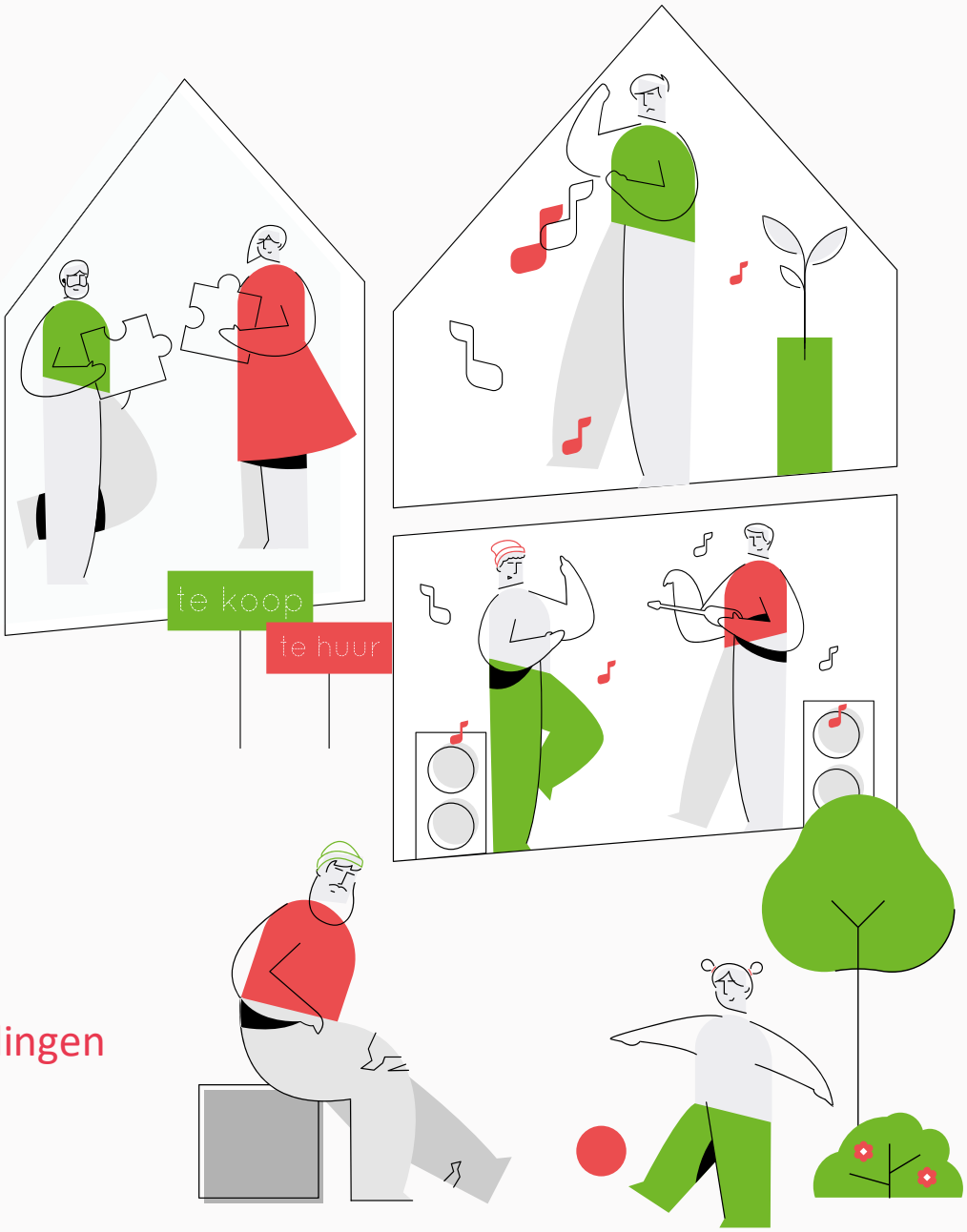
COMPANEN

Koersnotitie

Voor het volkshuisvestingsprogramma



Gemeente Teylingen

25 augustus 2025

Defintief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	25 augustus 2025
TITEL	Koersnotitie
OPDRACHTGEVER	Gemeente Teylingen
AUTEUR(S)	Laurens van Dongen Mitch Opperhuizen Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	2534.101
STATUS	Defintief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

Inleiding **4**

Deel A: Koers – de richting voor de komende jaren **7**

1. Onze waarden (ambitie) 7
2. Rolneming 8
3. Onze volkshuisvestelijke prioriteiten 8

Deel B: Context en opgaven **11**

1. Beleidscontext 11
2. Wat zien we: Onze opgaven 15

2.1 Opgaven in de bestaande woningvoorraad 15
2.2 Leefbaarheid en leefomgeving 16
2.3 Actuele en verwachte woonbehoefte 19
2.4 Verwachte realisaties (lokale projectenlijst) 22
2.5 Opgave wonen met zorg voor ouderen 24
2.6 Woonbehoefte voor aandachtsgroepen 28

Deel C: Bijlagen **31**

Bijlage 1: Belangrijkste afspraken Regionale woonagenda 31
Bijlage 2: Vergelijking met prognose ouderenhuisvesting ABF 35
Bijlage 3: Input van onze stakeholders 37
Bijlage 4: Begrippenlijst 40

Inleiding

Teylingen is een prachtige gemeente om te wonen, werken en recreëren. Drie heel eigen kernen gelegen in een rijk divers landschap met een hoge recreatieve, toeristische en economische waarde en potentie. De Teylingers zijn betrokken en wonen hier graag. Dat is een grote kwaliteit, zeker in combinatie met de ligging van nabij steden als Leiden, Den Haag, Haarlem en Amsterdam.

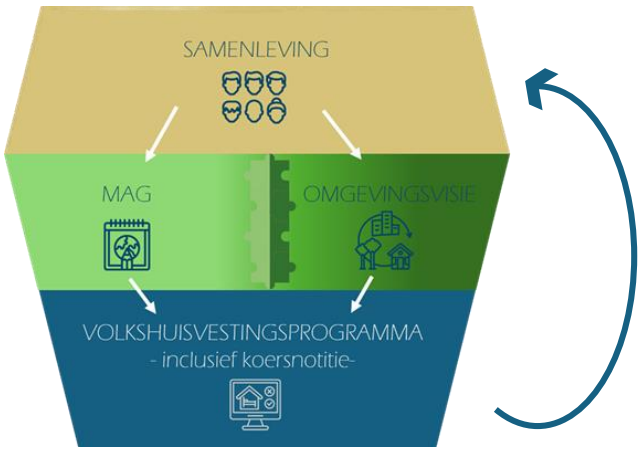
Tegelijkertijd staat er nog een hoop te gebeuren rondom volkshuisvesting. De bevolkingsgroei gaat in alle gemeenten sneller dan verwacht waardoor de druk op de woningvoorraad alsmaar toeneemt. De vergrijzing zet door en er liggen nieuwe opgaven vanuit het Rijk rondom betaalbaarheid, verduurzaming en het verdelen van woningen.

De afgelopen jaren heeft de gemeente Teylingen hard gewerkt aan de opgaven op het gebied van wonen en maatschappelijke ontwikkeling. De resultaten hiervan zijn zichtbaar, Teylingen behaalde een aanzienlijk deel van de kwantitatieve ambities uit het Woonprogramma 2020-2024. Met het aflopen van dit programma en oog voor de recente ontwikkelingen, wil de gemeente haar woonbeleid actualiseren. Daarbij wil de gemeente inspelen op de voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). In plaats van een woonvisie stelt de gemeente daarom een volkshuisvestingsprogramma op.

Doel en opbouw koersnotitie

Deze koersnotitie is een opmaat voor het volkshuisvestingsprogramma. Hierin werken we eerst de opgaven en keuzes uit waar we de komende jaren voor staan. De koersnotitie vloeit voort uit de Maatschappelijke Agenda (MAG) en de Omgevingsvisie Teylingen ‘Een Florerende Toekomst voor Teylingen’, zie ook onderstaande afbeelding. Waar de MAG en de omgevingsvisie de brede lange termijn ambities van de gemeente schetst, vertaalt de koersnotitie de integrale ambities van beide documenten naar concrete opgaven en strategische keuzes op het gebied van de inwoners, leefbaarheid, wonen en sociale cohesie. De koersnotitie combineert hiermee het fysieke en sociale domein.

Deze notitie biedt daarmee richting en kaders voor beleid en besluitvorming. De gemeente kan hiermee op een samenhangende wijze inspelen op maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. De gemeenteraad stelt de koersnotitie vast als basis voor de verdere uitwerking van het Omgevingsprogramma Volkshuisvestingsprogramma Teylingen. Hiermee vormt het document de leidraad voor het uiteindelijke volkshuisvestingsprogramma, waarin de acties, projecten en maatregelen worden uitgewerkt om de gestelde doelen te realiseren.



De Maatschappelijke Agenda (MAG) en de Omgevingsvisie vormen samen de basis voor de koersnotitie.
Deze koersnotitie vertaalt de brede ambities naar concrete opgaven en strategische keuzes, met als doel het uitwerken van maatregelen en instrumenten in een volkshuisvestingsprogramma.
Dit programma komt direct ten goede aan de behoeften van inwoners.

Deze notitie is opgedeeld in twee delen:

A. In het eerste deel wordt op hoofdlijnen uitgewerkt welke opgaven met prioriteit in Teylingen opgepakt worden en welke accenten daarbij gelegd worden;
B. Het tweede deel biedt achtergrondinformatie en schetst de context en opgaven die hieraan ten grondslag liggen. Dit wordt gedaan aan de hand van de eisen voor het volkshuisvestingsprogramma uit de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Proces en status van dit document

De gemeente Teylingen hecht waarde aan een zorgvuldig proces. Daarin worden de volgende stappen genomen:

- Stap 1: Verzamelen bouwstenen
- Stap 2: Nulsituatie in kaart brengen
- **Stap 3: Visie (koers) aanscherpen**
- Stap 4: Programma uitwerken
- Stap 5: Flankerende maatregelen vastleggen
- Stap 6: Volkshuisvestingsprogramma afmaken
- Stap 7: Uitwerken van de monitoring

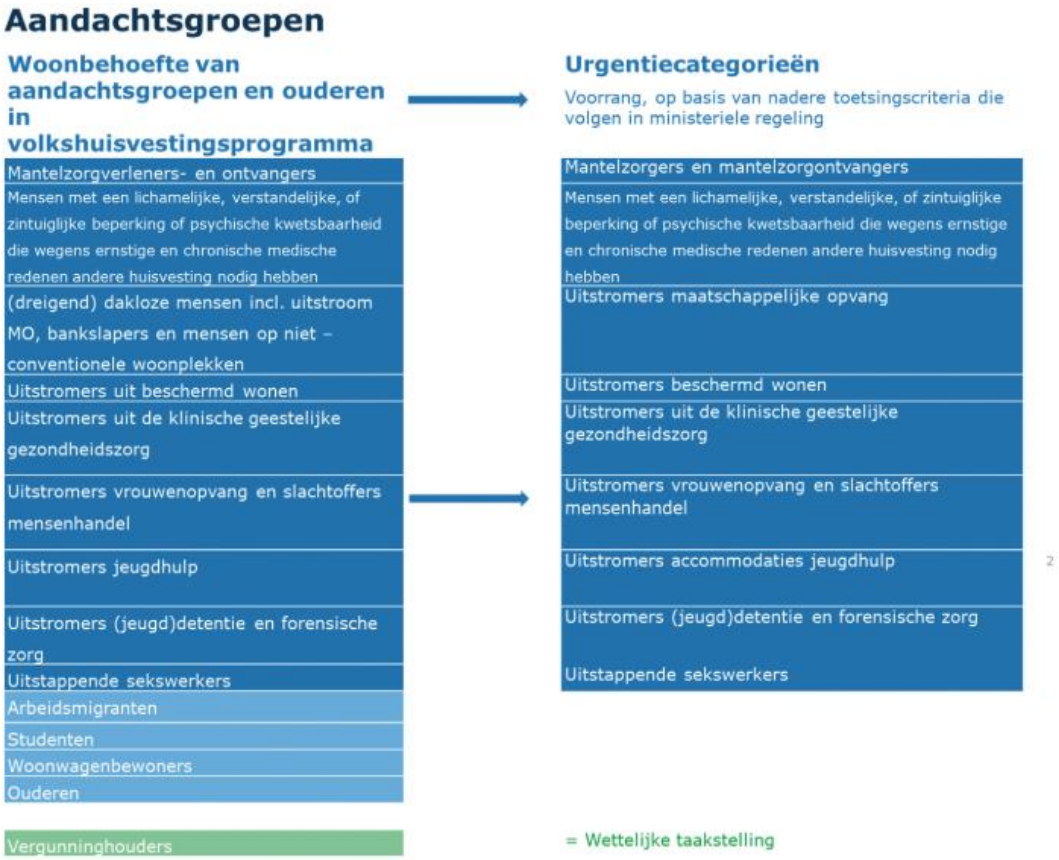
In stap één en twee zijn voorbereidingen getroffen om het traject goed te starten. Denk aan het verzamelen van documenten (stap 1) en het maken van een schets van de huidige situatie door onderzoek en eerste gesprekken met bestuurders en ambtenaren (stap 2). In stap 3 is bij onze stakeholders opgehaald welke aandachtspunten en vraagstukken volgens hen de komende jaren opgepakt moeten worden. Deze input vormt een belangrijk onderdeel van de koers en is terug te vinden in de blauwe tekstvakken in hoofdstuk 2. Tot slot zijn de resultaten van het onderzoek en de gevoerde gesprekken uitgewerkt in de koersnotitie. Deze notitie vormt de basis voor de uitwerking van het programma. De acties en maatregelen in het programma zullen worden gemonitord zodat de inzet meetbaar is.

Afbakening doelgroepen

Met het volkshuisvestingsprogramma geeft Teylingen invulling aan de woonopgaven. In de omgevingsvisie, welke in december 2024 is vastgesteld, streeft de gemeente naar een passende woningvoorraad voor iedere levensfase. Dit gaat onder andere om de volgende doelgroepen:

- Starters en (jonge) stellen zonder kinderen
- Gezinnen
- Ouderen/senioren (65+)

In de Maatschappelijke agenda streeft de gemeente naar *“een samenleving die vertrouwt en bouwt op de kracht van bewoners en waarin iedereen meedoet”*. Dit gaat vaak niet vanzelf. Zeker voor mensen die vanwege een zorg- of ondersteuningsvraag geen passende woning kunnen vinden. Deze doelgroepen worden ook in de Wvrv gedefinieerd. Het Rijk heeft bepaald dat naast de reguliere doelgroepen ook de woonbehoefte van “aandachtsgroepen” moeten worden opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma. Binnen de groep van aandachtsgroepen, zijn er ook verplichten categorieën urgenten. Dit gaat om:



Het huisvesten van vergunninghouders (statushouders) is al een wettelijke taak. Daaraan verandert als gevolg van de Wvrv niets. De huisvesting van aandachtsgroepen moet plaatsvinden naast de huisvesting van urgenten. In het volkshuisvestingsprogramma behoeven gemeenten daarom niet de kwantitatieve woonbehoefte van deze mensen in kaart te brengen, maar kunnen gemeenten uitgaan van de taakstelling op grond van de Huisvestingswet 2014, waarin halfjaarlijks wordt bepaald wat de taakstelling per gemeente voor vergunninghouders is.

Deel A: Koers – de richting voor de komende jaren

Uit vastgestelde beleidsdocumenten en gesprekken met de ambtelijke werkgroep en de portefeuillehouders wonen en zorg komen een aantal beleidsrichtingen naar voren. Aan de hand van een aantal dilemma's die met de portefeuillehouders en de raad zijn besproken, zijn prioriteiten aangebracht. Deze prioriteiten vormen uiteindelijk de basis voor het uitwerken van de doelen en ambities in het volkshuisvestingsprogramma.

1. Onze waarden (ambitie)

Vanuit de omgevingsvisie, de Maatschappelijke Agenda en de ambitieovereenkomst wonen + welzijn + zorg HLT, komen een aantal ambities naar voren die kaderstellend zijn voor het volkshuisvestingsprogramma. Deze hebben we geherformuleerd in kernwaarden en basisprincipes van waaruit we als gemeente willen werken. We identificeerden de volgende principes:

- We zijn een gemeente waar mensen goed kunnen leven in verbinding met elkaar.
  - We werken samen aan vitale en zorgzame buurten waarin inwoners betrokken, vitaal en betekenisvol samen kunnen leven.
  - We stimuleren ontmoeting in de buurt.

- We zijn een gemeente met een overwegend dorps karakter, dit willen we behouden.

- We vertrouwen en bouwen op de kracht van inwoners (iedereen doet mee).
  - Inwoners zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor hun leven en zetten zich daarvoor in. Waar nodig bieden we ondersteuning op maat.
  - We werken aan een vitale, ofwel gezonde, actieve en veerkrachtige samenleving waarin inwoners zich prettig voelen. We gaan uit van wat mensen wel kunnen en werken vanuit positieve gezondheid.
  - Iedereen doet mee aan de samenleving.
  - Inwoners zijn volwaardige partners van de gemeente.

- We bieden ruimte aan een gevarieerde woningvraag.
  - We werken aan gemengde wijken met voldoende en divers aanbod van woningbouw.
  - Variatie aanbrengen in de woningvoorraad is meer dan een nieuwbouwopgave. Dit gaat ook om het verbouwen en herbouwen van bestaande woningen.

- We willen woonwijken die klaar zijn voor de toekomst. Dit betekent:
  - Duurzaam en comfortabel te verwarmen woningen.
  - Een klimaatadaptieve woonomgeving die hittestress tegengaat en uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.
  - We bieden een passend woningaanbod dat past bij iedere levensfase.
  - Wijken die leefbaar zijn en passende voorzieningen hebben.

- De woonopgave is te groot voor enkel Teylingen alleen. Samenwerking is randvoorwaardelijk want de opgaven zijn integraal en domein overstijgend.

- Samenwerken doen we met elkaar (Duin- en bollenstreek) maar dit gaat ook over samenwerking met de regio, provincie, corporaties, bouwende partijen, zorgpartijen, inwoners en het Rijk.

2. Rolneming

Een gemeente kan verschillende rollen vervullen om haar doelstellingen te realiseren, afhankelijk van de situatie en de specifieke opgave. Zo kan de gemeente een richtinggevende rol spelen door instrumenten in te zetten die de keuzes van andere partijen beïnvloeden, of een regulerende rol door mogelijkheden van partijen te beperken om zo beleid te handhaven.

In het kader van het volkshuisvestingsprogramma wil de gemeente Teylingen actief een stimulerende rol vervullen om de grote opgave op het gebied van wonen op te lossen. Niet enkel faciliterend, maar door volop in te zetten op het beschikbare instrumentarium wil de gemeente de samenwerking versnellen en partijen ondersteunen. Deze regierol is ook in lijn met de Wet Versterking regie volkshuisvesting. In samenwerking met andere partijen richt de gemeente zich op het behalen van concrete resultaten, omdat deze opgave niet alleen door de gemeente kan worden opgelost.

3. Onze volkshuisvestelijke prioriteiten

We zien dat veel mensen in Teylingen moeite hebben om een passende woning te vinden. We beschouwen wonen niet alleen als een ruimtelijke opgave, maar als een maatschappelijke noodzaak. Gezien de huidige opgaven op het gebied van wonen, zorg en welzijn (zie deel B), en op basis van onze waarden en langetermijnambities, geven we voor het volkshuisvestingsprogramma prioriteit aan de volgende punten:

- **We zetten ons maximaal in om onze lokale woonopgave te realiseren.**
  - Dat we flexibiliteit zoeken in onze beleidskaders om waar mogelijk makkelijker woningen toe te voegen.
  - We hechten aan het dorpse karakter van onze kernen, maar zoeken daarbinnen de grenzen op. Hoger bouwen en innovatieve manieren om groen toe te voegen (bijvoorbeeld op gebouwen) zijn hierbij een optie.

- **We hechten groot belang aan wijken met een goede mix van bewoners.**
  - In het nieuwbouwprogramma richten we ons niet specifiek op één doelgroep. We zetten juist in op een mix van prijsklassen en woonvormen.
  - We zien dat met name jongeren en ouderen vaak in de knel zitten op de woningmarkt. Daarom willen we met onze nieuwbouw de doorstroom voor ouderen proberen te faciliteren, zodat ook jongeren een woning kunnen vinden.
  - Een vitale gemeente is ook een gemeente met plek voor jongeren. Als tegenwicht aan de vergrijzing kijken we daarom breed naar manieren om jongeren en jonge gezinnen aan te trekken en te behouden, ook door kansen te bieden op wonen en bredere ontwikkeling.
  - De manier waarop we inzetten op het toevoegen van voldoende woningen verschilt per doelgroep en woningtype. Daarbij kijken we goed naar waar de grootste kansen liggen: via nieuwbouw of door beter gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad. In de onderstaande tabel geven we per inkomensgroep en doelgroep aan waar onze primaire focus ligt.

	Waar zetten we op in?					
	Starters		Gezinnen		Ouderen	
	Inkomen onder sociale huurgrens	**Inkomen boven sociale huurgrens**	**Inkomen onder sociale huurgrens**	**Inkomen boven sociale huurgrens**	**Inkomen onder sociale huurgrens**	**Inkomen boven sociale huurgrens**
Primaire strategie	Naar bestaande appartementen in de sociale sector.	Naar bestaande appartement-en in het midden-segment of de vrije sector.	Doorstroom naar bestaande sociale eengezins-woningen.	Doorstroom naar bestaande eengezinswoning-en in het middensegment of de vrije sector.	Doorstroom naar (zorggeschikte) nieuwbouw nultredenwoningen in de sociale sector nabij (zorg)voorziening-en of doorstroom naar bestaande (zorggeschikte) nultredenwoningen nabij (zorg)voorzieningen.	Doorstroom naar (zorggeschikte) nieuwbouw nultredenwoningen in het middensegment of de vrije sector nabij (zorg)voorzieningen of doorstroom naar bestaande (zorggeschikte) nultredenwoningen nabij (zorg)voorzieningen.
Alternatief	Naar nieuwbouw appartementen in de sociale sector.	Naar nieuwbouw appartement-en in het midden-segment of de vrije sector.	Doorstroom naar nieuwbouw sociale eengezins-woningen.	Doorstroom naar nieuwbouw eengezinswoning-en in het middensegment of de vrije sector.	Levensloop-bestendig maken bestaande woning.	Levensloopbestendig maken bestaande woning.

- **Ondanks onze inzet op nieuwbouw, realiseren we ons dat de meeste woningen van de toekomst er nu al staan. Woningen gaan immers generaties mee. Daarom zetten we in op het beter gebruiken, aanpassen en verdelen van de bestaande woningen en gebieden.**
  - We verkennen of we actiever kunnen stimuleren in bepaalde gebieden woningen te splitsen. Dit geldt eveneens voor het bouwen van mantelzorg- of familiewoningen op eigen erf. Hiervoor wordt gekeken naar plekken met genoeg ruimte op het erf.
  - We verkennen mogelijkheden tot het stimuleren van samenwonen in bepaalde gebieden of het transformeren van bedrijventerreinen.

- **We zetten in op het realiseren van voldoende geschikte woningen (nultreden, geclusterd, en zorggeschikt), zorg en ondersteuning voor ouderen.**
  - We realiseren nieuwe seniorenhuisvesting met name nabij voorzieningen.
  - Daarbij blijft een goede mix van groepen belangrijk. We willen dat mensen elkaar ontmoeten en voorkomen dat we gesloten gemeenschappen van ouderen creëren.
  - We werken met zorgpartijen samen om zorg ook in de toekomst beschikbaar te houden.
  - Op plekken waar veel ouderen wonen werken we aan toegankelijkheid van de woonomgeving en stimuleren. Het behoud en versterken van ontmoetingsruimtes stimuleren we. Bij nieuwbouw sturen we hierop bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. In bestaande wijken doen we dit op natuurlijke momenten (bijvoorbeeld bij vervangen riolering of het verzwaren van energienetten of herontwikkelingen).

- **We zorgen voor meer geschikte woningen voor aandachtsgroepen.**

- We kijken samen met Stek hoe we meer kleine en betaalbare woningen kunnen toevoegen of bestaande woningen geschikt kunnen maken.
- Arbeidsmigranten hebben recht op een gezonde, veilige en fatsoenlijke leefomgeving. We zorgen ervoor dat hun huisvesting voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen, zoals vastgelegd in de SNF-richtlijnen.
- We realiseren woningen met de focus op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen en de Jeugdhulp. Dit zijn (beschutte) woonomgevingen met mogelijkheden voor zorg en begeleiding. Ook realiseren we woningen voor uitstappende sekswerkers en (dreigend) dakloze mensen.
- We voegen in samenwerking met de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijk 12 woonwagenstandplaatsen toe in deze subregio.
- We streven naar een evenwichtige mix van inwoners die behoefte hebben aan een op herstelgerichte woonomgeving. Daarbij zorgen we voor woonomgevingen die herstel, stabiliteit en deelname aan de samenleving bevorderen, met oog voor zowel de inwoners zelf als hun omgeving.
- We organiseren een scheef huisje in de gemeente, bedoeld voor mensen die door hun gedrag ernstige en langdurige overlast veroorzaken in reguliere woonwijken.

Deel B: Context en opgaven

Nationaal en regionaal veranderde er veel de sinds het vaststellen van het Woonprogramma 2020-2024. Hieronder beschrijven we enkele van de belangrijkste ontwikkelingen en opgaven.

1. Beleidscontext

Landelijk

Nationale woon- en bouwagenda en het Programma een thuis voor iedereen

In 2022-2023 presenteerde de voormalig minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, Hugo de Jonge, de Nationale woon- en bouwagenda en bijbehorende programma's[1]. Vanuit de Nationale woon- en bouwagenda stuurt het Rijk, met verschillende programma's, op het sneller én betaalbaarder realiseren van woningen. Het demissionaire kabinet zet het ingezette beleid op hoofdlijnen voort. In het programma 'Een thuis voor iedereen' definieert het Rijk de aandachtsgroepen die benoemd moeten worden in het woonbeleid (zie afbakening doelgroepen op p.6. Over het algemeen betreft het groepen die een beroep doen op betaalbare (sociale huur) woningen. Ook streeft het programma naar een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over alle gemeenten in Nederland.

De Wet versterking regie volkshuisvesting

De voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting is een uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het regelt het wettelijk instrumentarium voor een aantal zaken. Denk aan het verplicht bouwen van tweederde betaalbaar 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. Onder andere dat gemeenten verplicht de opgaven voor aandachtsgroepen uit het programma 'Een thuis voor iedereen' benoemen. Bovendien moet het programma een sterk programmatische uitwerking krijgen waarbij de gemeente aangeeft wat, voor wie en waar zij gaat bouwen.

Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO)

In dit programma geeft het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) haar visie op wonen met zorg en ondersteuning voor ouderen. Een uitkomst van dit programma is dat er (bijna) geen intramurale verpleeghuisplekken meer bijkomen en dat de inzet op 'geclusterd wonen' wordt verstevigd. Dit vraagt om een andere werkwijze als het gaat om de huisvesting van ouderen: ouderen met een intensieve zorgvraag zullen in de toekomst niet meer allemaal een plek kunnen krijgen in een verpleeghuis, maar in plaats daarvan ligt de focus onder andere op 'zorggeschikte woningen' met extramurale zorg via het Volledig pakket thuis (VPT). Er ligt een opgave voor Teylingen om deze zorggeschikte en geclusterde woonvormen te realiseren en waar nodig afspraken te maken met zorgpartijen en het zorgkantoor over het leveren van zorg en ondersteuning.

Integraal Zorgakkoord, Gezond en Actief Leven Akkoord (IZA/GALA)

Om de zorg richting de toekomst beschikbaar en betaalbaar te houden, lanceerde het ministerie van VWS in samenwerking met zorgpartijen en gemeenten het Integraal Zorgakkoord (IZA) en het Gezond en Actief

[1] Onder de Nationale woon- en bouwagenda vallen de volgende programma's: het Programma woningbouw, het Programma een thuis voor iedereen, het Programma verduurzaming gebouwde omgeving het Programma leefbaarheid en veiligheid en het Programma wonen en zorg voor ouderen

Leven Akkoord (GALA). Beide akkoorden leggen nadruk op het behouden van een goede gezondheid om daarmee zorgvragen te voorkomen. Op regionaal niveau is dit uitgewerkt in het Regioplan IZA Zuid-Holland Noord. Het Regioplan stelt enkele doelen en bijbehorende actielijnen waarmee de gemeente rekening moet houden bij het opstellen van nieuw beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Binnen de actielijn 'ouderen' zijn bijvoorbeeld projecten geformuleerd om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen en de zorg en ondersteuning hierop aan te laten sluiten. Ook omvat de actielijn methodieken voor een gezonde en inclusieve wijk (positieve gezondheid) waar inwoners elkaar helpen en samen redzaam zijn. Hier ligt een opgave om dit samen met ketenpartners op lokaal niveau uit te werken. Het vervolg van deze akkoorden ligt bij het Aanvullend Zorg- en Welzijnsakkoord (AZWA).

Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis

In 2021 tekende Nederland het verdrag van Lissabon. Hierin is afgesproken dat in 2030 niemand meer onvrijwillig op straat slaapt. Het ondertekenen van het akkoord leidde tot het 'Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis'. Belangrijkste verandering is de inzet op 'wonen eerst'. 'Wonen eerst' betekent dat een stabiele woonplek niet 'verdiend' wordt, maar juist de basis is voor duurzaam herstel. Vanuit deze basis kan men - met de juiste zorg- en ondersteuning – werken aan het op orde krijgen van andere zaken, zoals financiën, werk of een andere zingevende daginvulling. De maatschappelijke zorg is gedecentraliseerd in Holland Rijnland. Gemeenten realiseren zelf kleinschalige vormen van opvang en/of huisvesting. De gemeente Leiden stelt financiële middelen beschikbaar voor deze transitie. Daarnaast zijn er aanvullende lokale opgaven. Denk aan het voorkomen van dakloosheid of het huisvesten van dakloze mensen. Voor deze aanpak zijn regionale afspraken gemaakt. Nu en in de toekomst wordt door gemeente Leiden specialistische zorg georganiseerd.

Hervormingsagenda Jeugd

De Hervormingsagenda Jeugd is een pakket afspraken tussen het Rijk, gemeenten, jeugdzorginstellingen, professionals en cliëntenorganisaties, met als doel de jeugdzorg te verbeteren en financieel houdbaar te maken. De agenda geldt voor de periode 2023-2028 en richt zich op het sneller en beter ondersteunen van kinderen en gezinnen die hulp nodig hebben.
In de Hervormingsagenda Jeugd zijn diverse beleidsmaatregelen opgenomen. Enkele daarvan zijn relevant voor deze koersnotitie, namelijk:

- Jeugdhulp steviger verbinden aan aanpalende domeinen zoals wonen, onderwijs en bestaanszekerheid. Het advies van de Deskundigencommissie onder leiding van Tamara van Ark [2] is om deze insteek te kantelen. Nu wordt jeugdhulp als basis genomen waar andere domeinen op aan moeten sluiten. In plaats daarvan adviseert de Deskundigencommissie om te zorgen dat wonen, onderwijs en bestaanszekerheid op orde zijn. Dat draagt bij aan het verlagen van de instroom in de jeugdhulp.
- Terugdringen residentiële jeugdhulp: zo thuis mogelijk. Dit is gericht op het voorkomen van residentiële jeugdhulp om te zorgen dat jeugdigen die jeugdhulp nodig hebben ook dan zo thuis mogelijk kunnen opgroeien. Waar residentiële jeugdhulp toch nodig is wordt dit geboden via regionale kleinschalige alternatieven. Kleinschaligheid biedt meer kans op een veilig en positief leefklimaat, maatwerk en onvoorwaardelijk wonen.

[2] Een onafhankelijke Deskundigencommissie onder leiding van Tamara van Ark brengt op twee momenten een zwaarwegend advies uit over de voortgang en financien van de Hervormingsagenda. Het eerste advies is in januari 2025 uitgebracht. Het tweede advies volgt in het eerste kwartaal van 2027.

Regionaal en lokale context

In Teylingen gebeurt al veel. Op gemeentelijk niveau heeft Teylingen recentelijk een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld en wordt hard gewerkt aan het realiseren van het woonprogramma. De belangrijkste beleidspunten uit onderstaande documenten zijn kaderstellend voor het volkshuisvestingsprogramma.

Regionale Woonagenda (RWA)

De Regio Holland Rijnland werkt intensief samen. Via een Gemeenschappelijke regeling is bepaald dat de regio bepaalde taken en bevoegdheden uitvoert op het gebied van wonen, werken, onderwijs, energie, mobiliteit en recreatie. Anders dan in andere regio's heeft Holland Rijnland een algemeen bestuur en een dagelijks bestuur met daarin raadsleden en portefeuillehouders uit de regiogemeenten. De regio heeft een eigen omgevingsagenda en woonagenda. De ruimtelijke keuzes en afspraken uit deze agenda's zijn kaderstellend en moeten een plek vinden in de volkshuisvestingsprogramma's van de regiogemeenten. Voor een overzicht van de belangrijkste afspraken, zie bijlage 1.

Omgevingsvisie Teylingen 'Een Florerende Toekomst voor Teylingen'

Het volkshuisvestingsprogramma, de omgevingsvisie en de Maatschappelijke Agenda zijn nauw met elkaar verbonden, maar hebben verschillende focus. De omgevingsvisie biedt de brede strategische kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.
Het volkshuisvestingsprogramma is een programma onder de gemeentelijke omgevingsvisie. Het is daarmee een concreet beleidsinstrument dat specifieke onderdelen van de omgevingsvisie verder uitwerkt en implementeert. Het volkshuisvestingsprogramma is uitvoeringsgericht bevat gerichte maatregelen en instrumenten om de doelen uit de omgevingsvisie te kunnen halen.

De omgevingsvisie van Teylingen beschrijft Teylingen als een gemeente waar men rustig kan wonen tussen grote steden. Teylingen bevindt zich midden in de randstad, nabij de stad Leiden en is goed verbonden met weg en spoor. Elke kern heeft een eigen karakter, maar biedt in ieder geval een sociale, groene en cultuurhistorische omgeving met een prima voorzieningenniveau.

De omgevingsvisie beschrijft dat de woningmarkt onder druk staat. Er is zowel vergrijzing als vergroening en het aantal zelfstandige huishoudens neemt toe. De gemeente staat echter niet stil. De koers luidt dat meer woningen gebouwd moeten worden, woningen op de juiste plek moeten komen, er plek moet komen voor verschillende woonvormen en doelgroepen, en dat de woningen energiezuinig en klimaatbestendig moeten zijn. Tegelijkertijd hebben de eerder genoemde voorzieningen aandacht nodig om op pijl te blijven.

In de omgevingsvisie wordt gebiedsgericht gewerkt. Dat houdt in dat elk gebied eigen behoeften en belangen heeft. Met deze gebiedsgerichte werkwijze wordt ook rekening gehouden in het volkshuisvestingsprogramma. Eveneens zal rekening gehouden worden met de koers die de omgevingsvisie uitstippelt.

Maatschappelijke Agenda en Ambitieovereenkomst Wonen + Welzijn + Zorg HLT

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. Het gaat niet alleen over de fysieke aspecten van woningbouw, maar ook om leefbaarheid, sociale samenhang en de woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte van inwoners.

In de gemeente Teylingen beschrijven de Maatschappelijke Agenda en de Ambitieovereenkomst Wonen + Welzijn + Zorg HLT een visie waarin iedereen 'Een leven lang kan meedoen'. Deze visie wordt vormgegeven aan de hand van twee belangrijke kernwaarden. Ten eerste, wij vertrouwen en bouwen op de kracht van inwoners. Iedereen kan meedoen aan de samenleving. Daarbij zijn onze inwoners volwaardige partners van de gemeente. Ook gaan wij uit van positieve gezondheid, voorkomen is beter dan genezen. Ten tweede, wanneer het nodig is, is ondersteuning op maat beschikbaar. Hierin werken wij mensgericht. Zo probeert de gemeente een goede kwaliteit aan zorg makkelijk bereikbaar te maken.

Belangrijke ambities worden beschreven vanuit een zestal pijlers, die hiernaast worden beschreven. Deze thema's hebben belangrijke raakvlakken met wonen. Daarom worden ze ook in het volkshuisvestingsprogramma verder uitgewerkt. Acties en maatregelen in het volkshuisvestingsprogramma baseren zich op de ambities uit de Maatschappelijke Agenda en de Welzijn en Zorg visie. Daarmee bieden we een integrale benadering van woon- en leefomgeving.

Ambities uit onze Maatschappelijke Agenda

1. **Vitaliteit:** Onze inwoners hebben gelijke kansen op gezondheid. Van -9 maanden tot 100+.
2. **Zorg voor elkaar:** Onze inwoners zijn actief onderdeel van hun buurt en kijken naar elkaar om.
3. **Werk en inkomen**: Onze inwoners zijn naar vermogen actief in onze samenleving, in de vorm van betaalde arbeid, vrijwilligerswerk of anderszins, en hebben voldoende inkomen voor hun levensonderhoud.
4. **Opgroeien en opvoeden:** Onze kinderen groeien op in een gezonde en veilige omgeving en ouders en opvoeders voelen zich gesteund als dat nodig is.
5. **Thuis als basis:** Onze inwoners hebben een woning die past bij hun omstandigheden, wensen, behoeften en mogelijkheden.
6. **Passende ondersteuning:** Onze inwoners zijn in staat zichzelf te redden en kunnen rekenen op hulp als ze dat nodig hebben.

Adviesraad Sociaal Domein Teylingen

De gemeente heeft ook de Adviesraad Sociaal Domein betrokken bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma. Zij hebben zich positief uitgesproken over het document, onder andere over de herkenbare vertaling van maatschappelijke opgaven. Voor het volkshuisvestingsprogramma geven zij een aantal belangrijke adviezen mee:

- Het oog hebben voor ontmoetingsplekken, aansluitend bij de behoeften van wijken en buurten.
- Structurele monitoring met regelmatige evaluatiemomenten en een realistische tijdsplanning.
- Ook tijdens de uitvoering ruimte open te houden voor participatie.

Deze adviezen worden meegenomen in het schrijven van het volkshuisvestingsprogramma.

2. Wat zien we: Onze opgaven

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen in Teylingen. Dit doen we door een beschrijving te geven van de omvang en samenstelling van de huidige woningvoorraad, de actuele en verwachte woonbehoefte en de woonbehoefte voor aandachtsgroepen en ouderen.

2.1 Opgaven in de bestaande woningvoorraad

Veel grondgebonden koopwoningen van voor 1980

De woningvoorraad in Teylingen kenmerkt zich door een relatief groot aantal grondgebonden woningen. Dit komt deels door de vergelijkbare ontwikkelingen van de kernen. In alle kernen zien we een kleine (oudere) dorpskern voornamelijk met woningen gebouwd voor 1945. Deze zijn omringd met verschillende uitbreidingsgebieden. We zien met name grote uitbreidingen tot aan midden jaren '80. Denk bijvoorbeeld in Voorhout of Sassenheim Oost. Als we kijken naar woningtypen zien we veel ruime grondgebonden gezinswoningen. De ruime grondgebonden woningen bieden kansen. In de Wet versterking regie volkshuisvesting zorgt het Rijk ervoor dat mantelzorg of familiewoningen vergunningsvrij op eigen erf gebouwd mogen worden. In kernen zoals Warmond biedt dit duidelijke kansen om de voorraad te vergroten. Het aandeel sociale huur is in met name Voorhout relatief laag. Dit vraagt aandacht bij het realiseren van nieuwe woningen.

Tabel 1: Woningvoorraad 2024 naar eigendom.

	Teylingen				**Holland-Rijnland**
	Voorhout	Sassenheim	Warmond	Totaal	
Aantal woningen	7.101	7.354	2.326	16.781	
Koopwoningen (%)	73%	61%	57%	66%	59%
Corporatiehuur (%)	16%	25%	30%	21%	26%
Waarvan DAEB	*13%*	*22%*	*30%*	*18%*	
Markthuur (%)	12%	14%	12%	13%	14%

Bron: Data CBS gewijzigd op 18 november 2024

Onderhoud en verduurzaming; met name in het oudere deel van de voorraad

In de bestaande woningvoorraad in Teylingen is met name bij woningen van vóór 1970 onderhoud noodzakelijk om woningen toekomstbestendig te maken. Een belangrijke indicator hiervoor is het energielabel. Maar het gaat ook om gedateerdheid van plattegronden en noodzakelijke aandacht voor de bouwkundige kwaliteit. Dit zien we bijvoorbeeld terug in Sassenheim (zie figuur 1). Om deze woningen in goede staat te houden, zijn regulier onderhoud en verduurzaming van belang.

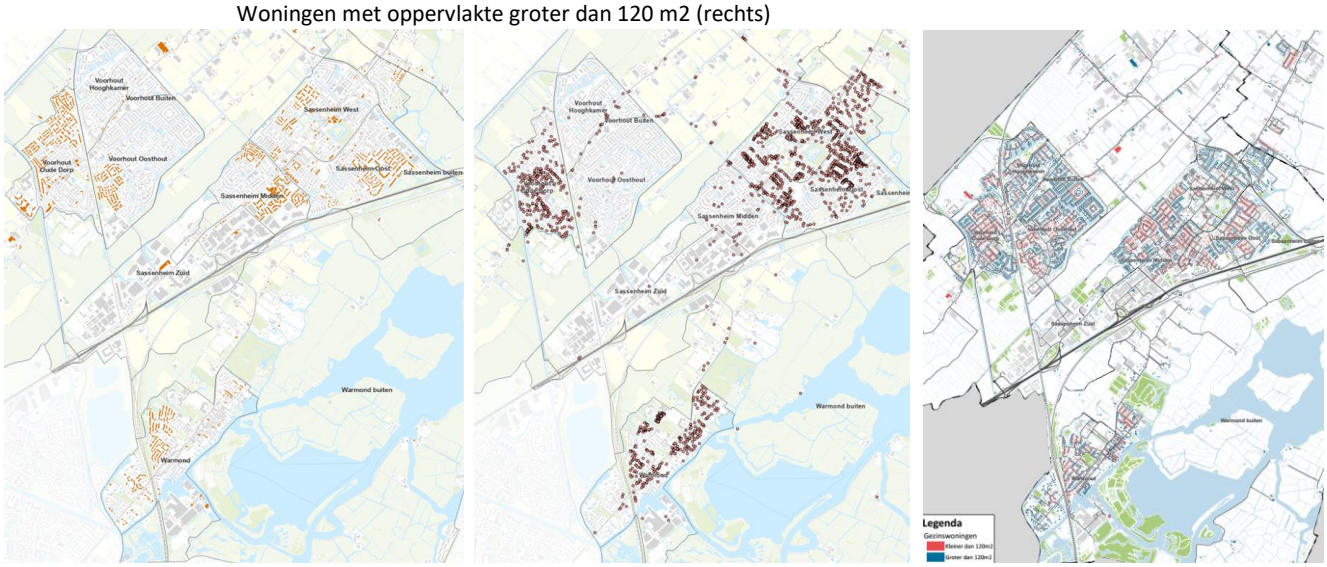
Bovendien zijn er bij deze woningen mogelijkheden voor efficiënter ruimtegebruik, zoals splitsen of woningdelen. In Voorhout Dorp, Sassenheim Oost en West komen veel woningen voor die geschikt zijn voor aanpassingen ten behoeve woningdelen (zie figuur 1). Dit zijn over het algemeen ruime gezinswoningen, gebouwd in de periode tussen 1965 en 1985. De woningen in dit gebied hebben doorgaans een praktische indeling, vergelijkbare plattegronden en het gebruik van bouwmaterialen die aanpassingen vergemakkelijken. Dit biedt ruimte om de bestaande woningvoorraad effectiever te benutten. Dit zal niet de meest significante impact hebben, maar elke woning draagt bij.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat Nederland in 2030 minimaal 55% minder broeikassen uitstoot dan in 1990 en in 2050 volledig klimaatneutraal is. Gemeenten hebben een regisserende rol bij het realiseren van de klimaatdoelen, vooral op het gebied van de energietransitie in de gebouwde omgeving. De afgelopen jaren is er al veel verduurzaamd, vooral door woningcorporatie Stek. Slechts een klein deel van hun bezit – minder dan 10%[3]– heeft nog een energielabel van D of lager. De grootste verduurzamingsopgave ligt bij particuliere woningen. Door zowel verduurzaming als woningdelen te stimuleren, ontstaan er extra mogelijkheden om de woningvoorraad aan te passen aan de woonbehoefte van de toekomst. Dit sluit aan bij de inzet vanuit het Nationaal Isolatie Programma.

Wat vinden onze stakeholders?

- Woningdelen en splitsen biedt kansen om kleine woningen toe te voegen.
- Regeldruk zit nu vaak in de weg (bijv. max 1 huishouden per woning).
- Voordelen voor leefbaarheid door delen en splitsen. Daarnaast ook kansen om ouderen langer zelfstandig te laten wonen?

Figuur 1: Woningen met een energielabel D of lager (Links); Woningen gebouwd tussen 1965-1985 (midden); Woningen met oppervlakte groter dan 120 m2 (rechts)



Bron: BAG en VRO

In het volkshuisvestingsprogramma gaan we met de volgende punten aan de slag:

- Zorgen dat woningen gebouwd tussen 1945-1985 ook richting de toekomst in goede staat blijven.
- Verduurzamen van de woningvoorraad, met name in Voorhout Oude Dorp, Sassenheim Oost en Sassenheim West.
- Onderzoeken hoe woningdelen, splitsen en optoppen kan worden gestimuleerd en kansrijk is.

2.2 Leefbaarheid en leefomgeving

Leefbaarheid staat er goed voor

We hebben te maken met verschillende maatschappelijke trends: toenemende complexiteit van de samenleving, ongelijkheden tussen groepen mensen, toename van kwetsbare mensen in wijken, tekorten in zorgkosten en personeel alsook gebrek aan woningen. Het begrip leefbaarheid gaat over de aantrekkelijkheid van een gebied of gemeenschap om er te wonen, leven, sporten, elkaar te ontmoeten,

[3] Jaarverslag Stek 2023

te spelen, elkaar hulp te vragen en meer (definitie Movisie). De term lijkt een containerbegrip voor allerlei kwaliteitskenmerken van een leefomgeving en is daarmee diffuus en multidimensionaal. Het gaat niet alleen over de fysieke aspecten van een leefomgeving maar ook over de sociale aspecten. Hoe gaan bewoners met elkaar om? Is er voldoende groen in de wijk? Of zijn mensen tevreden met hun woonomgeving? De leefbaarheid in Teylingen staat er goed voor, dit verlaagt de zorgvraag van inwoners.

Voor het volkshuisvestingsprogramma baseren we ons op cijfermatige bronnen (zoals de Leefbaarometer van BZK). Hierin staat de leefbaarheid in Teylingen er goed voor. De Leefbarometer definieert leefbaarheid als: “De mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld.” Deze wordt bepaald op basis van:

- Kwaliteit van de woningvoorraad en de fysieke leefomgeving
- Aanwezigheid van voorzieningen (denk aan supermarkt etc.)
- Sociale samenhang/cohesie
- Ervaren overlast en onveiligheid.

Bijna alle gebieden scoren ruim voldoende tot goed, zo waarderen bewoners hun woonomgeving met meer dan een 8. Vergeleken met de regio Holland Rijnland voelen mensen zich veel vaker prettig in hun buurt. Wel zijn er enkele plekken (buurtjes/complexen) waar aandachtspunten zijn. Zo is er in Sassenheim en Warmond veel vaker sprake van geluidsoverlast als gevolg van de aanvliegroutes naar Schiphol en in mindere mate van wegverkeer. Dit vraagt mogelijk aandacht bij het aanleggen van nieuwe woningen of als de bestaande woonomgeving wordt aangepast. Denk aan het aanbrengen van voldoende geluidsisolatie. Ook vinden bewoners van Voorhout dat er relatief weinig groen is in de woonomgeving ten opzichte van bewoners in Holland Rijnland als geheel. Al met al gaat dit vooral om maatwerk per locatie.

Wat vinden onze stakeholders?

- Laagdrempelige ontmoetingsplekken noodzakelijk voor acceptatie en vroegsignalering van problemen.
- Voldoende groen in de omgeving is belangrijk (ook in kader van hittestress)

Tabel 2: Ervaring van de woonomgeving en sociale cohesie (2020; meest recente cijfers)

Indicator	**Teylingen**			**Holland Rijnland**
	Voorhout	*Sassenheim*	*Warmond*	
Sociale omgeving: *Mensen gaan prettig met elkaar om (%)*	82%			75%
Voldoende groen in de wijk *(%)*	71%	75%	90%	74%
Geluidsoverlast *(%) dat ernstige geluidshinder ervaart*	22%	33%	35%	26%
Tevredenheid woonomgeving *(cijfer van 1-10)*	8,1	8,1	8,4	8,0

Bron: Gezondheidsmonitor GGD Hollands-Midden

Daarnaast omvat een prettige leefomgeving ook werkgelegenheid, bereikbaarheid, onderwijs, recreatie en sociale verbondenheid. De Economische Agenda Duin- en Bollenstreek richt zich daarom op het versterken van de economische positie, met behoud van de aantrekkelijkheid voor wonen, werken en leven. Daarbij is een sterke samenwerking tussen gemeenten, ondernemers, onderwijs en maatschappelijke organisaties nodig om brede welvaart in Teylingen te borgen en verder te ontwikkelen.

Een gezonde leefomgeving

Aansluitend bij Pijler 1 Vitaliteit van de MAG, speelt een gezonde leefomgeving een cruciale rol in de preventie van ziekte en het verminderen van zorgbehoefte. Groen en natuurrijke omgevingen stimuleren

beweging, verminderen stress en verbeteren de luchtkwaliteit, wat bijdraagt aan de algehele gezondheid. Daarnaast bevorderen goed ingerichte openbare ruimtes sociale interactie en gemeenschapsgevoel, wat belangrijk is voor mentale en sociale welzijn.

Werken met de principes van positieve gezondheid draagt hieraan bij door niet alleen te focussen op het voorkomen en behandelen van ziekte, maar ook op het versterken van veerkracht en eigen regie. Dit betekent dat de leefomgeving uitnodigt tot een actieve en gezonde leefstijl, met voldoende mogelijkheden voor bewegen, ontmoeten en ontspannen. Door buurten zo in te richten dat mensen langer zelfstandig en gezond kunnen wonen, wordt niet alleen de kwaliteit van leven verbeterd, maar ook de zorgvraag verlaagd en/of uitgesteld.

In Teylingen is de tevredenheid over het groen in de wijk lager dan het landelijke gemiddelde, en de gemeente scoort slecht op hittestress door het hoge percentage verhard oppervlak. Landschappelijke structuren vervagen of verdwijnen zelf. Daarbij komen er veel verschillende claims af op de huidige stukken groen, in de wijken en het buitengebied. Er is een groot verschil in de hoeveelheid groen tussen wijken, en de regionale richtlijnen voor openbaar groen per woning worden niet overal gehaald.

Teylingen wil in de gemeente gezonde en leefbare wijken met een aantrekkelijke openbare ruimte. Herstructureringsprojecten bieden kansen om dit op te pakken. Bij deze projecten kunnen openbare ruimtes gecreëerd worden die uitnodigen tot beweging en ontmoeting. Ook kan er dan voor voldoende groen gezorgd worden dat hittestress tegengaat en welzijn stimuleert. Om voldoende groen te bereiken wordt onder andere de 3-30-300 vuistregel aangehouden uit de omgevingsvisie.

Onttrekking van reguliere woningen aan de voorraad

Een zorg voor de leefbaarheid is ongereguleerde verkamering. Dit heeft verschillende redenen, waaronder de verhuur aan toeristen, studenten of arbeidsmigranten. Indien verkamering plaatsvindt, is het van belang dat dit gereguleerd en binnen kaders plaatsvindt. Illegale verkamering leidt tot het verdwijnen van woningen uit de reguliere voorraad. Dit kan bijdrage aan schaarste en hogere woningprijzen. Het aantal mensen dat een woning gebruikt neemt toe. Deze toename leidt tot gevolgen voor de leefomgeving. Hogere parkeerdruk, geluidsoverlast en toegenomen druk op voorzieningen.

Verkamering kan ook dienen als instrument met positieve gevolgen. Onder andere het toevoegen van extra woonplekken in de bestaande voorraad, verlicht juist de druk op de woningmarkt. De gemeente wil dit instrument ook inzetten door middel van hospitaverhuur, het eventueel splitsen van woningen en andere vormen van woningdelen. Dit instrument wordt gericht en volgens bepaalde kaders ingezet. Zo wordt de huidige verkamering problematiek voorkomen, terwijl het instrument op positieve wijze wordt ingezet.

In het volkshuisvestingsprogramma gaan we met de volgende punten aan de slag:

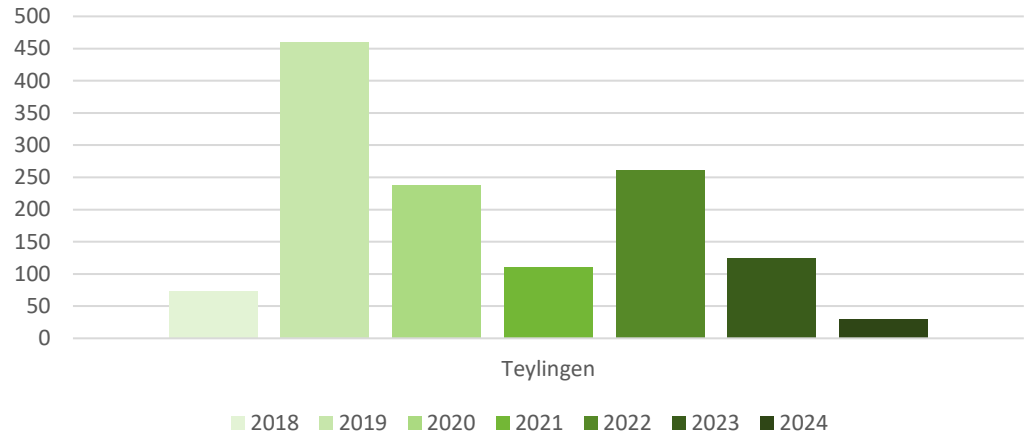
- In enkele delen van de gemeente complexgericht werken aan de leefbaarheid en de woonomgeving.
- Werken aan vergroening van de woonomgeving.
- Werken aan een groene, gezonde en inclusieve leefomgeving die beweging, sociale interactie en mentale veerkracht stimuleert.
- Zo bouwen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en sociale contacten gestimuleerd worden (positieve gezondheid).
- Inzicht krijgen in de verkamering van reguliere woningen.

2.3 Actuele en verwachte woonbehoefte

Teylingen zet stappen met de invulling van de nieuwbouwopgave

De afgelopen jaren kwam de woningbouw goed op gang. Met name tussen 2019 en 2023 zijn er veel nieuwe woningen toegevoegd. Dit kwam niet alleen door nieuwbouw, maar ook door andere toevoegingen zoals transformaties.

Figuur 2: Gemeente Teylingen. Netto woningtoevoegingen per jaar 2018-2024.



Bron: CBS.

Tabel 3: Groei van de woningvoorraad volgens RWA, en aantal gerealiseerde woningen per gemeente.

	Woningvoorraad 1-1-2021	**Woningvoorraad 1-1-2031 (volgens afspraken RWA)**	**Woningvoorraad 1-1-2025**	**Gerealiseerd 2021 t/m 2024**
Teylingen	16.285	18.455	16.810	525 (24%)

Als we inzoomen op de toevoegingen in het sociale huur segment, valt echter op dat er per saldo maar 50 sociale huurwoningen in Teylingen zijn toegevoegd:

- Wanneer we de afspraken uit de Regionale Woonagenda vertalen naar Teylingen, dan zal het aantal corporatiewoningen tussen 2021 tot en met 2030 moeten groeien van 3.590 in 2021, naar 4.240 in eind 2030.
- Op 1 januari van 2024 stonden er 3.640 corporatiewoningen in Teylingen.
- Dit betekent dat er tussen 2021 en 2024 per saldo 50 corporatiewoningen aan de voorraad zijn toegevoegd. Dit is onder andere het gevolg van herstructureringsprojecten (sloop-nieuwbouw). Op korte termijn staat voor sommige locaties vervangende nieuwbouw nog op de planning. Hierdoor wordt er dus nog een inhaalslag gemaakt.

Behoefte groeit sneller dan gedacht: bijstellen woningbouwopgave is nodig

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte, voegen we de komende jaren voldoende woningen toe. Daarover zijn in regionaal verband binnen Holland Rijnland bindende afspraken gemaakt. In de subregio Noord (Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk) is afgesproken om in de periode 2021–2030 tussen de 6.500 en 7.500 woningen te realiseren om in de behoeftecijfers van destijds (2021) te voorzien. Deze aantallen vormen het gezamenlijke, kaderstellende minimum. De gemeente Teylingen onderschrijft deze regionale afspraken en beschouwt ze als richtinggevend in het lokale woningbouwbeleid. Tegelijkertijd zien we dat de ontwikkelingen niet stil hebben gestaan: de meest recente prognoses tonen aan dat de

woningbehoefte inmiddels verder is toegenomen ten opzichte van de cijfers uit 2021. We blijven daarom alert op kansen om, binnen de regionale kaders, extra woningen toe te voegen. We streven er namelijk naar om aan te sluiten bij de meest actuele prognoses, zodat het woningaanbod beter blijft aansluiten bij de actuele en toekomstige behoefte.

Nieuwe bevolkingsprognoses vallen vaak hoger uit dan oudere prognoses. Dit komt door verschillende redenen. De belangrijkste oorzaak is dat eerdere prognoses de omvang van migratie vaak onderschatten. Landelijk gezien is migratie verantwoordelijk voor 90-95% van de bevolkingsgroei tot 2050. Door een goed draaiende economie zijn er veel banen. Zonder buitenlandse krachten kunnen deze grotendeels niet worden ingevuld. Het (relatief) stabiele politiek klimaat en goede voorzieningen (denk aan school, zorg etc.) maken Nederland een aantrekkelijk land om zich te vestigen. Daarbovenop zorgt toegenomen onrust in de wereld dat steeds meer mensen naar Nederland toe komen. Hierdoor groeit de bevolking veel sneller dan eerder gedacht. Dit zien we ook terug in Teylingen. In werkelijkheid was de bevolkingsgroei groter dan de prognoses die ten grondslag lagen aan de raming van het huidige woningprogramma.

De woningbehoefte wordt in de basis gevormd door de groei van het aantal huishoudens. Maar op korte termijn is er sprake van een tekort aan woningen. Er is momenteel een woningtekort van 5,5% in de woningmarktregio Leiden, wat betekent dat er extra woningen nodig zijn om dit tekort terug te brengen naar een gezond niveau van 2%. Daarnaast is er instroom van longstay arbeidsmigranten die een woning in Teylingen nodig hebben. De instroom van arbeidsmigranten is in standaard huishoudensprognoses te beperkt meegenomen, wat kan leiden tot een onderschatting van de werkelijke bevolkingsgroei. Deze elementen samen vormen de totale woningbouwopgave[4], waarbij zowel het inlopen van het woningtekort als de behoefte van arbeidsmigranten meegenomen moeten worden. Op lange termijn is de huishoudensgroei vooral bepalend voor de behoefte aan woningen.

Tabel 4: Verwachte woningbouwopgave Teylingen, 2025 t/m 2040.

	Woningvoorraad 1-1-2025	**Totale woningbouwopgave 2025 t/m 2030**	**Woningbouwopgave 2031 t/m 2040**	**Woningvoorraad 1-1-2040**
Teylingen	16.810	**1.540**	**920**	19.270

Bron: Primos 2024.

Kwalitatieve opgave: lokale vraag is gericht op betaalbaar aanbod

In Teylingen zit op de korte termijn de acute behoefte vooral bij starters, die vooral betaalbare woningen zoeken. Voor deze groep zien we een gedifferentieerde opgave. In het sociale huursegment is er behoefte aan kleine en betaalbare woningen, die binnen de bestaande voorraad ook al aanwezig zijn. Tegelijk zien we dat veel starters te veel verdienen voor sociale huur en te weinig om een bestaande woning te kunnen kopen. Voor deze starters is het toevoegen van nieuwe woningen in het middenhuur- en betaalbare koopsegment belangrijk.

Op de langere termijn is juist de vergrijzing de grootste opgave. Hierin zien we enkele accenten:

- Steeds meer ouderen hebben behoefte aan combinatie van wonen met zorg
- Ouderen zijn kritisch en wachten vaak lang met verhuizen. Aanbod moet passen bij de woonwensen en op de juiste locatie liggen. Ter illustratie, een tweekamer nieuwbouw

[4] Woningbouwopgave voor de periode 2025 t/m 2030 bestaat uit huishoudensgroei (970) + inlopen van het woningtekort (300) + en de groei van arbeidsmigranten die zich permanent in Teylingen vestigen (270).

appartement wordt al snel afgewezen. De acceptatiegraad voor een driekamer appartement ligt bij senioren een stuk hoger.

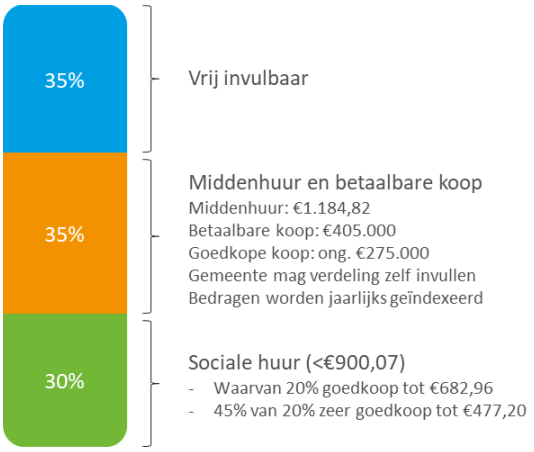
- Ervoor zorgen dat bewoners een passende woning vinden (past ook bij de MAG pijler 4: Thuis als basis).

Dit betekent niet dat er helemaal geen behoefte is aan dure woningen. Wel zien we dat dure woningbouw vooral voorziet in een (boven)regionale vraag. Hierop inspelen zorgt voor een type aanbod dat al veel aanwezig is (ruime grondgebonden gezinswoningen). Tegelijkertijd brengt het aantrekken van gezinnen impulsen voor voorzieningen en wijken. Denk aan scholen, winkels, verenigingen, etc.

Deze ruime grondgebonden woningen bieden ook kansen. Het Rijk zet onder andere in op vergunningsvrij mogen bouwen op eigen erf voor mantelzorg- en familiewoningen.

We zien bijvoorbeeld relatief veel vestigers in Teylingen vanuit bijvoorbeeld gemeenten als Leiden, Katwijk, Oegstgeest en Den Haag. Regionale verhuisbewegingen gaan veelal om jonge stellen en gezinnen. Zij komen af op de ruime gezinswoningen, de mooie dorpskernen en het landschap. Deze groepen zorgen ook voor extra vitaliteit. Ze bieden bijvoorbeeld draagvlak voor voorzieningen zoals scholen en verenigingen. De kunst is wel om een balans te zoeken tussen bouwen voor de lokale behoefte en het aantrekken van nieuwe bewoners. Dit vraagt om een gemixt woonprogramma. In de Regionale Woonagenda hebben de gemeenten in Holland Rijnland afspraken gemaakt over de normen voor betaalbaarheid in het nieuwbouwprogramma (zie figuur 3). Deze zijn ook overgenomen in de Regionale Realisatieagenda Wonen – Regio Holland Rijnland (regionale woondeal) en sluiten aan op de wettelijke eisen uit de voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting.

Figuur 3: Regionale afspraken betaalbare woningbouw: Prijzen aangepast naar prijspeil 2025



Als we deze doorvertalen naar aantallen schetst dit het volgende beeld:

Tabel 5: Actuele woningbouwopgave (volgens Primos) naar segmenten HLT-gemeenten

	2025-2030				2031-2040			
	Sociale huur*	Betaalbaar (middenhuur / koop)	Vrij Invul-baar	Totaal	Sociale huur	Betaalbaar (middenhuur / koop)	Vrij invulbaar	Totaal
Teylingen	460	540	540	**1.540**	275	320	320	**920**

*Specifiek voor het sociale huursegment zijn regionaal aanvullende afspraken gemaakt. 20% moet goedkoop zijn (onder de eerste aftoppingsgrens: € 682,96; 2025). Van deze 20% moet 45% zeer goedkoop zijn (tot de kwaliteitskortingsgrens: € 477,20; 2025). Let op: Deze woningen hoeven niet via nieuwbouw gerealiseerd te worden. Dit kan ook door woningen te delen of door via prijsbeleid bestaande woningen goedkoper te maken.

Balans tussen betaalbaarheid en kwaliteit

We streven naar een woningaanbod in Teylingen dat beter aansluit op de veranderende woonbehoefte, met bijzondere aandacht voor sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Dit willen we realiseren via nieuwbouw én door bijsturing van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld via gericht huurbeleid of fysieke woningaanpassingen.

Wat vinden onze stakeholders?

- De kwaliteit van nieuwe sociale huurwoningen is een aandachtspunt; bouwen we soms niet te klein?
- Inzetten Vereveningsfonds om betaalbaar te kunnen bouwen met voldoende kwaliteit.
- Gebruik van flexibele en innovatieve bouwmethoden om kosten te beheersen.

Bij woningbouwprojecten ontstaat steeds vaker een spanningsveld tussen betaalbaarheid, oplopende bouwkosten en de gewenste kwaliteit. Daarbij ontbreken nu heldere afspraken over een minimale kwaliteit per woningtype. Hierdoor zoeken ontwikkelende partijen naar manieren om betaalbare woningen te realiseren binnen de financiële kaders. Dit leidt er in de praktijk regelmatig toe dat woningen kleiner worden gebouwd dan gewenst om binnen het budget te blijven.

Dit kan echter ongewenste gevolgen hebben. Kleiner bouwen betekent niet automatisch dat een woning past bij de woonbehoefte op de langere termijn. Dit vormt (mogelijk) risico's voor investeerders en woningcorporaties. Bovendien kan een gebrek aan overeenstemming over de gewenste kwaliteit en het woningtype leiden tot vertraging of zelfs afstel van projecten. Om dit te voorkomen, is gerichte sturing noodzakelijk.

In het volkshuisvestingsprogramma gaan we met de volgende punten aan de slag:

- Woningbouw verder versnellen. Dit betekent voor Teylingen toegroeien naar een voorraad van 18.350 woningen in 2030 en 19.270 woningen in 2040.
- Extra ruimte zoeken voor woningbouw na 2030.
- Focus op het toevoegen van meer sociale huurwoningen. De afgelopen jaren zijn er, ondanks gemaakte afspraken, te weinig sociale huurwoningen gerealiseerd. Er is een omslag nodig om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen komen, met name voor jongeren en ouderen.
- Focus op het toevoegen van meer middenhuurwoningen.
- Focus op het toevoegen van meer betaalbare en goedkope koopwoningen.
- Sturing op tweederde betaalbaar: in het programma minimaal 30% sociale huur, minimaal 35% middenhuur en/of betaalbare koop (waarvan een deel van de betaalbare koop ook goedkope koop is), door te registreren, monitoren en handhaven.
- Meer diversiteit aanbrengen in de woningvoorraad door aanvullend aanbod te realiseren op de woningen die er al staan.
- Gemeente ontwikkelt een kwalitatief kader voor nieuwbouw in de sociale huur, waaronder woonkwaliteit, huurprijsklassen en duurzame beschikbaarheid. Daarbij rekening houden met de diversiteit aan huishoudens in Teylingen.

2.4 Verwachte realisaties (lokale projectenlijst)

Om een goed beeld te krijgen van de resterende woningopgave, kijken we naar de bestaande planvoorraad. We analyseren in hoeverre de huidige woningbouwplannen al voorzien in de toekomstige behoefte en welk deel nog openstaat. Dit helpt om scherp te krijgen waar nog aanvullende maatregelen of instrumenten nodig zijn om de vraag naar woningen op te vangen. Dit vormt de basis voor verdere beleidskeuzes en het gericht stimuleren van nieuwe woningbouwinitiatieven.

Niet alle plannen zijn even ver in hun ontwikkeling. Sommige projecten bevinden zich in een vergevorderd stadium en zullen op korte termijn gerealiseerd worden, terwijl andere nog in een vroege fase zitten of zelfs alleen als potentieel worden beschouwd. Daarnaast kunnen plannen in de loop van de tijd veranderen, bijvoorbeeld door wijzigingen in regelgeving, marktomstandigheden of lokale behoeften. Daarom is in overleg met gemeentelijke projectleiders en Stek voor de gemeente Teylingen een lokale projectenlijst uitgewerkt. Dit is een dynamische lijst waarin alle plannen zijn beoordeeld en gesorteerd op zekerheid en verwachte oplevertermijn. Omdat bij de meeste woningbouwplannen de exacte prijzen nog niet bekend zijn, hanteren we een indeling in sociale huur, het middensegment (betaalbare koop + middenhuur) en vrije sector (dure koop + dure huur). Voor Teylingen levert dit het volgende beeld op:

Tabel 6: Woningbouwopgave naar segmenten

2025 t/m 2030	Behoefte	130%	Plannen	Restopgave
Sociale huur	460	600	622	-22
Middensegment	540	700	380	320
Vrije sector	540	700	802	-102

Om planuitval en vertraging van plannen op te kunnen vangen, heeft het Rijk met provincies en gemeenten afgesproken te zorgen voor tenminste 130% realistische plancapaciteit. Dit is geen doel op zichzelf, maar essentieel om mogelijke planuitval op te vangen zodat er toch voldoende woningen worden gerealiseerd. Om die reden is deze afspraak ook onderdeel van de provinciale afspraken rond woningbouw.

Kijkend naar de aantallen in tabel 6 zien we vooral een opgave voor het toevoegen van woningen in het middensegment.

In het kader van de actualisatie van het Programma Landelijk Gebied – als opvolger van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) – wordt gewerkt aan een toekomstgerichte benadering van woningbouw en ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Hierbij worden kaders uitgewerkt die onder meer betrekking hebben op woningbouwvolumes, locatiegericht bouwen en het zorgvuldig omgaan met agrarische gronden. Deze uitgangspunten worden op een later moment nader geconcretiseerd in afstemming met het gemeentelijk beleid en krijgen een plek in de actualisatie van de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

In het volkshuisvestingsprogramma gaan we met de volgende punten aan de slag:

- Zoeken naar mogelijkheden om door optimalisatie in bestaande plannen extra betaalbare woningen toe te voegen.
- Zoeken naar mogelijkheden om binnen de bestaande woningvoorraad woningen toe te voegen.
- Kijken naar mogelijkheden voor tijdelijke woningen of woonoplossingen
- Zoeken naar geschikte nieuwe locaties.
- Verkennen mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, met aandacht voor een gemêleerd en betaalbaar woningaanbod, in samenhang met het Programma Landelijk Gebied.

2.5 Opgave wonen met zorg voor ouderen

Toenemende vraag naar geschikte woningen voor ouderen

Het aantal ouderen in Teylingen neemt snel toe. Met name het aantal 85+'ers groeit snel. Juist deze 'oudere ouderen' hebben vaker behoefte aan zorg of ondersteuning. Naar verwachting zal het aandeel van de bevolking dat 85 jaar of ouder is tussen 2024-2040 verdubbelen. In 2040 zal de piek bereikt worden van de vergrijzing. Pas richting 2050 zal de piek langzamerhand afnemen.

Tabel 7: Aandeel van de bevolking 65+ naar gemeente en leeftijdscategorieën

Leeftijd	2024	2040
65-74 jaar	11%	12%
75-84 jaar	7%	11%
85+ jaar	3%	5%

Bron: Woonzorgweter Companen

Een groot deel van de ouderen zal zelfstandig in een reguliere woning blijven wonen. Niet alle woningen zijn hiervoor geschikt. De groei van de groep 'oudere ouderen' zorgt ervoor dat meer mensen behoefte krijgen aan zorg- of ondersteuning. Een deel van deze groep heeft vanwege mobiliteitsproblemen behoefte aan een toegankelijke woning. Soms kan dit worden opgelost door de bestaande woning aan te passen, in andere gevallen is een verhuizing naar een nultredenwoning nodig. Uit onderzoek uitgevoerd tijdens het opstellen van dit koersdocument blijkt dat de vraag naar nultredenwoningen in Teylingen toeneemt (zie bijlage 2).

Definitie nultreden woningen
Een reguliere woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Dit betekent dat de woning te bereiken is zonder traplopen. Ook de keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zijn zonder trappen te bereiken.

Daarnaast is er ook een groep senioren die behoefte heeft aan meer 'beschutting' en daarom wil wonen in een 'geclusterde' woning. Het kan hierbij gaan om een seniorencomplex met een ontmoetingsruimte, maar bijvoorbeeld ook om een hofje met een gezamenlijke binnentuin.

Wat vinden onze stakeholders?

- Heel veel ouderen blijven nu zitten waar ze al wonen. Een goed product is nodig om ouderen te verleiden door te stromen.
- De locatie van nieuwe woningen is belangrijk; zowel voor ouderen (waar willen ze wonen) als voor zorgpartijen (makkelijker om zorg te leveren).
- Werken met gebieden waarop zorg op een geïntegreerde manier wordt aangeboden is kansrijk. Hierdoor kunnen ouderen langer zelfstandig thuis wonen.
- Voldoende mogelijkheden voor gemeenschappelijk wonen of geclusterde woonvormen.

Daar waar in verzorgingstehuizen sociale contacten en een daginvulling ontstaat, is het risico op eenzaamheid bij thuiswonende ouderen aanwezig. Het inzetten op geclusterde woningen kan eenzaamheid voorkomen en heeft raakvlakken met de MAG-pijlers (2) Zorg voor elkaar & (5) Thuis als basis. Een geclusterde woning kan ouderen helpen langer zelfstandig te blijven wonen en de regie te houden op het eigen leven. Als mensen op enig moment toch professionele zorg (wijkverpleging) nodig hebben, dan is dat in een geclusterde woonvorm efficiënter te organiseren dan wanneer mensen verspreid wonen in reguliere woningen. Ook naar dit type woningen zien we een groeiende vraag in Teylingen.

Definitie geclusterde woningen
Geclusterde woningen zijn woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die geschikt zijn voor ouderen. De woningen zijn nultreden. De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid.

De Rijksoverheid wil de groei van het aantal intramurale verpleeghuisplekken in Nederland sterk beperken. De norm wordt: zelf als het kan; thuis als het kan; digitaal als het kan. In de praktijk betekent dit dat ook senioren met een (intensieve) zorgvraag vaker zelfstandig wonen. Het aandeel 85+ zal naar verwachting verdubbelen. De vraag naar intensieve zorg zal dus blijven stijgen. De oplossing vindt men onder meer in 'zorggeschikte woningen'. Dit zijn zelfstandige, geclusterde woningen waar via het Volledig Pakket Thuis (VPT) verpleeghuiszorg geleverd wordt. Om de zorg efficiënt te kunnen organiseren én het omzien naar elkaar te stimuleren, gaat hierbij de voorkeur uit naar geclusterde woningen. Ook naar dit type woningen zien we een stijgende vraag in Teylingen.

Definitie zorggeschikte woningen
Zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen zijn een alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken.
De woningen moeten rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Deze woningen kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg, maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Tabel 8: Inschatting groei behoefte woonvormen voor senioren

Behoefte naar type woning 2024-2030	Teylingen
0-treden	+95 tot +190
Geclusterd	+70 tot +220
Zorggeschikt	+40 tot +95

Bron: Woonzorgweter Companen, ABF-Research prognose ouderenhuisvesting (zie ook bijlage 2).

Let op: Dit is nadrukkelijk niet alleen een nieuwbouwopgave. Deze woningen kunnen ook door het aanpassen van bestaande woningen worden gerealiseerd. Denk aan het geschikt maken van woningen of het toevoegen van een ontmoetingsruimte.

Vergelijking met plannen
Tot en met 2030 zijn er plannen voor minimaal 680 reguliere nultredenwoningen. Deze woningen zijn niet exclusief voor ouderen, maar ook geschikt voor andere doelgroepen. Vaak wordt ingezet op een mix van doelgroepen, zoals jongeren. Hierdoor zullen niet al deze woningen door ouderen worden betrokken. Daarnaast zijn er plannen voor bijna 95 geclusterde woningen, maar het is nog onduidelijk welk deel hiervan zorggeschikt zal zijn. Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen valt ongeveer 77% in de sociale huur, 13% in de categorie betaalbare koop of middenhuur en 10% in het vrije segment.

Tabel 9: Huidige planvoorraad t/m 2030, geschikte woningen voor senioren.

	0-treden	Geclusterd	Zorggeschikt	Totaal
Sociale huur	540	50	30	620
Overig betaalbaar	85	20		105
Vrij invulbaar	55	25		80
Totaal	**680**	**95**	**30**	**805**

Ten opzichte van de behoefte zijn er tot en met 2030 ruim voldoende plannen voor reguliere nultredenwoningen. Wel zijn extra plannen nodig voor geclusterde woningen en zorggeschikte woningen

om beter te voorzien in de groeiende vraag van ouderen met een intensieve zorg- of ondersteuningsbehoefte.

Gemeenschappen die naar elkaar omkijken

Het invullen van de woonopgaven voor ouderen gaat over meer dan het realiseren van woningen.
De Maatschappelijke Agenda van Teylingen benadrukt het belang van gemeenschappen waarin inwoners naar elkaar omkijken. De ambitie is om een betrokken samenleving te creëren waarin buren elkaar helpen en ondersteunen, voordat professionele hulp nodig is. Dit draagt bij aan veerkracht, leefbaarheid en veiligheid in de gemeente. Vrijwilligers en mantelzorgers spelen hierin een cruciale rol en moeten zich gesteund voelen door de gemeente. Het doel is om een gevoel van samenhorigheid te bevorderen, eenzaamheid te verminderen en een betere samenwerking tussen formele en informele zorg te realiseren. Dit sluit ook aan bij MAG pijler 2) Zorg voor elkaar.

Wat vinden onze stakeholders?

- We moeten omkijken naar elkaar stimuleren, dit helpt de zorg te ontlasten.
- Een goede mix van vragers en dragers helpt daarbij. Hiervoor is een mix van woningtypes binnen buurten nodig.
- Het moet als normaal wordt beschouwd dat mensen met verschillende achtergronden harmonieus samenleven en elkaar helpen.
- Wijkgerichte initiatieven die sociale cohesie en ontmoeting stimuleren.

Om dit te bereiken is een goede mix van dragers en vragers en een divers woningaanbod in de wijk nodig. Daarbij helpt een gemengde samenstelling van bewoners om mensen met verschillende achtergronden en zorgbehoeften prettig samen te laten leven. Het stimuleren van laagdrempelige ontmoetingsplekken draagt ook hieraan bij. Deze plekken helpen niet alleen bij het bevorderen van sociale cohesie, maar ook bij de acceptatie van mensen met ander soort gedrag en het vroeg signaleren van problemen. Daarnaast is het belangrijk om te werken aan brede ontmoeting in samenwerking met welzijn. Vanuit het koersplan Wonen, welzijn en zorg HLT zet Teylingen hier al actief in op zorgzame buurten. De wijk Oude Dorp in Voorhout is als één van de pilotgebieden aangewezen. Hier wordt ook gekeken hoe mensen met een zorgbehoefte een zachte landing in de buurt kunnen krijgen, bijvoorbeeld door initiatieven die ontmoeting en onderlinge ondersteuning stimuleren.

Efficiënter werken om zorg toegankelijk en betaalbaar te houden

Als gevolg van het groeiend aantal ouderen met een zorgbehoefte en een tekort aan zorgpersoneel zullen in de toekomst enkel de meest kwetsbaren nog intramurale zorg krijgen. Dit maakt investeren in goede zorg aan huis belangrijk. Die zorg wordt betaald vanuit verschillende regelingen: wijkverpleging en verzorging vanuit de Zorgverzekeringswet, intensievere zorg via Volledig Pakket Thuis of Modulair Pakket Thuis (Wet langdurige zorg) en huishoudelijke ondersteuning en dagbesteding vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Er ligt dan ook een opgave hoe we deze vormen van zorg beter op elkaar laten aansluiten.

Om de zorg ook op termijn toegankelijk én betaalbaar te houden, is het belangrijk om het zorglandschap efficiënter in te richten. Bijvoorbeeld door het bundelen van zorglevering en het terugdringen van reistijden voor zorgprofessionals. Dit vraagt dat zorggeschikte woningen ook worden toegewezen aan de doelgroep, en dat de gemeente afspraken maakt met zorgpartijen over de beschikbaarheid van de zorg. Mogelijk moeten verschillende scenario's verkend worden. Het stimuleren van onderlinge hulp binnen buurten kan ook bijdragen aan het ontlasten van de zorg. Door buren te stimuleren om naar elkaar om te kijken en elkaar te ondersteunen in alledaagse dingen, zoals een boodschap doen of een praatje maken, kan de vraag naar professionele zorg deels worden verminderd.

Wat vinden onze stakeholders?

- Clustering is een belangrijke randvoorwaarde om in de toekomst overal zorg te kunnen blijven leveren.
- Tegelijkertijd: brengt te veel clustering de balans tussen vragers en dragers niet in gevaar?
- Voldoende zorgaanbod in de wijk, afgestemd op de vergrijzing en zorgvraag.

In het volkshuisvestingsprogramma gaan we met de volgende punten aan de slag:

- Zorgen voor meer nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen in de woningvoorraad
  - Bepalen waar deze woningen moeten staan (welke voorzieningen zijn belangrijk? De GGD dient hierin ook als partner)
  - Invullen realisatie via nieuwbouw of transformeren van bestaande woningen
  - Er is een afwegingskader nodig voor woonzorginitiatieven
- Bouwen aan gemeenschappen die naar elkaar omkijken
  - Doorstroom stimuleren
  - Goede mix van mensen (dragers en vragers) door divers woningaanbod in de wijk
  - Toegankelijke en herkenbare woonomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten
  - Werken aan ontmoeting i.s.m. welzijn
  - Mantelzorg ondersteuning
- Zorgen dat zorg en ondersteuning ook beschikbaar blijft richting de toekomst (met oog op kosten en personeelstekorten)
  - Toewijzen zorggeschikte woningen
  - Afspraken met zorgaanbieders over beschikbaarheid van zorg ook in de toekomst
  - Indien dit niet mogelijk is alternatieve scenario's verkennen

2.6 Woonbehoefte voor aandachtsgroepen

Naast ouderen hebben we ook voor verschillende aandachtsgroepen uit de Wet versterking regie volkshuisvesting de behoefte in beeld gebracht. Hierin zien we drie verschillende groepen op basis van het type woning of het type zorg dat zij nodig hebben:

- Mensen met primair behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning
- Mensen met behoefte aan een gespikkelde of beschermde woonvorm
- Mensen met vraag naar een specifieke woning maar die geen directe zorg of ondersteuningsvraag hebben.

Wat vinden onze stakeholders?

- Beschikbaarheid van betaalbare woningen met begeleiding en ondersteuning is aandachtspunt. Biedt woningdelen of splitsen kansen?
- Naast de verplichte aandachtsgroepen is er ook extra aandacht nodig voor 1) gedupeerden van de kinderopvangtoeslag, 2) zorgpersoneel die geen woning in de gemeente kunnen vinden.
- Voor arbeidsmigranten: duidelijke regelgeving en goed beheer om overbewoning en misstanden te voorkomen.

Voor al deze doelgroepen hebben we een inschatting gemaakt van de huisvestingsopgave. Deze geven we in de onderstaande tabellen weer.

Tabel 10: Inschatting huisvestingsopgave aandachtsgroepen, reguliere sociale huurwoningen.

Type woning	Doelgroep	Indicatieve behoefte Teylingen
Sociale huurwoning. Mogelijk met enige zorg of ondersteuning. Betaalbaar (< € 650,43)	Mensen die uitstromen uit intramurale instellingen BW /GGZ, Vrouwenopvang, Maatschappelijke opvang, Jeugdhulp met verblijf, detentie, forensische zorg	60 tot 70 woningen per jaar *(onderdeel van de totale vraag, geen extra opgave)*
	Dakloze of dreigend dakloze mensen	
	Stoppende sekswerkers	
	Mantelzorgers of ontvangers	
	Statushouders*	

**Statushouders zijn niet verplicht urgent maar daar heeft de gemeente wel een taakstelling. In praktijk worden zij via directe bemiddeling gehuisvest.*

Tabel 11: Inschatting huisvestingsopgave aandachtsgroepen, specifieke vorm wonen met zorg.

Type woning	Doelgroep	Indicatieve behoefte Teylingen
Een geclusterde gespikkelde of beschermde woonvorm	Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking	Kleine groei in vraag VG (+10 plekken t/m 2030)
	Mensen met een psychische kwetsbaarheid	In de regio Duin en Bollenstreek is afgesproken vijf 'Scheve Huisjes' (Skaeve Huse[5]) toe te voegen (5 plekken) voor mensen met een zeer complexe zorg- of ondersteuningsvraag en multiproblematiek.

[5] Een Scheef huisje of Skaeve Huse is een bijzondere woonvorm bedoeld voor mensen die niet in een gewone woonomgeving passen. Omdat zij dit niet kunnen of willen. Zij wonen daarom begeleid in een rustige omgeving met weinig prikkels van buitenaf.

Tabel 12: Inschatting huisvestingsopgave aandachtsgroepen, specifieke woonvorm (zonder zorg).

Type woning	Doelgroep	Indicatieve behoefte Teylingen
Een specifieke woning	Arbeidsmigranten (short- en midstay)	110 tot 230 woonplekken t/m 2030
	Studenten	Geen direct opgave
	Woonwagenbewoners	12 plekken (in de hele subregio Noord)

Met name bij de doelgroep die behoefte heeft aan een sociale huurwoning is het beperkte beschikbare aanbod een knelpunt. Na invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting moeten gemeenten op termijn voor de meeste van deze mensen verplicht met urgentie een sociale huurwoning toewijzen. Kijkend naar de beschikbaar komende sociale huurwoningen in 2023 en 2024 (jaarrapportages Huren in Holland Rijnland), zien we dat een groot deel van de sociale huurwoningen zal worden toegewezen aan deze doelgroepen. Dit leidt ertoe dat een aanzienlijk aantal woningen voor deze doelgroepen wordt gereserveerd. Voor de corporatiewoningen geldt dat 80% van alle vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd wordt tot en met de tweede aftoppingsgrens. Stek stuurt hierop om gelijke slaagkansen te creëren voor de verschillende huishoudens en inkomensgroepen. Op deze manier wordt vraag en aanbod bij elkaar gebracht.

De aandachtsgroepen doen met name een beroep op woningen tot en met de eerste aftoppingsgrens. Het aandeel hiervan binnen het totaal aantal vrijkomende sociale huurwoningen is 68%. Dit zorgt ervoor dat een groot deel van de jaarlijks vrijkomende woningen ook beschikbaar is voor de benoemde aandachtsgroepen.

Uit onderzoek van Stek blijkt dat er in potentie voldoende woningen voor aandachtsgroepen in portefeuille zijn, maar dat deze wel beschikbaar moeten komen. Doorstroming zorgt ervoor dat woningen beschikbaar komen. Wanneer een senior bijvoorbeeld verhuisd uit een eengezinswoning, brengt dit een verhuisketen op gang. Gezinnen trekken in de eengezinswoning, starters in het appartement die het gezin achterlaat en aandachtsgroepen in de kamer die de starter achterlaat. Zo komen aan het eind van deze keten weer woningen beschikbaar voor starters en aandachtsgroepen. Tegelijk zal ook binnen de bestaande woningvoorraad goed gekeken moeten worden hoe er meer betaalbare woningen beschikbaar kunnen komen voor aandachtsgroepen, zodat er voor hen voldoende passende woningen zijn zonder de reguliere woningzoekenden te benadelen.

In het volkshuisvestingsprogramma gaan we met de volgende punten aan de slag:

- Zorgen dat jaarlijks voldoende (betaalbare) sociale huurwoningen beschikbaar komen.
    - Met oog voor de regulier woningzoekende
    - Zodat spoedzoekers snel geholpen worden
    - Waardoor ook bijzondere doelgroepen, zoals uitstromers van de maatschappelijke opvang en statushouders, snel een woning kunnen vinden
    - Zodat aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders kan worden voldaan.
- Samenwerken met marktpartijen zodat zij kunnen faciliteren in de logiesgewijze huisvesting voor (short- en midstay) arbeidsmigranten.
- Werkgevers aanspreken op hun verantwoordelijkheid om bij bedrijfsuitbreiding ook te zorgen voor goede huisvesting voor arbeidsmigranten.

- Beschikbaar stellen naar locaties voor woonwagenbewoners conform de afspraken binnen Holland-Rijnland.
- Toevoegen enkele plekken VG.
- Zorgen dat bestaand vastgoed toekomstbestendig is met oog op de vergrijzing (meer mensen met dementie/combinaties van verschillende zorgvraag)
- Dakloosheid waar mogelijk voorkomen.
- Invullen randvoorwaarden voor goede huisvesting voor deze doelgroepen. Denk aan:
    - Het voorkomen van concentraties van kwetsbare mensen die behoefte hebben aan een woonomgeving gericht op herstel en re-integratie in de samenleving.
    - Acceptatie van bewoners dat er mensen in de wijk wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

4

Deel C: Bijlagen

Bijlage 1: Belangrijkste afspraken Regionale woonagenda

In deze bijlage geven we de belangrijkste afspraken uit de Regionale woonagenda. Deze zijn kaderstellend voor de regiogemeenten en moeten worden doorvertaald in de lokale Volkshuisvestingsprogramma's.

Meer ruimte voor betaalbare en kleinere woningen

Opgave 1: Van 45% naar 65% netto betaalbaar toevoegen

Afspraken tot en met 2030:

1. Van de nieuwbouw is minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) in elke gemeente. We monitoren de realisatie hiervan op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet op het niveau van afzonderlijke projecten;
2. Van het aandeel sociale huur is minimaal 20% geschikt voor uitstromers uit intramurale voorzieningen en spoedzoekers (zie afspraak 6 en 7 pagina 13 RWA);
3. Van de nieuwbouw is minimaal 35% van de netto toevoeging bereikbaar voor middeninkomens (op gemeenteniveau). De verdeling over prijscategoriën binnen dit segment wordt door de gemeenten zelf bepaald;
4. Flexwoningen, tijdelijke concepten en nieuwe woningen gerealiseerd vanuit de bestaande voorraad (bijvoorbeeld via splitsen) rekenen we mee bij het realiseren van de gewenste procentuele verdeling.
5. Uitvoeringsafspraken (specifiek voor gemeenten):
    a. Gemeenten programmeren 35% van de nieuwbouw voor middeninkomens en maken daarbij onderscheid in goedkope koop, betaalbare koop en middeldure huur.
    b. We voeren de nieuwe percentages stapsgewijs in. Op programmaniveau moet alle nieuwbouw in elke gemeente vanaf 2025 conform de percentages uit de RWA worden gerealiseerd.

Opgave 2: Meer goedkope woningen in de sociale voorraad

Afspraken tot en met 2030:

1. In de sociale huur realiseren we minimaal 20% van het sociale-huurprogramma op gemeenteniveau als goedkope huurwoningen (tot de eerste aftoppingsgrens; €647,19 in 2023) geschikt voor bijvoorbeeld
2. spoedzoekers. Regiogemeenten nemen kwaliteitseisen op die hierbij passen (denk aan grootte, aantal kamers et cetera) en leggen dit in overleg met de corporaties vast in hun prestatieafspraken. Deze opgave hoeft niet enkel via nieuwbouw gerealiseerd te worden maar kan ook via transformatie (splitsing) van bestaande woningen/gebouwen of via prijsbeleid/voorraadbeleid worden ingevuld.;
3. Van deze woningen realiseren we minimaal 45% (800 woningen) tot de kwaliteitskortingsgrens (€452,20 in 2023) met name gericht op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang,
4. Beschermd wonen en de Jeugdhulp. Deze opgave hoeft niet enkel via nieuwbouw gerealiseerd te worden en kan via transformatie (splitsing) worden ingevuld.
5. Uitvoeringsafspraken (specifiek voor gemeenten):
    a. Gemeenten nemen afzonderlijk in het sociale huursegment 20% (± 1.800 woningen) als goedkope huur woningen geschikt voor doelgroepen zoals spoedzoekers, waarvan 45% (800

woningen) met name gericht op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen en de Jeugdhulp.

b. Regiogemeenten maken afspraken met corporaties actief in hun gemeente over verdere kwaliteitseisen van woningen die zij nodig achten voor het huisvesten van de doelgroepen genoemd in afspraak g. (denk aan grootte, aantal kamers et cetera). De regio zal hierop goed monitoren, zodat deze woningen daadwerkelijk in de woningvoorraad worden opgenomen. Hierbij is een evenwichtige spreiding over de gemeenten belangrijk.

c. We voeren de nieuwe percentages stapsgewijs in. Op programmaniveau moet alle nieuwbouw in elke gemeente vanaf 2025 conform de percentages uit de RWA worden gerealiseerd.

Opgave 3: Betaalbaarheid van de voorraad borgen

Afspraken tot en met 2030:

1. Om de betaalbare woningvoorraad zo lang mogelijk voor de doelgroep te behouden hanteren we de volgende instandhoudingstermijnen:
    a. sociale huurwoningen: minimaal 30 jaar;
    b. middenhuurwoningen minimaal 20 jaar.
2. Zo voorkomen we uitpondingscenario's en speculatie zoveel als mogelijk.
3. 8. Bij goedkope en betaalbare koop voorkomen we speculatief gedrag zoveel mogelijk door een instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaar te hanteren en maatregelen in te zetten die speculatie voorkomen.
4. Uitvoeringsafspraken (specifiek voor gemeenten):
    a. Alle gemeenten hebben in 2024 een doelgroepenverordening
5. waarin de volgende instandhoudingstermijnen voor betaalbare woningen zijn opgenomen:
    a. Sociale huur: Minimaal 30 jaar
    b. Middenhuur: Minimaal 20 jaar
    c. Goedkope/betaalbare koop: Maximaal 10 jaar
        i. Gemeenten en corporaties maken in de lokale prestatieafspraken aanvullende afspraken over de instandhoudingstermijnen van sociale huur en middeldure huur, in het kader van de gewenste voorraadontwikkeling.
        ii. Gemeenten spannen zich in om de nieuwbouwopgave sociale huur zoveel mogelijk door corporaties in te laten vullen zodat nieuwe sociale huurwoningen ook op de langere termijn in het betaalbare segment beschikbaar blijven.

Opgave 4: Plannen moeten haalbaar blijven

Afspraken tot en met 2030:

1. Waar de haalbaarheid van het programma in het geding komt, prioriteren we op planniveau het toevoegen van sociale huurwoningen ten opzichte van het middeldure segment.

Meer ruimte voor aandachtsgroepen

Opgave 1: Spoedzoekers versneld aan een woning helpen

Afspraken tot en met 2030:

1. We maken werk van het creëren van een flexibele schil die het gat tussen permanente woningbouw en de behoefte zo goed mogelijk vult;

2. We sturen op het verhogen van het aantal verleende urgenties. Dit doen we door in afstemming met de urgentiecommissie vaker gebruik te maken van de hardheidsclausule in de huisvestingsverordening. Dit voorkomt dat schrijnende gevallen die buiten de bestaande regelingen vallen niet ongewenst urgentie wordt geweigerd.

Uitvoeringsafspraken (specifiek voor gemeenten):

1. Waar de traditionele woningbouw ontoereikend is zetten we in op het realiseren van een flexibele schil. De gemeenten nemen dit op in hun lokale beleid. Denk aan:
    a. Tijdelijke woningbouw op braakliggende terreinen;
    b. Transformeren van leegstaande panden;
    c. Transformeren van de huidige voorraad door splitsing of verkamering.
    d. In regionaal verband zoeken gemeenten naar een regiocarrousel van opvolglocaties voor Flexwoningen. Op die manier zorgen we dat Flexwoningen op een haalbare termijn kunnen worden geëxploiteerd in onze regio.

Opgave 2: Woonwagenstandplaatsen realiseren

Afspraken tot en met 2030:

1. We realiseren 36 nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners. We voegen deze plaatsen voor 2030 toe.
2. De toe te voegen standplaatsen worden gelijkmatig over de regio verdeeld. Dit betekent 12 nieuwe standplaatsen in elke subregio.
3. Uitvoeringsafspraken (specifiek voor gemeenten):
    a. Woonwagenstandplaatsen worden door de gemeenten binnen de subregio's onderling verdeeld en voor 2030 gerealiseerd. In 2024 agenderen we voortgang hiervan op de bestuurlijke tafel.

Opgave 3: Huisvesting voor arbeidsmigranten

Afspraken tot en met 2030:

1. De gemeenten formuleren hun eigen beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. We spreken af dat gemeenten het aantal arbeidsmigranten beter registreren. Om waterbedeffecten te voorkomen wordt lokaal beleid regionaal afgestemd en periodiek besproken in regionale overleggen.
2. Indien daar aanleiding toe is maken we op basis van de betere registratie aanvullend regionaal beleid.
3. We verbeteren de kwaliteit van huisvesting door bij realisatie van woningen voor arbeidsmigranten de SNF-normen te hanteren.

Uitvoeringsafspraken (specifiek voor gemeenten):

1. De gemeenten nemen de huisvesting van arbeidsmigranten op in hun lokale woonbeleid en maken afspraken met bedrijven over goede huisvesting. Bij initiatieven die leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid gaan gemeenten na hoe deze werkgelegenheid wordt ingevuld (arbeidspotentieel vanuit de regio of inzet van arbeidsmigranten). Hierin nemen zij het huisvestingseffect mee en geven aan hoe in de extra huisvestingsbehoefte wordt voorzien.
2. Gemeenten gaan arbeidsmigranten beter registreren. In 2023 verkennen gemeenten in regionaal verband hoe zij hier invulling aan geven.
3. We houden gezamenlijk de SNF-normen aan als minimumstandaard voor de huisvesting van arbeidsmigranten en werken volgens de Wet goed verhuurderschap om misstanden en uitbuiting ten aanzien van de woonsituatie van arbeidsmigranten te voorkomen (denk aan gescheiden contracten (wonen en werken).

Opgave 4: Huisvesting voor studenten (geen opgave voor HLT)

Afspraken tot en met 2030:

1. De gemeente Leiden zet in op de realisatie van 2.700 nieuwe studentenwoningen tussen 2021-2030.
2. De gemeente Leiden maakt in samenwerking met de Leidse regio afspraken met de onderwijsinstellingen (Universiteit Leiden, Hogeschool Leiden, het ROC en studentenhuisvester DUWO over groei van deze instellingen in relatie tot de toenemende huisvestingsopgave die hiermee gepaard gaat.

Opgave 5: Asielzoekers en huisvesting statushouders

Afspraken tot en met 2030:

1. Gemeenten in samenwerking met corporaties blijven primair verantwoordelijk voor het regelen van huisvesting voor statushouders.

Bijlage 2: Vergelijking met prognose ouderenhuisvesting ABF

In opdracht van het Rijk heeft ABF in 2023 een prognose gemaakt voor ouderenhuisvesting[6], uitgesplitst naar alle gemeenten in Nederland. In de tabel hieronder is te zien welke uitbreidingsopgave ABF voorziet voor de HLT-gemeenten. Ook is de opgave volgens de prognose van Companen weergegeven.

Tabel: Uitbreidingsopgave ouderenhuisvesting 2024* tot en met 2030; prognose ABF tbv Programma Een thuis voor Iedereen

	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultreden-woningen	Totaal
Hillegom	40	65	240	345
Lisse	50	45	215	310
Teylingen	95	70	190	355

*De prognose van ABF is gemaakt voor de periode 2022 t/m 2030. In bovenstaande tabel zijn de aantallen gecorrigeerd naar het jaartal 2024 t/m 2030.

Tabel: Uitbreidingsopgave ouderenhuisvesting 2024 tot en met 2030; prognose Companen

	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultreden-woningen	Totaal
Hillegom	30	135	45	210
Lisse	20	150	55	225
Teylingen	40	220	95	355

Er is een aantal mogelijke verklaringen voor de verschillen. Hieronder lichten we deze toe.

Demografische prognose

- Als basis voor de raming ouderenhuisvesting heeft Companen gebruik gemaakt van recente bevolkings- en huishoudensprognose van Primos (2023 & 2024). ABF maakt gebruik van de Primos prognose uit 2021.
- ABF raamt de uitbreidingsopgave voor de periode 2022 tot en met 2030. Companen hanteert als startjaar 2024; de berekening van de uitbreidingsopgave betreft dus een kortere periode. Aangezien de vraag naar ouderenhuisvesting ieder jaar groeit, leidt dit ertoe dat Companen uitkomt op een wat lagere uitbreidingsopgave.

Zorggeschikte woningen

- Beide bureaus kijken voor de opgave 'zorggeschikte woningen' naar de verwachte *toename* van het aantal mensen met een Wlz-indicatie t/m 2030.
- Companen baseert de verwachte toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie gebaseerd op het huidige zorggebruik per leeftijdsklasse, gecombineerd met de demografische prognose (steeds meer oudere ouderen) – met een kleine correctie vanwege de verwachting dat mensen steeds langer gezond blijven.
- ABF heeft de toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie als volgt berekend:
  - Er is door RIVM een inschatting gemaakt van de landelijke toename van het aantal Wlz-indicaties t/m 2030, met een brede bandbreedte.
  - BZK/VWS heeft in het programma Wonen en Zorg voor Ouderen (2023) gesteld dat er landelijk t/m 2030 40.000 extra 'zorggeschikte woningen' nodig zijn voor mensen met een Wlz-indicatie. Dit getal ligt binnen de bandbreedte van de raming van het RIVM.
  - ABF heeft dit getal van 40.000 verdeeld over de gemeenten en regio's.
- Een belangrijk verschil tussen de aanpak van Companen en ABF is dat Companen ervan uit gaat dat *niet* alle ouderen met een Wlz-indicatie (zullen) wonen in een woonzorgcentrum of in een

[6] De landelijke prognose vanuit het Rijk is opgesteld door ABF. De opgave nultreden en geclusterde woningen is gebaseerd op de Primos-module Wonen met Zorg. De opgave voor het aantal zorggeschikte woningen is bepaald door het RIVM.

'zorggeschikte woning'. In onze prognose gaan we ervan uit dat ca 1/8 van de ouderen met een Wlz-indicatie nu én in de toekomst woont in een reguliere woning, en ca 1/8 in een geclusterde woonvorm die niet specifiek is bedoeld voor Wlz-cliënten.
- Een ander verschil is dat Companen ervan uitgaat dat een deel van de mensen met een Wlz-indicatie samenwoont met een partner die ook een Wlz-indicatie heeft. Wij rekenen dus ook binnen de categorie 'zorggeschikte woningen' met een gemiddelde huishoudensgrootte die groter is dan 1 (tussen de 1 en 1,10).

Geclusterd wonen voor senioren

- Companen heeft een prognose voor geclusterd wonen gemaakt op basis van de huidige woonsituatie van ouderen met een bepaalde zorgvraag ('vitaliteitstrede') op dit moment. De prognose die is uitgewerkt, is een demografische doorrekening van de huidige woonsituatie – er is dus geen rekening gehouden met mogelijke verschuivingen in de voorkeuren van ouderen.
- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot een prognose voor de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (80.000 toe te voegen geclusterde woningen t/m 2030) te verdelen over alle gemeenten in Nederland.

Nultredenwoningen

- Companen baseert zich bij de inschatting van de vraag naar nultredenwoningen op een raming van de omvang van de groep ouderen met ADL-beperkingen. Die raming is gebaseerd op de huidige situatie, die wij hebben gecombineerd met de demografische prognose. De totale vraag naar 'geschikte' woningen zoals die volgt uit deze berekening valt uiteen in een vraag naar geschikte woningen binnen geclusterd wonen voor ouderen en een vraag naar nultredenwoningen. Dat laatste getal hebben we vergeleken met de uitbreidingsopgave zoals ABF die schetst.
- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot de opgave voor nultredenwoningen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (170.000 toe te voegen nultredenwoningen t/m 2030) te verdelen over alle gemeenten in Nederland. We kunnen niet achterhalen waar de soms grote verschillen tussen onze berekening en die van ABF voor de categorie nultredenwoningen vandaan komen.
- Van de huidige voorraad 'geschikte woningen' of nultredenwoningen wordt een groot deel bewoond door mensen *zonder* mobiliteitsbeperkingen. Dat zal ook in de toekomst zo zijn. Het is daarom verstandig om meer nultredenwoningen toe te voegen dan strikt noodzakelijk voor de groep met een mobiliteitsbeperking.

Hoe omgaan met deze cijfers?

De prognoses van Companen en ABF geven beide aan in welke mate de vraag naar verschillende vormen van ouderenhuisvesting in de verschillende gemeenten de komende jaren zal groeien. Om aan de stijgende vraag te voldoen, zal ten minste dit aantal woningen moeten worden toegevoegd aan de voorraad. Deze aantallen kunnen worden beschouwd als de nieuwbouw- of transformatieopgave. Om de opgave verder te onderbouwen kan lokaal nader worden onderzocht in welke mate er sprake is van overschotten of tekorten in de huidige situatie, en naar de mogelijkheden om bestaand vastgoed aan te passen of te transformeren. Het kan verstandig zijn om *meer* woningen voor ouderen toe te voegen dan de in deze rapportage gepresenteerde aantallen. Dat heeft te maken met het volgende:

- Een deel van het zorggeschikt aanbod moet in de koopsector en particuliere huur worden gerealiseerd. In die segmenten kan minder worden gestuurd op wie er komt wonen. Om die reden is er enig 'overaanbod' nodig om te zorgen dat alle mensen met intensieve zorgvraag hier een plekje kunnen krijgen.

Daarnaast is het van belang om te benadrukken dat het hier niet alleen om een bouwopgave gaat: zorg en ondersteuning moeten geregeld en gegarandeerd worden – zowel in zorggeschikte woningen als in de andere woonvormen. Dit vraagt om samenwerking en afstemming tussen verschillende partijen.

Bijlage 3: Input van onze stakeholders

Tijdens twee werksessies is uitgebreid met stakeholders gesproken over het Volkshuisvestingsprogramma. In de sessies zijn de belangrijkste opgaven en thema's besproken die de komende jaren aandacht vragen. De deelnemers hebben vervolgens gezamenlijk een prioritering aangebracht in deze opgaven, op basis van hun expertise, praktijkervaring en kennis van de lokale situatie. Onderstaande afbeeldingen laten de opbrengst van deze prioriteringsronde zien.







Aanwezigen Stakeholderbijeenkomsten

Stakeholderbijeenkomst volkshuisvestingsprogramma 20 februari 2025
Organisatie
Activite
De Binnenvest
DSV leven
HBBouw
HLT-Samen
Holland Rijnland
Hozo
Koppers Makelaardij
Lisse college
Marente
Noordwijk
Omgevingsdienst Midden-Holland
Programma Zorgzame Buurten
Rijn & Duin
Sedos
Stek
Stichting 55+
Teylingen College
Timpaan
Van der Hulst Bouwbedrijf
Voor ieder 1
We Share Care
Welzijn Teylingen

Welzijnskwartier
Zorg & Zekerheid

Stakeholderbijeenkomst volkshuisvestingsprogramma 16 april 2025
Organisatie
Activite
Combibrug
De Binnenvest
De Maak
Dementie Vriendelijk Hillegom
DSV leven
GGZ Rivierduinen
Het Raamwerk
Hillegom college
HLT-Samen
Hozo
Lisse College
Noordwijk
Raamwerk
Rijn & Duin
Stek
Teylingen College
Voor ieder 1
Welzijn Teylingen
Zorg & Zekerheid

Bijlage 4: Begrippenlijst

Aandachtsgroepen	Kwetsbare woningzoekenden met een specifieke woonbehoefte, zoals ouderen, statushouders, dak- en thuislozen of uitstromers uit zorg. Gemeenten zijn verplicht om voor deze groepen beleid te maken. Zij krijgen vaak urgentie bij woningtoewijzing en vragen om afstemming tussen wonen, zorg en regionale samenwerking.
Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (Amv's)	Kinderen jonger dan 18 jaar die zonder ouders of voogd in Nederland verblijven en asiel aanvragen.
Arbeidsmigrant	Iemand die naar Nederland komt om hier tijdelijk of langdurig te werken.
Beschermd Wonen (BW)	Woonvorm met begeleiding voor mensen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen door psychische of psychosociale problemen.
DAEB-woning	Sociale huurwoning die valt onder de regeling Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Deze woningen worden verhuurd door woningcorporaties en de huurprijs wordt door de overheid gereguleerd.
Doorstroming	Wanneer mensen verhuizen naar een woning die beter bij hun situatie past, waardoor hun oude woning beschikbaar komt voor anderen.
Doelgroepenverordening	Gemeentelijke verordening die bepaalt dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen worden gerealiseerd en voor een periode in dit segment blijven.
Forensische zorg	Zorg en behandeling voor mensen met een psychische stoornis die met justitie in aanraking zijn gekomen.
Flexwoningen	Snel te bouwen, vaak tijdelijke woningen die bedoeld zijn om op korte termijn extra woonruimte te bieden.
Hittestress	Gezondheids- en leefbaarheidsproblemen die ontstaan door extreme hitte, vooral in versteende en dichtbebouwde gebieden.
Huisvestingsverordening Holland Rijnland	Regionale verordening die regels stelt voor verdeling en toewijzing van (sociale) huurwoningen in de regio Holland Rijnland. Hierin staan onder meer criteria voor voorrang en inschrijfregels.
Jeugdhulp	Hulp en ondersteuning aan kinderen en jongeren bij opgroei-, opvoed- of psychische problemen.
Jongerenbeleid	Beleid dat jongeren van 18 tot 27 jaar voorrang geeft op betaalbare woningen voor maximaal vijf jaar, met behoud van inschrijftijd. Dit helpt jongeren sneller door te stromen.
Kwaliteitskortingsgrens	Huurgrens binnen de huurtoeslag (in 2025: € 477,20) tot waar de huur volledig wordt vergoed. Voor lage inkomens en jongeren onder de 23 jaar is dit belangrijk, omdat huur boven deze grens minder of geen toeslag oplevert.
Leefbaarheid	Mate waarin een buurt of wijk prettig, veilig en gezond is om in te wonen.
Levensloopbestendige woning	Woning die geschikt is om in alle levensfasen te blijven wonen, ook bij ouderdom of beperking.
Liberalisatiegrens	De huurprijsgrens die bepaalt of een woning valt onder de gereguleerde huursector of de vrije sector. In 2025 bedraagt deze grens € 1.184,82 per maand.

	Woningen met een huur boven deze grens vallen in de vrije sector, waar huurprijzen niet meer gereguleerd zijn.
Lokaal maatwerk nieuwbouw	Beleid van Stek dat voorrang geeft aan woningzoekenden die een sociale huurwoning van Stek achterlaten bij toewijzing van nieuwbouwwoningen.
Mantelzorger	Iemand die langdurig en onbetaald zorgt voor een partner, familielid, vriend of buur.
Maatschappelijke Agenda (MAG)	Gezamenlijk plan van gemeente en partners om maatschappelijke opgaven zoals zorg, armoede en leefbaarheid aan te pakken.
Maatschappelijke Opvang (MO)	Opvang voor mensen die dakloos zijn of in een acute crisissituatie verkeren.
Middenhuurwoning	Een middenhuurwoning is een zelfstandige huurwoning met een huurprijs tussen de sociale huur en de vrije sector. In 2025 geldt dat een woning als middenhuur wordt beschouwd als de kale huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82 ligt, en de woning tussen 144 en 186 WWS-punten heeft.
Middeninkomen	Geen vaste inkomensgrens, maar vaak bedoeld als inkomens boven de sociale huurgrens en onder het niveau voor de vrije sector.
Modulair pakket thuis (MPT)	Thuiszorgpakket waarbij alleen de benodigde onderdelen van de Wlz-zorg worden ingezet.
Omgevingsplan	Integraal gemeentelijk plan waarin alle regels voor de fysieke leefomgeving staan, zoals bouwen, milieu en verkeer. Het vervangt de oude bestemmingsplannen.
Omgevingsvisie	Langetermijnplan van de gemeente voor de inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.
Portefeuillehouder	Bestuurder (wethouder) die verantwoordelijk is voor een bepaald beleidsterrein zoals volkshuisvesting.
Portefeuillestrategie	Plan voor het beheren van de vastgoedportefeuille van een corporatie, inclusief keuzes over nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming en verkoop. Voor Stek richt deze strategie zich op het beheer van de vastgoedportefeuille, inclusief beslissingen over nieuwbouw, verduurzaming, woningverkoop en onderhoud
Regionale Energiestrategie (RES)	Gezamenlijk regionaal plan om duurzame energie op te wekken en zo de klimaatdoelen te halen.
Regionale realisatieagenda wonen	Gezamenlijk plan van gemeenten en woningcorporaties in de regio dat zorgt voor de uitvoering van die doelen. Het plan beschrijft hoeveel en welke soort woningen er gebouwd moeten worden om aan de vraag naar woningen te voldoen. Het is dus een actieplan om de doelen van de Woonagenda te realiseren.
Regionale woonagenda Holland Rijnland (RWA)	Plan waarin gemeenten in Holland Rijnland samenwerken aan woningbouwdoelen en prioriteiten, zoals aantal, type en locatie van nieuwe woningen.
Seniorenbeleid	Beleid dat huurders van 55+ die eengezinswoningen achterlaten, voorrang geeft op gelijkvloerse woningen, om doorstroming te bevorderen.
Skaeve Huse	Bijzondere woonvorm voor mensen die niet goed passen in een reguliere woonomgeving.

SNF-norm	Keurmerk en norm voor goede huisvesting van arbeidsmigranten, opgesteld door de Stichting Normering Flexwonen.
Sociale huurgrens	Maximale huurprijs voor een woning om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. In 2025 bedraagt deze grens € 900,07 per maand. Woningen met een huur boven deze grens vallen buiten de sociale huursector.
Sociale huurwoning	Woning die door een woningcorporatie wordt verhuurd tegen een door de overheid gereguleerde huurprijs, zodat deze betaalbaar blijft voor mensen met een lager inkomen. In 2025 ligt de maximale huurprijs voor sociale huur € 900,07 per maand. Deze woningen vallen binnen de sociale huursector en komen in aanmerking voor huurtoeslag.
Spoedzoeker	Iemand die door uitzonderlijke omstandigheden met grote spoed woonruimte nodig heeft.
Statushouder	Iemand die asiel heeft gekregen en in Nederland een verblijfsvergunning heeft.
Transitievisie warmte	Beleidsdocument waarin de gemeente vastlegt hoe en wanneer buurten overstappen van aardgas naar duurzame warmte.
Veerkracht	Het vermogen van mensen, buurten of organisaties om zich aan te passen aan veranderingen en te herstellen van tegenslagen.
Vereveningsfonds	Een gemeentelijk fonds dat wordt gebruikt om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Ontwikkelaars dragen bij of ontvangen compensatie afhankelijk van het aantal betaalbare woningen dat ze bouwen, zodat de gemeente betaalbare woningen beter kan realiseren en spreiden.
Volkshuisvestingsprogramma	Plan van de gemeente waarin de volkshuisvestingsopgaven integraal worden uitgewerkt, zoals woningbouw, zorg, leefbaarheid en wijkinrichting.
Volledig pakket thuis (VPT)	Vorm van langdurige zorg waarbij iemand alle benodigde Wlz-zorg thuis krijgt, in plaats van in een instelling.
Wet langdurige zorg (Wlz)	Wet die zware, blijvende zorg regelt voor mensen met een ernstige beperking of ziekte.
Wlz-indicatie	Toekenning (door het CIZ) dat iemand recht heeft op zorg uit de Wet langdurige zorg.
Wet versterking regie Volkshuisvesting (Wvrv)	Een wet die gemeenten meer wettelijke middelen geeft om beter te sturen op woningbouw, zodat voldoende betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd. Volgens deze wet moet gemeenten verplicht een volkshuisvestingsprogramma opstellen. De wet treedt waarschijnlijk in werking op 1 januari 2026.
Woonprogramma	Gemeentelijk plan waarin staat hoeveel en welke soorten woningen gebouwd moeten worden, en waar deze komen. Het huidige woonprogramma komt uit 2020.
Woonwagen	Verplaatsbare woning (meestal op een vaste standplaats) die vaak hoort bij een woonwagenterrein.