen en de opvangfunctie voor specifieke doelgroepen spelen in alle gemeenten. Het effect van volkshuis-vestelijke keuzes strekt zich dan ook over meerdere gemeenten uit.
- De “redelijke bijdrage” van regionaal werkzame corporaties verspreidt zich over meerdere gemeenten. Indien gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties hierover in regionaal verband niet afstemmen ontstaat het risico van shoppen, partijen tegen elkaar uitspelen en willekeur. Wie bepaalt immers de prioriteitstelling tussen de beleidsopgaven van de verschillende gemeenten? Het verdient aanbeveling om vooraf onderling afspraken te maken over de regionale prioriteitstelling en de verdeelsleutel van de redelijke bijdrage. Te denken is aan een proces waarin gemeenten en corporaties in de regio samen de investeringsopgave in beeld brengen: waar is sprake van transformatieopgaven, waar van leefbaarheidsopgaven en waar van nieuwbouw? Door hieraan prioriteiten toe te kennen ontstaat een basis voor de verdeling van de investeringsopgave. De praktijk wijst uit dat dit weerbarstig is. Enerzijds omdat de regionale samenwerking meer georganiseerd is rond nieuwbouw dan op de bredere investeringsopgave in de bestaande voorraad (dit vraagt van wethouders op een breder dossier af te stemmen). Anderzijds omdat regionale samenwerkingen vaak leiden tot veilige of vage intenties en hoogstens een politiek gebaseerde verdeelsleutel voor investeringen, in plaats van een volkshuisvestelijke. Ook doet de situatie zich vaak voor dat een corporatie die regionaal werkzaam is haar huurbeleid op concernniveau afstemt, waardoor lokaal geen ruimte is om er afspraken over te maken. Zeker met de komst van de huursombenadering zal dit aan de orde kunnen zijn.

Illustratie: komen tot een volkshuisvestelijke verdeelsleutel, opgaven en bestedingen

	Opgave				
Besteding:	Betaalbaar-heid	Beschikbaar-heid	Kwaliteit	Duurzaam-heid	Enz.
Lage huren					
Onderhoud					
Beheer					
Investeringen					
Enz.					

Hoe verdeel je de redelijke bijdrage over gemeenten? Een mogelijkheid is om te kijken naar de totale opgave van een corporatie in haar werkgebied. Hierbij maak je onderscheid naar de aard van de opgave en de benodigde investeringen (betaalbaarheid, beschikbaarheid, enz). Dit biedt inzicht in de benodigde investeringsruimte in het werkgebied. In overleg met belanghebbenden wordt vervolgens een gewicht toegekend aan de opgaven. Zo wordt duidelijk waar de investeringen heen moeten gaan. Zo kan de dialoog over de opgaven gaan en niet over de gemeentegrens waar de investeringen binnen zouden moeten blijven.

- Bij het verzoek van gemeenten tot de vorming van regionale werkgebieden is afstemming een voorwaarde. Gemeenten dienen hun voorstel in over het werkgebied dat zij met elkaar willen vormen. Binnen het werkgebied hebben de corporaties een kerngebied. Alleen in het kerngebied mogen corporaties nog investeren in nieuwbouw.

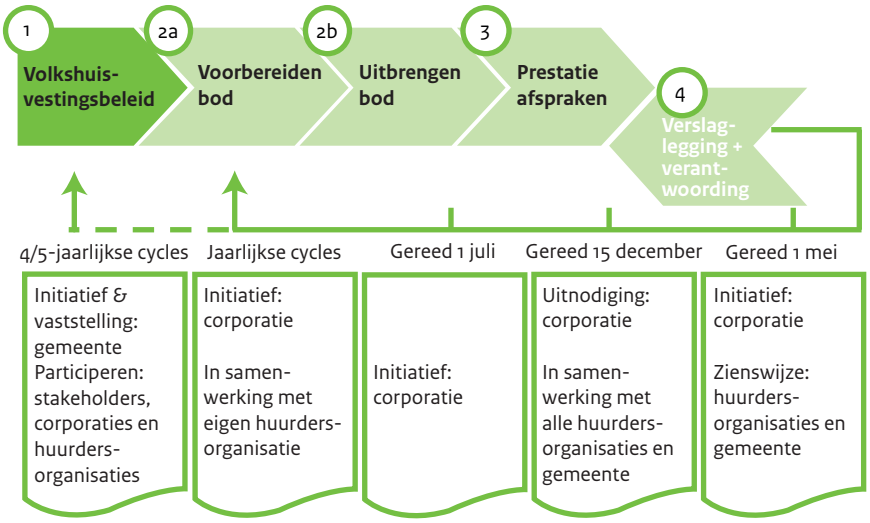
Twents voorbeeld

De 14 gemeenten in de regio Twente en de 18 woningcorporaties - verenigd in WoON Twente - hebben een gezamenlijke regionale woonvisie opgesteld. De samenwerking die nu is vastgelegd in de regionale woonvisie vindt plaats op twee niveaus. Allereerst delen gemeenten inzicht en kennis met elkaar in de aanpak van actuele vraagstukken. Meer uitwisseling en leren van elkaar moet leiden tot gedragen regionale oplossingen, die vervolgens lokaal kunnen worden benut. Daarnaast worden vraagstukken die het lokale niveau overstijgen (bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en afstemming van het woningbouwprogramma) gezamenlijk opgepakt. De Woonvisie gaat vergezeld van een actieprogramma waarin concreet is aangegeven welke partijen welke vraagstukken ter hand gaan nemen.

3

De brede woonvisie

3 De brede woonvisie



Introductie

De Woningwet 2015 stelt als voorwaarde dat de verplichting om te komen tot prestatieafspraken enkel geldt in het geval er volkshuisvestelijk beleid is geformuleerd. Overigens is het niet verboden om afspraken te maken zonder dit beleid.
Het volkshuisvestelijk beleid wordt vaak weergegeven in een woonvisie (woonplan, structuurvisie wonen, woonagenda). In de woonvisie worden de ambities vastgesteld. Deze gemeentelijke of regionale woonvisie gaat over meer dan alleen het volkshuisvestelijke beleid. Ook beleid ten aanzien van het woningbouwprogramma, wijkaanpak, vrije sector huur en koop, relatie wonen en economische ontwikkeling en wonen en zorg zijn vaak onderdeel van de woonvisie. Uiteraard zijn specifiek de volkshuisvestelijke (sociale) ambities in de woonvisie voor het maken van prestatieafspraken relevant. Dit deel van de woonvisie biedt namelijk de basis voor het bod waarin de corporatie haar bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid uitwerkt.

Wettelijke basis

Artikel 42 lid 1 Woningwet: De corporatie levert een redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid.
Artikel 43 Woningwet: De corporatie stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden. Zij overlegt hierover met haar huurdersorganisatie.
Artikel 39 lid 1 BTIV: Omschrijft wat de corporatie in het jaarlijkse activiteitenprogramma opneemt.
Artikel 39 lid 2 BTIV: De corporatie betrekt bij het jaarlijkse activiteitenoverzicht de prioriteiten op het gebied van de volkshuisvesting.

Proces

Aan het volkshuisvestelijk beleid stelt de wet geen formele vereisten (evenmin aan het maken ervan). De gemeente is autonoom in het kiezen van de vorm en inhoud voor het volkshuisvestelijk beleid. Het verdient aanbeveling om de volkshuisvestelijke opgave niet geïsoleerd te bekijken van andere beleidsopgaven op de woningmarkt. Dat komt in een brede woonvisie tot zijn recht. De gemeente kan er ook voor kiezen om bijvoorbeeld een (beknopte) uitgangspuntennotitie op te stellen die sturend is voor de bijdrage van de corporaties. In situaties waar de gemeente recent (breed) beleid heeft opgesteld in een woonvisie, structuurvisie of toekomstvisie, maar waarin de volkshuisvestelijke opgave alleen in abstracte termen is geformuleerd, kan dit een praktische aanpak zijn.

Ten aanzien van de (sociale) volkshuisvestelijke opgave moet het beleid voldoende concreet zijn voor de corporaties en huurdersorganisaties om een bod voor te bereiden. In de handreiking 'Van woonvisie tot prestatieafspraken' uit 2008 zijn hiervoor enkele inhoudelijke vereisten gegeven:

- *Onderbouwing met kwaliteit:* Een noodzakelijke voorwaarde voor het volkshuisvestelijke beleid en de woonvisie is een heldere, navolgbare en kwalitatief hoogwaardige onderbouwing.
- *Redelijkheid:* De woonvisie moet uitspraken doen en ambities verwoorden die redelijkzijn. Dat wil zeggen dat zij realistisch en haalbaar moet zijn. Indien er sprake is van een geschil, dient de woonvisie als toetsingskader. De visie is immers democratisch vastgesteld. Hij moet uiteraard concreet genoeg zijn om een uitspraak op te kunnen baseren. Zo zal bij een geschil over het aantal te verkopen woningen, op grond van de woonvisie aangetoond moeten kunnen worden waarom en hoeveel woningen verkocht kunnen worden.
- *Transparant en via interactief proces tot stand gekomen:* Een woonvisie verwerft haar zeggingskracht niet alleen door een stevige inhoudelijke onderbouwing. Minstens zo belangrijk is de inrichting van het proces dat tot de woonvisie leidt; een transparant proces waarin direct betrokkenen bij het woonbeleid (de 'stakeholders') mogelijkheden krijgen om actief bij te dragen aan de woonvisie. In deze fase wordt reeds het voorwerk gedaan voor het maken van prestatieafspraken.

Voor huurdersorganisaties is het van belang dat ze nauw betrokken zijn bij het opstellen van de woonvisie. Het vormt immers het kader voor het activiteitenprogramma. En zonder woonvisie geen bod en geen prestatieafspraken. De praktijk zal uitwijzen dat zonder prestatieafspraken alleen op projectniveau afspraken zullen worden gemaakt. De huurdersorganisatie zal dan niet als gelijkwaardige partij in het tripartiet overleg aan tafel zitten. Wel zal de huurdersorganisatie via het reguliere overleg op basis van de Overlegwet betrokken blijven bij het beleid van de woningcorporatie. Het gaat dan meestal om het recht om gekwalificeerd advies te geven op beleidsvoorstellen van de corporatie.

Praktische vertaling

De gemeente is verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijk beleid. De politieke keuzes over het beleid worden in de woonvisie gemaakt. Daarbij ligt het primaat voor vaststelling bij de gemeenteraad, vanuit haar kaderstellende verantwoordelijkheid. Vervolgens geeft de gemeenteraad op basis van haar beleid het college van B&W mandaat om te komen tot prestatieafspraken.
Gelet op het belang van het beleid voor de investeringen van corporaties en de prestatieafspraken is het noodzakelijk dat corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) al bij de totstandkoming van de woonvisie hun inbreng leveren.

De woonvisie geeft de inhoudelijke richting aan die nodig is bij de beoordeling van het bod van de corporatie(s), maar ook bij het indienen van zienswijzen. De wet noemt een aantal onderwerpen waarop de gemeente wordt gevraagd een zienswijze te geven. Daarnaast heeft het rijk prioriteiten benoemd die corporaties in hun activiteitenprogramma geacht worden te betrekken. Omdat de woonvisie de basis is voor het activiteitenprogramma, doet de woonvisie - en doen later ook de prestatieafspraken - idealiter over al deze onderwerpen uitspraken. In een woonvisie komen dan de volgende zaken aan bod:

- *Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep:* het belang om hierover uitspraken te doen ligt in de slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen en de passendheid van hun woningen (mede in het licht van de passendheidstoets). Er is een toenemend aandeel lage inkomens in sociale huursector, die steeds meer van hun inkomen aan huur besteden. Traditioneel zie je veel afspraken over de omvang van de sociale huurvoorraad (kernvoorraad). Die afspraak betreft vooral hoe de beschikbaarheid gewaarborgd blijft, maar niet wat je wilt bereiken. De woonvisie zou juist moeten gaan over wat je wilt bereiken (wat en waarom). Te denken is aan afspraken over rechtvaardige slaagkansen en passend toewijzen, de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor specifieke doelgroepen, behoud van de betaalbare voorraad, het stimuleren van doorstroming en nieuwbouw. Het begrip betaalbaarheid gaat niet alleen over huurprijs, maar vooral ook over inkomen en het bestedingsgedrag van huishoudens. Diverse beleidsvelden raken elkaar. Zo komen bijvoorbeeld inkomens-, armoede-, huur- en duurzaamheidsbeleid bij elkaar.

(Dit thema is onderdeel van de volkshuisvestelijke prioriteiten.)

Denk bij woonbeleid vooruit over de prestatieafspraken die je wilt maken
Veel prestatieafspraken gaan over de omvang van de kernvoorraad (output). Het vraagstuk waar je een oplossing voor wilt hebben, is het huisvesten van bepaalde inkomensgroepen. Dan gaat het eerder om de beschikbaarheid en is een betere indicator een slaagkans of het aantal vrijkomende woningen in een bepaalde prijsklasse (outcome). Je wilt immers sturen op het beoogde effect.

- *Huisvesting urgente doelgroepen:* de wet benoemt studenten, verblijfsgerechtigden, zorgbehoevenden zoals gehandicapten of ouderen en mensen met een woonurgentie als specifieke doelgroepen voor de corporatie. Het belang van dit thema is gelegen in de groei van deze groep, waarbij 'urgentie' concurreert met permanente (sociale) huisvesting. Ook dit vraagt van de gemeente een visie op het huisvesten van deze groepen, zodat de corporatie haar redelijke bijdrage kan leveren en samenwerking gezocht kan worden met de gemeente en maatschappelijke partners. Dit onderwerp is bij uitstek een verantwoordelijkheid van de drie partijen.
  (Dit thema is onderdeel van de volkshuisvestelijke prioriteiten.)
- *Wonen met zorg en ouderenhuisvesting:* gezien de sterke vergrijzing met een toename van het aantal oudere ouderen, zijn thema's als de geschiktheid van de woningvoorraad, woonomgeving, nabijheid van voorzieningen onderwerpen voor de woonvisie. Zeker in het licht van de ontwikkeling dat ouderen langer zelfstandig moeten en willen blijven wonen, soms in een geclusterde setting. Veranderende regelgeving (extramuralisering in de zorg) zorgt ervoor dat ouderen en ook andere zorgvragers "in de wijk" terecht komen of langer blijven. Deze ontwikkelingen vragen om een visie over toekomstige behoefte en strategieën om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Dan gaat het niet alleen om woningen, zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed, maar ook om een breed palet, zoals ondersteuning vanuit de Wmo en de betrokkenheid van zorg- en welzijnsaanbieders. De woonvisie grenst hier direct aan het zorg- en welzijnsbeleid van gemeenten.
  (Dit thema is onderdeel van de volkshuisvestelijke prioriteiten.)
- *Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid:* deze slaan op thema's als de gewenste toevoeging van sociale huurwoningen (percentage sociaal) en investeringen in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. De volkshuisvestelijke prioriteiten vragen om bijzondere aandacht voor de energiezuinige voorraad. Het tempo waarin de sociale woningvoorraad energiezuiniger wordt loopt achter op doelstellingen. Naast CO_2-uitstoot is dit van belang voor lagere woonlasten. In de visie is aandacht nodig voor de balans tussen energie-investeringen en woonlasten: in welke mate kunnen zittende en toekomstige huurders meebetalen aan de investeringen en toch hun woonlasten binnen de perken houden? Verder kan gedacht worden aan initiatieven van energieopwekking, de communicatie met huurders en hun energiegedrag.
- *Investeringen vrije sector huur en koopwoningen:* De mogelijkheden om te investeren in de commerciële sector (niet-daeb) zijn voor corporaties uiterst beperkt. Voorwaarde is dat de

gemeente in haar woonvisie de noodzaak hiervoor aangeeft en marktpartijen de gelegenheid krijgen hierop in te schrijven. Ook zal de gemeente dit proces moeten organiseren; ook een onderwerp voor de woonvisie.

Wanneer is vrije sector huur nodig?
In beginsel is dit een verantwoordelijkheid van de marktpartijen. Maar ook dan kun je als gemeente argumenten hebben om hier actief op te sturen; bijvoorbeeld het bevorderen van doorstroming of kansen voor lage middeninkomens. Corporaties zijn daarin weliswaar niet de eerste partij, maar mogelijk wel een partner als de markt het laat afweten, en bovendien hebben zij hier vanuit het bredere woningmarktperspectief belang bij.

- *Verkoop en liberaliseren van huurwoningen:* voor het aanwijzen voor verkoop en liberaliseren van sociale huurwoningen wordt van de gemeente en huurdersorganisatie een zienswijze gevraagd. Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) schrijft voor dat de corporatie dit op 4-positie postcodeniveau aangeeft. Dit werkt door in het formuleren van het volkshuisvestingsbeleid. Dit biedt de mogelijkheid om op gebiedsniveau de gewenste richtingen aan te geven (het wat) in plaats van de exacte labeling van complexen. Dat laatste is de verantwoordelijkheid van corporaties in overleg met de huurdersorganisaties.
- *Gewenste inzet voor leefbaarheid:* de inzet voor leefbaarheid door corporaties is in de Woningwet afgebakend. Eén van de vereisten is dat die inzet in de prestatieafspraken verankerd is. Die prestatieafspraken worden gebaseerd op de bijdrage aan het volkshuisvestelijke beleid. Het maximale bedrag dat corporaties mogen besteden, bedraagt € 125 per woning per jaar (dit is het bedrag zonder personeelslasten; prijspeil 2015). Dit leidt tot een totaal bedrag dat kan worden ingezet in een buurt waar leefbaarheidsproblemen daadwerkelijk spelen.

Hulpmiddel: het energiestuur
Voor corporaties is een handige 'toolkit' gemaakt om het thema Energie te integreren in het strategisch voorraadbeleid of portefeuillemanagement. Het helpt corporaties bij de analyse van de voorraad en het simuleren van de effecten die hun ambities hebben op de woningvoorraad. Voor gemeenten en huurdersorganisaties is er ook interessante informatie te vinden. Op deze pagina vindt u meer informatie.

Op deze punten moet de woonvisie concreet zijn, zodat de corporatie ook een concreet overzicht van voorgenomen activiteiten kan opstellen. Daar waar in het volkshuisvestingsbeleid opgenomen wordt dat marktactiviteiten van corporaties nodig zijn, is afstemming met omliggende gemeenten een vereiste.

De gemeente moet het volkshuisvestingsbeleid vanzelfsprekend tijdig officieel bekend maken aan de woningcorporatie, zodat die vervolgstappen kan zetten; het voorbereiden van het bod.

Corporaties en huurdersorganisaties zijn bij voorkeur deelnemer in het proces van totstandkoming van het volkshuisvestingsbeleid; net als andere partners als provincies, regiogemeenten, ontwikkelaars, zorginstellingen, bewonerscommissies, adviesraden, etc. De rol in het proces is tweeledig:

- Enerzijds input leveren vanuit deskundigheid over werking van de (sociale) huurwoningmarkt, kennis van allerhande praktijkervaringen / uitvoeringsaspecten
- Anderzijds tijdig zichtbaar maken welke belangen voor de huurdersorganisatie(s) en woningcorporatie(s) prioriteit verdienen, zodat de gemeente hier in haar beleid al rekening mee kan houden.

Het is de uitdaging om een inspirerende, concrete visie te maken, met een proces waarin voldoende ruimte is voor de ambities en belangen van de verschillende partijen. Een concrete woonvisie maakt het eenvoudiger voor alle partijen om een goede inbreng te leveren.
Om die inbreng kracht bij te zetten, moeten corporatie en huurdersorganisatie zich niet beperken tot participatie in het ambtelijke proces. Juist ook in het bestuurlijk proces kunnen zij hun invloed aanwenden richting gemeenteraad. Huurdersorganisaties en woningcorporaties kunnen een belangrijke rol spelen in het informeren van de gemeenteraad over de praktijk van de sociale huursector. Welke afwegingen moet een corporatie maken? Een dergelijke rol in het besluitvormingsproces verhoogt de kwaliteit van het te nemen besluit over de woonvisie.

C'est le ton qui fait la musique !? You for real ? : Leg als corporatie bij het informeren van de gemeenteraad de focus op de bijdrage aan de volkhuisvestelijke opgave, vanuit visie en ambitie. Dit werkt constructiever dan het leggen van de nadruk op de beperkte investeringsruimte en de afhankelijkheid van externe factoren (zoals veranderende regelgeving). Het is daarnaast waardevol om de Raad al vroeg te betrekken in het proces, zodat dan al een helder beeld over de verwachtingen ontstaat. Door tussentijds de richting in de visie te bespreken (en later ook de concept-prestatieafspraken te toetsen), blijft de Raad betrokken en is telkens duidelijk welke speelruimte er is.

Regionale afstemming

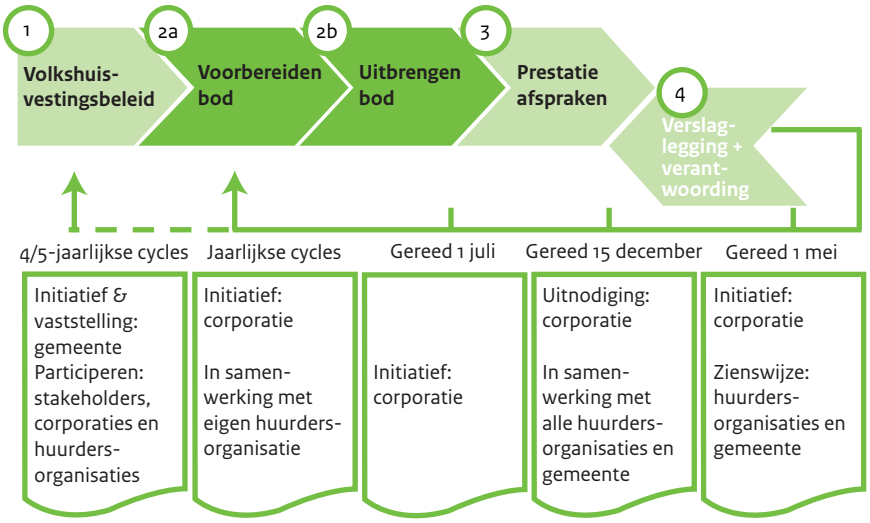
Naast inhoudelijke verbreding is ook geografische verbreding noodzakelijk. De gemeente is geen eiland, maar heeft op allerhande fronten samenhang met omliggende gemeenten. Voor een goede redelijke bijdrage van corporaties is een afstemming van de woonvisie op de visie van regiogemeenten noodzakelijk. Wettelijk is dit een vereiste waar het gaat om de noodzaak van het realiseren van niet-daeb-woningen door de corporatie.

Als gemeenten besluiten om (enkel) een regionale woonvisie op te stellen, moet hierin ook de volkshuisvestelijke opgave op lokaal niveau aangegeven worden, zodat de woonvisie voldoet als basis voor zienswijze en prestatieafspraken op gemeentelijk niveau.

4

Voorbereiden en uitbrengen bod

4 Voorbereiden en uitbrengen bod



Introductie

De corporatie verstuurt jaarlijks voor 1 juli naar de gemeente en huurdersorganisatie het bod. Dit vormt het uitgangspunt voor de later af te sluiten prestatieafspraken.

Wettelijk kader

Artikel 43, lid 1 en 2 Woningwet: 1. De corporatie stelt een activiteitenprogramma op voor de eerstvolgende vijf kalenderjaren. 2. De corporatie voert overleg over het overzicht met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies.
Artikel 44, lid 1 Woningwet: De corporatie verstuurt het overzicht jaarlijks voor 1 juli naar de gemeente en huurdersorganisatie.
Artikel 44b Woningwet: De corporatie verstrekt de gemeente borgingsinformatie en gemeente en huurdersorganisatie ook andere (financiële) gegevens ter beoordeling van de bijdrage van de corporatie.
Artikel 39, lid 1 BTIV: Omschrijft wat de corporatie in het overzicht opneemt.
Artikel 39, lid 2 BTIV: De corporatie betrekt bij het activiteitenprogramma de Prioriteiten van de volkshuisvesting.

Proces

De corporatie stelt jaarlijks het bod op: een overzicht met werkzaamheden voor de komende vijf jaar voorzien van een financiële paragraaf. Hierin maakt zij duidelijk welke bijdrage zij levert aan de realisatie van het volkshuisvestelijk beleid. De corporatie stemt dit activiteitenprogramma af met de eigen huurdersorganisatie. Voor 1 juli dient de corporatie het activiteitenprogramma in bij gemeente en huurdersorganisatie met wie prestatieafspraken worden gemaakt. Zij vraagt tegelijk om een overleg met het college van B&W en de huurdersorganisatie over het maken van afspraken en hoe ze gezamenlijk het volkshuisvestelijkbeleid voor ten minste het komende jaar kunnen gaan uitvoeren.
De gemeente ontvangt van de Minister voor 1 juli informatie over de financiële ruimte van de corporatie. De corporatie voorziet gemeente en huurderorganisatie eveneens van financiële informatie die deze organisaties nodig achten om het bod van de corporatie te beoordelen.

Praktische vertaling

Als de gemeente volkshuisvestelijk beleid heeft, kan de corporatie bepalen welke bijdrage zij de komende jaren hieraan levert. Dit doet zij via een activiteitenoverzicht: het bod.
Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar daarna.
Het bod wordt elk jaar herijkt.

Wat staat er in het activiteitenprogramma?
Bij deze werkwijze bevat het activiteitenoverzicht een onderdeel met een globale uitwerking van activiteiten voor de langere termijn en een onderdeel met concrete activiteiten voor de komende twee jaar. Het bod zal primair ingaan op de lokale volkshuisvestingsopgaven.
In elk geval moeten corporaties in het activiteitenoverzicht[5] ten minste op de volgende onderwerpen de voorgenomen investeringen inzichtelijk maken:
1. Liberalisatie en verkoop. Dit dient op viercijferig postcodeniveau aangegeven te worden
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting van specifieke groepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

[5] Zie artikel 39, lid 1 en 2 van het Btiv.

Naast deze zes onderwerpen, is het wenselijk om in te gaan op de thema's uit de Prioriteiten volkshuisvesting. Het is goed te weten dat corporaties jaarlijks – conform artikel 44a van de wet – voor 15 december de prospectieve informatie (de zogeheten dPi) dienen op te sturen naar de Minister, gemeente en huurdersorganisatie. Hierin dient de corporatie informatie te geven over de onderwerpen die in het activiteitenprogramma zijn opgenomen. De dPi is zo opgebouwd, dat ook doelstellingen op de vier prioriteiten zijn opgenomen.[6]

De financiële paragraaf

Het activiteitenprogramma moet voorzien zijn van een financiële paragraaf: hierin maakt de corporatie duidelijk welke investeringen gemoeid zijn met het programma. Daarbij laat ze ook de gevolgen zien voor de continuïteit van de organisatie. Zo wordt immers duidelijk of de investeringen in verhouding staan tot de financiële polsstok, en de risico's die de corporatie het hoofd wil bieden. De solvabiliteit en de kasstroom zijn hiervoor belangrijke graadmeters (meer informatie hierover is te vinden in hoofdstuk 6, bij de paragraaf over het beoordelen van het bod).

De wet stelt geen inhoudelijke eisen aan de financiële paragraaf, anders dan dat de corporatie een redelijke bijdrage dient te leveren. Indien er een geschil ontstaat bij het maken van prestatieafspraken of bij evaluatie over de uitvoering ervan door de corporatie, zal de Ministeriele geschillencommissie kijken naar de omvang van de investeringen in relatie tot de financiële polsstok van de corporatie.

Door aan te sluiten bij de Prospectieve informatie (de zogeheten dPi) die de corporatie jaarlijks opstelt, ontstaat één uniforme informatiestroom. Dit zorgt voor efficiency in de jaarlijkse en daarmee een lagere administratieve last.

Ondanks het werken met vaste formats blijft het zaak dat de corporatie de financiële paragraaf op een begrijpelijke wijze opstelt en de huurdersorganisatie en gemeente(raad) goed meeneemt in de financiële afwegingen. Dit is in de praktijk niet altijd makkelijk gebleken. Het is voor de huurdersorganisatie en voor gemeenten vaak niet eenvoudig om de financiële huishouding van een corporatie te doorgronden.

Een mogelijkheid om de gemeente en huurdersorganisatie mee te nemen in de financiële paragraaf, het onderverdelen van de corporatie in de Vastgoedkamer, de Maatschappelijke kamer en de Vermogenskamer. Per kamer wordt inzichtelijk gemaakt welke geldstromen en verantwoordelijkheden er zijn en kan worden uitgelegd welke investeringskeuzes worden gemaakt. Woningcorporatie Portaal heeft op basis van dit model inzichtelijk gemaakt welk budget er is voor de Maatschappelijke kamer. Vervolgens bepaalt zij in dialoog met de belanghebbenden aan welke doelen dit budget besteed wordt. Dudok Wonen voegt hier vanuit de vermogenskamer een vraag aan toe: willen partijen dat de corporatie op lange termijn kleiner, even groot of groter wordt?
Meer informatie vindt u op deze pagina.

[6] Zie (1) de brief Prioriteiten Volkshuisvesting, (2) de vijf bijlagen Prioriteiten Volkshuisvesting en voor de (3) uitwerking van de dPi artikel 39, lid 2 van het Btiv.

Overleg met de huurdersorganisatie
De corporatie overlegt met haar eigen huurdersorganisatie over het uit te brengen activiteiten-programma. Een tijdige betrokkenheid van huurders bij het proces om te komen tot een bod is van belang, om zo draagvlak voor het bod op te bouwen.
De corporatie dient er rekening mee te houden, dat het activiteitenprogramma ook een beleidswijziging kan inhouden. In dat geval is heeft de huurdersorganisatie adviesrecht (conform Overlegwet). Hieraan zit een termijn van zes weken verbonden.
Veelal hebben huurdersorganisaties beperkt tijd beschikbaar en missen zij diepgaande expertise. In dat geval is het zinvol om als corporaties een eerste voorstel neer te leggen. Bij meer professioneel georganiseerde huurdersorganisaties kan dit daarentegen averechts werken. Zij willen vanaf het begin meepraten. Dit vraagt vooral een goed verwachtingenmanagement en afspraken vooraf over momenten van betrokkenheid. Uiteindelijk zal de manier van betrokkenheid verschillen tussen de corporaties.
Voor de huurdersorganisatie biedt de voorbereiding van het bod ook een goed moment om haar visie te formuleren: wat wil ze bereiken? Over welke onderwerpen willen huurders in ieder geval prestatieafspraken? En welke afspraken wil zij dan concreet formuleren? De betrokkenheid van de huurdersorganisatie in deze fase biedt ook mogelijkheden om met de achterban in een verkennende fase standpunten uit te wisselen. Dit is ook een goed moment voor een ledenvergadering of huurdersraadpleging. Hiermee versterkt de huurdersorganisatie haar inbreng in het tripartiet overleg over de prestatieafspraken (de volgende stap).

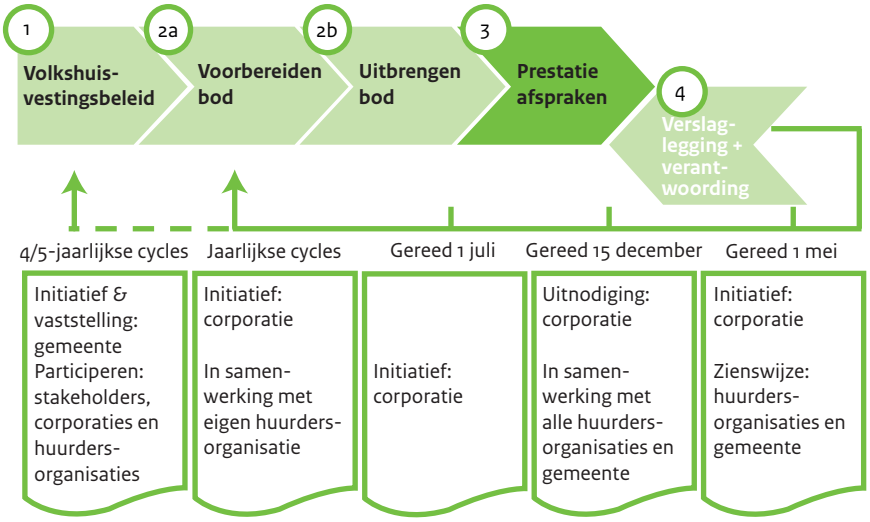
Contact met de achterban
Om een gelijkwaardige partner in het overleg met de corporatie en later ook de gemeente te zijn, is een breed draagvlak en goede relatie met de achterban een voorwaarde. Na het opstellen van de woonvisie is het voor huurdersorganisaties van belang om hun achterban te consulteren. Wat zijn de belangrijke thema's? Waar dient prioriteit aan gegeven te worden? En wat is de inzet? Door de achterban te consulteren kan de huurdersorganisatie haar inzet bepalen ten aanzien van de reactie op het bod en later bij de prestatieafspraken.
Deze consultatie is niet geheel vrijblijvend. Gemeenten en corporaties verwachten dat de huurdersorganisatie ook echt namens de huurders spreekt. Bij twijfel biedt de Woningwet de mogelijkheid om een huurdersraadpleging te houden, zowel aan de huurdersorganisatie als aan de gemeente en corporatie (zie artikel 21e van de Woningwet).

Indien er sprake is van meerdere corporaties in de gemeente, is het voor de huurdersorganisaties zinvol om af te stemmen met de andere huurdersorganisaties: waar kun je in het vervolg samen optrekken? Is het zinvol om een huurderskoepel op te richten?

5

Maken prestatie-afspraken

5 Maken prestatieafspraken



Introductie

Tegelijkertijd met het indienen van het bod, nodigt de corporatie de gemeente en huurdersorganisatie uit voor het maken van prestatieafspraken. Er worden prestatieafspraken gemaakt voor tenminste het eerstvolgende jaar, het ligt voor de hand om dit tevens voor vijf jaar te doen, de looptijd van het bod. Corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zitten daarbij gelijkwaardig aan tafel.

Wettelijk kader

Artikel 44 Woningwet, lid 2. De corporatie verzoekt jaarlijks de gemeente en de huurdersorganisatie om prestatieafspraken te maken voor ten minste het eerstvolgende kalenderjaar (vanaf 1 juli), mits de corporatie beschikt over geldend volkshuisvestingsbeleid (lid 3). Een geschil dat het tot stand komen van prestatieafspraken in de weg staat kan worden voorgelegd aan de Minister (lid 4). Bij de behandeling van het geschil wordt het volkshuisvestingsbeleid en de financiële mogelijkheden van de corporatie betrokken (lid 5).
Artikel 44a lid 1 Woningwet: Voor 15 december stuurt de corporatie het activiteitenprogramma en de prestatieafspraken naar de Minister, gemeente en huurdersorganisatie.
Artikel 38 Btiv: een commissie met vertegenwoordigers van de drie partijen adviseert over de behandeling van geschillen.

Artikel 44b Woningwet: De corporatie verstrekt de gemeente borgingsinformatie en andere (financiële) gegevens en gemeente en huurdersorganisatie ook andere (financiële) gegevens ter beoordeling van de bijdrage van de corporatie. In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 19 wordt benoemd hoe dit overzicht eruit moet zien (dPi).
Artikel 36 Btiv: De Minister stuurt gemeenten jaarlijks voor 1 juli een indicatie van de investeringscapaciteit van de corporatie.

Proces

De corporatie vraagt tegelijk met het sturen van het activiteitenoverzicht om een overleg met de colleges van B&W van de gemeenten waar zij werkzaam is, en de huurders-organisaties. Dit overleg zal volgens de Woningwet binnen een half jaar moeten uitmonden in prestatieafspraken.

- Voor 15 december verstuurt de corporatie de prestatieafspraken naar de Minister met een bestuursverklaring van B&W.
- Als partijen niet binnen zes maanden tot afspraken komen, kunnen betrokken organisaties hun geschil - binnen vier weken na het ontstaan ervan - voorleggen aan de Minister. De Minister laat zich adviseren door een commissie met daarin vertegenwoordigers van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.
  De minister stelt de partijen binnen zes weken in kennis van zijn bindende uitspraak over het geschil.
- Gemeente en corporatie ontvangen financiële informatie van corporatie en de Minister, met daarin het oordeel over de investeringscapaciteit van de corporatie.
  Daarnaast hebben zij aanvullend recht op informatie die zij nodig achten om de redelijkheid van het bod te bepalen.

Praktische vertaling

Op veel plaatsen zijn er al jaren prestatieafspraken gemaakt. Dit is dus niet nieuw. Inmiddels zijn door de Woningwet 2015 wel de spelregels veranderd. Op grond hiervan is een aantal aanbevelingen te doen om prestatieafspraken concreet handen en voeten te geven:

Uitgangspunten bij het proces om te komen tot afspraken

- *Duidelijkheid over proces via samenwerkingsovereenkomst:* al in hoofdstuk 3 geeft deze handreiking aan dat het waarborgen van de spelregels aan de voorkant, helderheid in het proces biedt. Zeker als dit wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst vormt tevens een gezamenlijk plan van aanpak voor het proces.
- *Wie zit er aan tafel?* Prestatieafspraken hebben, gelet op hun impact, een belangrijke bestuurlijke betekenis. Het proces om te komen tot prestatieafspraken vraagt dan ook nauwe betrokkenheid van bestuurders van alle organisaties; ook van de

huurdersorganisaties. Het ligt voor de hand om met een vaste afvaardiging van de partijen in het overleg te stappen. Uiteraard kan in het proces onderscheid worden gemaakt tussen "ambtelijke" voorbereiding en het doorhakken van knopen en het sanctioneren van de uitkomsten op bestuurlijk niveau.

Veel corporaties werken met afwijkende participatievormen zoals klantenpanels of een maatschappelijke raad. Dit levert regelmatig goede participatieprocessen op, maar het risico bestaat dat het vertegenwoordigende organisaties van de corporaties zijn en niet van de huurders zelf. De Woningwet volgt de formele lijn van de Overlegwet: er dient gesproken te worden met de formele huurdersbelangenvereniging en als die er niet is met bewonerscommissies. En als de verhuurder voornemens heeft die rechtstreeks te maken hebben met een complex, is de bewonerscommissie degene met wie het overleg gevoerd wordt. Dit laatste wordt doorgaans buiten de prestatie-afspraken om gedaan.

- *Eén set afspraken met meerdere corporaties:* Zeker als er meerdere corporaties in een gemeente werkzaam zijn, moet je vooraf met elkaar vaststellen of je wilt komen tot gemeenschappelijke prestatieafspraken, of afspraken per corporatie. Dit heeft namelijk belangrijke betekenis voor het te volgen proces om te komen tot afspraken.
  Een bruikbare weg is om in deze gevallen een overall raamovereenkomst voor alle partijen gezamenlijk af te sluiten, terwijl de jaarlijkse prestatieafspraken per corporatie worden gemaakt.
- *Bij ontbreken van een huurdersorganisatie:* Indien er geen formele huurdersorganisatie is, zal met alle bewonerscommissies samen overleg gevoerd moeten worden. Dat maakt het proces onnodig stroperig. Het is dan juist van belang vooraf afspraken te maken over de vertegenwoordiging vanuit de bewonerscommissies.
  De wet kan worden gezien als een aansporing voor bewonerscommissies en/of huurders-organisaties om krachten te bundelen. Zij krijgen daarmee namelijk zeggenschap in een strategisch samenwerkingsproces. Een voorbeeld is het vormen van een platform waarin naast de huurdersorganisaties diverse gremia, zoals jongerenraad, cliëntenraden, Wmo-raden, Woonadviescommissies (de vroegere Vrouwen Advies Commissies) enzovoorts samenwerken.
- Een andere rol voor huurders: Huurdersorganisatie kunnen hun rol in het proces om te komen tot prestatieafspraken kracht bijzetten door bij de achterban concrete informatie op te halen en draagvlak te verwerven.

Inrichting van het proces

Nu de woonvisie gereed is, het bod op tafel ligt en de samenwerkingsovereenkomst is opgesteld, komt het onderhandelingsproces op gang. Daarbij zijn de volgende stappen van belang:

- *Feiten op tafel:* Een gemeenschappelijk beeld van de feiten is van belang voor een goed gesprek over de prestatieafspraken. In het volkshuisvestingsbeleid zijn de ambities en doelstellingen aangegeven. Het bod geeft hierop een antwoord.

Stap 1 om te komen tot prestatieafspraken is om nu alle beschikbare informatie op tafel te leggen. In gezamenlijkheid ordenen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie de beschikbare informatie. Dan gaat het om gegevens over: de nieuwbouwopgave, omvang van de sociale voorraad en betaalbaarheid, duurzaamheid en woonlasten, wijkvernieuwing en leefbaarheid, wonen en zorg. Per thema benoemen partijen wat al aan afspraken ligt, wat de feiten vertellen over dit onderwerp en wat dit betekent voor de te maken prestatieafspraken.
Resultaat is dat partijen exact van elkaar weten wat men wil en bedoelt.

- *Pijnpuntenfase:* De partijen gaan vervolgens samen op zoek naar de punten waarop zij overeenstemmen of eenvoudig overeenstemming kunnen bereiken. Daarbij hoort ook een overzicht van punten waarop geen overeenstemming is. Hierover zullen de onderhandelingen met name gaan. Hoe deze fase verloopt is afhankelijk van de lokale verhoudingen en dynamiek. Er is dan ook geen algemeen stappenplan hiervoor aan te geven. Het is wel van belang om zich te realiseren dat prestatieafspraken doorgaans het karakter hebben van een 'package-deal'. Overeenstemming over bepaalde punten kan dan niet los worden gezien van overeenstemming over andere punten (vermengen van zoet en zuur). Hierdoor kunnen pijnpunten ook gladgestreken worden.
- *Validatiefase:* Het concept-onderhandelingsresultaat zal vervolgens door de onderhandelaars voorgelegd worden aan de achterban(nen), zoals corporatiebestuur, raad van toezicht, portefeuillehouder, college van B & W, bestuur huurdersorganisatie. Een terugkoppeling naar één of meer van de bestuurders kan leiden tot een noodzakelijke heronderhandeling. Hiermee moet bij de tijdsplanning rekening gehouden worden. Indien partijen er ook dan nog niet uitkomen, is het raadzaam om de afspraken waarover het geschil gaat om te buigen tot procesafspraken. Daarmee koop je tijd en lijden de punten waarover wel overeenstemming is, niet onder de laatste pijnpunten.
- *Contractfase:* Als de laatste pijnpunten zijn opgelost, worden de afspraken definitief opgemaakt. Hierna volgt de (feestelijke) ondertekening van het prestatiecontract. Doorgaans vindt vaststelling van prestatieafspraken plaats in het college en gaan ze ter informatie naar de raad. Bij corporaties dient de raad van toezicht akkoord te gaan en bij huurdersorganisaties de ledenvergadering (indien zij een vereniging zijn).
- *Informeren en verantwoorden:* Maak de gemaakte prestatieafspraken actief openbaar, onder andere via de websites van de partijen. Zo wordt helder welke verantwoordelijkheid iedere partij neemt.

Tip: neem een disclaimer op in het bod, waarin staat dat er nog contact met huurdersorganisaties plaatsvindt bij sloop en verkoop.

Waarover gaan prestatieafspraken?
Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties laat periodiek een inventarisatie van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties uitvoeren. Hieruit blijkt dat relatief veel afspraken worden gemaakt over nieuwbouwproductie (in 91% van alle prestatieafspraken) en (toewijzing van) de kernvoorraad (64%). Daarbij is er een verschuiving naar 'aanbiedingsafspraken': toewijzing van woningen aan de doelgroep met

in achtneming van de woonlasten in plaats van alleen de huur. Huisvesting van senioren is al jaren een van de belangrijkste items (68%). Het huisvesten van starters ligt lager (58%). Herstructurering is ook een belangrijk item, met name in de steden. In de overige gemeenten is dit wel sterk gedaald. In dit verband worden met name afspraken gemaakt over sloop. Over verkoop van bestaande woningen wordt in driekwart van de overeenkomsten iets vastgelegd, dit ondanks de crisis of de te verwachten realiseerbaarheid. Leefbaarheid komt bovengemiddeld voor in de afspraken, en dan met name met betrekking tot gebiedsgerichte aanpak en activiteiten die de sociale leefbaarheid en veiligheid bevorderen.
Duurzaam bouwen en verbeteren komt in 72% van alle prestatieafspraken voor, maar dit onderwerp is weinig gekwantificeerd of hard. De aandacht voor de reductie van het energiegebruik is wel sterk toegenomen, zowel wat betreft energiezuinig bouwen als energetische verbeteringen in de voorraad.

In 2013 bleek al dat prestatieafspraken steeds meer handelingsafspraken bevatten. Zachte afspraken, zoals intentie- en procesafspraken, voeren echter nog altijd de boventoon.

In de Woningwet 2015 worden de kerntaken van de corporatie nauw omschreven. Dit is van invloed op de reikwijdte van prestatieafspraken. De Minister stelt daarnaast de volkshuisvestelijke prioriteiten. Dit zijn onderwerpen waarvoor iedere vier jaar extra aandacht wordt gevraagd. Deze zullen een plek krijgen in prestatieafspraken (niet verplicht maar er zal wel op gemonitord worden).
Voor de periode 2016 2019 zijn dit:
1. betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
2. realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;
3. huisvesten van urgente doelgroepen;
4. realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

In de prestatieafspraken leveren zowel de gemeenten als de corporaties een bijdrage. Over het geheel genomen blijken prestaties van de corporaties iets vaker benoemd te zijn dan prestaties van de gemeenten. De gemeentelijke bijdrage bestaat vooral uit een bijdrage aan de leefbaarheid, de nieuwbouw, wonen met zorg, woonruimteverdeling en woningverbetering. Vooral de afspraken over nieuwbouw zijn relatief frequent concreet ingevuld. Meer informatie vindt u in de analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2013 en in het rapport prestatieafspraken 2014.

De inventarisatie gaat niet in op de bijdrage die huurdersorganisaties leveren. De ervaring leert dat hiernaar tot nu toe weinig aandacht uitgaat. Eerder noemden we al een aantal voorbeelden van de bijdrage(n) die huurders kunnen leveren.

Output of outcome?
Opvallend is dat er in de huidige praktijk voornamelijk intentieafspraken worden gemaakt. In weinig gemeenten worden doelstellingen vertaald in concrete afspraken. Als dit al plaatsvindt, gaat het vaak om output-afspraken, zoals de realisatie van een aantal sociale huurwoningen. Zelden wordt het uiteindelijke effect dat bereikt moet worden omschreven, terwijl het juist om deze impact draait. In plaats van de nieuwbouwaantallen zou dan de slaagkans van de doelgroep omschreven kunnen worden. Door dit soort outcome-doelstellingen in de raamovereenkomst te formuleren, wordt de strategische waarde vergroot. Het heeft bovendien als voordeel dat de afspraken minder gevoelig worden voor externe factoren, zoals veranderingen in regelgeving en de woningmarkt. Het biedt de corporaties bovendien de ruimte om zelf invulling te geven aan de doelstellingen. In de praktische uitwerking voor de eerste twee jaar kan dit verder geconcretiseerd worden in outputindicatoren; feitelijk de wijze waarop de strategie tot uitvoering wordt gebracht.

In Alphen aan den Rijn worden in de raamovereenkomst concrete doelstellingen op het gebied van duurzaamheid geformuleerd, maar niet hoe de corporaties deze dienen te bereiken. Het is aan hen of zij dit via isolatie of zonnepanelen realiseren.

Informatierecht
Om de redelijkheid van de bijdrage van de corporatie(s) aan de prestatieafspraken te kunnen inschatten is inzicht nodig in de investeringsruimte. De gemeente en huurdersorganisatie kunnen hiervoor informatie opvragen bij de corporatie. Naast de informatie die zij bij de corporatie kunnen opvragen, ontvangen gemeenten en huurdersorganisaties jaarlijks de volgende informatie:

- een indicatie van de middelen die de corporatie ter beschikking staan voor de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. De Minister verzendt deze voor 1 juli.
- Gemeenten die borg staan voor leningen die corporaties onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben aangetrokken, krijgen van het WSW: het Leningenoverzicht en het Schuld/WOZ-overzicht. Het Leningenoverzicht bevat informatie over de leningen waarvoor de gemeente als achtervanger in de leningovereenkomst staat. Het Schuld/WOZ-overzicht geeft de WOZ-waarde van het corporatiebezit in de betreffende gemeente dat de corporatie als onderpand bij WSW heeft ingezet.
- De corporatie informeert de gemeente over de werkzaamheden waarvoor de gemeente zich borg heeft gesteld.

Uit deze informatie blijkt of de corporatie aan de top van haar leningvermogen zit, of dat er ruimte is voor nieuwe leningen. Dit dient wel in samenhang bekeken te worden met overige leningen en andere gegevens over de continuïteit van de corporatie op de lange termijn.

Relevante informatiebronnen vanuit corporatie

- Meerjarenbegroting.
- Jaarverslag met jaarrekening
- Kwartaalrapportages: hierin wordt gemonitord in welke mate doelstellingen bereikt worden.
- Aedes benchmark
- Corporatie in Perspectief, CiP-rapportages
- Strategisch voorraadbeleid (SVB), indien mogelijk met de financiële doorrekening van een aantal scenario's.
- Huurbeleid
- De Prospectieve informatie: dPi
- De verantwoordings informatie: dVi
- Visitatierapporten.

Hoe beoordeel ik de redelijkheid van het bod?

Wat is redelijk? De wet zegt hierover alleen dat investeringen in verhouding moeten staan tot de volkshuisvestelijke opgaven en de financiële polsstok van de corporatie. De opgaven zijn geformuleerd in de woonvisie, nu is het zaak om zicht te krijgen op de financiële polsstok. Het bod van de corporatie en de informatie van het WSW en de minister geven hier zicht op.

De Bank Nederlandse Gemeente (BNG) zet in haar handreiking uiteen hoe gemeenten zich een beeld kunnen vormen van de financiële positie. Zij hanteren de volgende volgorde van de informatiebronnen:

- Oordeelsbrief minister van Wonen en Rijksdienst: deze vermeldt het indien een corporatie onder verscherpt toezicht staat en geeft aanvullende informatie zoals beheerkosten en slagvaardigheid.
- Indicatie van de investeringscapaciteit: deze is gebaseerd op de investeringscapaciteit die de corporatie onbenut laat. Omdat er de nodige nuanceringen zijn te maken bij de indicatieve investeringscapaciteit is het van belang om bij de corporatie aanvullende informatie te vragen.

WSW-dekkingsratio

Dit kengetal meet de verhouding tussen het schuldrestant van door WSW geborgde leningen en de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand. Hoe hoger het schuldrestant, hoe minder mogelijkheden de corporatie heeft om financiering aan te trekken. De ratio (schuldrestant / WOZ-waarde) mag maximaal 50% bedragen.

- Toezichtsbrief Autoriteit Woningcorporaties: De Autoriteit Woningcorporaties houdt op basis van zes toezichtvelden en 27 signaalpunten risicogericht en continu toezicht op woningcorporaties. Deze informatie is van belang voor het bepalen van de risico's die een corporatie loopt.

- Borgingsplafond van de corporatie: voortaan ontvangen gemeenten jaarlijks informatie over het borgingsplafond: het maximale nominale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie op enig moment in het betreffende kalenderjaar mag hebben bij WSW. Verandering van het plafond, bijvoorbeeld door prestatieafspraken, moeten aangevraagd worden bij het WSW.
- Jaarverslag van de corporatie. Biedt veel kwalitatieve informatie. De Autoriteit en het WSW analyseren de kwantitatieve kant grondig en rapporteren hierover (zie voorgaande bullits).

Tip: In Nijmegen toetst de afdeling financiën van de gemeente of de investeringsruimte die de corporaties bij hen indienen reëel is. Dit is een handige strategie om meer financiële denkkracht te betrekken in de dialoog met de corporatie.

Naast deze bronnen zijn enkele tools handig. Sommige hebben als voordeel dat ook echt aan de knoppen gedraaid kan worden.

Vermogensinzet, continuïteit en doelmatigheid:
Bij het oordeel over de redelijkheid van het bod zijn drie financiële aspecten van belang:
- Financiële continuïteit: de corporatie houdt haar maatschappelijk vermogen in voldoende mate duurzaam op peil.
- Vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord in voor maatschappelijke prestaties.
- Doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

- De transparantietool die Aedes ontwikkelt, geeft inzicht in de investeringsruimte. De tool is dynamisch, doordat het effect van een beleidskeuze op de investeringsruimte en de financiële huishouding op langere termijn inzichtelijk wordt gemaakt. Deze tool biedt zowel huurders als gemeenten inzicht in de corporatiefinanciën.

Intermezzo: een korte beschouwing op kengetallen ten aanzien van investeringsruimte

Belangrijke aspecten voor beoordeling van de investeringsruimte van corporaties zijn de vermogensomvang en de kasstroom.

Bij bepalen van de investeringsruimte op basis van vermogen zijn er verschillende berekeningswijzen van vermogen: op basis van boekwaarde (aan de hand van afschrijvingen), op basis van bedrijfswaarde (verdiencapaciteit als huurwoning) en op basis van actuele marktwaarde (woningwaarde in verhuurde staat). De meeste corporaties waarderen hun bezit op basis van boekwaarde of bedrijfswaarde. Vanuit de Woningwet 2015 ligt er de verplichting om te komen tot een uniform waardebegrip: de actuele marktwaarde. Hiermee beoogt de wet een meer gelijkmatig waardebegrip te krijgen. Per 1 januari 2016 moet de waardering op actuele marktwaarde zijn geïmplementeerd.

De belangrijkste indicatoren voor het bepalen van de (minimale) vermogensomvang zijn solvabiliteit en loan-to-value.

- Solvabiliteit: de verhouding van het eigen vermogen tot het totale vermogen. Het eigen vermogen mag niet te klein worden. De sectorale ondergrens (norm) bedraagt 25% (Norm Autoriteit Woningcorporaties (AW). De individuele ondergrens is afhankelijk van het risicoprofiel van de corporatie, maar ligt gemiddeld onder de 25%.
- Loan to value: de hoogte van de leningen in verhouding tot de bedrijfswaarde van het vastgoed. Deze mag nooit meer dan 75% bedragen (norm WSW).

De kasstroom betreft het verschilt tussen de inkomende en uitgaande geldstromen. Zijn deze voldoende om aan de verplichtingen te voldoen? De twee belangrijkste indicatoren zijn:

- Interest Coverage Ratio (ICR): de mate waarin de operationele kasstroom de rentekosten dekt. De operationele kasstroom moet minimaal 1,4x de rentelasten bedragen (norm WSW).
- Debt Service Coverage Ratio: is de operationele kasstroom voldoende om zowel de rente als de aflossing te betalen. De DSCR dient minimaal 1 te zijn (norm WSW).

Door de indicatoren in de aangeleverde informatie te vergelijken met bovenstaande normen, ontstaat een eerste beeld van de investeringsruimte. Dit is geen nog geen absolute werkelijkheid. Het is vooral een middel om het gesprek met de corporaties over investeringen op te pakken en inzichtelijk te maken.

Gebruik van de achtervang door gemeenten

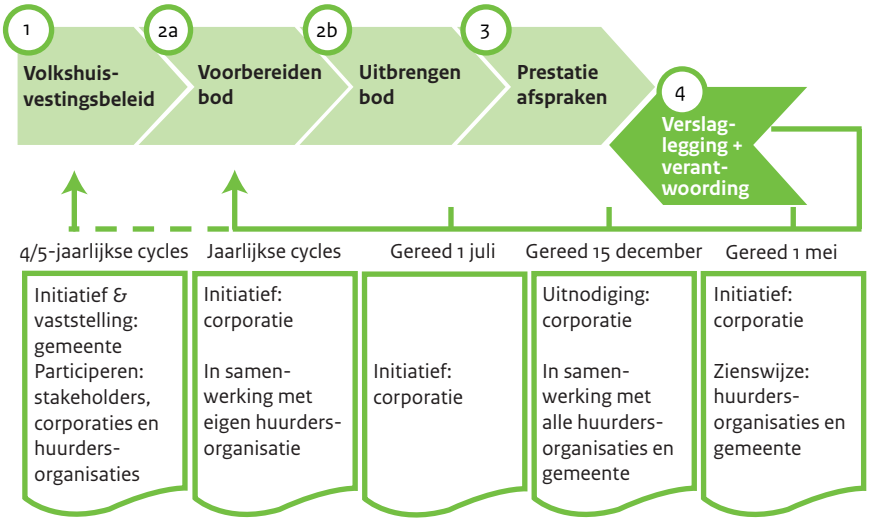
Het WSW regelt achtervang voor investeringen van corporaties. Van belang is dat gemeenten garant staan voor veel activiteiten van de corporatie. In het verleden sloten zij vaak een generieke overeenkomst. Zij stonden dan garant voor de gehele leningportefeuille. Tegenwoordig kiezen steeds meer gemeenten voor nieuwe leningen en herfinanciering per aanvraag. Zij ervaren dit als voordeel, omdat de corporatie hen in dat geval beter dan

voorheen duidelijk maakt voor welke projecten de leningen zijn en welk doel zij dienen. Ook wordt het gesprek over de risico's scherper gevoerd.
De cyclus van woonvisie tot prestatieafspraken leidt tot extra mogelijkheden op financiële sturing. De corporatie vertaalt het activiteitenprogramma in een financieel plan, waaruit blijkt hoe dit gefinancierd wordt (eigen middelen, geborgde en ongeborgde leningen).
Het plan inclusief de achtervang kan worden getoetst aan WSW-normen. De gemeente krijgt zo zicht op de haalbaarheid en risico's van de plannen en kan vanuit haar garantstelling de discussie met de corporatie aangaan.

6

Verslag-legging en verant-woording

6 Verslaglegging en verantwoording



Introductie

Ieder jaar stelt de corporatie een jaarverslag op, waaruit de gemeente en huurdersorganisatie kan opmaken in welke mate de corporatie haar bijdrage heeft geleverd aan het lokale volkshuis-vestingsbeleid. Hierin maakt ze ook duidelijk of zij haar prestatieafspraken is nagekomen. Dit verslag vormt de basis voor een overleg tussen de gemeente, huurdersorganisatie en corporatie, waarbij de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid besproken wordt.
De gemeente kan een zienswijze indienen over het jaarverslag. Als gemeente, huurdersorganisatie en corporatie het niet eens worden over de uitvoering van prestatieafspraken, kunnen zij een geschil voorleggen aan de Minister. Deze doet een bindende uitspraak.

Wettelijk kader

Artikel 36a Woningwet artikel 1 en 2: De corporatie stelt jaarlijks een volkshuisvestingsverslag op, waaruit elke gemeente kan afleiden hoe in dat verslagjaar het belang van de volkshuisvesting is gediend en welk beleid ten aanzien van de belanghebbenden is gevoerd.
Artikel 38 Woningwet: De corporatie verstuurt jaarlijks dit volkshuisvestingsverslag aan de gemeente en huurdersorganisatie, samen met het accountantsverslag. De gemeente kan bij de corporatie een zienswijze indienen over dit verslag, dat de corporatie direct doorstuurt

naar de Minister. De Minister oordeelt over het verslag en de zienswijze en stuurt zijn oordeel naar de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie.
Artikel 30 AMvB: Deze maatregel stelt een aantal aanvullende inhoudelijke eisen aan het verslag, zoals het gevoerde overleg met de betrokken huurdersorganisaties, uitvoering van haar taken.
Artikel 42 Woningwet: De corporatie draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. De Minister behandelt geschillen tussen gemeenten en corporaties omtrent de bijdragen van toegelaten instellingen aan het volkshuisvestingsbeleid.

Proces

- Vanaf het eerste jaar na het maken van prestatieafspraken, verantwoordt de corporatie zich over de bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid en de uitvoering van de prestatieafspraken.
- Dit doet zij in het volkshuisvestelijke verslag, dat zij opstuurt naar de gemeente en huurdersorganisatie. Hierbij stuurt ze ook het jaarverslag, de jaarrekening en de accountantsverklaring.
- Dit verslag vormt de basis voor een overleg tussen de gemeente, huurdersorganisatie en corporatie, waarbij de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid besproken wordt.
- De corporatie dient daarnaast uiterlijk op 1 juli verantwoordingsinformatie (dVi) in bij de Autoriteit. Deze wordt openbaar.
- De gemeente krijgt de mogelijkheid om een zienswijze over het volkshuisvestelijk verslag in te dienen. De corporatie dient de zienswijze door te sturen naar de Minister.

Praktische vertaling

Verbinden aan lokale opgave
Doel van deze regeling is dat gemeente en huurdersorganisatie beter zicht krijgen op de inzet van de corporatie zodat deze goed op de lokale opgaven aangesloten blijft. Hiertoe krijgen de partijen van de corporatie inzicht in de behaalde resultaten. Financieel zijn het jaarverslag en de jaarrekening van belang. Hieruit blijkt of de corporatie het financiële gedeelte van het bod heeft gerealiseerd en welke effecten dat heeft gehad op de vermogenspositie. In het volkshuisvestingsverslag legt de corporatie uit welke (volkshuisvestelijke) doelstellingen zij heeft gerealiseerd. Zij dient specifiek in te gaan op de bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid, de prioriteiten en de uitvoering van de prestatieafspraken.
Daarnaast wordt de dVi openbaar gemaakt.

Naast deze jaarlijkse informatie zal iedere vier jaar een visitatie plaatsvinden. Hierin wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de mate waarin de corporatie haar ambities in lijn brengt met de opgaven in het werkgebied en een bijdrage levert aan deze opgaven.

Dit biedt interessante, diepgaande informatie over het presteren van de corporatie. Het informatierecht geeft de gemeente en huurdersorganisatie bovendien het recht om extra informatie op te vragen.

Wat staat er tenminste in het volkshuisvestingsverslag?
In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is geregeld over welke onderwerpen in het volkshuisvestingsverslag ten minste moet worden ingegaan:

- De uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeenten waar de corporatie werkzaam is
- De uitvoering van de prestatieafspraken daarover
- De inzet van haar middelen aan het beleid
- Het gevoerde overleg met de gemeente en huurdersorganisaties over het activiteitenprogramma (jaarlijks).
- De uitvoering van elk van haar werkzaamheden binnen het takenveld van de corporatie: de volkshuisvestelijke prioriteiten
- Het passend huisvesten van de doelgroep (personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting);
- De uitvoering van het financiële reglement, waarin zij de grenzen van haar financiële beleid en daaraan verbonden risico's vastlegt;
- De uitvoering van het sloopreglement (conform artikel 55b dient de corporatie een sloopreglement en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden op te stellen)
- De uitvoering van overige reglementen, zoals het klachtenreglement.

Het volkshuisvestingsverslag omvat voorts een overzicht van de met de corporatie verbonden ondernemingen en een uiteenzetting over hun werkzaamheden.

Het evaluatiemoment
Het ligt voor de hand om de prestaties van het voorgaande jaar te behandelen bij het vooruitblikken op het komende jaar, wanneer de corporatie overlegt met haar huurdersorganisatie over het bod. Dan is immers het moment om ambities bij te sturen en aan te scherpen. Denkbaar is om bijvoorbeeld eind mei een dag van het wonen te organiseren met de huurdersorganisatie, gemeente en corporatie om terug en vooruit te blikken. Hierbij kunnen ontwikkelingen in het werkgebied en de sector betrokken worden en gekeken worden welke punten uit de prestatieafspraken aangepast moeten worden. Bij een dergelijke dag zouden ook andere belanghebbenden betrokken kunnen worden. Een aandachtspunt hierbij is dat een deel van de informatie pas rond de zomer beschikbaar komt. Vaak is het jaarverslag pas in mei klaar en de dVi is pas na 1 juli beschikbaar. In de praktijk zal dus ook naar andere informatie gekeken worden, zoals kwartaalverslagen (het laatste kwartaalverslag heeft vaak de cumulatieve informatie van het gehele jaar en biedt daarmee doorgaans veel informatie die het jaarverslag ook biedt). Het dPi bevat ook (voorlopige) informatie over het voorgaande verslagjaar.

7

Bijlagen

7 Bijlagen

7.1 Wetteksten per fase

Onderstaande wetteksten zijn genummerd per hoofdstuk

2. Cyclus

Wettelijke vereisten

Artikel 42 Woningwet: De corporatie draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. Dit hoeft niet als de gemeente het volkshuisvestelijk beleid niet kenbaar heeft gemaakt aan de corporatie.

Artikel 43 lid 1 Woningwet: De corporatie stuurt de gemeente waar zij werkt een overzicht met werkzaamheden voor de komende vijf jaar. Het gaat dan om werkzaamheden binnen de gemeente en hoe het bij moet dragen aan het volkshuisvestelijkbeleid van de gemeente.

Artikel 43 lid 2 Woningwet: De corporatie voert overleg over het overzicht van werkzaamheden met de huurdersorganisaties (stichting of vereniging die het belang behartigd van alle huurders) en bewonerscommissies (commissie van bewoners in een complex), conform artikel 1 Wet op het overleg huurders verhuurders.

Artikel 44 lid 1 Woningwet: De corporatie moet jaarlijks voor 1 juli het overzicht van voorgenomen werkzaamheden toesturen aan de gemeenten en huurdersorganisaties (bod).

Artikel 44 lid 2 Woningwet: De corporatie vraagt tegelijk met het sturen van het overzicht om een overleg met het college van B&W en huurdersorganisaties over het maken van afspraken hoe ze gezamenlijk het volkshuisvestelijk beleid het volgende jaar kunnen gaan uitvoeren. Zij kunnen dan tijdens het overleg afspraken maken. Dit hoeft niet als de gemeente het volkshuisvestelijk beleid niet kenbaar heeft gemaakt (artikel 44 lid 3). Als binnen zes maanden na start van het overleg nog geen afspraken zijn gemaakt, leggen de betrokken organisaties binnen vier weken het geschil dat dan speelt voor aan de Minister. De Minister doet dan een uitspraak. Check ook elders in rapport. (artikel 44 lid 4).

Artikel 44a lid 1 Woningwet: Voor 15 december stuurt de corporatie naar de Minister, gemeenten en de huurdersorganisatie een overzicht met daarin:

- Haar voornomen werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting;
- Welke afspraken hierover zijn gemaakt;
- Een bestuursverklaring over de voorgenomen werkzaamheden.

Artikel 44b lid 1 Woningwet: De corporatie verstrekt gemeenten en huurdersorganisaties het volgende:

- Gegevens over de werkzaamheden waarvoor de gemeente financieel borg staat;
- Gegevens die de organisaties nodig achten om het bod van de corporatie te beoordelen.

3. Tripartiet overleg

Wettelijke vereisten

Artikel 43 lid 1 Woningwet: De corporatie stuurt de gemeente waar zij werkt een overzicht met werkzaamheden voor de komende vijf jaar. Het gaat dan om werkzaamheden binnen de gemeente en hoe het bij moet dragen aan het volkshuisvestelijkbeleid van de gemeente.
Artikel 43 lid 2 Woningwet: De corporatie voert overleg over het overzicht van werkzaamheden met de huurdersorganisaties (stichting of vereniging die het belang behartigd van alle huurders) en bewonerscommissies (commissie van bewoners in een complex), conform artikel 1 Wet op het overleg huurders verhuurders.
Artikel 44 lid 2 Woningwet: De corporatie vraagt tegelijk met het sturen van het overzicht om een overleg met het college B&W en huurdersorganisaties over het maken van afspraken hoe ze gezamenlijk het volkshuisvestelijkbeleid het volgende jaar kunnen gaan uitvoeren. Zij kunnen dan tijdens het overleg afspraken maken. Dit hoeft niet als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid bekend heeft gemaakt (artikel 44 lid 3). Als binnen zes maanden na start van het overleg nog geen afspraken zijn gemaakt, leggen de betrokken organisaties binnen vier weken het geschil dat dan speelt voor aan de Minister. De Minister doet dan een uitspraak (artikel 44 lid 4).
Artikel 44a lid 1 Woningwet: Voor 15 december stuurt de corporatie naar de Minister, gemeenten en de huurdersorganisatie een overzicht met daarin:
- Haar voorgenomen werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting;
- Welke afspraken hierover zijn gemaakt;
- Een bestuursverklaring over de voorgenomen werkzaamheden.

Artikel 44b lid 1 Woningwet: De corporatie verstrekt gemeenten en huurdersorganisaties het volgende:
- Gegevens over de werkzaamheden waarvoor de gemeente financieel borg staat;
- Gegevens die de organisaties nodig achten op het bod van de corporatie te beoordelen.

4. De brede Woonvisie

Wettelijke basis

Artikel 42 lid 1 Woningwet: De corporatie draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. Die redelijke bijdrage wordt niet gevraagd, zolang de gemeente dit beleid niet aan de corporatie heeft verstrekt. Daarbij moeten gemeenten voor onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben, overleg hebben gevoerd met die gemeenten.
Artikel 43 Woningwet: De corporatie stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op haar grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt.

Artikel 39 lid 1 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting: In het jaarlijkse activiteitenoverzicht dat de corporatie verstrekt waarin zij haar bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid geeft, beschrijft de corporatie ten minste:

- Haar plannen tot bouwen of kopen van woongelegenheden
- Haar plannen tot bouwen, verwerven en verhuren van gebouwen met maatschappelijke functies en haar plannen voor leefbaarheid
- Haar plannen over de woningvoorraad, uitgewerkt naar postcodes. Welke woningen in huur boven de liberalisatie grens uitkomen door huurstijging
- Haar plannen voor de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad
- Haar plannen voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad

Artikel 39 lid 2 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting: De corporatie betrekt bij het opstellen van het jaarlijkse activiteitenoverzicht de prioriteiten op het gebied van volkshuisvesting. De Minister stelt deze prioriteiten eens in de vier jaar vast en overlegt hierbij met betrokken instanties, zoals corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten.

5. Voorbereiden en uitbrengen bod

Wettelijk kader

Artikel 43, lid 1 en 2 Woningwet: 1. De corporatie stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeente af kan leiden welke werkzaamheden op haar grondgebied is voorzien en welke bijdrage is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren.
2. De corporatie voert overleg over het overzicht met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies
Artikel 44, lid 1 Woningwet: De corporatie draagt er zorg voor dat de colleges van burgemeester en wethouders en de huurdersorganisaties en bewonerscommissies, jaarlijks op 1 juli beschikken over het overzicht.
Artikel 44b Woningwet: De corporatie verstrekt de gemeente gegevens over haar werkzaamheden met betrekking tot de financiering waarvan een zodanige gemeente zich borg heeft gesteld en andere gegevens, die colleges, organisaties of commissies nodig hebben bij de beoordeling van de bijdrage van de corporatie aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.
Artikel 39, lid 1 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Omschrijft wat de corporatie in het overzicht opneemt (zie hierboven).
Artikel 39, lid 2 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De corporatie betrekt bij het vaststellen van het overzicht de rijksprioriteiten met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting (Staat van de volkshuisvesting).

6. Prestatieafspraken

Wettelijk kader

Artikel 44 Woningwet, lid 2. De corporatie verzoekt jaarlijks, tegelijk met de toezending van het bod, om een overleg met de betrokken colleges van B&W en de huurdersorganisatie om afspraken te maken over de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in ten minste het eerstvolgende kalenderjaar (vanaf 1 juli).
Artikel 44 Woningwet, lid 3. Lid 2 is niet van toepassing, indien een corporatie op 1 juli van dat jaar niet beschikt over geldend volkshuisvestingsbeleid. Over onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben, dient de gemeente met hen overleg gevoerd te hebben.
Artikel 44 Woningwet, lid 4. Indien het overleg niet binnen zes maanden na aanvang daarvan tot prestatieafspraken leidt, leggen de gemeente (college B&W), de corporatie of de huurdersorganisatie, het geschil dat het tot stand komen van die afspraken in de weg staat voor aan de Minister, binnen vier weken na het ontstaan van het geschil.
Artikel 44 Woningwet, lid 5. De Minister betrekt bij de behandeling van het geschil, het in de gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid, de financiële mogelijkheden van de corporatie. Hij stelt de partijen binnen zes weken in kennis van zijn bindende uitspraak over het geschil.
Artikel 38 Btiv: De Minister stelt een commissie in, die hem adviseert over de behandeling van geschillen. Deze bestaat uit personen uit de kring van belangenorganisaties van corporatie en gemeenten, en personen uit de kring van huurdersorganisaties. Geen van die categorieën van personen kan de meerderheid van de commissie uitmaken.
Artikel 44a Woningwet: 1. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 15 december aan de Minister, de colleges van burgemeester en wethouders en aan de huurdersorganisaties een overzicht toekomen omtrent de onderwerpen in het activiteitenprogramma. In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 19 wordt benoemd hoe dit overzicht eruit moet zien. Dit betreft de Prospectieve informatie. Dit overzicht wordt ingericht overeenkomstig met de dPi.
Artikel 44b Woningwet: De corporatie verstrekt de gemeente gegevens over haar werkzaamheden met betrekking tot de financiering waarvan een zodanige gemeente zich borg heeft gesteld en
b. andere gegevens, die gemeenten of huurdersorganisaties nodig hebben bij de beoordeling van de bijdrage van de corporatie aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.
Artikel 36 Btiv: Onze Minister zorgt dat jaarlijks voor 1 juli elke gemeente beschikt over een indicatie van de middelen die de corporatie ter beschikking staan voor de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Toegestaan maatschappelijk vastgoed
Bijlage bij paragraaf 2.1

Nieuwe investeringen zijn toegestaan:
- opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- hospices
- zorgsteunpunten die inpandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, incl. enige zorginfrastructuur, die inpandig in een woonzorggebouw zijn gelegen
- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
- dorps- of wijkbibliotheken
- veiligheidshuizen
- ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

Behouden kunnen blijven, indien reeds in eigendom bij inwerkingtreding wet (1 juli 2015):
- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, en -complex (zogeheten multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

De Handreiking Prestatieafspraken is gemaakt door:

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

MOTIE (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan ter vergadering een motie indienen)
M10

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	PvdA
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Zonnepanelen op huurwoningen
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	13 november 2014

De fractie van de PvdA,

Roept het college op de volgende motie aan te nemen:

Overwegingen
De PvdA wil dat de gemeente de woningbouwcoöperaties (actief in Teylingen) gaat uitdagen en samen met de coöperaties acties gaat coördineren om de huurwoningen te gaan voorzien van zonnepanelen. De bedoeling is, naar voorbeeld in de Kagerdreef, dat de huurder eigenaar wordt van de zonnepanelen en dat de coöperatie en de gemeente voor de benodigde voorwaarden zorgen. Dit zorgt voor lagere woonlasten en brengt het doel Teylingen duurzaam in 2030 dichterbij.

Roept het college op:

De woningbouwcoöperaties in Teylingen uit te dagen om woningen te voorzien van zonnepanelen.

en gaat over tot de orde van de dag."

Besluit raad:
21 stemmen voor
4 stemmen tegen (Trilokaal)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 13 november 2014

de griffier,	de burgemeester,
Robert van Dijk	Carla G.J. Breuer

MOTIE (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan ter vergadering een motie indienen)
M8

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	PvdA
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Flexibele invulling leegstaande panden
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	13 november 2014

De fractie van de PvdA,

Stelt de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Overwegingen
Deze tijd vraagt om flexibele oplossingen voor huisvesting, onder andere vanwege het stijgende percentage scheidingen. Daarnaast zien we dat de samenleving steeds gefragmenteerde raakt. Ouderen bij elkaar, jonge gezinnen, allochtonen, alleenstaande. Door in te zetten op flexibel huisvesting zoals Park Overbosch of Liduina kunnen we bevorderen dat mensen elkaar tegenkomen, niet moederziel alleen in grote gebouwen leven en anderzijds lossen we een probleem op in gezinnen waarbij er tijdelijk andere eisen aan huisvesting wordt gesteld.

Roept het college op om

Onze maatschappelijke partners uit te nodigen en uit te dagen om op zoek te gaan naar flexibele oplossingen voor leegstand.

en gaat over tot de orde van de dag.”

Besluit raad:
25 stemmen voor
0 stemmen tegen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 13 november 2014
de griffier, de burgemeester,

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

MOTIE (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan ter vergadering een motie indienen)
M9

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	PvdA
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Duurzame koopwoningen
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	13 november 2014

De fractie van de PvdA,

"Stelt de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Overwegende, dat
- De gemeente de energetische kwaliteit van nieuwbouwwoningen verbeteren (pag. 93);
- gemeentes voor koopwoningen niet kunnen eisen dat ze duurzamer zijn dan het bouwbesluit van IenM;

Van mening, dat
- Er wel een verplichting binnen Teylingen moet komen dat bouwbedrijven/aannemers verplicht worden verschillende opties aan te bieden aan de koper die het koophuis verder verduurzamen.
- De meest vergaande keuzemogelijkheid is dat de woningen energieneutraal moeten zijn, bijvoorbeeld door ze te voorzien van zonnepanelen.
- De kopers van woningen ten allen tijde vrij blijven om af te zien van deze mogelijkheden, maar ze dienen wel verplicht aangeboden te worden.

Roept het college op:

Om bindende afspraken te maken met de bouwbedrijven en aannemers, zodat kopers verschillende opties krijgen aangeboden ter verduurzaming van hun nieuwbouwwoning.

en gaat over tot de orde van de dag."

Besluit raad:
19 stemmen voor
6 stemmen tegen (VVD)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 13 november 2014

de griffier,	de burgemeester,
Robert van Dijk	Carla G.J. Breuer

MOTIE (artikel 33 RvO)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	CDA, Peter Scholten
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Schade zomerstorm Park Rusthoff
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	4 februari 2016

De fractie(s) van CDA,

Stelt de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Overwegingen

- dat op 25 juli 2015 een zware zomerstorm over Nederland heeft geraasd; een zeldzaam verschijnsel dat sinds de start van de meteorologische metingen in 1901 slechts één keer eerder is gebeurd;

- dat de stormschade in Park Rusthoff in Sassenheim enorm is geweest en dat het opruimen van de vele gesneuvelde bomen en afgerukte takken voor de Stichting Beheer Park Rusthoff in financieel opzicht een forse kostenpost betekende, naar verluidt incl. BTW. een bedrag van € 7.620, zijnde een bedrag dat de stichting eigenlijk niet kan missen en dat hun begroting (ver) overschrijdt;

- dat het opruimen van de schade feitelijk ook buiten het contractuele 'reguliere onderhoud' valt dat tot de verantwoordelijkheid van de Stichting behoort;

- dat het CDA in augustus 2015 schriftelijke vragen heeft gesteld met het verzoek aan het college om –gelet op het belang van het park voor onze gemeente en van de vele vrijwilligers die zich geheel belangeloos voor de (re)vitalisering van het park inzetten- coulance te betrachten en de stichting in dit bijzondere geval, tegemoet te komen in de kosten die zijn ontstaan als gevolg van deze uitzonderlijke zware zomerstorm;

- dat in de beantwoording van de vragen door het college is vermeld dat de stichting over voldoende financiële middelen beschikt om de gevolgen van de zomerstorm op te kunnen vangen en dat een extra financiële bijdrage voor het opruimen van de schade van de zomerstorm derhalve niet nodig is;

- dat uit recente berichten in de lokale media naar voren komt dat de zomerstorm de stichting (indirect) toch ernstig in financiële problemen heeft gebracht;

- dat in bedoelde berichten ook staat vermeld dat de gemeente bereid is om alsnog in gesprek te gaan met de stichting;

roept het college op:
zelf het initiatief te nemen voor overleg met de stichting en daarbij de ernst van de financiële problemen te bespreken en te bezien welke mogelijkheden het college heeft voor een tegemoetkoming in de kosten dan wel op andere wijze bij te dragen aan het oplossen van mogelijke financiële problemen;

en gaat over tot de orde van de dag."

Besluit raad:
25 stemmen voor
0 stemmen tegen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 4 februari 2016

De griffier,	De burgemeester,
R. van Dijk	Carla G.J. Breuer

INITIATIEFVOORSTEL (artikel 36 RvO)
(plaatsing op de eerstvolgende agenda tenzij schriftelijk oproep hiervan reeds is verzonden)

gemeente
TEYLINGEN

Van (naam raadslid)	Trilokaal
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Oprichting duurzaamheidsmaatschappij Teylingen (DMT) om duurzame initiatieven aan te jagen en te implementeren
Ingediend d.d.	04-02-2016
Datum doorgezonden aan college/overige raadsleden door griffie:	04-02-2016

Inhoud initiatief voorstel

Waarom dit initiatief?
Trilokaal is van mening dat ontwikkelingen in de markt voor duurzame alternatieven en het verlangen van de landelijke overheid voor het inzetten van duurzame energie en het ontwikkelen van (milieuvriendelijke) alternatieven in Teylingen te weinig aandacht krijgt. Gekeken naar de landelijke meetlatten de GDI (Gemeentelijke Duurzaamheids Index) en de Telos-Duurzaamheidsindicator scoort Teylingen goed, maar blijven wij achter op de punten energie, klimaat en ecologisch kapitaal (afval en grondstoffen, bodem, energie, hinder en calamiteiten, lucht, natuur en landschap en water). Energiebesparingen, initiatieven voor hernieuwbare energie en vermindering uitstoot CO2 zijn essentieel om Teylingen duurzamer te krijgen. Hier lopen wij flink op achter gekeken naar de GDI. Duurzame ontwikkeling dicht bij huis op lokaal niveau in samenwerking met inwoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven is volgens ons de manier om dit te bereiken. Daarom stellen wij voor hierin een actievere rol te gaan vervullen.

Hoe?
Veel initiatieven lopen stuk op het gebrek aan financiële draagkracht en het gebrek aan projectvoering. Een intermediair die hierin voorziet is nodig om dit voor elkaar te krijgen. Als voorbeeld kijken wij naar de constructie van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij een succesvol regionaal ontwikkelbedrijf die voorziet in de behoefte van aanjagen, financiering en projectvoering voor de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek. Teylingen zou baten bij een zelfde soort constructie, maar dan gericht op duurzaamheidsinitiatieven.

Daarom stellen wij voor de Duurzaamheidsmaatschappij Teylingen (DMT) op te richten met als doelstelling: het aanjagen en implementeren van duurzame initiatieven in de gemeente Teylingen.

Randvoorwaarden van de maatschappij:
- De uitvoering dient te liggen bij een gedreven externe organisatie zonder winstoogmerk, waarbij de gemeente Teylingen voldoende invloed uit kan oefenen op de te maken keuzes voor de uit te voeren alternatieven;
- De economie aanjagen in de gemeente Teylingen;
- Het ontwikkelen van duurzame en/of milieuvriendelijke alternatieven;
- Het betrekken van alle inwoners, bedrijven en gebieden in Teylingen;
- Alle duurzaamheidsinitiatieven dienen onder aansturing van één organisatie uitgevoerd te worden. Derhalve dient de uitvoering van de duurzaamheidsagenda

en de duurzaamheidslening, inclusief middelen, ondergebracht te worden in de nieuw op te richten organisatie.
- Indien succesvol bekijken of dit in regionaal verband verder ontwikkeld kan worden.

Hoeveel mag het kosten?
Wij zijn van mening dat de gemeente Teylingen voldoende middelen in kan zetten om dit te bewerkstelligen, zonder dat dit ten laste komt van de huidige meerjarenbegroting. Wij willen het geld wat nu passief rendeert in deposito's gebruiken als financiële basis, met een rendement wat minimaal gelijkwaardig is aan de huidige deposito rente. Een zichzelf financieel vernieuwend fonds kan hiervoor het middel zijn.

Als mogelijke uitvoeringstaken kan gedacht worden aan:
a) Snel internet in geheel Teylingen;
b) Inwoners en bedrijven in het buitengebied enthousiasmeren om mee te werken aan alternatieve energievoorzieningen zoals zonnecollectoren, windmolens etc.
c) Aanjagen en inrichten van coöperaties voor duurzame maatregelen in een buurt/wijk/straat (denk aan zonnepanelen, windmolens, gebouw isolatie bodemwarmte winning etc.) op basis van een lening die terugbetaald wordt doormiddel van de besparing op de energie nota.
d) Adviseursrol bij nieuwbouwprojecten tot ontwikkelen van zo veel mogelijk duurzaam neutrale gebouwen.
e) Aanjagen tot het aanleggen van gecombineerde buizenstelsels (voor bv. Riool, elektra, glasvezel, kabel, gas etc.), zodat werkzaamheden op tegelijkertijd op één moment kunnen worden uitgevoerd.
f) Aanleg van duurzame straatverlichting in het buitengebied met gerichte verlichting zodat de licht vervuiling tot een minimum wordt beperkt maar de veiligheid in het buiten gebied wordt verhoogd.

Voorstel
De raad geeft het college de opdracht een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar de juridische en financiële mogelijkheden en consequenties bij het oprichten van een maatschappij met als doelstelling: het aanjagen en implementeren van duurzame initiatieven in de gemeente Teylingen, uitgaande van de in het initiatiefvoorstel beschreven richting.

Indien van toepassing: Datum reactie van college of burgemeester:

Indien van toepassing: Inhoud advies van college of burgemeester aan de gemeenteraad

---

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Teylingen besluit:

het initiatiefvoorstel aan te nemen.

Aldus besloten in de raad van 4 februari 2016

De raad voornoemd,

de griffier de voorzitter

Robert van Dijk Carla G.J. Breuer

Bijlagen:

INITIATIEFVOORSTELLEN

Inleiding
Het is de taak van burgemeester en wethouders aan de raad de nodige voorstellente doen. Maar raadsleden kunnen ook zelf een voorstel voor een ontwerpverordening of ontwerpbesluit doen. Hiervoor is het recht van initiatief toegekend.

Signalen uit de samenleving kunnen zo vertaald worden in concrete voorstellen voor gemeentelijk beleid.

Of een initiatiefvoorstel mogelijk en wenselijk is, kan beoordeeld worden aan de hand van de volgende vragen:

1. Onderwerpskeuze
Voorafgaande afweging door raadslid:
- wil hij met het desbetreffende onderwerp worden geassocieerd?
- heeft hij voldoende tijd, expertise en motivatie om de gehele procedure van een initiatiefvoorstel tot een goed einde te brengen?

2. Aard van het op te lossen probleem
- welk probleem wil het raadslid aanpakken?
(na globale vaststelling onderwerp preciezere probleemstelling formuleren; een complex/diffuus probleem tot hanteerbare proporties terugbrengen)

3. Wat kan de gemeente doen aan de oplossing van het probleem?
Te onderscheiden deelvragen:
- in hoeverre is de oplossing van het probleem "überhaupt" vatbaar voor beïnvloeding door de gemeente?
- zo ja, ligt het dan op de weg van de gemeente op dit vlak stappen te ondernemen?

4. Bestaat er ten aanzien van het onderwerp al gemeentelijk beleid of is er beleid in ontwikkeling?
Zo ja:
- kan er met het initiatiefvoorstel gesproken worden van toegevoegde waarde, gelet op het al bestaande of toekomstige gemeentelijke beleid, voldoende?

5. Alternatieven
- is er niet een beter alternatief voorhanden (vooral indien het onderwerp primair een collegebevoegdheid betreft), zoals het indienen van een motie (bij de begroting, de voorjaarsnota, of een andere geschikte gelegenheid);
- het opvoeren van het onderwerp als agendapunt voor een commissievergadering of een plenaire raadsvergadering, of het stellen van mondelinge dan wel schriftelijke vragen aan het college?

Vereisten voor de indiening en behandeling (ontleend aan art. 147a Gemeentewet en art. 36 RvO)
- een raadslid kan een voorstel voor een verordening of een ander voorstel ter behandeling in deraad indienen;
- een initiatiefvoorstel moet schriftelijk bij de voorzitter worden ingediend;
- de voorzitter plaatst het voorstel op de agenda van de eerstvolgende vergadering, of, zo de schriftelijke oproep hiervoor reeds verzonden is, op die van de daaropvolgende vergadering (onverlet de raadsbevoegdheid tot o.a. toevoeging bij vaststelling van de agenda – art. 8, derde lid, RvO);
- de behandeling van het voorstel vindt plaats nadat alle op de agenda voorkomende voorstellen en onderwerpen zijn behandeld, tenzij de raad oordeelt dat
- het met het oog op de orde van de vergadering tezamen met een ander geagendeerd voorstel of onderwerp dient te worden behandeld;
- het eerst dient te worden behandeld in een raadscommissie,
- of voor advies naar het college dient te worden gezonden (in het laatste geval bepaalt de raad in welke vergadering het voorstel opnieuw geagendeerd wordt);
- de raad kan voorwaarden stellen aan de indiening en behandeling van een voorstel, niet zijnde een voorstel voor een verordening.

Opstellen initiatiefvoorstel
Door de diversiteit aan mogelijke oogmerken van het initiatiefvoorstel en de variërende vorm van onderdelen, leent het zich niet voor toepassing van een eenvormig model. Bij het opstellen van een dergelijk voorstel kunnen de volgende drie stappen worden onderscheiden:

A. Wat moet er in het initiatiefvoorstel?
Mogelijke opties:
a. het voeren van een discussie over een bepaald probleem in de raad (mogelijk ook met burgers en maatschappelijke organisaties)
- meer op het proces gericht; oplossingen hoeven slechts in voorlopige zin te worden genoemd en kunnen de uitkomst van de discussie zijn; dergelijke oplossingen kunnen eventueel voorwerp van een vervolgvoorstel zijn;
b. uitgewerkte voorstellen voor inhoudelijke oplossingen, zoals:
1. gemeentelijke regelgeving;
2. feitelijk beleid (voor zover het raadsbevoegdheid betreft);
3. een verzoek aan het college t.a.v. de uitoefening van zijn bevoegdheden (in goede afweging met alternatieven: motie, vragen);
4. een combinatie van 1, 2 en 3.

B. Andere praktische voorbereidingen
Aandachtspunten:
- eventuele inschakeling assistentie (intern of extern);
- te volgen tactiek (wenselijkheid breed politiek draagvlak, of juist niet – profilering);
- tijdschema (voor formele procedure en externe communicatie);
- communicatie (persbericht, bericht op website, persconferentie).

C. Schrijven initiatiefvoorstel
Een initiatiefvoorstel bestaat in het algemeen uit
a. een ontwerp-besluit
Het ontwerp-besluit, dat de kern van het initiatiefvoorstel vormt, bevat zowel inhoudelijke als procedurele deelbesluiten. De inhoudelijke besluiten betreffen een of meer van de eerder bij A.b genoemde onderwerpen:
- regelgeving;
- feitelijk (raads)beleid;
- verzoeken aan het college.
De procedurele aspecten betreffen:
- de verdere tenuitvoerlegging van de besluiten (meestal opgedragen aan het college);
- de datum van inwerkingtreding van de besluiten;
- de eventuele evaluatie van de besluiten;
- de eventuele datum van buitenwerkingtreding van de besluiten (horizonbepaling).
De formulering van de bedoelde onderdelen moet nauwkeurig en duidelijk zijn, o.a. met het oog op de mogelijkheid tot amendering en de uitvoering van het besluit. De bedoelde eisen gelden in het bijzonder indien het initiatiefvoorstel gericht is op regelgeving: de vaststelling van een nieuwe verordening dan wel de wijziging of aanvulling van een bestaande verordening. Juist ook dan kan consultatie van de griffie en/of het inroepen van ondersteuning door de ambtelijke organisatie van belang zijn.
Een bijzonder aandachtspunt bij initiatiefvoorstellen kan de verwerking van de lasten in de begroting vormen. Ook hierbij is deskundige hulp vaak onontbeerlijk.

b. een toelichting
De toelichting is vormvrij. Bij een omvangrijker ontwerp-besluit kan naast een algemene toelichting een op afzonderlijke deelbesluiten gerichte, meer gedetailleerde (bijvoorbeeld artikelsgewijze) toelichting gewenst zijn. De toelichting moet de volgende vragen adequaat beantwoorden:
- waarom is terzake gemeentelijk beleid nodig?
- waarom is dit beleid nodig?
- waarom zijn de regels in het voorstel zo geformuleerd (hoe helpen ze het gewenste doel naderbij te brengen)?

c. een aanbiedingsbrief
Ontwerp-besluit en toelichting worden de raad met een aanbiedingsbrief aangeboden. Voor wat de inhoud van deze aanbiedingsbrief betreft kan doorgaans worden volstaan met:

- een korte aanduiding van het hoe en waarom van het voorstel;
- vermelding van enkele elementaire procedurele aspecten, in het bijzonder de data van behandeling door de raadscommissie(s) en de plenaire raad (in overleg met resp. de commissievoorzitter(s) en het presidium).
De aanbiedingsbrief wordt door de indiener(s) ondertekend.

Bron: “Initiatiefvoorstellen; wanneer en hoe?” (Vernieuwingsimpuls Dualisme en lokale democratie)