COMPANEN

Volkshuisvestingsprogramma Teylingen

Beeldvormende Raadscommissie



gemeente TEYLINGEN

Bespreekpunten

- Woonvisie vs volkshuisvestingsprogramma
- Proces
- Belangrijkste opgaven
- Instrumentarium
- Vragen
- Presentatie belangrijkste dilemma’s
- Afronding

Ingrediënten Volkshuisvestingsprogramma

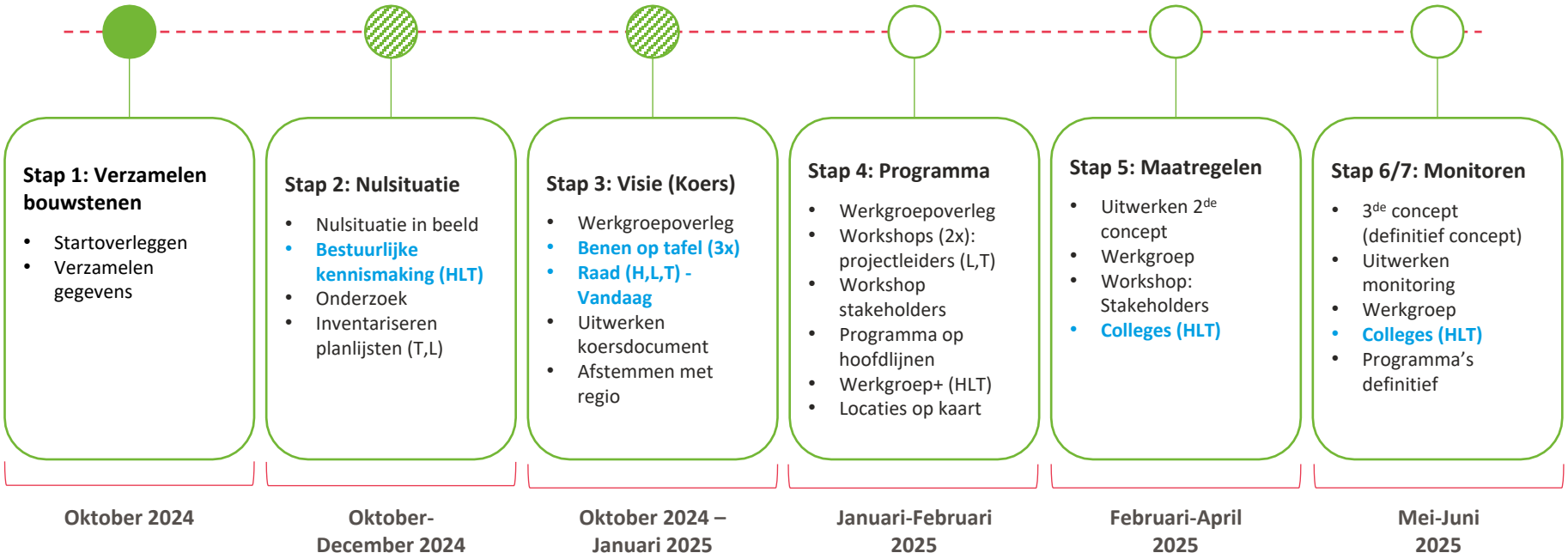
Wettelijke eisen woonvisie

- **Geen… Deze is vormvrij**

Wettelijke eisen volkshuisvestingsprogramma:

- **Een beschrijving van:**
  - Omvang en samenstelling van de woningvoorraad
  - Actuele en verwachte woonbehoefte
  - Woonbehoefte voor aandachtsgroepen en ouderen
- **Beleid voor:**
  - Plannen en locaties voor nieuwbouw
  - Aantal te realiseren woningen (waarvan 30% sociaal; 36% middelduur, én ouderen)
  - Overige maatregelen om in de woonbehoefte te voorzien
  - Ontwikkeling bestaande woningvoorraad
  - Leefbaarheid, sociale samenhang, kwaliteit van de ruimte en bereikbaarheid
  - Beleid voor woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte

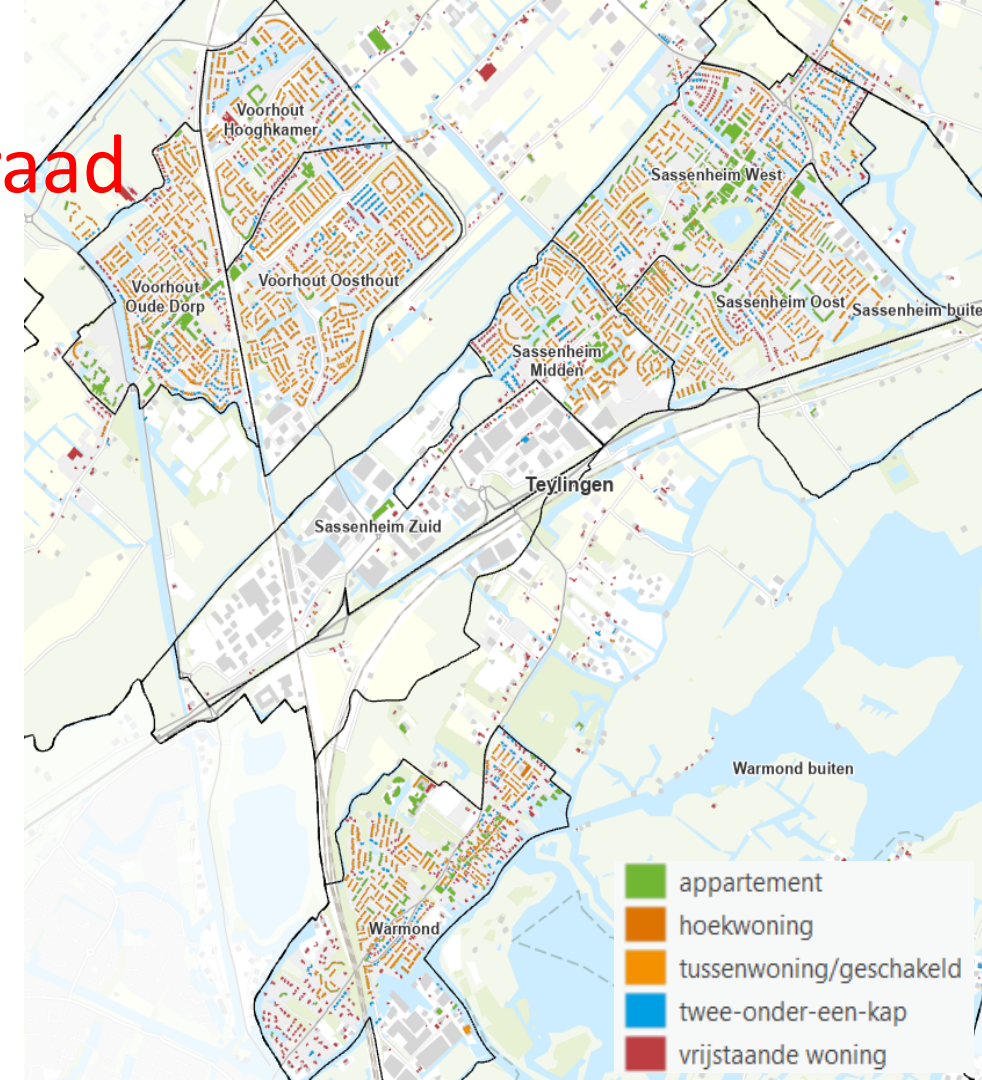
Plan van aanpak en planning



Eerste bevindingen
Belangrijkste opgaven

Bestaande woningvoorraad

- Zorgen dat woningen gebouwd tussen 1945-1970 in goede staat blijven
- Werken aan duurzaamheid van de woningvoorraad, met name in
  - Sassenheim Oost, West en Voorhout Oude dorp
- In enkele delen van de gemeenten werken aan de leefbaarheid:
  - Vooral complexgericht



Woningbouw afgelopen jaren

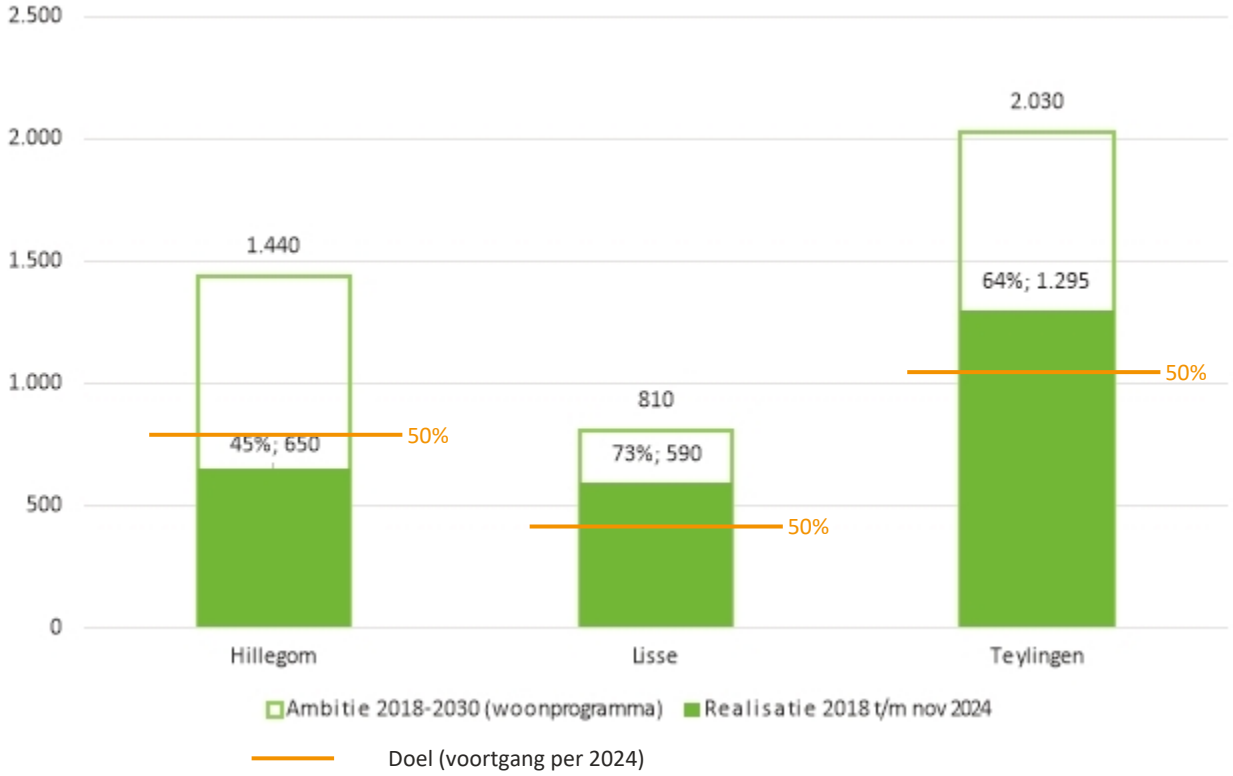
Kijkend naar de doelen uit de woonprogramma's, komt de woningbouw goed vooruit.

Realisatie (netto) = nieuwbouw + overige toevoegingen - sloop

Groen:
Gerealiseerde aantallen

Totaal:
Doel tot 2030 (woonprogramma)

Oranje streep:
Doel t/m 2024 (woonprogramma)



Woningbouw afgelopen jaren

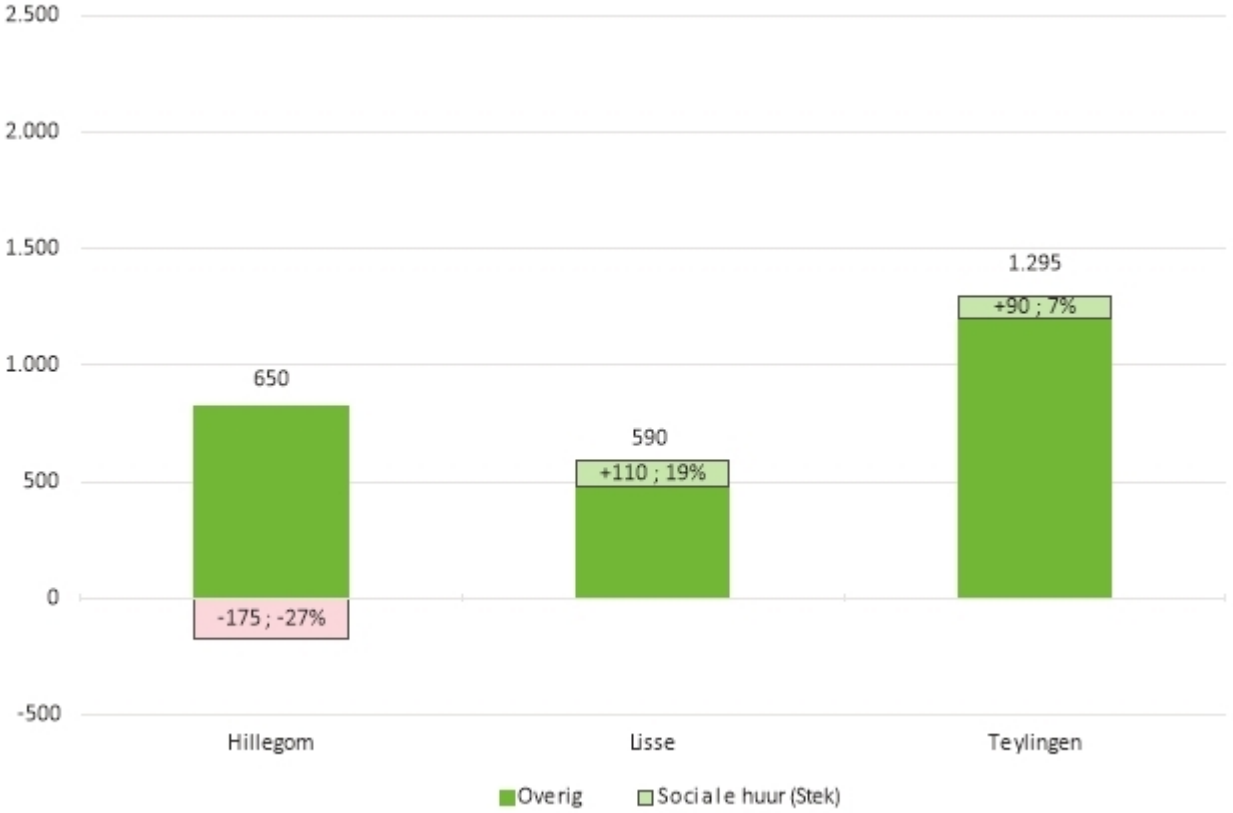
Netto toevoegingen sociale huur 2018-2024

Realisatie (netto) = nieuwbouw + overige toevoegingen - sloop

Er is de afgelopen jaren veel sloop (herstructuring) geweest.

30% sociale huur afgelopen jaren hierdoor niet gehaald: nu een achterstand / acuut tekort.

Op korte termijn staat veel vervangende nieuwbouw in de planning.

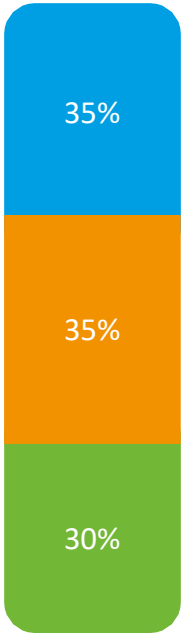


Bevolkingsgroei

- Woningbouw versnellen. Dit betekent t/m 2030:
  - Teylingen 1.775 woningen toevoegen
    - 1.040 meer dan gedacht in 2018 (inclusief opgave longstay arbeidsmigranten)

Kwalitatieve vraag

- Vanuit lokale woningvraag is er veel behoefte aan betaalbare woningen
- Dure woningbouw voorziet vooral in regionale vraag en zorgt voor type aanbod dat al veel aanwezig is.
- Accent in de lokale vraag op extra woningen voor ouderen en jongeren:
  - Steeds meer ouderen hebben behoefte aan combinatie van wonen met zorg
  - Ouderen zijn kritisch en wachten vaak lang met verhuizen.



Vrij invulbaar

Middenhuur en betaalbare koop
Middenhuur: €1.184,83
Betaalbare koop: €405.000
Goedkope koop: ong. €275.000
Gemeente mag verdeling zelf invullen
Bedragen worden jaarlijks geïndexeerd

Sociale huur (<€900,07)
- Waarvan 20% goedkoop tot €682,96
- 45% van 20% zeer goedkoop tot €477,20

Ouderen

- Zorgen voor meer geclusterde (+ 90-220) en zorggeschikte (+ 40-125) woningen in de woningvoorraad
- Bouwen aan gemeenschappen die naar elkaar omkijken
- Zorgen dat zorg- en ondersteuning ook beschikbaar blijft richting de toekomst (met oog op kosten en personeelstekorten)

Aandachtsgroepen

- Zorgen dat jaarlijks voldoende (betaalbare) sociale huurwoningen beschikbaar komen
- Zoeken naar locaties voor huisvesting (short-midstay) arbeidsmigranten.
  - Longstay arbeidsmigranten zitten inbegrepen in de reguliere wonigbouwopgave
- Zoeken naar locaties voor Woonwagenbewoners
- Zorgen dat bestaand vastgoed toekomstbestendig is met oog op ouder wordende doelgroep (dementie/andere zorgvraag)
- Dakloosheid waar mogelijk voorkomen.
- Invullen randvoorwaarden voor goede huisvesting voor deze doelgroepen?

Rol gemeente en instrumentarium

Rol van de gemeente

- De gemeente bouwt geen woningen en levert zelf geen zorg
  - Wel: Verantwoordelijk dat voldoende woningen worden gerealiseerd en dat zorg- en ondersteuning beschikbaar is voor de bewoners die dit nodig hebben.

- De gemeente heeft verschillende rollen
  - Rechtmatige overheid (Kaderstellende rol)
  - Dienstverlenende overheid (Uitvoerende rol)
  - Participatieve overheid (Verbindende rol)
  - Samenwerkende overheid (Verbindende rol)

Voorbeelden van instrumenten

- **Rechtmatige overheid (kaderstellende rol):**
  - Maakt ruimte voor woningbouw in Omgevingsvisie/Omgevingsplannen
  - Woonruimte verdelen (bijv. huisvestingsverordening)
  - Stelt beleidskaders voor maatschappelijke ondersteuning, sociaal domein, samenlevingsbeleid op
  - Stuurt/handhaaft beleid bijv. via toetsingskaders (meewerken/niet meewerken)

Enkele voorbeelden:

Apeldoorn — Gebiedsgerichte kaders maken

Gemeente Brummen — Kaders duidelijk communiceren

WESTFRIESLAND — Betrekken kennis markt- en zorgpartijen bij programmeren

gemeente BERGEN — Bestaande voorraad benutten

Voorbeelden van instrumenten

- **Dienstverlenende overheid (Uitvoerende rol):**
  - Grondbeleid
  - Starterslening
  - Uitvoeren taken binnen de Wmo/Jeugdwet (bijv. inrichten ontmoetingsruimte etc)
  - Inkopen zorg

Enkele voorbeelden:

Grond aankopen en inzetten voor realiseren geclusterd wonen

Langetermijnrelaties opbouwen met aanbieders zorg- en ondersteuning

Voorbeelden van instrumenten

- **Samenwerkende/participatieve overheid (Verbindende rol):**
  - Samenbrengen van partijen
  - Uitdagen partijen / aanjagen processen → bijvoorbeeld via een actieplan

Enkele voorbeelden:

GEMEENTE RIDDERKERK

Prestatieafspraken wonen, zorg en welzijn

Katwijk

Partners actief betrekken bij invullen van de opgave

Den Haag

Ontwikkelaars actief benaderen

Bewonersinitiatieven verbinden met de info die zij nodig hebben

Gemeenten werken niet in een vacuum



Sturingsprincipes

Visies/toetsingskaders

Verordeningen



Bijeenkomsten/ informatieuitwisseling

Subsidies/kortingen

Presentatie
Dilemma’s

Dilemma’s

Voor wie bouwen we in Teylingen?

We bouwen zoveel mogelijk voor de lokale behoefte

Mogelijke consequenties:

- Vooral kleinere betaalbare woningen realiseren voor alleenstaanden en stellen.
- Extra inzetten op doorstroom om gezinswoningen vrij te spelen.
- Vanuit de regio neemt de vraag en de druk toch toe. Dit zorgt mogelijk voor verdringing.
- Vitaliteit kernen komt mogelijk onder druk (scholen, supermarkten etc.) vanwege gebrek aan instroom jonge gezinnen en stellen.

We maken ook ruimte voor de regionale vraag in het nieuwbouwprogramma

Mogelijke consequenties::

- Een gemixt programma realiseren met appartementen, en gezinswoningen
- Nieuwbouwprogramma niet altijd in lijn met waar lokaal behoefte naar is
- Nieuwe impuls en draagvlak voor voorzieningen vanuit gezinnen en jonge stellen die zich vestigen
- Verdringing wordt meer voorkomen. Er wordt immers ook gebouwd voor de vraag die komt vanuit de regio

Dilemma’s

Hoe voorkomen we bij nieuwbouw een stapelingen van eisen?

We wijken vaker af van lokale kaders om plannen alsnog mogelijk te maken

Mogelijke consequenties:

- Meer plannen zullen doorgang vinden wat de woningbouwproductie ten goede komt
- Meer plannen zullen afwijken en niet helemaal passen in het dorpse/landelijke karakter (denk bijvoorbeeld op het gebied van hoogte, groen of parkeernormen)
- Minder mogelijkheid voor de gemeente om bij projecten te sturen op ruimtelijke kwaliteit

We houden ten alle tijden vast aan al onze bestaande lokale kaders

Mogelijke consequenties::

- Woningbouwplannen zullen vaker worden afgewezen of langer duren om te realiseren
- Het dorpse landelijke karakter van Teylingen blijft behouden
- Meer grip en controle als gemeente op een goede ruimtelijke inpassing van plannen in de wijk of omgeving

Dilemma's

In welke mate willen we de bestaande voorraad benutten om woningen toe te voegen? (optoppen/splitsen/samenwonen/hospitaverhuur etc)?

Wij willen optoppen/splitsen/samenwonen in alle delen van de gemeente stimuleren
Mogelijke consequenties:

- De woningvoorraad wordt vergroot in bestaande wijken, dit draagt bij aan het halen van de woningbouwopgave
- Senioren kunnen doorstromen binnen de wijk
- Bestaande voorzieningen (parkeren/groen) mogelijk onder druk door verdichting van huishoudens
- Karakter van wijken kan veranderen. Waar eerst vooral gezinnen woonden komt nu meer een mix van bewoners

Wij willen alleen onder strikte voorwaarden optoppen/splitsen en samenwonen toestaan
Mogelijke consequenties:

- Legt extra druk op nieuwbouw om de woonopgaven te halen en vergroot de kans dat deze niet haalbaar is
- Senioren kunnen minder vaak binnen de wijk doorstromen
- De druk op voorzieningen neemt in de gebieden van de bestaande voorraad niet toe of juist zelfs af als gevolg van vergrijzing en kleinere huishoudens
- Het karakter van wijken blijft hetzelfde.

Dilemma's

Hoe zorgen we ervoor dat we voldoende woningen hebben voor aandachtsgroepen die uitstromen uit intramurale voorzieningen (MO/BW etc.)

We realiseren kleine betaalbare sociale huurwoningen via nieuwbouw

Mogelijke consequenties:

- Aandachtsgroepen worden op specifieke locaties in de gemeente gehuisvest.
- Matching mogelijk tussen de woning en de doelgroep; woning kan gebouwd worden met oog voor wat de doelgroep nodig heeft
- Efficiëntere inrichting van zorg of ondersteuning
- Mogelijke stigmatisering van gebieden of complexen (concentratie van aandachtsgroepen)

We maken bestaande woningen betaalbaar bijvoorbeeld door afspraken over prijsbeleid met STEK

Mogelijke consequenties:

- Aandachtsgroepen worden verspreid gehuisvest in de gemeente
- Betere matching mogelijk tussen locatie en doelgroep; niet alle doelgroepen hebben dezelfde behoeften
- Organiseren van zorg (indien nodig) wordt complexer → zorgpartijen moeten op meer plekken in de gemeente zijn.
- Er wonen meer mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag in wijken en buurten.

Bijlage

Huisvestingsverordening – Lokaal maatwerk

Huisvestingswet 2014		**Huisvestingswet 2023**	
Percentage voorrang aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio	Maximaal 50% van het totaal - Urgenten - Statushouders - Etc.	Percentage voorrang aan woningzoekenden met economische, maatschappelijke of lokale binding aan de woningmarktregio	Maximaal 50% van het totaal, gemeenten mogen zelf onderverdeling maken. (In Holland-Rijnland zijn regionale afspraken gemaakt) - Onderbouwd (aantonen schaarste én verdringing) - Afgestemd met de overige gemeenten in de regio - Rekening houdend met urgenten vanuit wet regie voor sociale huur - Vitale beroepen (onderbouwd) - Ook mogelijk voor sociale koop (nieuw) - Percentage per prijscategorie (geen uitruil mogelijk)
Percentage voorrang aan woningzoekenden met lokale binding	Maximaal 50% van het bovenstaande percentage (25% van het totaal) - Lokaal maatwerk		