Raadsvoorstel Opiniërend

Volkshuisvestingsprogramma Teylingen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer	Z-25-422357
datum collegevergadering:	27 mei 2025
datum raadsvergadering:	03 juli 2025
agendapunt:	Volkshuisvestingsprogramma
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Christel Janssen
emailadres:	c.janssen@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De voorliggende dilemma's en de concept koersnotitie volkshuisvestingsprogramma Teylingen opiniërend te bespreken tijdens de commissievergadering op 19 juni 2025 en daarmee richting mee te geven aan het college voor de verdere uitwerking van de koersnotitie en het volkshuisvestingsprogramma.

Samenvatting/Inleiding
In oktober 2024 is de gemeente Teylingen 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 nationaal en regionaal veel veranderd. Met het aflopen van het huidige woonprogramma en oog voor de recente ontwikkelingen wil de gemeente Teylingen het woonbeleid actualiseren. Hierbij wordt ingespeeld op de voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting verdwijnt de woonvisie uit de Woningwet. In de plaats komt het verplichte volkshuisvestingsprogramma. Daarom wordt in plaats van aan een woonvisie gewerkt aan een volkshuisvestingsprogramma. Het maken van integrale woonzorgafspraken is een belangrijk en verplicht onderdeel hiervan. Het volkshuisvestingsprogramma is een instrument van het college.

Het college wil de gemeenteraad actief betrekken in het proces tot het komen van het volkshuisvestingsprogramma. Als opmaat voor het volkshuisvestingsprogramma is daarom gekozen om een koersnotitie op te stellen en te laten vaststellen door de gemeenteraad. De koersnotitie vormt een schakel tussen de Omgevingsvisie en het uiteindelijke volkshuisvestingsprogramma. Waar de Omgevingsvisie de brede lange termijn ambities van de gemeente schetst, vertaalt de koersnotitie deze naar concrete opgaven en strategische keuzes op het gebied van wonen en zorg voor de komende jaren. De notitie biedt daarmee richting en kaders voor (woonzorg)beleid en besluitvorming, zodat de gemeente op een samenhangende wijze kan inspelen op maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. Daarom heeft het college middels stakeholdersbijeenkomsten bij onder andere zorg-en welzijnpartners, de woningcorporatie en ontwikkelende en bouwende marktpartijen waardevolle input opgehaald. Er was veel aandacht voor de opgave om te komen tot meer passende huisvesting voor ouderen en aandachtsgroepen, betaalbaarheid en beschikbaarheid voor regulier woningzoekenden.

De gemeenteraad kan middels de koersnotitie haar kaderstellende rol inzetten en zal de koersnotitie vaststellen als basis voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. Hiermee vormt de koersnotitie de leidraad voor het

uiteindelijke volkshuisvestingsprogramma, waarin de acties, projecten en maatregelen worden uitgewerkt om de gestelde doelen daadwerkelijk te realiseren.

Op 19 december 2024 is de gemeenteraad middels een memo geïnformeerd over het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma. Tijdens een beeldvormende avond op 3 februari heeft Companen de gemeenteraad een presentatie gegeven, waarin de belangrijkste punten van het volkshuisvestingsprogramma zijn toegelicht, de planning van het proces is gepresenteerd en de rol van de gemeenteraad is verduidelijkt. Adviesbureau Companen heeft ook de dilemma's toegelicht die tijdens de opiniërende sessie in de commissievergadering op 19 juni 2025 voorgelegd worden. Het college wil de gemeenteraad kaderstellende en richtinggevende uitspraken laten doen aan de hand van de voorliggende dilemma's en de concept koersnotitie volkshuisvestingsprogramma Teylingen om daarmee richting te krijgen voor de verdere uitwerking van de koersnotitie en het volkshuisvestingsprogramma.

De uitkomsten van de opiniërende sessie zullen worden verwerkt in de koersnotitie. Het college komt vervolgens in de tweede helft van 2025 met een besluitvormend raadsvoorstel voor het vaststellen van de aangepaste koersnotitie.

Context/Coalitieprogramma
Het huidige woonbeleid van de gemeente Teylingen "Woonprogramma Teylingen 2020-2024: Naar een evenwichtige woningmarkt" is in 2020 vastgesteld. Het woonbeleid wordt nu geactualiseerd waarbij wordt ingespeeld op de voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting vanuit het Rijk. De voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting is een uitwerking van de Nationale woon- en bouwagenda. De wet regelt het wettelijk instrumentarium voor een aantal zaken. Bijvoorbeeld de verplichting om 2/3 betaalbaar te bouwen waarvan tenminste 30% sociaal. Daarnaast verandert de wet een aantal dingen. De wet hevelt het verplichte woonbeleid over van de Woningwet naar de Omgevingswet. Dit betekent dat de woonvisie verandert in een volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingsvisie. Ook stelt de wet eisen aan het volkshuisvestingsprogramma. Waar de woonvisie sterk beleidsmatig was, ziet het volkshuisvestingsprogramma vooral op de uitvoering. Het programma moet een sterk programmatische uitwerking krijgen waarbij de gemeente aangeeft wat, voor wie en waar zij gaat bouwen. Vanuit het Rijk zijn er aandachtsgroepen gedefinieerd die verplicht benoemd moeten worden in het programma. Ook wonen met zorg krijgt een belangrijke plek in het volkshuisvestingsprogramma. We willen aansturen op voldoende en geschikte huisvesting voor aandachtsgroepen en ouderen, met een arrangement van voorzieningen. Als opmaat voor het volkshuisvestingsprogramma is gekozen om op hoofdlijnen in de koersnotitie uit te werken welke richting (koers) de gemeente de komende jaren in wil slaan op het gebied van volkshuisvesting. In zowel het Raads- als Coalitieprogramma 2022 – 2026 zijn ambities uitgesproken voor het oplossen van de opgave om voldoende betaalbare- en passende woningen te realiseren. De belangrijkste opgaven, ambities en prioriteiten zijn in het koersdocument opgenomen. Ook nationale en regionale afspraken moeten landen in het volkshuisvestingsprogramma. Regio Holland-Rijnland heeft een eigen Omgevingsagenda en Woonagenda. De ruimtelijke keuzes en afspraken uit deze agenda's zijn kaderstellend en moeten een plek krijgen in het volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma opereert op het snijvlak van het ruimtelijk en sociaal-maatschappelijk domein, omdat wonen verder gaat dan alleen het bouwen van woningen. Het volkshuisvestingsprogramma legt verbinding tussen wonen, zorg, welzijn en ondersteuning. De acties en maatregelen in het volkshuivestingsprogramma worden dan ook gebaseerd op ambities uit de Maatschappelijke Agenda en de Ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg HLT. In 2024 heeft de rekenkamer een onderzoek uitgevoerd naar het woonbeleid Teylingen met over het algemeen positieve bevindingen. De aanbevelingen uit het onderzoek zijn ook gebruikt bij het opstellen van de koersnotitie.

De koersnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het college zal de koersnotitie gebruiken om het volkshuisvestingsprogramma verder uit te

werken. Het volkshuisvestingsprogramma is een instrument van het college. Zij kan het programma frequent aanpassen en zo blijven inspelen op de actualiteit.

Doel: Wat willen we bereiken?
Een van de taken van de gemeenteraad is het bepalen van de koers, dan wel kaders stellen. De gemeenteraad bepaalt op hoofdlijnen wat er nodig is in de gemeente. Het college is zich bewust van deze taak en wil door middel van dit opiniërende raadsvoorstel, de gemeenteraad de koers en prioriteiten laten bepalen die in de koersnotitie van het volkshuisvestingsprogramma worden opgenomen. De inbreng die wordt opgehaald wordt meegenomen in de verdere aanscherping van de koersnotitie en de uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma.

Huidige situatie
De afgelopen maanden is door adviesbureau Companen, experts binnen het domein woningmarkt en leefomgeving, de eerste opzet voor de koersnotitie gemaakt. Hiervoor is alle relevante documentatie verzameld, zoals beleidsdocumenten en wet- en regelgeving. Vervolgens is er een schets gemaakt van de huidige situatie door onderzoek en gesprekken met college, stakeholders en de ambtelijke organisatie. Tijdens stakeholdersbijeenkomsten is waardevolle input opgehaald voor het volkshuisvestingsprogramma. Bij deze bijeenkomsten waren zorg- en welzijnpartners, de woningcorporatie, lokale makelaars, ontwikkelende en bouwende marktpartijen, Holland Rijnland en regiogemeenten vertegenwoordigd. Diverse vraagstukken zijn aan bod gekomen zoals het huisvesten van ouderen. Belangrijke zaken die naar voren kwamen is dat stakeholders veel aandacht vragen voor meer nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen in de woningvoorraad. Belangrijk gevonden wordt ook het stimuleren van doorstroming en de beschikbaarheid van zorg in de toekomst. Daarnaast zijn er met elkaar goede gesprekken gevoerd over de huisvesting van aandachtsgroepen. Het belangrijkste is dat er voldoende (betaalbare) sociale huurwoningen beschikbaar komen. Belangrijk werd ook gevonden het (waar mogelijk) voorkomen van dakloosheid en het werken aan acceptatie van bewoners dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag in de buurt wonen. Ook is er door de stakeholders input geleverd op de belangrijke onderwerpen woningvoorraad en groei. Stakeholders lieten duidelijk blijken dat voor hen belangrijk is dat nieuwbouw in lijn met de behoefte ligt, er meer betaalbaarheid toegevoegd wordt en de bestaande woningvoorraad beter benut kan worden door bijvoorbeeld woningdelen.

De notitie is opgedeeld in twee delen. In het eerste deel zijn op hoofdlijnen de opgaven uitgewerkt welke met prioriteit opgepakt worden en welke accenten hierin gelegd worden. Het tweede deel biedt achtergrondinformatie en schetst de context en opgaven die hieraan ten grondslag liggen. Dit is gedaan aan de hand van de eisen voor het volkshuisvestingsprogramma uit de Wet versterking regie volkshuisvesting.

In de commissie ruimte van 3 februari 2025 heeft de commissie tijdens een beeldvormende avond een presentatie gekregen, waarin de belangrijkste punten van het volkshuisvestingsprogramma voor Teylingen zijn toegelicht, de planning van het proces is gepresenteerd en de rol van de gemeenteraad is verduidelijkt. Vervolgens zijn ook de dilemma's toegelicht die in deze opiniërende raadscommissie van 19 juni 2025 voorgelegd worden om zo de juiste accenten in de koersnotitie te kunnen aanbrengen. Het betreft de volgende dilemma's:

1. Voor wie bouwen we in Teylingen (Zie afbakening doelgroepen op pagina 2 en 3 van de koersnotitie)
2. Hoe voorkomen we bij nieuwbouw een stapeling van eisen
3. In welke mate willen we de bestaande voorraad benutten om woningen toe te voegen? (Optoppen/splitsen/samenwonen/hospitaverhuur etc.)
4. Hoe zorgen we ervoor dat we voldoende woningen hebben voor aandachtsgroepen die uitstromen uit intramurale voorzieningen (MO/BW etc.)

Waarom leggen we dit besluit opiniërend voor: mogelijkheden/varianten
In deze fase wordt nog geen definitief document voorgelegd, maar wordt de

gemeenteraad geïnformeerd over de concept koersnotitie en gevraagd richting te geven aan de verdere uitwerking van het document. Door de bespreking van de dilemma's moet blijken welke prioriteiten de gemeenteraad heeft. Het college zal deze prioriteiten vervolgens verwerken. De koersnotitie geeft richting voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. De keuzes die gemaakt worden in de koersnotitie en vervolgens in het volkshuisvestingsprogramma landen, hebben impact op toekomstige ontwikkelingen in de gemeente en het college vindt het daarom belangrijk om de gemeenteraad de kaders en prioriteiten te laten bepalen.

Waarom leggen we dit besluit opiniërend voor: voordelen
In deze fase wordt nog geen besluit voorgelegd, maar wordt de gemeenteraad gevraagd richting te geven aan het vervolg.

Wat moeten we meewegen bij onze meningsvorming: kanttekeningen/nadelen
In deze fase wordt nog geen besluit voorgelegd, maar wordt de gemeenteraad gevraagd richting te geven aan het vervolg.

Afweging
Het college vindt het belangrijk dat de gemeenteraad haar kaderstellende rol kan uitvoeren en dat er input wordt opgehaald voor de verdere uitwerking van de koersnotitie.

Wat zijn de financiële gevolgen
Aan het ophalen van de kaders zitten geen financiële gevolgen.

Wat zijn de juridische gevolgen
De algemene kaderstellende rol van de gemeenteraad is vastgelegd in Artikel 108 lid 1 van de Gemeentewet: de bevoegdheid tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente wordt aan het gemeentebestuur overgelaten.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel geldt voor de gemeente Teylingen. De koersnotities en volkshuisvestingsprogramma's van gemeente Teylingen, gemeente Lisse en gemeente Hillegom worden gelijktijdig opgesteld.

Communicatie
De kaders die worden meegegeven zullen worden verwerkt in de koersnotitie en meegenomen worden bij de uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. De aangepaste koersnotitie zal voor besluitvorming worden voorgelegd in de tweede helft van 2025.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Concept koersnotitie volkshuisvestingsprogramma Teylingen
2. Presentatie van de beeldvormende raadscommissie van 3 februari 2025, in deze presentatie zijn de dilemma's opgenomen die behandeld zullen worden in de raadscommissie van 19 juni 2025.
3. Raadsmemo d.d. 19 december 2024