Actieplan Wonen

1. Inleiding

Op 24 september 2020 is het woonprogramma Teylingen 2020–2024 'naar een evenwichtiger woningmarkt' van de gemeente Teylingen opgesteld. Daarin is in hoofdstuk 3 een uitvoeringsparagraaf geschetst met maatregelen voor de periode tot 2024. Het Actieplan Wonen gaat een stap verder als uitvoeringsgericht document om de doelen voor 2030 qua woningrealisatie te behalen. Dit zijn onder meer voldoende woningen en in de percentages zoals opgenomen in het afwegingskader.

1.1 Woonprogramma

De drie kernen in Teylingen kennen elk een eigen woonmilieu en een open landschappelijke omgeving. Tegelijk ligt de gemeente ingebed in een regio die goed bereikbaar is vanuit Leiden, Den Haag, Amsterdam en Haarlemmermeer. De mogelijkheden zijn beperkt, maar de behoefte om te wonen in de aantrekkelijke kernen is groot. Het is balanceren om de woningmarkt in evenwicht te brengen. De keuzes voor deze evenwichtsoefening zijn gebaseerd op drie ambities.

De drie ambities van het woonprogramma:

1. *Aanpakken druk op de woningmarkt, kansen voor starters, jongeren en ouderen.*
    a. Voldoende woningbouw.
    b. De juiste woningen.
2. *Verduurzaming van het woonaanbod in de kernen.*
    c. Werken aan toekomstkwaliteit van het woonaanbod.
3. *Lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen en onderdeel zijn van de gemeenschap.*
    d. Passend woonaanbod bij iedere levensfase.

Voor deze drie ambities is het jaar 2030 een belangrijke stip op de horizon. De woningbouw-productie zou tussen 2018 en 2030 zodanig moeten zijn dat er 2.030 woningen zijn gerealiseerd zodat er meer evenwicht kan worden bereikt. Eerder heeft de gemeente de ambitie uitgesproken dat de gemeente in datzelfde jaar volledig duurzaam is. Ook is bekend dat het aantal 65+-huishoudens met 50% toeneemt naar ruim 3.100 in 2030. Het woonprogramma heeft een looptijd tot 2024. Het benoemt in het uitvoeringsprogramma de maatregelen waarmee de koers ingezet kan worden om de stip op de horizon van 2030 te kunnen bereiken. Onder meer wordt een gezamenlijke aanpak voor wonen en zorg uitgewerkt en worden verduurzamingsmaatregelen aangejaagd voor bestaande en nieuwe woningen. Om de voortgang van de ambities te bewaken is er een woningbouwmonitor in ontwikkeling, deze is in concept in het najaar van 2020 aan de gemeenteraad gepresenteerd.

1.2 Aanleiding

Na vaststelling van het Woonprogramma 2020-2024 heeft de gemeenteraad middels een motie op 5 november 2020 het college van B&W verzocht om een Actieplan Wonen op te stellen. Dit met het doel om inzicht te krijgen in wat er nodig is om voldoende woningen te realiseren, specifiek sociale en betaalbare woningen. De tekst van de motie is in figuur 1 weergegeven.

Stelt de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Overwegende dat:
- In de raad van 24 september 2020 het Woonprogramma Teylingen 2020–2024 'naar een evenwichtiger woningmarkt' is vastgesteld;
- Het college de ontwikkeling van de woningvoorraadprognose opneemt in het financieel meerjarenperspectief;
- Met de huidige woningvoorraadprognose het behalen van de in het woonprogramma gestelde doelen met betrekking tot sociale en betaalbare woningen (30% sociale huur en 35% Betaalbare koopwoningen tot grens Nationale Hypotheek Garantie en/of middenhuur tot € 1.000) een uitdaging is.

Constaterende dat:
- Veel energie moet worden gestoken om aan de gestelde doelen uit het Woonprogramma te voldoen en de woningvoorraad op peil te houden in Teylingen;
- Het College hiertoe een beroep doet op de inzet via de Vliegende Brigade van de provincie Zuid-Holland voor de locaties Langeveld en de Stationslocatie Voorhout;
- Het College ook aangeeft dat zij geen mogelijkheid ziet om verder te versnellen in de bouwactiviteiten;
- Het zeer zorgelijk is wanneer niet op korte termijn aan de woonbehoefte van onze inwoners kan worden voldaan;
- Een concreet actieplan om de doelstellingen te behalen incl. informatie over de huidige stand van zaken mist;
- Aangezien Teylingen een aantrekkelijke woongemeente is en vooral moet blijven.

Roept het college op:
- Een actieplan op te stellen waarin wordt aangegeven wat er nodig is om voldoende woningen, en in het bijzondere sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, te realiseren binnen het, in het woonprogramma genoemde, afwegingskader voor bouw van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningenbouw;
- Dit actieplan uiterlijk in het tweede kwartaal van 2021 opiniërend te bespreken in de commissie Ruimte.

Figuur 1 Tekst motie actieplan wonen

1.3 Opzet van het Actieplan

Het Actieplan Wonen is gericht op de eerste ambitie uit het woonprogramma, specifiek de onderliggende ambities *voldoende woningbouw* en *de juiste woningen*. Het actieplan bestaat uit twee actielijnen:

- Actielijn Beleid: Binnen deze actielijn wordt gewerkt aan middelen om via beleid te sturen op de realisatie van voldoende en juiste woningen. Middelen daarbij zijn o.a. visies, beleidsregels en verordeningen.
- Actielijn Projecten: Binnen deze actielijn wordt per project gewerkt aan de ambities. Hierbij wordt het beleid op integrale wijze afgewogen in relatie met locatie specifieke kenmerken.

2. Actielijn Beleid

Voldoende woningen en de juiste woningen realiseren is binnen het woonprogramma 2020-2024 een van de drie ambities. Het woonprogramma functioneert in een overkoepelend beleidskader van de gemeente Teylingen. Dit overkoepelend beleidskader is opgedeeld in min of meer sectorale beleidsvelden die onderling een wisselwerking hebben. Binnen het ruimtelijk vlak fungeren zij allemaal onder de huidige structuurvisie 'Duurzaam Bloeiend!'. Deze zal in 2023 worden vervangen door een Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie vormt een beschrijving voor de toekomstige strategische keuzes voor de fysieke leefomgeving voor de langere termijn.

In de Omgevingsvisie wordt gericht op de doelen van de Omgevingswet: Bereiken en in stand houden van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit en tegelijkertijd ruimte bieden voor maatschappelijke functies. Dit betekent een integrale samenhang en verbinding tussen ruimte, wonen, positieve gezondheid, (circulaire) economie, landbouw, recreatie, toerisme, onderwijs, sport, kunst, cultuur, archeologie, water, klimaatadaptatie, milieu en duurzaamheid, bodem (ondergrond) natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. Deze veelomvattende samenvatting geeft het spanningsveld aan waarbinnen voldoende en juiste woningen moeten worden gerealiseerd. Daarbij wordt nog de wisselwerking met de sociale component van wonen buiten beschouwing gelaten. Zoals woningen specifiek voor doelgroepen en het bevorderen van sociale cohesie.

De beleidsactielijn beperkt zich tot de onderdelen die in het woonprogramma al naar voren komen. Als deze afbakening niet wordt gebruikt zal het actieplan lezen als een uitvoeringsprogramma van de nog op te stellen Omgevingsvisie, waarbij automatisch het beleidsdoel voldoende en juiste woningen de boventoon voert. Dit is niet-opportuun aangezien het volledige proces, van participatie tot besluitvorming van de Omgevingsvisie binnenkort zal starten (zie ook de raadsmemo proces omgevingsvisie Teylingen, Z-21-173221). De door de raad vast te stellen Omgevingsvisie (en het daarbij behorende uitvoeringsprogramma) maakt een integrale afweging tussen alle beleidsdoelen van de gemeente en geeft aan welke ambities daarin de boventoon voeren.

In de navolgende twee paragrafen komt aan bod waar de gemeente de komende jaren qua beleidsacties op in zet. Daarbij is de eerste paragraaf gericht op acties binnen het woonprogramma. In de tweede paragraaf wordt aangegeven welke beleidsvelden in het komende jaar aan bod komen en waarbij de ambities voldoende woningen en juiste woningen worden meegenomen in de beleidsvorming.

2.1 Beleidsacties

De gemeente onderneemt in de komende jaren de volgende acties binnen het woonprogramma:

2.1.1 Doelgroepenverordening

- *Actie:* Het invoeren van een doelgroepenverordening maakt het mogelijk om in nieuwe bestemmingsplannen vast te leggen hoeveel woningen sociale huur, middeldure huur of sociale koop moeten zijn. In de doelgroepenverordening wordt vervolgens een koppeling gelegd met maximale inkomensgrenzen voor de bewoners van deze woningen. Op deze manier kan geregeld worden dat nieuw te bouwen woningen de juiste prijsklasse vasthouden, ook als deze niet door een corporatie worden verhuurd. Ook legt deze verordening de termijn vast dat een woning voor minimaal 15 jaar moet worden verhuurd in de bestemde categorie of 10 jaar binnen de sociale koopklasse moet blijven.
- *Verwachte besluitvorming*: 4e kwartaal 2021 door de gemeenteraad.
- *Effect:* De doelgroepenverordening stuurt op voldoende woningen en de juiste woningen voor doelgroepen.

2.1.2 Vereveningsfonds

- *Actie:* De regels rond het bestaande vereveningsfonds worden herzien, dit in de vorm van een verordening. Als een ontwikkelaar te weinig sociale huur kan bouwen, kan na toestemming van het college, dit tekort worden afgekocht middels een storting in het vereveningsfonds, hierbij wordt rekening gehouden met andere beleidsdoelen. In de nieuwe systematiek wordt voorgesteld om voor duurdere woningen een hogere storting te eisen en voor goedkopere woningen een lagere storting. Zo worden initiatiefnemers gemotiveerd om bij vervanging van het aandeel sociale huur meer goedkope woningen toe te voegen. Enkel corporaties kunnen een bijdrage krijgen uit het vereveningsfonds.
- *Verwachte besluitvorming:* 3e kwartaal 2021 door de gemeenteraad.
- *Effect:* De verordening vereveningsfonds stuurt op een nieuwbouwprogramma van 30% sociale huur voor de gehele gemeente.

2.1.3 Zelfbewoningsplicht

- *Actie:* Er wordt een eenduidige beleidsregel rond zelfbewoning vastgesteld. Bij nieuwbouwprojecten kan de gemeente als voorwaarde stellen dat kopers zelf de woning moeten bewonen. Op dit moment heeft de gemeente hiervoor nog geen eenduidige lijn over de termijn en voor welke woningen dit geldt. Het college is voornemens om een eenduidige beleidsregel hierover vast te stellen, zodat dit bij alle projecten in de toekomst hetzelfde is. Woningen mogen wel worden verkocht binnen de termijn, maar de volgende eigenaar moet ook de woning zelf bewonen, dit kan via een zgn. kettingbeding. Hierbij zoekt het college naar een maximum in termijn en woningprijs binnen de jurisprudentie.
- *Verwachte besluitvorming:* 1e kwartaal 2022 door het college.
- *Effect:* De zelfbewoningsplicht stuurt op de juiste woning.

2.1.4 Anti-speculatiebeding

- *Actie:* Er wordt een eenduidige beleidsregel rond anti-speculatiebeding vastgesteld. Bij nieuwbouwprojecten kan de gemeente een anti-speculatiebeding met ontwikkelaars vastleggen. Dit beding zorgt ervoor dat als een woning wordt verkocht binnen een bepaalde termijn, de koper een deel van de extra opbrengst moet afdragen. Het college is voornemens op een eenduidige beleidsregel hierover vast te stellen, zodat dit bij alle projecten in de toekomst hetzelfde kan zijn. Woningen mogen wel worden verkocht binnen deze termijn, maar de opbrengst voor een speculant is beperkt. Hierbij zoekt het college naar een termijn die speculanten afschrikt, maar de gewone inwoner niet schaadt. Dit beding kan gecombineerd worden met de zelfbewoningsplicht.
- *Verwachte besluitvorming:* 1e kwartaal 2022 door het college.
- *Effect:* Het anti-speculatiebeding stuurt op voldoende woningen.

2.1.5 Effectiever gebruik bestaande voorraad

- *Actie:* In samenwerking met Stek zal onderzocht worden of de bestaande voorraad effectiever kan worden ingezet. Een van de opties daarbij is om bij sloop-nieuwbouwprojecten van Stek meer woningen toe te voegen dan dat er gesloopt worden. De komende jaren voert Stek op meerdere locaties in de gemeente sloop-nieuwbouwprojecten uit. Dit omdat deze woningen dusdanig verouderd zijn dat verduurzaming via renovatie meer kost dan het realiseren van nieuw woningen. Gemeente en corporatie trekken hierin samen op.
- *Verwachte besluitvorming:* Via prestatieafspraken, 4e kwartaal 2021 door het college.
- *Effect:* Effectiever gebruik draagt bij aan voldoende woningen.

Naast deze vijf beleidsacties blijft de gemeente haar huidige beleid met de starterslening continueren. Evenzo houdt de gemeente de invoering van de Wet Opkoopbescherming en andere landelijke regelgeving in de gaten. Indien het mogelijk en effectief blijkt te zijn om bijvoorbeeld opkoopbescherming in te voeren in Teylingen zal het college daartoe een voorstel doen aan de raad.

2.2 Overige beleidsacties

Andere beleidsvelden hebben een effect op het aantal woningen dat in een gebied kan worden gerealiseerd. Zoals in de inleiding rond de Omgevingsvisie is geschetst is dit een vrij breed scala. Deze paragraaf beperkt zich daarom tot enkele komende beleidsstukken waar dit jaar actie op wordt gevoerd. Het college houdt bij het opstellen van deze beleidsstukken rekening met de ambities uit het woonprogramma, maar het is aan de gemeenteraad om dit middels besluitvorming te finaliseren.

2.2.1 Grondbeleid

- *Actie:* Er wordt een nieuw grondbeleid opgesteld omdat het grondbeleid uit 2013 aan herziening toe is. In het grondbeleid worden de kaders geschetst hoe de gemeente middels haar grondpolitiek kan sturen op projecten. Een actief grondbeleid betekent dat een gemeente grond aankoopt en zelf verkoopt aan ontwikkelaars, er kan meer regie worden gevoerd, maar de gemeente loopt ook meer financieel risico. Een passief grondbeleid vergt een andere sturingsrol omdat de mogelijkheden beperkter zijn, maar de gemeente loopt ook minder risico. Er zijn ook tussenvormen en andere acties binnen grondbeleid mogelijk.
- *Verwachte besluitvorming:* 4e kwartaal 2021 / 1e kwartaal 2022 door de gemeenteraad.
- *Effect:* Nieuw grondbeleid draagt bij aan een scherpere inzet van het grondbeleid om beleidsdoelen te halen zoals voldoende woningen.

2.2.2 Mobiliteitsbeleid

- *Actie:* Er wordt een nieuw mobiliteitsbeleid opgesteld. Daaropvolgend komt ook een parkeerbeleid aan de orde. In het mobiliteitsbeleid worden richting gegeven over verkeer en vervoer in Teylingen. Een beleid dat alleen inzet op de auto vraagt om infrastructuur met voldoende wegen en veel parkeerruimte. Het parkeerbeleid zal dat reflecteren. Een gemengd beleid vergt een afweging tussen fiets-, auto en OV-structuren en zal daar ruimte voor moeten creëren. Een mobiliteitsbeleid en parkeerbeleid dat samen met een woonprogramma is afgestemd op de behoefte van doelgroepen kan maatwerk mogelijk maken tussen de mobiliteitsvormen en hun ruimtegebruik. Het mobiliteitsbeleid kent daarnaast weer haar raakvlakken met het parkeerbeleid, laadinfrastructuur en een beleidsplan Wegen.
- *Verwachte besluitvorming:* 3e kwartaal 2021 door gemeenteraad (e.v.)
- *Effect:* Nieuw mobiliteitsbeleid stelt actuele inzichten vast over mobiliteitskeuzes van de inwoners, dit draagt bij de integrale afweging voor voldoende woningen.

2.2.3 Actieprogramma arbeidsmigranten

- *Actie:* In samenwerking met de andere Duin- en Bollenstreekgemeenten wordt gewerkt aan het actieprogramma aanpak arbeidsmigranten. Een van de onderdelen van dit actieprogramma is de huisvesting van arbeidsmigranten. Het realiseren van huisvestingsvoorzieningen voor deze doelgroep kan mogelijk gecombineerd worden met huisvesting voor andere doelgroepen.
- *Verwachte besluitvorming:* Programma loopt.
- *Effect:* Het actieprogramma draagt bij aan voldoende woningen.

Naast deze drie beleidsstukken zijn er andere beleidsonderdelen die raakvlakken hebben op de ambities voldoende woningen en de juiste woning. In sommige gevallen is dit lokaal beleid, maar in andere gevallen ook landelijk beleid. Als bijvoorbeeld een geluidscontour van Schiphol anders komt te liggen heeft dit al een effect op de bouwmogelijkheden in Teylingen en daarmee de ontwikkelmogelijkheden voor voldoende woningen in Teylingen. Vanzelfsprekend houdt de gemeente provinciale en landelijke beleidsontwikkelingen in de gaten die mogelijk een belemmering of kans kunnen creëren.

3. Actielijn Projecten

De nieuwbouw van woningen vindt primair plaats in projecten. Projecten worden gezien als ontwikkelingen met 5 of meer woningen, in dat geval is het afwegingskader van toepassing. Ondanks dat dit de hoofdmoot vormt, blijken er ook veel woningen op kleinschaligere wijze te worden gerealiseerd. In figuur 2 is te zien dat in de afgelopen drie jaar ca 10% van de toegevoegde woningen in andere vorm is gerealiseerd, zoals transformatie of woningsplitsing. Ook zijn er veel kleine particuliere initiatieven die 1 tot 5 nieuwe woningen toevoegen. De grotere projecten nemen de hoofdmoot van de nieuwbouw voor hun rekening. Acties bij deze projecten hebben dan ook het grootste effect op de realisatie van voldoende woningen en juiste woningen. In dit hoofdstuk zullen de grotere projecten (>50 woningen) worden weergegeven.

Nieuwbouw & toevoeging 2018 - 2020					Bron: CBS
Jaar	**Plannen**	**Sociale huur**	**Goedkope koop**	**overige nieuwbouw**	
2018	*Postpromenade*	17		69	
	Hooghkamer	18			
	Engelse Tuin				
	Diverse particuliere initiatieven				
Subtotaal:					**104**
2019	*Overteylingen*			254	
	Teylingerhof		37		
	Herenstraat				
	Hooghkamer	53			
	Engelse Tuin	28			
	Fort Marina				
	Norremeerstraat/Kaagstraat	52			
	Gemeentehuis				
	Gemeentewerf				
	Diverse particuliere initiatieven				
Subtotaal:					**424**
2020	*Park Rusthoff*			123	
	Hooghkamer		14		
	Engelse Tuin				
	Laan van Welgelegen				
	Jan Steenlaan	8			
	van Duvenvoordestraat / van Leydenstraat	33			
	Burgemeester Ketelaarstraat				
	Diverse particuliere initiatieven				
Subtotaal:					**178**
Subtotaal nieuwbouw 2018-2020					706
Overige toevoegingen 2018-2020					65
Totaal:		**209**	**51**	**446**	**771**
	Aandeel in nieuwbouw	*30%*	*7%*	*63%*	

Figuur 2 Realisatie toevoegingen 2018-2020

3.1 Nieuw Boekhorst (Voorhout)

- *Actie:* Het bouwprogramma van Nieuw Boekhorst bestaat uit circa 1.100 woningen. De gemeente heeft hierin geen grondpositie. Door het verhogen van het woningaantal van 900 naar 1.100 woningen is ruimte ontstaan om het aandeel sociale huur en het aandeel middensegment binnen de mogelijkheden van de ontwikkelende partijen te verhogen.
- *Realisatietermijn:* 2025-2030
- *Effect:* 330 sociale woningen en 220 woningen in het middensegment.

3.2 Teydelijk (Voorhout)

- *Actie:* Het bouwprogramma van Teydelijk bestaat uit circa 50 woningen. De gemeente is grondeigenaar en wil hier tijdelijke woningen realiseren. Dit in samenwerking met Stek. Hiervoor is subsidie aangevraagd en verkregen.
- *Realisatietermijn:* 2022
- *Effect:* circa 50 sociale huurwoningen.

3.3 Eikenhort/Engelenlaan (GOM-locatie, Voorhout)
- *Actie:* Het beoogde bouwprogramma van de Katwijkse Ontwikkelingsmaatschappij (KOM) bestaat uit 60 GOM-woningen. De gemeente heeft het project stilgezet in afwachting van de besluitvorming rond de ISG Greenport en de Greenport-woningen in Teylingen. Mogelijk heeft dit gevolgen voor de insteek van de ontwikkeling van deze locatie.
- *Realisatietermijn:* n.t.b.
- *Effect:* n.t.b.

3.4 Hooghkamer (Voorhout)
- *Actie:* Hooghkamer betreft een ontwikkeling die sinds 2012 loopt en uit circa 800 woningen bestaat. In deze laatste fase worden nog 83 woningen gerealiseerd waarvan 58 sociale huurwoningen. Deze worden door Stek gerealiseerd. Om de realisatie mogelijk te maken is met de grondeigenaar een koopafspraak gemaakt en heeft de gemeente via het vereveningsfonds een bijdrage van €300.000 beschikbaar gesteld.
- *Realisatietermijn:* 2022-2023
- *Effect:* 58 sociale huurwoningen.

3.5 Mariënhof (Warmond)
- *Actie:* Het bouwprogramma is onderdeel van de gehele ontwikkeling Groot Seminarie en gebaseerd op de Woonvisie 2015-2020. De realisatie van de 51 woningen is onderdeel van een plan van circa 200 woningen. Een deel van de woningen komt in het middensegment. Hierover zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij, waarbij oog is gehouden voor de cultuurhistorische waarde van het Groot Seminarie en de bijdrage die de ontwikkeling hierin levert.
- *Realisatietermijn:* 2023-2024
- *Effect:* 12 woningen in het middensegment.

3.6 Hortusplein (Sassenheim)
- *Actie:* Stek en Hoogvliet realiseren een bouwprogramma met 57 woningen. De ontwikkeling staat stil tot er besluitvorming plaatsvindt over de behoefte aan een parkeergarage en de financiering daarvan. De raad heeft verzocht om nader onderzoek hiervoor te doen, tot die tijd ligt de ontwikkeling stil. De gemeente faciliteert deze ontwikkeling binnen haar beleidskaders.
- *Realisatietermijn:* Onbekend
- *Effect:* 48 sociale huurwoningen en 9 woningen in het middensegment.

3.7 Overteylingen Oost (Sassenheim)
- *Actie:* Het plan is gebaseerd op de woonvisie 2015-2020 en is reeds in realisatie. Het bestaat uit 136 woningen. De ontwikkeling is binnen de beleidskaders opgezet, waarbij er extra is ingezet op het realiseren van een EPC-waarde van 0, welke op het moment van planontwikkeling vooruitstrevend was.
- *Realisatietermijn:* 2021-2022
- *Effect:* 26 sociale huurwoningen en 35 woningen in het middensegment.

3.8 Bloementuin (Sassenheim)
- *Actie:* De gemeente verkoopt de grond van deze locatie in twee delen zodat er 86 woningen kunnen worden gebouwd. Het eerste deel wordt verkocht aan Stek. Het tweede deel wordt via

een aanbesteding op de markt gebracht. Om sociale huur mogelijk te maken wordt de grond voor een sociale grondprijs verkocht en is bij de provincie een subsidie verkregen van €150.000.
- *Realisatietermijn:* 2023-2024
- *Effect:* 30 sociale huurwoningen en 30 woningen in het middensegment.

3.9 Locatie Langeveld (Sassenheim)
- *Actie:* De gemeente verkoopt de grond van deze locatie zodat er een beoogd programma van 70 woningen kan worden gerealiseerd. De raad wordt in het 4e kwartaal 2021 een keuze voorgelegd over de verkavelingsstudie van deze locatie en de realisatie van 2 tennisvelden op de locatie. Het gebruik van het gebied voor andere ontwikkelingen heeft mogelijk een effect op het aantal en type te realiseren woningen evenals de prijsklasse. Deze keuzes hebben een effect op de grondopbrengst. De raad zal hierover besluiten.
- *Realisatietermijn:* 2024-2025
- *Effect:* n.t.b.

3.10 Arend Verkleystraat e.o. (Sassenheim)
- *Actie:* Stek wil middels een sloop-nieuwbouwproject de woningvoorraad in dit gebied vernieuwen. Het huidige projectprogramma bedraagt circa 70 woningen. In overleg met Stek zal worden onderzocht wat voor de kern Sassenheim een wenselijke planopzet is qua woningtypologie en welke verdichting daarbij past.
- *Realisatietermijn:* 2024-2025
- *Effect:* sloop-nieuwbouw circa 70 sociale huurwoningen.

3.11 Samenvattend

De 10 bovenstaande projecten maken onderdeel uit van een lijst van circa 50 projecten. Deze lijst ontwikkelt zich dagelijks. In veel gevallen is het bouwprogramma nog in ontwikkeling. Bij plannen die na september 2020 zijn ingediend is het woonprogramma 2020-2024 altijd leidend. Een aantal andere projecten zijn al eerder in planvorming gegaan en vaak dermate vergevorderd in de planvorming dat al getoetst was op de woonvisie 2015-2020. Het wijzigen van deze plannen leidt enkel tot verdere vertraging en geniet daarom niet de voorkeur. In totaliteit maken de circa 50 plannen een nieuwbouwontwikkeling van bijna 2.300 woningen tot 2030 mogelijk, zie ook figuur 3. Een belangrijke kanttekening daarbij is wel dat gemiddeld circa 30% van de plannen uitvalt om allerhande redenen. In de huidige plannen lukt het om het aandeel sociale huur op het juiste niveau te houden. De uitdaging zit in het betaalbare middensegment.

d.d. 23-8-2021		Sociale huur	Betaalbaar (middelduur & Koop tot NHG)	Vrij programma	Programma nog onbekend	Totaal
Prognose	Aantal	681	462	893	258	2.294
	Percentage	~ 30%	~ 20%	~ 39%	~ 11%	100,0%

Figuur 3 Prognose nieuwbouw 2021-2030

4. Voortgang Actieplan

Om de doelstellingen van het woonprogramma 2020-2024 te behalen vindt op beleid- en projectniveau continu een afweging plaats tussen alle beleidsdoelen. Met de acties die geschetst zijn in de actielijn beleid wordt verwacht dat het aandeel in het middensegment kan worden verhoogd. Juist in veel kleine projecten worstelen ontwikkelende partijen met de eis sociale huur omdat zij bijvoorbeeld ontwikkelen voor verkoop en niet voor verhuur. Een klein contingent (sociale) huur maakt een plan in zulke gevallen ingewikkeld. De gemeente verwacht met de differentiatie in de verordening vereveningsfonds zulke kleinere projecten makkelijker vlot te trekken. De doelgroepenverordening, de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding kunnen daarnaast juist helpen om bij alle projecten de woningen in het sociale- en middensegment langer beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep.

Tot slot is in figuur 4 samengevat wat op dit moment de koers is qua nieuwbouw als alle projecten doorgang vinden. De doelstelling om 2.030 woningen toe te voegen tot 2030 is op dit moment zeker reëel, zelfs met 30% planuitval. Gelet op de huidige woningbehoefte stelt de gemeente zich dan ook alles in het werk om de plannen, met zomin mogelijk planuitval mogelijk te maken.

		Sociale huur	Betaalbaar (middelduur & Koop tot NHG)	Vrij programma	Programma nog onbekend	Totaal	Overige toevoegingen
Gerealiseerde toevoegingen (2018-2020)	Aantal woningen	209	51	446		706	65
	Percentage van nieuwbouw	~ 30%	~ 7%	~ 63%			
Prognose nieuwbouw (2021-2030)	Aantal woningen	681	462	893	258	2.294	Onbekend
	Percentage van nieuwbouw	~ 30%	~ 22%	~ 39%	~ 11%	100,0%	
Totaal realisatie & prognose 2018-2030	Aantal woningen	890	513	1.339	258	3.000	Onbekend
	Percentage van nieuwbouw	~ 30%	~ 17%	~ 45%	~ 9%	100,0%	

Figuur 4 Totaal realisatie en prognose 2018-2030