Behorend bij raadsbesluit Rapport woonvisie Teylingen v2

Marjoleine van Egeraat

Griffier van Teylingen

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 30-04-2025

gemeente TEYLINGEN

Rekenkamer Teylingen
T.a.v. Nuni de Groot
e-mailadres: rekenkamercommissie@raadteylingen.nl

Verzenddatum	**ons kenmerk**	**afdeling**	
12 februari 2025	Z-25-418155	Wonen, Mobiliteit, Economie en Erfgoed	
Onderwerp	**uw kenmerk**	**behandeld door**	
Bestuurlijke reactie Rekenkameronderzoek		Thea Aandewiel en Hylke Holverda	
	Bijlage	**telefoon**	
	N.v.t.	14 0252	

2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Geachte commissie,

Het college bedankt de Rekenkamer voor haar onderzoek en aanbevelingen. Wij zijn verheugd met de uitkomsten van het onderzoek. Op hoofdlijnen kunnen wij de uitkomsten van het onderzoek, de conclusies en de aanbevelingen aan de gemeenteraad onderschrijven.

Het onderzoek heeft onder andere aangetoond dat het woonbeleid zich met succes richt op het vergroten van de woningvoorraad met kwalitatief goede woningen. De gemeente doet dat in nauwe samenwerking met marktpartijen en woonstichting Stek. In de afgelopen 12 jaar voegde Teylingen ruim 2000 woningen toe. Uit het onderzoek is gebleken dat het beleid voldoende kader en richtlijnen geeft aan nieuwe woningen en verdeling in woningtype. Het onderzoek toont ook aan dat het woonbeleid in eerste instantie op de kwantiteit gericht is en kwalitatieve aspecten zoals veiligheid, duurzaamheid, voorrangsbeleid, zorg en welzijn bij de uitvoering geregeld worden. Het beleid is flexibel genoeg om afspraken met ontwikkelaars en Stek te kunnen maken. Overleg met betrokkenen en raad is regelmatig maar door verplichte tijdrovende procedures kan er veel tijd en/of vertraging tussen de overlegmomenten zitten.

Dat er afgelopen jaren goede resultaten zijn bereikt, wil niet zeggen dan we er al zijn. De gemeente geeft extra prioriteit aan de woonopgave. Een regierol is daarvoor essentieel. Momenteel werken wij aan nieuw woonbeleid, een zogeheten volkshuisvestingsprogramma als vervanger voor de woonvisie. Het onderzoek toont aan dat er voor de toekomst nog wat ruimte is voor verbetering op enkele onderdelen. Wij zijn daarom ook blij met de aanbevelingen op dit moment en nemen de aanbevelingen ter harte. Voor het volgende woonbeleid geeft de rekenkamer 7 aanbevelingen. Hierna herhalen we de aanbevelingen en geven we per aanbeveling een reactie.

Aanbeveling 1: *Evalueer per project achteraf wat het resultaat van het project was waarbij ook de ingezette instrumenten worden meegenomen. Dit resulteert in een lijst van geleerde lessen. Vraag het college de evaluatie en geleerde lessen ter bespreking te delen met de gemeenteraad.*

Reactie van het college:
De strekking van de aanbeveling nemen we over. Het is verstandig om de resultaten van de projecten te evalueren. Om hiermee inzichtelijk te krijgen welke beleidsinstrumenten zijn toegepast en wat de resultaten hiervan zijn. Met vergaarde inzichten kunnen we nieuwe of lopende projecten optimaliseren. De terugkoppeling van de leerpunten wordt onderdeel van het projectenoverzicht dat we momenteel 2 keer per jaar met de raad delen.

Aanbeveling 2: *Vraag als raad vaker door het jaar heen, tussen de mijlpalen in, informatie over de lopende projecten aan het college.*

Reactie van het college:
Wij lezen in de bestuurlijke samenvatting de conclusie dat de gemeenteraad uitgebreid geïnformeerd wordt over de voortgang van projecten en gemakkelijk kan inzien wat de kwantitatieve resultaten zijn. Mochten er tussentijds toch aanvullende vragen zijn, dan zien wij uw vragen graag tegemoet.

Aanbeveling 3: *Vraag het college om inwoners en andere betrokkenen vaker en proactief te informeren, ook wanneer er geen grote mijlpalen zijn. Dit kan bijvoorbeeld door periodieke updates, zoals een nieuwsbrief, om het vertrouwen en de transparantie te vergroten.*

Reactie van het college:
Deze aanbeveling nemen we graag over. Bij de wat grotere projecten of gebiedsontwikkelingen zoals project Langeveld in Sassenheim en Nieuw Boekhorst in Voorhout informeren wij inwoners en betrokkenen o.a. per nieuwsbrief. Inwoners en andere betrokkenen kunnen zich aanmelden om nieuwsbrieven digitaal te ontvangen zodat ze automatisch goed op de hoogte blijven van (de voortgang van) een project. De nieuwsbrieven zijn ook te raadplegen via de website van de gemeente op de projectenpagina.

Wij werken aan een manier om wonen in bredere zin nog beter in beeld te krijgen. Niet alleen willen wij in beeld brengen wat we op projectniveau gaan realiseren of juist al gerealiseerd hebben maar ook wat wij beleidsmatig ontwikkelen en hoe wij daar uitvoering aan geven. Om daarmee een breed publiek waaronder inwoners en de gemeenteraad completer te informeren. In 2025 zal wonen voor het eerst op deze manier breder in beeld worden gebracht. Wij willen het vertrouwen daarmee vergroten en transparantie (nog duidelijker) laten blijken.

Aanbeveling 4: *In de huidige woonvisie ontbreken de regionale afspraken. Neem deze op in de nieuwe woonvisie, zodat het lokale beleid in de juiste context wordt geplaatst.*

Reactie van het college:
Deze aanbeveling nemen we graag over. De regionale afspraken (Regionale Woonagenda en Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland) die gemaakt zijn in 2023 nemen we op in het nieuwe lokale woonbeleid. Sinds oktober 2024 werken we aan een zogeheten volkshuisvestingsprogramma in lijn met de voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet zorgt ervoor dat overheden beter en sneller kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie we gaan bouwen. Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen zo de regie hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder. Kerninstrument van deze wet is het volkshuisvestingsprogramma. Dit programma vervangt de woonvisie en krijgt een

plek in de beleidscyclus van de Omgevingswet. In het volkshuisvestingsprogramma integreren wij de gemaakte afspraken met de regio, maar ook de afspraken met de provincie en het Rijk. Wij verwachten in de tweede helft van 2025 dat het volkshuisvestingsprogramma gereed is. De gemeenteraad betrekken we in het proces om te komen tot een actueel volkshuisvestingsprogramma voor de gemeente Teylingen.

Aanbeveling 5: *De opgaven op het gebied van wonen, zoals beschreven in het raadsprogramma, moeten nog verder worden geconcretiseerd en verdiept om ze daadwerkelijk uit te voeren. Vraag het college om dit op te nemen in de aankomende woonvisie.*

Reactie van het college:
De uitwerking van de woonopgaven worden verder verdiept in het volkshuisvestingsprogramma. Waar nodig concretiseren wij de opgaven. De dillema's uit het raadsprogramma liggen bij de raad. De verdieping op de woonopgaven zoals beschreven in het raadsprogramma vindt momenteel plaats in samenwerking met adviesbureau Companen. Daarnaast worden op basis van o.a. behoefteonderzoeken de lokale woonopgaven (opnieuw) in kaart gebracht en opgenomen in het programma.

Aanbeveling 6: *Voeg een definitie- en begrippenlijst als bijlage toe aan de woonvisie. Deze lijst bevat heldere omschrijvingen van kernbegrippen (zoals bijvoorbeeld betaalbare koop en middenhuur), waardoor alle betrokken partijen dezelfde taal hanteren bij het begrijpen en uitvoeren van de woonvisie.*

Reactie van het college:
Deze aanbeveling nemen we graag over. Wij onderschrijven het belang van het hanteren van dezelfde taal. Bij de prestatieafspraken van 2025 hebben we reeds een begrippenlijst toegevoegd. We sluiten graag aan bij de definities die de Rijksoverheid hanteert op het gebied van wonen. Als voorbeeld: de betaalbaarheidsgrens die het Rijk definieert én hanteert, hanteren wij ook. Een definitie- en begrippenlijst opnemen als een bijlage bij het volkshuisvestingsprogramma helpt bij het hanteren van dezelfde taal en zullen wij meenemen.

Aanbeveling 7: *Overweeg een overkoepelende beleidsvisie op Wonen en zorg om de lange termijndoelen voor wonen met zorg effectief aan te pakken.*

Het volkshuisvestingsprogramma gaat uit van een domeinoverstijgende aanpak. Het gaat zeker niet alleen over bouwen. In de volkshuisvesting wordt juist de verbinding met zorg en ondersteuning voor meerdere doelgroepen nadrukkelijk gevraagd. Dit geldt ook voor de leefbaarheid, met de focus op fysieke inrichting van de wijk. Een woonzorgvisie komt terug in het volkshuisvestingsprogramma Teylingen, waarmee ook tegemoetgekomen wordt aan de wens. We stemmen deze woonzorgvisie af met Stek, zorgpartijen, buurgemeenten en op regionaal niveau.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van de gemeente Teylingen,

[redacted]

[redacted]

Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Carla G.J. Breuer
Burgemeester

Rapport onderzoek woonbeleid in Teylingen

DEEL I: DE BESTUURLIJKE SAMENVATTING



I – Inleiding

Wonen is een belangrijk onderwerp. In gesprekken met de fracties vertelden raadsleden de rekenkamer dat ze meer inzicht zouden willen hebben in het woonbeleid en de resultaten daarvan, omdat ze zich soms matig geïnformeerd voelen en minder kunnen meebeslissen dan ze zouden willen. De huidige woonvisie van Teylingen loopt bovendien in 2024 af. De rekenkamer besloot hierop een onderzoek naar het woonbeleid uit te voeren. Voor u ligt deel I van de rapportage: de bestuurlijke samenvatting van het onderzoek met de uitkomsten van het onderzoek, de conclusies en de aanbevelingen aan de gemeenteraad. In deel II, de nota van bevindingen, staan de achtergronden.

II – Aanpak

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te geven in de doelmatigheid en doeltreffendheid van het woonbeleid van de gemeente Teylingen voor haar inwoners. De rekenkamer stelde 13 vragen die in vier categorieën vallen:

1. Beleid en kaderstelling
2. Uitvoering en doelrealisatie
3. Informatievoorziening en sturing
4. Beleidsharmonisatie

De onderzoekers maakten gebruik van documenten over ‘wonen’ tot 2024, waaronder het ‘Woonprogramma 2020-2024’. Daarna hebben de onderzoekers met ambtenaren van HLTsamen, de portefeuillehouder, raadsleden, betrokkenen bij projecten en met wooncorporatie Stek gesproken.

Om het beleid te illustreren koos de rekenkamer voor de projecten Bloementuin en Nieuw Boekhorst. De onderzoekers en de rekenkamer stelden een normenkader op die is te vinden in de bijlage. Het onderzoek is uitgevoerd door bureau Atrivé.

III – Uitkomsten van het onderzoek

In het onderzoek is aan de hand van de vragen in de 4 categorieën nagegaan hoe doelmatig en doeltreffend het woonbeleid is geweest. De samengevatte antwoorden hierop zijn:

1 - Beleid en kaderstelling

Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Teylingen voor Wonen geformuleerd?
Teylingen stelde in 2020 de ambitie om tot 2030 in totaal 1.800 woningen bij te bouwen. Hiervoor onderzoekt zij de alle mogelijke manieren: inbreiding, uitbreiding, transformatie en splitsing. Provinciale subsidies worden gebruikt om nieuwbouw te versnellen. De gemeente stelt kaders als het gaat om de verdeling sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in het bouwprogramma. Met de woningcorporatie zoekt de gemeente naar geschikte nieuwbouwlocaties. Gemeente, corporatie en huurdersorganisatie leggen in prestatieafspraken onderlinge verplichtingen vast waarop zij aanspreekbaar zijn. Nieuw Boekhorst toont aan dat de invulling binnen de bestaande kaders is uitgevoerd. Waar nodig is met de raad afgestemd. Bij dit enorme project blijkt het beleid flexibel genoeg om met de verschillende ontwikkelaars en de corporatie haalbare plannen te maken.

Hoe sluit het lokale woonbeleid aan op de landelijke en regionale regelgeving en afspraken?
Het hier onderzochte beleid liep van 2020 - 2024 en in deze jaren kwamen vanuit het Rijk veel nieuwe plannen op gemeenten af. De daarin opgelegde verdeling in 30% sociale, 35% middenhuur en betaalbare koop en 35% vrije sectorwoningen sloot aan bij de bestaande kaders in Teylingen. Dit betekent dat er geen aanleiding was om reeds gemaakte afspraken open te breken en draagt bij aan het behoud van een betrouwbare overheid. Uitgesplitst naar de kernen ligt in de kern Voorhout de grootste uitdaging om de bestaande woningvoorraad te laten groeien naar een woningvoorraad bestaande uit 30% sociale huurwoningen. In heel Teylingen wil de gemeente bij nieuwbouw gemiddeld minimaal 30% sociale huurwoningen. Langzamerhand groeit zo het aandeel sociale woningbouw naar het gewenste doel toe. Woningcorporatie Stek bouwt sociale woningen maar heeft in de gemeente weinig eigen grond om te bouwen. In die zin is de woningcorporatie afhankelijk van de positie die zij krijgen van de gemeente.

Hoe zijn de ambities vertaald naar een uitvoeringsprogramma? Hoe identificeert het college de opgaven in woningbouw voor de komende jaren?
De focus van het woonbeleid is het vergroten van de woningvoorraad (bouwen van nieuwe woningen). De uitvoering is overzichtelijk in een programma over de jaren en kernen heen verdeeld.

Op welke manier is de raad betrokken bij het opstellen van het woonbeleid. En in hoeverre is hier rekening gehouden met lokale wensen en behoeften van inwoners en de samenwerkende partners?
De raad besprak met het college het beleid. Raadsleden kijken hier redelijk tevreden op terug. De raad nam ook zelf initiatief en kwam met het idee voor een woonfonds gericht op het middensegment. Deze is ondertussen ingesteld. Bij de totstandkoming van het woonbeleid is met verschillende partners, zoals de corporatie, ontwikkelaars en inwoners overlegd. Het formeel regelen

en daarmee de besluitvormingsprocessen van de bouwplannen kost tijd. Deze processen worden als tijdrovend ervaren.

Conclusie: De gemeente Teylingen wil tussen 2020 en 2030 met ambitieus woonbeleid 1.800 woningen bouwen in de sociale en vrije sector. De huidige programmering hiervan sluit aan op de huidige landelijke plannen. Het beleid geeft voldoende kader en richtlijnen aan nieuwe woningen en verdeling in woningtype Het woonbeleid is in eerste instantie op de kwantiteit gericht en kwalitatieve aspecten zoals veiligheid, duurzaamheid, voorrangsbeleid, zorg en welzijn worden bij de uitvoering geregeld. Het beleid is flexibel genoeg om afspraken met ontwikkelaars en de woningcorporatie te kunnen maken. Overleg met betrokkenen en raad is regelmatig maar door verplichte tijdrovende procedures kan er veel tijd en/of vertraging tussen de overlegmomenten zitten.

2 – UITVOERING EN DOELREALISATIE

Hoe krijgt de uitvoering van het woonbeleid vorm in de praktijk? Welke instrumenten zijn daarbij ingezet? Was dat volgens de afspraak met de raad en was dat effectief/succesvol? Welke instrumenten zijn niet ingezet, waarom niet? En toch wellicht kansrijk voor de toekomst?

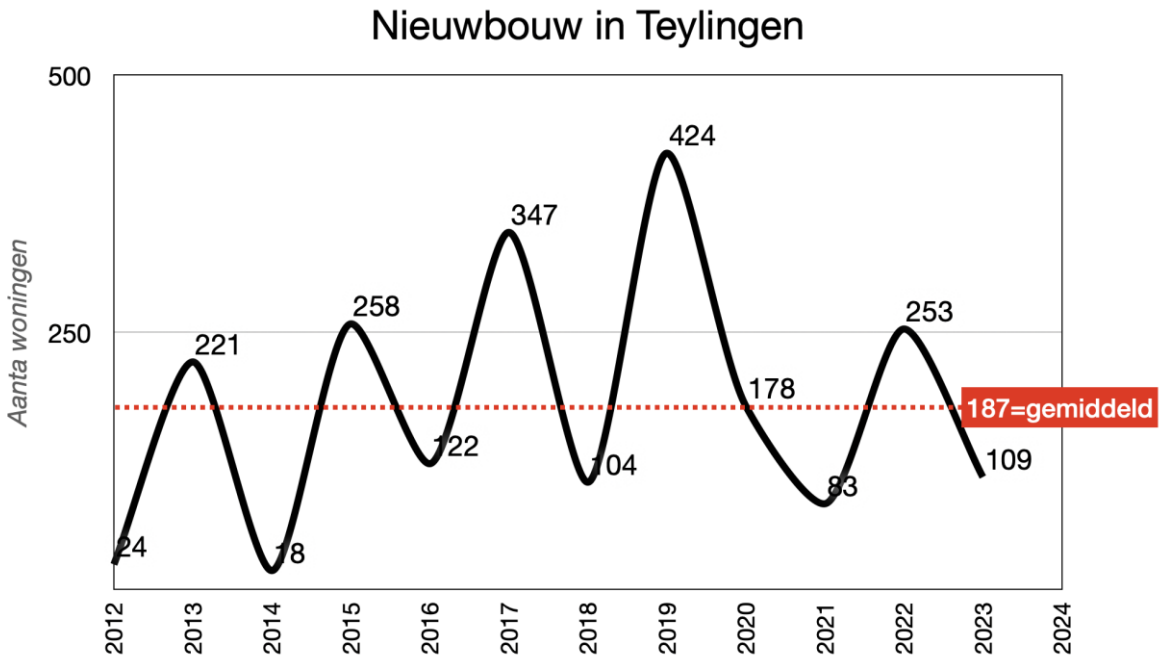
Teylingen heeft niet alleen beleid voor aantallen en soorten nieuwbouwwoningen. In de uitvoering krijgt beleid vorm door bijvoorbeeld het energieverbruik van huishoudens te verminderen door ‘energiecoaches’ in te zetten. En voor jongeren en ouderen heeft de gemeente een voorrangsbeleid dat met de corporatie en ontwikkelaars waar mogelijk wordt toegepast. Daarnaast gelden op gemeentelijk niveau ook regels voor urgente woningzoekenden.

Maar zo nodig neemt de gemeente zelf het initiatief, zoals gebruik te maken van de Wet voorkeursrecht gemeenten bij Nieuw Boekhorst. Bij Bloementuin is het beleid uitgevoerd om afspraken te maken om starters voorrang te geven en appartementen te bouwen voor ouderen om een passende woonruimte voor een specifieke doelgroep te bevorderen. Sinds 2006 is het voor Teylingers mogelijk een starterslening afsluiten. Jaarlijks verstrekt de gemeente tussen de 10 en 20 leningen van gemiddeld €30.400,-. Teylingen heeft inmiddels 362 van deze leningen verstrekt.

Ook stelt de gemeente in de uitvoering eisen aan verduurzaming Partners van de gemeente Teylingen vragen nog wel naar een overkoepelend en samenhangend beleid voor al deze regelingen.

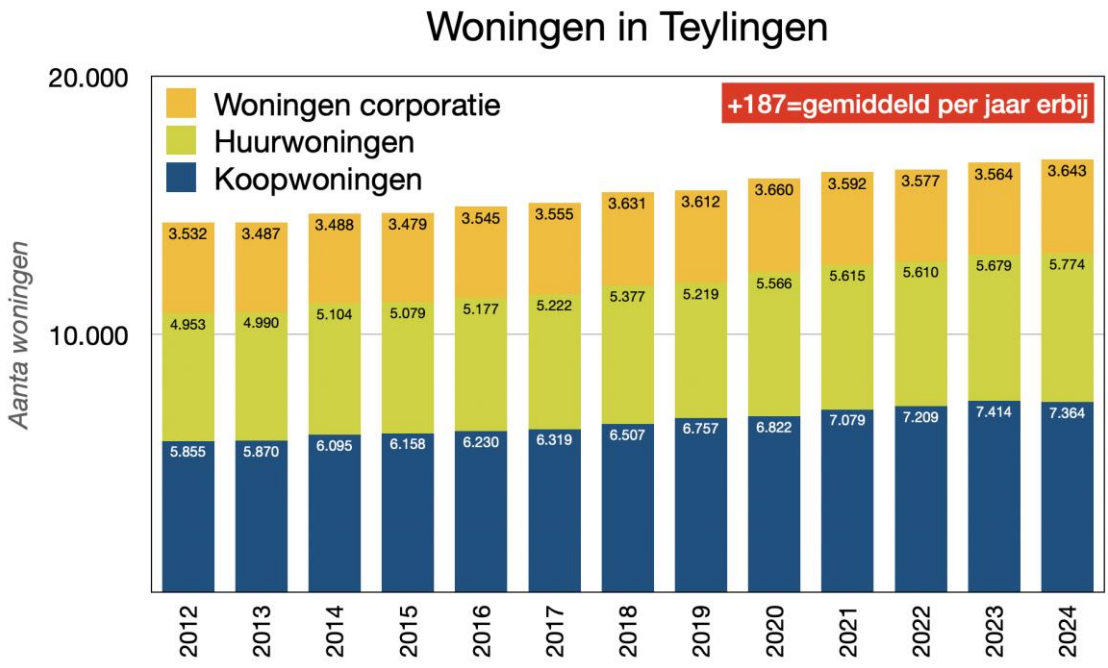
Waar staat de gemeente in het realiseren van ambities en doelstellingen op het gebied van Wonen? Zijn deze binnen de gestelde tijd gerealiseerd? Hoe is dat te duiden en te verklaren?

Teylingen wil woningen in alle soorten en maten bouwen. Tussen 2012 en 2023 werden jaarlijks gemiddeld rond de 180 woningen gebouwd. Dat is 1,2% groei van de woningvoorraad per jaar. Heel Nederland haalde in dezelfde periode 0,8% per jaar. Als de komende jaren nog zo veel huizen worden gebouwd, dan kan Teylingen de eigen doelstellingen tot en met 2030 halen.



Bron: definitief eindrapport woonbeleid Teylingen door bureau Atrivé november 2024.

De fluctuatie door de jaren is omdat bouwprojecten vaak in blokken per project op worden geleverd.



Bron: definitief eindrapport woonbeleid Teylingen door bureau Atrivé november 2024.

Bij voldoende nieuwbouw was, is en blijft het knelpunt voldoende bouwgrond. Het doel van 30% sociale huurwoningen gemiddeld in de hele gemeente Teylingen is op de langere termijn in zicht met het huidige beleid van sturen op het soort nieuwe woningen. Bij sommige opgaven (bijvoorbeeld duurzaamheid) is de gemeente afhankelijk van andere partijen.
Teylingen betrekt inwoners wel bij de nieuwe plannen, maar door zeer lange looptijd van procedures kan het in de ogen van inwoners erg lang duren voor ze wat horen.

Worden de doelen van de woonvisie met betrekking tot de (meerjarige) prestatieafspraken met woningcorporatie Stek en de HBV Bollenstreek gerealiseerd?

Teylingen heeft oog voor het lange termijnbehoud van sociale huurwoningen in de gemeente. Met de woningcorporatie Stek en particuliere verhuurders maakt de gemeente afspraken welke voorwaarden bij verkoop gelden. Regionaal zijn afspraken gemaakt om betaalbare woningen te behouden, maar dit staat nog niet in het beleid van Teylingen. Het doel van 30% sociale huur is voor Teylingen gemiddeld gehaald in de onderzochte periode. Tussen de kernen is er nog wel een verschil.

periode 2021 - 2024	**Nieuwbouw**	**Sociale huur**	**% sociale huur**
Sassenheim	177	87	49%
Voorhout	76	8	10%
Warmond	162	27	17%
Teylingen	668	217	32%

Hoe gaat het college om met tussentijdse veranderingen in de omstandigheden bij het woonbeleid?

In de afgelopen jaren kreeg het college te maken met de gevolgen van corona en de oorlog in Oekraïne, wat tot ongekende inflatie en extra vraag naar huizen leidde. De gemeente onderzoekt verschillende mogelijkheden om in deze woningbehoefte te voorzien via transformatie van bestaande gebouwen, woningsplitsing en flexibele woningen. Uit het onderzoek blijkt dat de gemeente Teylingen op het gebied van wonen een goed functionerende en flexibele organisatie is met ondernemingszin. Door de samenwerking tussen college en ambtelijke organisatie is Teylingen in staat snel en flexibel te reageren op de omstandigheden. Externe expertise wordt ingeschakeld om keuzes met vertrouwen te kunnen maken.

Conclusie: Gemeente Teylingen kijkt in de uitvoering naast kwantiteit ook zorgvuldig naar kwaliteit. De doelen in de plannen lijken realistisch gebaseerd op behaalde resultaten in het verleden. Teylingen bouwt al jaren flink bij (meer dan gemiddeld 180 woningen per jaar). Dat is meer dan de landelijk gemiddelde groei. Tegelijk stijgt het absolute aantal sociale huurwoningen. De gemeente Teylingen werkt flexibel bij externe veranderingen en goed samen met het college en toont ondernemingszin. Stagnerende factor is de looptijd van procedures.

3 - INFORMATIEVOORZIENING EN STURING

Welke afspraken hebben raad en college gemaakt over de informatievoorziening aan de raad omtrent Wonen? En op welke wijze monitort het college de voortgang en stuurt hij desgewenst bij?
De raad krijgt twee keer per jaar een 'projectenmonitor'. Hierin staat de laatste stand van zaken per project. Tevens hebben raadsleden online toegang tot cijfers over de woningmarkt in de gemeente Teylingen.

Hoe wordt de raad geïnformeerd over het bereiken van de doelstellingen, de voortgang van de uitvoering en de besteding van de middelen ten aanzien van Wonen?
De halfjaarlijkse rapporten kijken terug op een afgelopen periode en bij oplevering zit er wat vertraging in. Hierdoor lijkt het rapport gevoelsmatig niet up-to-date. De raad wordt bij sommige projecten apart geïnformeerd waar nodig wordt geacht. De informatie aan de raad is vooral op aantallen gericht, de informatie over de kwalitatieve doelen lijden daar wat onder. Over de verstrekte informatie zijn de meeste raadsleden positief, maar ze missen kwalitatieve informatie over het vastgestelde beleidskader.

Welke (sturings)instrumenten heeft de gemeenteraad tot zijn beschikking op het terrein van wonen of overweegt hij? In hoeverre zet de gemeenteraad deze instrumenten in?
Teylingen gebruikt deze maatregelen in het woonbeleid:

Maatregelen in het woonbeleid van Teylingen

Welke maatregelen heeft het beleid in Teylingen	en welke maatregele kent Teylingen niet
Woonvisie (Woonprogramma)	(Regionale) Woonzorgvisie
Coalitieakkoord (Raadsprogramma)	Omgevingsplan
Prestatieafspraken	Verkoop onder voorwaarden
(Regionale) Huisvestingsverordening	Opkoopbescherming
Bestemmingsplan	Toewijzen betaalbare koopwoningen
Doelgroepenverordening	Lokale prestatieafspraken met zorgpartijen
Anterieure overeenkomsten	Integrale uitvoeringsprogramma's
Exploitatieplannen	Koopgarant
Grondbeleid	Koopstart
Kettingbeding	Woningsplitsing
Zelfbewoningsplicht	Gemeentelijk volkshuisvestingsfonds
Anti-speculatiebeding	Verzilver- en blijverslening
Monitoringssysteem (woningbouwmonitor)	
Rapportages	
Doorstroommakelaar	
Lokaal maatwerk	
Herstructurering	
Woningverkoop	
Tijdelijke huisvesting	
Flexwoningen	
Starterslening	
Vereveningsfonds Sociale Woningbouw	
Woonfonds	
Energiecoaches	
Duurzaamheidsleningen	

Van de meeste maatregelen is het bekend in hoeverre er gebruik van wordt gemaakt, maar om conclusies te kunnen maken over de doeltreffendheid per maatregel vraagt een verdere verdieping en leent zich voor evt. vervolgonderzoek.

Welke effecten van het toepassen van deze instrumenten zijn te constateren? Wat zijn bruikbare lessen elders?

Teylingen gebruikt bij wonen verschillende instrumenten. De rapporten die de raad krijgt gaan vooral over aantallen. Andere informatie horen raadsleden mondeling in besloten vergaderingen. Bij wat grotere gemeenten werken ze soms 'gebiedsgericht' en stemmen de projectinformatie, aantallen en andere informatie in samenhang op het gebied af. Informatie over duurzaamheid, veiligheid en zorg & welzijn ontbreken zo nu en dan in Teylingen.

Conclusie: Teylingen focust op het vergroten van de woningvoorraad en dat komt ook in de meeste stukken terug. De raad wordt uitgebreid geïnformeerd over de voortgang van projecten en kan gemakkelijk inzien wat de kwantitatieve resultaten zijn.

4 - BELEIDSHARMONISATIE

In hoeverre versterken beleid en uitvoering van verschillende domeinen binnen de gemeente Teylingen (wonen, RO, grondzaken en sociaal) elkaar?

Bij Nieuw Boekhorst is de capaciteit van de provinciale wegen een knelpunt. De afdelingen bij HLTsamen moet hier het beleid over afstemmen. De visie voor Wonen en Zorg is onvoldoende afgestemd op het woonbeleid, wat in andere gemeenten soms al wel gebeurt. Deze afstemming is ook mogelijk voor veiligheid en duurzaamheid.

IV – Samenvattende conclusie

Teylingen richt het woonbeleid met succes op het vergroten van de woningvoorraad in nauwe en flexibele samenwerking met ontwikkelaars en de woningcorporatie. De gemeente stelt de plannen en regels op en schuwt niet zelf te handelen. De resultaten zijn met een gemiddelde groei van 1,2% van de woningvoorraad circa 50% hoger dan in heel Nederland. In de afgelopen 12 jaar voegde Teylingen ruim 2.000 woningen toe. Sinds 2020 ligt er meer nadruk op sociale woningbouw. De gemeentelijke organisatie en college werken samen met externe ontwikkelaars en de corporatie. Externe kennis wordt waar nodig ingehuurd. Deze samenwerking noemen de onderzoekers 'ondernemend'. De informatie aan inwoners en raad is minder goed ontwikkeld. Door lange doorlooptijden en nadruk op aantallen nieuwbouw voelt de berichtgeving door de gemeente bij sommigen als matig.

V - Aanbevelingen

Er zijn de afgelopen jaren goede resultaten bereikt. Voor het volgende woonbeleid doet de rekenkamer de volgende aanbevelingen:

1. Evalueer per project achteraf wat het resultaat van het project was waarbij ook de ingezette instrumenten worden meegenomen. Dit resulteert in een lijst van geleerde lessen. Vraag het college de evaluatie en geleerde lessen ter bespreking te delen met de gemeenteraad.

2. Vraag als raad vaker door het jaar heen, tussen de mijlpalen in, informatie over de lopende projecten aan het college.
3. Vraag het college om inwoners en andere betrokkenen vaker en proactief te informeren, ook wanneer er geen grote mijlpalen zijn. Dit kan bijvoorbeeld door periodieke updates, zoals een nieuwsbrief, om het vertrouwen en de transparantie te vergroten.
4. In de huidige woonvisie ontbreken de regionale afspraken. Neem deze op in de nieuwe woonvisie, zodat het lokale beleid in de juiste context wordt geplaatst.
5. De opgaven op het gebied van wonen, zoals beschreven in het raadsprogramma, moeten nog verder worden geconcretiseerd en verdiept om ze daadwerkelijk uit te voeren. Vraag het college om dit op te nemen in de aankomende woonvisie.
6. Voeg een definitie- en begrippenlijst als bijlage toe aan de woonvisie. Deze lijst bevat heldere omschrijvingen van kernbegrippen (zoals bijvoorbeeld betaalbare koop en middenhuur), waardoor alle betrokken partijen dezelfde taal hanteren bij het begrijpen en uitvoeren van de woonvisie.
7. Overweeg een overkoepelende beleidsvisie op Wonen en zorg om de lange termijndoelen voor wonen met zorg effectief aan te pakken.