

TECHNISCHE VRAGEN

Technische vragen worden kort en duidelijk geformuleerd.



gemeente
TEYLINGEN

Wat zijn technische vragen?

Deze vragen zijn bedoeld om een beter beeld te krijgen van een onderwerp. De vraag is gericht op het verkrijgen van informatie of van een toelichting op een tekst, bijvoorbeeld wetsuitleg. Het gaat daarbij om feiten, niet om opvattingen of nog te maken keuzes. Deze vragen hebben dus geen politieke lading.

U kunt technische vragen en antwoorden insturen naar technischevragen@raadteylingen.nl

Beantwoording vindt plaats binnen 15 werkdagen. Wanneer dit niet lukt wordt dit gemotiveerd aangegeven, inclusief een nieuwe termijn.

Van (naam raadslid)	Stefanie de Voogd
----------------------------	-------------------

Fractie	VVD
----------------	-----

Datum	2 juni 2025
--------------	-------------

Onderwerp	Woningbouw de Waaier
------------------	----------------------

De technische vragen gaan over:	A. Een geagendeerd onderwerp (bijv. een raadsvoorstel of ingekomen stuk), namelijk: motie vreemd aanstaande commissie Ruimte.
--	---

	B. Overige technische vragen (Let op: beantwoord ook de vragen onder het volgende kopje)
--	---

Vragen en antwoorden openbaar maken?	
---	--

Met publiek delen via iBabs

	Ja, indien mogelijk. Wellicht is het niet mogelijk, omdat de beantwoording deels om toelichting van de financiën (GREX) van het project vraagt.
--	---

Overige technische vragen:

Zijn de overige vragen urgent?	
---------------------------------------	--

Beantwoordingstermijn is standaard 15 werkdagen.

	Dan graag een toelichting incl. gewenste datum uiterlijke reactie: 13 juni 2025 i.v.m. bespreking van het onderwerp komende commissie Ruimte
--	--

Overige vragen delen met de raad?	
--	--

N.B. Technische vragen die horen bij een geagendeerd onderwerp worden standaard gedeeld.

	Ja
--	----

Toelichting technische vragen:

De recente beantwoording van de schriftelijke vragen over de Waaier (hierna: 'de SV') vormen de aanleiding voor de volgende technische vragen.

Technische Vragen

Vraag 1: In de beantwoording van de SV staat dat er in een komend voorstel aan de raad tevens krediet zal worden aangevraagd voor de inrichting van de openbare ruimte bij de gymzaal. Daarop zien de volgende twee vragen:



Indien een deel van de woningen niet in het sociale segment, maar in het betaalbare segment zouden worden gebouwd, zou dat een kostenbesparing voor het gehele project opleveren? Graag ontvangen wij inzicht in een financiële onderbouwing van te verwachten extra kosten van dit project bij a) het door het college vooralsnog aangenomen scenario met woningen 100% sociaal; b) een scenario met 75% van de woningen sociaal en 25% betaalbaar; en c) een scenario met 50% van de woningen sociaal en 50% betaalbaar.

N.B. Scenario a) is derhalve een vraag om inzicht in de (al dan niet een variant van een) GREX van de Waaier.

Antwoord 1: Het krediet voor de inrichting van de openbare ruimte bij de sporthal, welke nog geraamd moet worden, staat los van de ontwikkeling van woningbouwproject De Waaier, omdat de parkeerbehoefte van de Waaier op de plot zelf wordt opgelost en het parkeerterrein voor de sporthal daar niet voor nodig is. Administratief worden beide zaken ook verschillend behandeld. De inrichting van de openbare ruimte bij de sporthal is een investering die over meerdere jaren wordt afgeschreven (met jaarlijkse kapitaallast tot gevolg), de ontwikkeling van woningbouw op de locatie de Waaier heeft administratief een eenmalig saldo van kosten (bouw- en woonrijp, plankosten) en opbrengsten (grondwaarde). Het aan te vragen krediet voor De Waaier wordt dan ook losgeknipt van de aanvragen voor de openbare ruimte bij de sporthal en de inrichting van de Kerketuin.

Een eventuele besparing waarbij een deel van de woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd, is lastig te becijferen. Voor de sociale woningen geldt de vaste sociale grondprijs uit de nota grondbeleid (geïndexeerd tot prijspeil heden). Voor woningen in het betaalbare segment zou de grondprijs residueel moeten worden bepaald (marktwaaarde minus bouw en bijkomende kosten = grondwaarde). De grondwaarde van woningen in het betaalbare segment is dus mede afhankelijk van de brutovloeroppervlakte van de woningen en de huurprijs die Stek voor deze woningen vraagt. Uit gesprekken in andere projecten blijkt dat de residuele grondwaarde van woningen in het betaalbare segment – met de uitgangspunten die Stek hiervoor hanteert – niet per definitie hoger ligt dan de vaste grondprijs voor sociale woningen en dus ook niet per definitie tot een hogere grondopbrengst leidt. Er ligt momenteel een concept anterieure/koopovereenkomst ter beoordeling bij Stek gebaseerd op 17 sociale woningen.

Vraag 2: Kan en wordt er voor het budget voor de inrichting van de openbare ruimte gekeken naar bestaande budgetten, zoals budgetten voor openbaar groen, biodiversiteit, '1000 bomen' plan etc.?

Antwoord 2: Ja, er zal worden onderzocht of er gebruik kan worden gemaakt van dergelijke budgetten.

Vraag 3: Wordt er bij dit project gebruik gemaakt van het woonfonds in Teylingen?

Antwoord 3: Nee, het woonfonds is namelijk niet bestemd voor sociale huurwoningen. Met het 'Woonfonds Teylingen' (ingesteld in september 2024) wil de gemeente Teylingen meer betaalbare woningen doen realiseren en zorgen voor doorstroming uit de sociale sector. Samen met de eerder genomen maatregelen als de regeling zelfbewoning en anti speculatie, blijven de woningen voor langere tijd beschikbaar en betaalbaar. Het woonfonds is er dus specifiek voor de realisatie van het, in het woonprogramma 2020-2024 genoemde, middensegment. Dit zijn koopwoningen met een vrij-op-naamprijs tot € 405.000,- (prijspeil 2025) en zogeheten middenhuurwoningen (tot 187 WWS-punten - een huurprijs tot € 1.165,82 euro - prijspeil 2024). Het woonfonds kan ook worden gebruikt voor het verduurzamen van deze categorie woningen, of voor het zoeken naar slimmere en nieuwere oplossingen zoals tijdelijke huisvesting.

Het woonfonds bestaat naast het vereveningsfonds. Het vereveningsfonds wordt gebruikt voor de haalbaarheid van sociale huurwoningen. Uit de [verordening](#): Het doel van deze verordening is een grondslag te bieden voor verevening tussen projecten op een zodanige manier dat projecten, waarbij het aandeel sociale huurwoningen beneden de in het woonprogramma opgenomen beleidsnorm ligt, een bijdrage leveren aan projecten waarbij het aandeel sociale huurwoningen boven de beleidsnorm ligt en mede daardoor de

realisatie van sociale en betaalbare woningbouw in Teylingen te sturen en te stimuleren om daarmee te voldoen aan het Woonprogramma Teylingen.



Vraag 4: Is het (juridisch/technisch) mogelijk om het woonfonds in te zetten om de kosten te dekken voor de openbare ruimte, als onderdeel van een woningbouwproject met 100% sociale woningen? Of kan een ander deel (m.b.t. de woningen zelf) wellicht worden gedekt uit het Woonfonds, waardoor er overig budget kan resteren voor de openbare ruimte?

Antwoord 4: Ervan uitgaande dat het plan blijft bestaan uit 100% sociale huur; het woonfonds is er voor woningen in het middensegment, niet voor woningen in het sociale segment. Mocht er toch voor worden gekozen om betaalbare middenhuurwoningen in het plan op te nemen dan staat in het 'raadsvoorstel besluitvormend instellen woonfonds Teylingen' bij Aanpak, uitvoering en participatie:

Aanpak, uitvoering en participatie

Met dit voorstel wordt een bestemmingsreserve gevormd waaruit in de toekomst projectsubsidies (in de vorm van een begrotingssubsidie) kunnen worden uitgekeerd. Het college zal per subsidieproject met een concreet voorstel komen waarin in elk geval de volgende informatie zal worden opgenomen:

- a. Welk project gesubsidieerd wordt;
- b. Wie de ontvanger is van de subsidie;
- c. De hoogte van de subsidie;
- d. Inzicht in het financiële tekort van het project;
- e. Hoeveel woningen in het project worden gerealiseerd;
- f. Welke woningtypes worden gerealiseerd en in welke huur- en kooprijscategorieën deze verhuurd of verkocht zullen worden;
- g. Op welke wijze de projectsubsidie zowel de slaagkans van Teylingse woningzoekenden voor een woning in het middensegment bevordert als ook de doorstroming vanuit de sociale sector in Teylingen bevordert;
- h. De bestedingsdoelen of maatregelen waaraan de subsidie zal worden besteed. Te denken valt daarbij aan gebouwd parkeren om meer woningen in het middensegment toe te kunnen voegen, extra betaalbare woningen of te nemen duurzaamheidsmaatregelen;
- i. Op welke wijze de ontvanger van de subsidie verantwoording zal afleggen over de besteding van de subsidie;
- j. Op welke wijze de subsidie voldoet aan de nationale en Europese mededingingsregels.

Als het plan blijft bestaan uit 100% sociale huur dan zou het Vereveningsfonds mogelijk gebruikt kunnen worden door Stek. Zie daarvoor de verordening: [Verordening Vereveningsfonds sociale woningbouw Teylingen | Lokale wet- en regelgeving](#)

Vraag 5: In de beantwoording van de SV wordt genoemd dat er wordt vastgehouden aan een plan van 17 sociale woningen om verdere vertraging te voorkomen. Kan er inzicht worden verschaft / uitleg worden gegeven welke handelingen er extra moeten worden verricht en waar een 'vergroting van de kans op verdere vertraging' in gelegen is, indien een deel van de woningen wel in het betaalbare segment zou worden verhuurd dan wel verkocht?

Antwoord 5: Zie ook het antwoord onder 1, woningen in het betaalbare segment leiden niet per definitie tot een hogere grondopbrengst. Er ligt momenteel een concept anterieure/koop overeenkomst ter beoordeling bij Stek gebaseerd op 17 sociale woningen. Bij een ander woonprogramma zullen we een stap terug moeten in het proces om tot overeenstemming te zien te komen met Stek. Het huidige ontwerp is ook gebaseerd op dit programma. Daarnaast zal het reeds ter inzage gelegen bestemmingsplan ook aangepast moeten worden.



Nadere toelichting technische vragen

Voor het stellen van technische vragen is het handig om eerst de volgende vragen aan uzelf te stellen:

- Is het mogelijk om zelf deze informatie op te zoeken?
- Met welk doel stel ik deze technische vragen? Past dit bij mijn rol als raadslid?
- Helpt het stellen van deze technische vragen het besluitvormingsproces?

Beantwoordingstermijn

Technische vragen vallen uiteen in twee soorten met aparte beantwoordingstermijnen:

- Technische vragen over geagendeerde onderwerpen (beantwoordingstermijn max. 3 werkdagen);
- Overige technische vragen: vragen over onderwerpen die (nog) niet op de agenda staan (beantwoordingstermijn max. 15 werkdagen, tenzij de vragen urgent zijn).