gemeente
TEYLINGEN

Holland Rijnland
t.a.v. het Dagelijks Bestuur
Postbus 558
2300 AN LEIDEN

Verzenddatum 20 maart 2023	**ons kenmerk** Z-23-290891	**afdeling** Beleid en advies
Onderwerp Zienswijze RWA en HVV	**uw kenmerk** UIT-22-23077	**behandeld door** Thea Aandewiel/Peet Wijnen
	bijlage	**telefoon** 14 0252

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Geacht bestuur,

Op 15 december 2022 heeft u de Regionale Woonagenda (RWA) en de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023 (HVV) officieel vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. De documenten liggen ter inzage tot en met 21 maart 2023. De gemeenteraad van Teylingen maakt gebruik van deze gelegenheid door een zienswijze in te dienen.

Algemeen
Om te beginnen, willen wij u complimenteren met de zeer uitvoerige, zorgvuldige en participatieve voorbereiding bij de totstandkoming van de Regionale Woonagenda en de Regionale Huisvestingsverordening. Het zijn met recht documenten van de regio geworden.

Met de Regionale Woonagenda geven we als regio gezamenlijk aan hoe wij de opgaven zien en gaan invullen. Zo geven we regionaal onze bijdrage aan de Nationale Woon- en Bouwagenda vorm. Uiterlijk in 2025 moeten de gemeenten in Holland Rijnland de afspraken uit de RWA in hun eigen beleid verankerd hebben.

Veel voor de gemeente Teylingen belangrijke zaken zijn in de loop van het totstandkomings-proces van de RWA en de HVV bestuurlijk dan wel ambtelijk ingebracht. De RWA biedt naar onze mening voldoende ruimte en perspectief om binnen deze kaders de actualisatie van het Woonprogramma lokaal vorm te (blijven) geven.
Met de Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023 wordt ons inziens geborgd dat het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en op een transparante wijze gebeurt.

Op een aantal onderdelen opgenomen in de RWA en de HVV gaan we hieronder uitgebreider in.

Regionale Woonagenda (RWA)
De RWA is geactualiseerd op basis van een kwantitatieve en kwalitatieve analyse. De RWA bevat een (beperkt) aantal nieuwe afspraken om de knelpunten die bij de analyse naar voren zijn gekomen het hoofd te bieden:

- De woningbehoefte tot en met 2030 in de regio is 30.500 woningen, verdeeld over de subregio's Noord 6.500-7.500, Oost 9.500-11.000 en West 12.000-15.500 woningen.
- Sturen op 130% harde plannen of hoger tot 2030, en zorgen voor voldoende plannen voor 20.000 woningen na 2030.
- 65% (netto) van de nieuwbouw moet (blijvend) betaalbaar zijn voor lage en middeninkomens en meer goedkope woningen in de sociale voorraad toevoegen.

De huidige segmentering in het Woonprogramma 2020-2024 Teylingen is als volgt:

- sociale huur: 30%
- middensegment: 35% (huur tot € 1000 (prijspeil 2020) en koop tot NHG).

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen; 65% van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn. De RWA gaat uit van 30% netto toevoeging in de sociale huur. Wij onderschrijven de urgentie om dit percentage te (blijven) hanteren, zoals dit in ons huidige Woonprogramma is opgenomen.
Daarnaast is de afspraak in de RWA dat gemeenten 35 % van de nieuwbouw voor middeninkomens programmeren en daarbij onderscheid maken in goedkope koop (vrij-op naamprijs tot € 255.000, een prijspeil ontbreekt), betaalbare koop (tot € 355.000 (NHG-grens; prijspeil 2022) en middeldure huur (tot € 1.000 per maand (prijspeil 2020). Bij de actualisatie van ons Woonprogramma gaan we verder invulling geven aan de onderverdeling in deze prijsklassen.

Ook zijn in de RWA de termijnen voor instandhouding voor sociale en middenhuur verlengd naar respectievelijk 30 en 20 jaar. Wij passen onze doelgroepen-verordening hierop aan.

De overige onderwerpen zijn in lijn met de onderwerpen waar de gemeente Teylingen in het Woonprogramma ook de focus op heeft, zoals versnellen van woningbouw, de groepen die tussen wal en schip vallen, nieuwe woonvormen en voldoende woningen voor de vergrijzende bevolking en mensen die ondersteuning nodig hebben.

Regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2023 (HVV)
De HVV staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder kader samen met de RWA en de Regionale Omgevingsagenda (ROA) Holland Rijnland. Er is tevredenheid over het huidige woonruimteverdeelsysteem met een voorstel voor een aantal (kleine) wijzigingen.

Positief zijn wij over het voorstel om particuliere verhuurders van sociale huurwoningen (>10 woningen) verplicht mee te laten doen in de woonruimteverdeling dus ook in de huisvesting van aandachtsgroepen.
Daarnaast is doorstroming een belangrijk thema binnen de woonruimteverdeling. Om de doorstroming te bevorderen is de mogelijkheid opgenomen om bij doorstroming naar een andere woning in het woonruimteverdeelsysteem 75% inschrijftijd (met maximum van 5 jaar) te behouden. Wij zijn benieuwd wat het effect van deze maatregel zal zijn. Het introduceren van de mogelijkheid om middenhuur vergunning plichtig te stellen en mee te laten doen in de woonruimteverdeling is positief. Zo kunnen gemeenten
hiertoe besluiten zonder dat het een verplichting wordt. Wij gaan ons hierover de komende periode beraden of deze mogelijkheid voor Teylingen gewenst is.

- *Lokaal maatwerk (artikel 20)*

Tot nu geldt dat 25% van het gemiddeld aantal verhuringen van de afgelopen 3 jaar mag worden ingezet voor specifieke subregionale en lokale volkshuisvestelijke knelpunten. In Teylingen zetten we het lokaal maatwerk nu in voor senioren die een eengezinswoning van woningcorporatie Stek achterlaten en voor jongeren van 18-27 jaar die inschrijfduur behouden op basis van een tijdelijk contract.
Het kabinet wil door aanpassingen in de Huisvestingswet gemeenten de mogelijkheid geven om bij maximaal 50% van bestaande en nieuwe woningen voorrang te geven aan eigen inwoners of mensen die een vitaal beroep uitoefenen. Het is nu nog onduidelijk wat de wijzigingen gaan inhouden. Het uitwerken van verschillende opties kan pas als er de wijzigingen van de Huisvestingswet bekend zijn. De meningen over de verruiming van het lokaal maatwerk lopen in de regio sterk uiteen. Met belangstelling volgen wij de ontwikkelingen rondom het wetsvoorstel en willen betrokken worden bij de discussie over dit onderwerp in de regio.

- *Contingent-woningen*

Per 2023 is de Maatschappelijk Zorg (Beschermd Wonen (BW) en Maatschappelijke Opvang (MO)) door gedecentraliseerd. Om de uitstroom uit de MO/BW te bevorderen, zijn in eerste instantie voldoende geschikte woningen nodig in alle gemeenten. Niet alleen moet de voorraad vergroot worden, ook wordt het aantal contingent-woningen stapsgewijs verhoogd van 194 (in 2022) naar 300 in 2026. Over het tempo van verhogen zijn nog gesprekken gaande tussen Holland Rijnland, de corporaties en de zorgaanbieders. Medio 2023 moet hierover duidelijkheid bestaan. Wij onderschrijven dat er voldoende woningen voor de maatschappelijke zorg beschikbaar moeten zijn. De uitkomsten over het ophogen van het aantal contingent-woningen medio 2023 volgen wij met bijzondere belangstelling. Het achter blijven van aanbod heeft immers grote consequenties voor de cliënten die langer noodgedwongen in een intramurale setting moeten verblijven. Hierdoor worden zij in hun hersteltraject belemmerd en heeft het forse financiële consequenties voor de gemeenten.

- *Standplaatsen voor woonwagens*

Over de opgave om 36 nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners te realiseren en de verdeling daarvan over de subregio's, heeft de regio recent overeenstemming bereikt. Iedere subregio gaat 12 standplaatsen realiseren. Wij gaan hierover in gesprek met de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijk.

Tot slot vragen wij nog uw aandacht voor het traject dat parallel loopt aan deze RWA; het opstellen van de Regionale Realisatie Agenda (RRA). In de RRA maken we met de provincie en de minister van VRO afspraken om in onze regio 30.500 woningen te kunnen realiseren. De bedoeling is dat deze RRA in Q-1 van 2023 wordt getekend. Dat betekent dat het traject van de RRA daarmee sneller gaat dan de besluitvorming over de RWA. Wij vragen u alert te zijn en hierin een zorgvuldig en zuiver traject te doorlopen.

Met vriendelijke groet,
namens de gemeenteraad van Teylingen,

Robert van Dijk	Carla G.J. Breuer
Griffier	Voorzitter

Digitaal ondertekend door Robert van Dijk
op 20-03-2023

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 20-03-2023

Vindt u deze brief moeilijk leesbaar en/of onduidelijk?
Wij horen graag wat u niet begrijpt en wat er beter kan. Dat kan op twee manieren.

1. Stuur een e-mail naar directduidelijk@hltsamen.nl en vermeld hierbij het kenmerk van de brief. Dat nummer staat bovenaan op de voorkant van de brief bij "ons kenmerk".
2. Of bel naar 14 0252 en vraag naar Willemijn Favier of Lina Damo. Hou dan het kenmerk dat op de brief staat bij de hand.