

Raadsvoorstel Besluitvormend



gemeente
TEYLINGEN

Koersnotitie volkshuisvestingsprogramma Teylingen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-25-422357
Datum collegevergadering:	16 september 2025
datum raadsvergadering:	13 november 2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Christel Janssen / Hylke Holverda
emailadres:	c.janssen@hltsamen.nl
programma:	Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. De koersnotitie volkshuisvestingsprogramma Teylingen vast te stellen en daarmee richting te geven aan het college voor de uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma.
-

Inleiding

In oktober 2024 is de gemeente Teylingen begonnen met de actualisatie van het woonbeleid in samenwerking met adviesbureau Companen, experts binnen het domein woningmarkt en leefomgeving. Sinds het vaststellen van het woonprogramma van Teylingen in 2020 is er nationaal en regionaal veel veranderd. Actualisatie van woonbeleid is nodig om in te spelen op de ontwikkelingen op de woningmarkt.

De gemeente wil ook inspelen op de voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting. Met deze wet verdwijnt de woonvisie uit de Woningwet. In de plaats daarvan komt het verplichte volkshuisvestingsprogramma. Het maken van integrale woonzorgafspraken is een belangrijk en verplicht onderdeel hiervan. Het volkshuisvestingsprogramma is een instrument van het college.

Er is door het college bewust gekozen om - als opmaat voor het volkshuisvestingsprogramma - eerst een koersnotitie op te stellen en deze ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. De koersnotitie vormt een schakel tussen de Omgevingsvisie, de Maatschappelijke Agenda en het uiteindelijke volkshuisvestingsprogramma.

Waar de Omgevingsvisie de brede lange termijn ambities van de gemeente schetst en de Maatschappelijke Agenda gaat over onze visie en de opgaven in het brede sociaal domein, vertaalt de koersnotitie deze naar concrete opgaven en strategische keuzes op het gebied van wonen en zorg voor de komende jaren. De koersnotitie biedt daarmee richting en geeft kaders voor (woonzorg)beleid en besluitvorming, zodat de gemeente op een samenhangende wijze kan inspelen op maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken. Daarom heeft het college stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd en daarbij waardevolle input opgehaald bij onder andere zorg- en welzijnpartners, de woningcorporatie en ontwikkelende- en bouwende marktpartijen.

Het college heeft de gemeenteraad actief geïnformeerd en betrokken in het proces om te komen tot actueel woonbeleid in de vorm van een volkshuisvestingsprogramma:

- Op 19 december 2024 is de gemeenteraad door middel van een memo geïnformeerd over het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma.
- Tijdens een beeldvormende avond op 3 februari 2025 heeft Companen de gemeenteraad een presentatie gegeven, waarin de belangrijkste punten van het volkshuisvestingsprogramma zijn toegelicht en de planning van het proces is gepresenteerd. Ook de rol van gemeenteraad is op deze avond verduidelijkt.
- Op 3 februari 2025 heeft Companen ook dilemma's toegelicht die tijdens de opiniërende sessie in de commissievergadering van 19 juni 2025 zijn voorgelegd.
- De gemeenteraad heeft in de commissievergadering van 19 juni 2025 kaderstellende en richtinggevende uitspraken gedaan aan de hand van voorgelegde dilemma's. Ook heeft de gemeenteraad inhoudelijk gereageerd op de concept koersnotitie. De opmerkingen zijn verwerkt in de koersnotitie die nu voorligt.

De definitieve versie van de koersnotitie ligt nu voor ter vaststelling. Na vaststelling door de gemeenteraad zal de koersnotitie worden gebruikt voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. Het college zal in het volkshuisvestingsprogramma acties, projecten en maatregelen uitwerken om gestelde doelen daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Bestaand kader en context

Het volkshuisvestingsprogramma is een omgevingsprogramma onder de Omgevingsvisie Teylingen die in december 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Wet versterking regie volkshuisvesting stelt het voor gemeenten verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. De verwachting is dat deze wet op 1 januari 2026 in werking treedt. Het volkshuisvestingsprogramma wordt daarmee toegevoegd aan de lijst met verplichte omgevingsprogramma's. Om zich voor te bereiden op deze verplichting heeft het college ervoor gekozen om nu al (voorbereidend) te werken aan een volkshuisvestingsprogramma. Als de Wet versterking regie volkshuisvesting onverhoopt niet wordt aangenomen heeft het college de bevoegdheid om het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen als een niet-verplicht programma onder de Omgevingswet.

Als opmaat voor het volkshuisvestingsprogramma ligt er nu een koersnotitie voor aan de gemeenteraad ter vaststelling om daarmee richting mee te geven aan het college voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma.

Volgens de wet staan de kaders van het volkshuisvestelijke beleid in de omgevingsvisie en het uitvoeringsbeleid in het volkshuisvestingsprogramma. De koersnotitie die nu voorligt vormt een schakel tussen de Omgevingsvisie Teylingen, de Maatschappelijke agenda en het uiteindelijke volkshuisvestingsprogramma.

Het volkshuisvestingsprogramma is de opvolger van het Woonprogramma Teylingen (artikel 42 Woningwet).

Beoogd effect

Na vaststelling van de koersnotitie door de gemeenteraad zal de koersnotitie worden gebruikt voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. Dit Teylingse volkshuisvestingsprogramma is een uitvoeringsdocument waarin de volkshuisvestelijke ambities vastgelegd in de Omgevingsvisie Teylingen en de ambities uit de Maatschappelijke Agenda worden uitgewerkt. Het college zal in het

volkshuisvestingsprogramma onder andere acties, projecten en maatregelen uitwerken om gestelde doelen daadwerkelijk te realiseren. Het beoogd effect van een volkshuisvestingsprogramma is het verbeteren van de leefbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid van woningen, en het realiseren van voldoende, geschikte woningen voor verschillende doelgroepen. Het programma richt zich op het vergroten van de regie op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt.

Argumenten

1.1 Zo krijgt het college richting voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma

De door de raad vastgestelde koersnotitie geeft richting voor de uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. De keuzes die gemaakt worden in de koersnotitie en vervolgens in het volkshuisvestingsprogramma landen, hebben impact op toekomstige ontwikkelingen in de gemeente en het college vindt het daarom belangrijk om de gemeenteraad de kaders en prioriteiten te laten bepalen.

1.2 De gemeenteraad heeft haar kaderstellende rol ingezet. De gemeenteraad heeft de koers voor het volkshuisvestelijke beleid bepaald.

Het college heeft – naast zorg- en welzijnspartners en marktpartijen – ook de gemeenteraad afgelopen maanden actief geïnformeerd en betrokken bij de actualisatie van het woonbeleid. De gemeenteraad heeft haar kaderstellende rol ingezet en stelt de koersnotitie vast als basis voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma is een instrument van het college.

Kanttekeningen

1.1 De Wet versterking regie volkshuisvesting is nog niet van kracht

De voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting maakt het volkshuisvestingsprogramma verplicht vanaf 2026, ter vervanging van de huidige woonvisie uit de Woningwet. Dit programma, dat een plek krijgt onder de Omgevingswet, specificeert concreet hoeveel, waar en voor welke doelgroepen gebouwd wordt en bevat ook beleid voor het beheer en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De Wet versterking regie volkshuisvesting is nog een voorliggende wet waardoor er nog wijzigingen zouden kunnen plaatsvinden op inhoud. Op 3 juli 2025 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel aangenomen. De behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer moet momenteel nog plaatsvinden.

Als de Wet versterking regie volkshuisvesting onverhoopt niet wordt aangenomen heeft het college de bevoegdheid om het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen als een niet-verplicht programma onder de Omgevingswet.

1.2 Als de gemeenteraad haar kaderstellende rol niet vervult voor dit onderwerp, dan mist het college (extra) richting vanuit de gemeenteraad voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma.

Het vaststellen van een volkshuisvestingsprogramma is een collegebevoegdheid. Dit programma is een uitwerking van de omgevingsvisie. De Wet versterking regie volkshuisvesting legt de basis voor het volkshuisvestingsprogramma en geeft het college de bevoegdheid om het vast te stellen. De omgevingsvisie is een breder plan van de gemeente, waarin de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkeling van de fysieke leegomgeving zijn vastgelegd. Het onderwerp wonen komt in de Omgevingsvisie Teylingen op hoofdlijnen aan bod. De koersnotitie geeft ten opzichte van de omgevingsvisie extra richting op specifieke onderwerpen mee bijvoorbeeld voor wie we de komende jaren in Teylingen willen bouwen en hoe we een stapeling van eisen willen voorkomen bij nieuwbouw. Deze extra richting is verwerkt in de koersnotitie.

Financiële consequenties

Aan het vaststellen van de koersnotitie zitten geen financiële gevolgen.

Juridisch kader

Wettelijk kader volkshuisvestingsprogramma

Het volkshuisvestingsprogramma wordt een omgevingsprogramma onder de Omgevingsvisie Teylingen. Het ontwerp Wet versterking regie op de volkshuisvesting stelt het voor gemeenten verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Het vaststellen van het volkshuisvestingsprogramma is onder de nieuwe wet een collegebevoegdheid.

De verwachting is dat de Wet versterking regie volkshuisvesting op 1 januari 2026 in werking treedt. Het volkshuisvestingsprogramma wordt daarmee toegevoegd aan de lijst met verplichte omgevingsprogramma's in de zin van 3.6 van de Omgevingswet. Vooruitlopend op deze verplichting heeft het college er voor gekozen om in Q4 2024 al te starten met het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma, zodat kort na de inwerkingtreding van de nieuwe wet het volkshuisvestingsprogramma kan worden vastgesteld door het college.

Volgens de wet staan de kaders van het volkshuisvestelijk beleid in de omgevingsvisie en het uitvoeringsbeleid in het volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma is de opvolger van het woonprogramma Teylingen 2020-2024 (artikel 42 Woningwet). Bovenstaand is tijdens de beeldvormende raadscommissie Ruimte op 3 februari 2025 toegelicht.

Zoals bij de kanttekening eerder al is benoemd: mocht de Wet versterking regie volkshuisvesting onverhoopt niet worden aangenomen dan heeft het college alsnog de bevoegdheid om het volkshuisvestingsprogramma vast te stellen als een niet-verplicht programma onder de Omgevingswet.

Wettelijk kader omgevingsvisie

Op 12 december 2024 heeft de raad de Omgevingsvisie Teylingen 'Een Florerende Toekomst voor Teylingen' vastgesteld. De omgevingsvisie is een breed plan van de gemeente, waarin op hoofdlijnen de gewenste ontwikkeling van de fysieke leegomgeving op verschillende thema's zijn vastgelegd. Het thema Wonen komt in de Omgevingsvisie Teylingen ook aan bod. De koersnotitie geeft ten opzichte van de omgevingsvisie nog wat extra richting op specifieke onderwerpen mee (denk aan de voorgelegde dilemma's besproken in de opiniërende raadscommissie van 19 juni 2025) aan het college voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. Het vaststellen van de omgevingsvisie een bevoegdheid van de raad.

Positie koersnotitie

Het vaststellen van het volkshuisvestingsprogramma is dus een collegebevoegdheid en het vaststellen van de omgevingsvisie is een raadsbevoegdheid. Op het thema Wonen vanuit de omgevingsvisie heeft het college extra richting meegekregen vanuit de raad. De koersnotitie geeft ten opzichte van de omgevingsvisie nog extra richting mee op specifieke onderwerpen, bijvoorbeeld voor wie we de komende jaren in Teylingen willen bouwen en hoe we een stapeling van eisen willen voorkomen bij nieuwbouw. Deze extra richting is verwerkt in de koersnotitie.

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

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

Wettelijke grondslag

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

Aanpak, uitvoering en participatie

In oktober 2024 is de gemeente Teylingen begonnen met de actualisatie van het woonbeleid in samenwerking met adviesbureau Companen, experts binnen het domein woningmarkt en leefomgeving. Het college heeft stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd en daarbij waardevolle input opgehaald bij onder andere zorg- en welzijnpartners, de woningcorporatie en ontwikkelende- en bouwende marktpartijen. Het college zal het volkshuisvestingsprogramma verder uitwerken na vaststelling van de koersnotitie door de gemeenteraad.

Het college is voornemens om dit jaar nog een ontwerp volkshuisvestingsprogramma voor inspraak vast te stellen. Inwoners en andere belanghebbenden kunnen dan zes weken hun zienswijze geven op het ontwerp volkshuisvestingsprogramma. De stap daarna is kennisnemen van de inspraakreacties en het opstellen van een Nota van Beantwoording. Vervolgens wordt er toegewerkt naar de vaststelling en inwerkingtreding van het 'Omgevingsprogramma Volkshuisvestingsprogramma Teylingen 2025 – 2030. De gemeenteraad zal na vaststelling door het college geïnformeerd worden door middel van een raadsbrief.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een verplicht onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma.

- Woningbouw en programmering:

Het programma moet aantonen hoe de nieuwbouwplannen bijdragen aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad:

In het programma moeten maatregelen worden opgenomen om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, zoals energiebesparende maatregelen en het gebruik van duurzame materialen.

- Leefbaarheid en sociale duurzaamheid:

Duurzaamheid gaat verder dan alleen energie en materialen. Het programma moet ook aandacht besteden aan de fysieke en sociale leefbaarheid van de woonomgeving, met name in gebieden waar extra aandacht nodig is.

Doordat duurzaamheid een verplicht onderdeel is, wordt ervoor gezorgd dat de bouw van nieuwe woningen en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad hand in hand gaan met het creëren van een prettige en leefbare woonomgeving.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Teylingen.

Urgentie

Sinds het vaststellen van het woonprogramma van Teylingen in 2020 is er nationaal en regionaal veel veranderd. Actualisatie van woonbeleid is nodig om in te spelen op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt ook ingespeeld op de voorliggende Wet

versterking regie volkshuisvesting. Deze voorliggende wet verplicht het voor gemeenten om vanaf 2026 een volkshuisvestingsprogramma te hebben als onderdeel van de Omgevingswet.

Evaluatie

Het college zal de koersnotitie gebruiken voor de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Koersnotitie volkshuisvestingsprogramma Teylingen

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 16 september 2025 met als onderwerp
Koersnotitie volkshuisvestingsprogramma Teylingen

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

Besluit:

1. De koersnotitie volkshuisvestingsprogramma Teylingen vast te stellen en daarmee richting te geven aan het college voor de uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma.

Aldus besloten in de raadsvergadering van **13 november 2025**,

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter