

Raadsmemo proces opstellen volkshuisvestingsprogramma en besprekpunten informatieve raadsbijeenkomst 3 februari 2025

aan: de raad van de gemeente Teylingen
datum: 19 december 2024

ons kenmerk: Z-24-413585
portefeuillehouder: Marlies Volten
behandelend ambtenaar: Hylke Holverda en Christel Janssen
emailadres: H.Holverda@HLTSamen.nl
telefoon: 14 0252

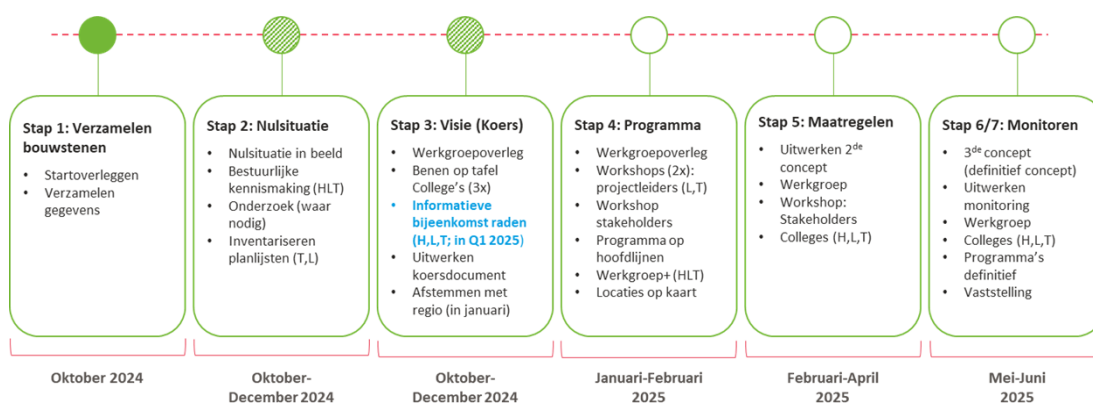
In oktober 2024 is de gemeente Teylingen net als de gemeente Lisse en de gemeente Hillegom begonnen met de actualisatie van het woonbeleid. Dat gebeurt in samenwerking met adviesbureau Companen, experts binnen het domein woningmarkt en leefomgeving. Sinds het vaststellen van het woonprogramma van Teylingen in 2020 is er veel gebeurd. De groei gaat sneller dan verwacht waardoor de druk op de woningvoorraad blijft toenemen. De vergrijzing zet door en er liggen nieuwe opgaven vanuit het Rijk rondom betaalbaarheid, verduurzaming en het verdelen van woningen.

Met het aflopen van het huidige woonprogramma en oog voor de recente ontwikkelingen wil de gemeente Teylingen het woonbeleid actualiseren. Waarbij wordt ingespeeld op de voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting. In plaats van een woonvisie wordt daarom gewerkt aan een volkshuisvestingsprogramma. Dit wordt een verdere uitwerking van de Omgevingsvisie.

In het programma worden de volkshuisvestelijke opgaven uitgewerkt naar concrete beleidsmaatregelen. Denk hierbij aan: hoeveel woningen moeten er de komende periode gerealiseerd worden, waar, en voor wie? Hoe zorgen we ervoor dat woningen betaalbaar blijven? Maar ook, wat is er nodig om de bestaande woningvoorraad in goede staat te houden dan wel te verbeteren en hoe zorgen we ervoor dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag ook goed mee kunnen blijven doen in de samenleving?

Proces

De volkshuisvestingsprogramma's van gemeente Teylingen, gemeente Lisse en gemeente Hillegom worden gelijktijdig opgesteld. Bij het uitwerken van de programma's wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van onderzoek dat al gedaan is. Het accent ligt daarbij minder op visievorming en meer op de uitvoering. We hechten daarbij aan een gedegen proces. We werken de programma's via de volgende stappen uit:



Vanzelfsprekend wordt de gemeenteraad betrokken in dit proces. Tijdens een informatieve bijeenkomst op 3 februari 2025 neemt Companen de gemeenteraad mee in de stappen die gezet worden. Waarbij een toelichting wordt gegeven op het proces en door middel van een presentatie van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren. Daarbij wordt ingegaan op de mogelijkheden van lokale sturing op de woningmarkt. Denk hierbij aan de instrumenten die de gemeente Teylingen tot haar beschikking heeft. Na de presentatie gaat Companen met de gemeenteraad van Teylingen in gesprek over de opgaven en dilemma's.

De volgende bespreekpunten komen aan bod:

- Toelichting proces
- Presentatie belangrijkste opgaven
- Doornemen mogelijkheden tot sturen op de woningmarkt: Instrumentarium
- Vragen
- In gesprek over de opgaven en daaruit voorkomende dilemma's
- Afronding

Voor het gesprek zullen de volgende dilemma's aan bod komen:

- Waar leggen we de accenten in het nieuwbouwprogramma?
- Hoe voorkomen we bij nieuwbouw stapelingen van eisen (waar sturen we strak en waar zoeken we flexibiliteit)?
- Hoe en onder welke voorwaarden kunnen we de bestaande voorraad beter benutten?
- Hoe zorgen we naast nieuwbouw ook op andere manieren voor voldoende vrijkomende sociale huurwoningen (optoppen/splitsen/samenwonen etc.)?
- Wat is van belang bij een goede invulling van ouderenhuisvesting en hoe krijgen we doorstroom op gang?

De gemeenteraad kan in het gesprek ook zelf dilemma's inbrengen en bespreekbaar maken.
