

Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2026 – 2030 gemeente Teylingen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 juli 2026 het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2026 - 2030 gemeente Teylingen vastgesteld en besloten om vrij te geven voor terinzagelegging.

Artikel I

Het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2026 - 2030 gemeente Teylingen opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld en vrijgegeven.

Artikel II

Het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2026 - 2030 gemeente Teylingen wordt voor 8 weken ter inzage gelegd.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen op 14 juli 2026.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen

Bijlage A Artikel I

Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2026 – 2030 gemeente Teylingen

Samenvatting Volkshuisvestingsprogramma Teylingen 2026 – 2030

De druk op de woningmarkt in Teylingen is groot en neemt de komende jaren verder toe. Bevolkingsgroei, vergrijzing, veranderende huishoudenssamenstellingen en een groeiende behoefte aan betaalbare en passende woningen zorgen ervoor dat steeds meer inwoners moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Tegelijkertijd vragen landelijke ontwikkelingen, waaronder de Wet versterking regie volkshuisvesting, om een meer samenhangende en sturende aanpak van de volkshuisvesting. Met dit volkshuisvestingsprogramma geeft de gemeente Teylingen richting aan die aanpak voor de periode 2026 tot en met 2030.

Het volkshuisvestingsprogramma is de praktische uitwerking van de eerder vastgestelde koersnotitie en vormt de verbindende schakel tussen de Omgevingsvisie en de Maatschappelijke Agenda. In dit programma komen de sociale en fysieke opgaven rond wonen samen. Het programma beschrijft niet alleen wat de gemeente wil bereiken, maar ook welke keuzes daarbij horen, welke maatregelen nodig zijn en welke inzet van partners wordt verwacht. Daarmee is het programma zowel een beleidsmatig kader als een uitvoeringsgerichte agenda voor de komende jaren.

Een integrale aanpak langs vijf thema's

Het programma is opgebouwd langs vijf samenhangende thema's. Per thema zijn de opgaven, doelen, actielijnen en maatregelen uitgewerkt. Gezamenlijk vormen deze thema's de kern van de volkshuisvestelijke koers van Teylingen.

1. Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Een belangrijk uitgangspunt van dit programma is dat het merendeel van de woningen dat nodig is om in de toekomstige woonbehoefte te voorzien er al staat. Daarom zet Teylingen nadrukkelijk in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Dat gebeurt door doorstroming te stimuleren, ruimte te bieden aan woningdelen, splitsen en andere woonvormen, leegstand tegen te gaan en woningen beter te laten aansluiten op verschillende levensfasen en huishoudens. Zo wordt niet alleen de druk op nieuwbouw verminderd, maar wordt de bestaande voorraad ook flexibeler en toekomstbestendiger.

2. Voldoende en passende woningbouw

Nieuwbouw blijft noodzakelijk om de groei van Teylingen op te vangen en het woningtekort terug te dringen. De gemeente werkt toe naar minimaal 1.540 extra woningen tot en met 2030 en nog eens 920 woningen tot en met 2040. Daarbij is het uitgangspunt dat minimaal twee derde van de nieuwbouw betaalbaar is, met ten minste 30% sociale huur en een substantieel aandeel middenhuur en betaalbare koop (37%). Tegelijkertijd gaat het niet alleen om aantallen, maar ook om kwaliteit: de juiste woningen op de juiste plek, passend bij jongeren, starters, gezinnen, senioren en andere doelgroepen. De gemeente voert actief regie via programmering, plancapaciteit, grondbeleid en duidelijke kaders voor ontwikkelingen.

3. Wonen met zorg voor ouderen

Door de sterke vergrijzing groeit de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen en aan een leefomgeving die zelfstandig wonen mogelijk maakt. Teylingen wil dat inwoners op een prettige, veilige en zelfstandige manier oud kunnen worden in hun eigen vertrouwde omgeving. Daarom zet de gemeente in op het toevoegen van nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen, bij voorkeur op locaties waar voorzieningen, ontmoeting en zorg dichtbij zijn georganiseerd. Daarnaast is er aandacht voor doorstroming, zodat ouderen tijdig kunnen verhuizen naar een woning die beter past bij hun levensfase. Ook de leefomgeving speelt daarin een belangrijke rol: buurten moeten toegankelijk, veilig en uitnodigend zijn, met ruimte voor ontmoeting, beweging en ondersteuning dichtbij.

4. Wonen voor aandachtsgroepen

Teylingen wil een inclusieve en zorgzame gemeente zijn, waarin ook inwoners in een kwetsbare positie of met een specifieke woonvraag tijdig een passende woonplek kunnen vinden. Voor aandachtsgroepen, zoals uitstromers uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang, mensen met een psychische of verstandelijke kwetsbaarheid, vergunninghouders en spoedzoekers, is een stabiele woonplek vaak de basis voor herstel en participatie. Daarom zet de gemeente in op voldoende betaalbare sociale huurwo-

ningen, goede spreiding over wijken, passende begeleiding en kleinschalige woonvormen die aansluiten bij de ondersteuningsvraag. Daarnaast is er aandacht voor groepen met een specifieke woonvraag, zoals arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Voor deze groepen zijn gerichte, passende en zorgvuldig ingepaste woonoplossingen nodig, met regionale afstemming en duidelijke afspraken over verantwoordelijkheid en uitvoering.

5. Woonkwaliteit en leefbaarheid

Goede volkshuisvesting gaat niet alleen over voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit van woningen en de leefomgeving. Daarom zet Teylingen in op een woningvoorraad die duurzaam, gezond en toekomstbestendig is, en op buurten die veilig, groen en leefbaar zijn. Een belangrijk deel van de opgave ligt in het onderhouden en verduurzamen van oudere woningen, met bijzondere aandacht voor particuliere woningen die zijn gebouwd vóór 1985. De gemeente wil onderhoud en verduurzaming meer integraal aanpakken, met aandacht voor energiebesparing, wooncomfort, betaalbaarheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan leefbare buurten met sociale samenhang, ontmoetingsmogelijkheden, voldoende groen en behoud van het dorps karakter van Teylingen.

Uitvoering in samenwerking

De uitvoering van dit volkshuisvestingsprogramma is nadrukkelijk een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De gemeente kan de opgaven niet alleen realiseren. Daarom werkt Teylingen samen met woningcorporatie Stek, zorg- en welzijnspartners, ontwikkelaars, maatschappelijke organisaties, regiogemeenten, particuliere eigenaren en inwoners. Van deze partners wordt een actieve en wederkerige inzet verwacht: in de uitvoering van maatregelen, in het delen van kennis en signalen en in het gezamenlijk zoeken naar oplossingen. De gemeente vervult daarbij een regisserende rol. Zij stelt kaders, maakt afspraken, bewaakt de samenhang tussen opgaven en stuurt bij waar nodig.

Monitoring en bijsturing

Het volkshuisvestingsprogramma is geen statisch document, maar een werkdocument dat meebeweegt met ontwikkelingen op de woningmarkt en in de samenleving. Daarom is monitoring een vast onderdeel van het programma. Jaarlijks volgt de gemeente de voortgang van de woningbouw, de uitvoering van maatregelen en de effecten op betaalbaarheid, doorstroming, leefbaarheid en verduurzaming. Het college rapporteert hierover jaarlijks aan de gemeenteraad en beoordeelt op basis daarvan of bijsturing nodig is. Het programma wordt in samenhang met de actualisatie van de Omgevingsvisie opnieuw bezien en waar nodig aangepast. Zo blijft het programma actueel, uitvoerbaar en gericht op resultaat.

Tot slot

Met dit volkshuisvestingsprogramma kiest Teylingen voor een integrale en uitvoeringsgerichte aanpak van de volkshuisvesting. De gemeente zet in op voldoende woningen, betere benutting van de bestaande voorraad, meer betaalbaarheid, passende woonvormen voor ouderen en aandachtsgroepen, een toekomstbestendige woningvoorraad en leefbare dorpen. Door actief te sturen, samen te werken en jaarlijks te monitoren, werkt Teylingen aan een woonomgeving waarin inwoners nu en in de toekomst prettig, passend en betaalbaar kunnen wonen.

Inleiding

Aanleiding en doel

Teylingen is een aantrekkelijke gemeente waar inwoners graag wonen, werken en recreëren. De drie kernen kennen ieder een eigen karakter en liggen in een gevarieerd landschap met een sterke sociale samenhang. Tegelijkertijd staat de volkshuisvesting in Teylingen onder toenemende druk. Bevolkingsgroei, vergrijzing, veranderende huishoudenssamenstellingen en een groeiende behoefte aan betaalbare en passende woningen zorgen ervoor dat steeds meer inwoners moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Ook nemen de opgaven toe op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en huisvesting voor aandachtsgroepen.

Met het aflopen van het eerdere woonprogramma en de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting kiest Teylingen voor een meer samenhangende en sturende aanpak. Dit volkshuisvestingsprogramma vormt de praktische uitwerking van de eerder vastgestelde koersnotitie en vertaalt die koers naar concrete doelen, opgaven, actielijnen en maatregelen voor de periode 2026 tot en met 2030. Daarmee is dit programma zowel een beleidsmatig kader als een uitvoeringsgerichte agenda voor wonen in Teylingen.

Het volkshuisvestingsprogramma is nadrukkelijk geen statisch document, maar een werkdocument dat meebeweegt met ontwikkelingen op de woningmarkt en in de samenleving. Het programma geeft richting aan de volkshuisvestelijke koers van de gemeente, maar biedt ook ruimte om in de uitvoering te leren, bij te sturen en samen met partners nieuwe oplossingen te ontwikkelen.

Betrokkenheid stakeholders

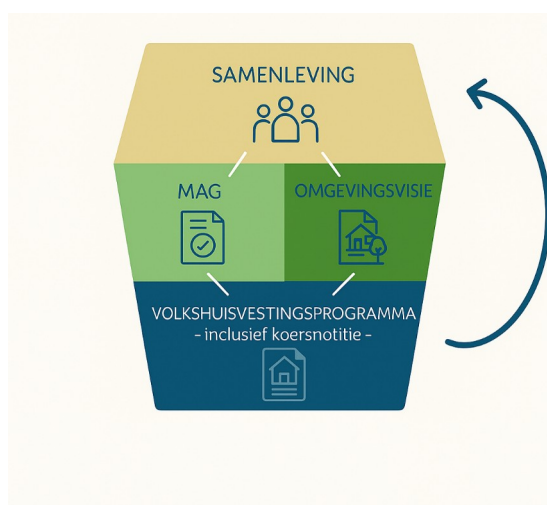
Het volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in samenwerking met woningcorporatie Stek, die als vaste partner heeft deelgenomen aan de projectgroep en inhoudelijk heeft bijgedragen aan de uitwerking van het programma. Daarnaast zijn werksessies georganiseerd met stakeholders uit de domeinen wonen, welzijn en zorg. In deze sessies is actief meegedacht over de richting van het programma, de inhoudelijke keuzes en de acties die nodig zijn om de opgaven gezamenlijk op te pakken.

De betrokkenheid van deze partners is niet beperkt gebleven tot de voorbereiding van het programma. Ook in de uitvoering en monitoring van het programma is samenwerking een randvoorwaarde. De gemeente kan de volkshuisvestelijke opgaven niet alleen realiseren. Daarom is dit programma niet alleen van de gemeente, maar van alle partijen die nodig zijn om de woonopgaven in Teylingen in de praktijk waar te maken.

Relatie met Omgevingsvisie en MAG

Het volkshuisvestingsprogramma vormt de verbindende schakel tussen de Omgevingsvisie en de Maatschappelijke Agenda van de gemeente Teylingen. De Omgevingsvisie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Teylingen op de lange termijn. De Maatschappelijke Agenda beschrijft de sociale ambities van de gemeente. In dit volkshuisvestingsprogramma komen deze lijnen samen in concrete keuzes en maatregelen op het gebied van wonen.

Daarmee brengt het programma de sociale en fysieke opgaven rond wonen bij elkaar. Het gaat niet alleen om hoeveel woningen nodig zijn, maar ook om voor wie deze woningen bedoeld zijn, waar zij passend zijn, hoe zij bijdragen aan leefbare dorpen en hoe wonen samenhangt met zorg, welzijn en de kwaliteit van de leefomgeving.



Integratie van wonen en zorg

De samenhang tussen wonen en zorg wordt steeds belangrijker. Inwoners blijven langer zelfstandig wonen en de vraag naar ondersteuning verandert. Tegelijkertijd verplicht de Wet versterking regie volkshuisvesting gemeenten om in hun volkshuisvestingsprogramma expliciet aandacht te besteden aan de woonbehoefte van ouderen, aandachtsgroepen en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Teylingen kiest ervoor om wonen en zorg integraal onderdeel te maken van dit programma. Dat betekent dat niet is gekozen voor een afzonderlijke woonzorgvisie, maar dat de woonzorgopgave volledig is verwerkt in de doelen, opgaven en maatregelen van dit volkshuisvestingsprogramma. De strategische kaders daarvoor zijn onder meer terug te vinden in de Ambitieovereenkomst Wonen, Welzijn en Zorg en in de Maatschappelijke Agenda. In dit programma worden die kaders vertaald naar concrete uitvoering.

Door deze integrale benadering ontstaat meer samenhang tussen wonen, welzijn, zorg en leefomgeving. Dat is nodig om goed in te spelen op de veranderende woonbehoeften van inwoners en om te zorgen dat passende woningen, ondersteuning en een geschikte leefomgeving elkaar versterken.

Opbouw van het programma

Het volkshuisvestingsprogramma is opgebouwd langs vijf samenhangende thema's, aangevuld met een hoofdstuk over monitoring en bijsturing. De thema's sluiten aan op de wettelijke opgaven en op de koers die Teylingen eerder heeft vastgesteld. Het gaat om de volgende thema's:

- Beter benutten van de bestaande woningvoorraad;
- Voldoende en passende woningbouw;
- Wonen met zorg voor ouderen;
- Wonen voor aandachtsgroepen;
- Woonkwaliteit en leefbaarheid;
- Monitoring en bijsturing.

Per thema wordt uitgewerkt wat de gemeente wil bereiken, wat het vertrekpunt is, welke opgaven centraal staan en via welke doelen, actielijnen en maatregelen daaraan wordt gewerkt. Ook is steeds aangegeven welke inzet van partners wordt verwacht en hoe de uitvoering gezamenlijk wordt georganiseerd. Zo ontstaat een programma dat niet alleen richting geeft, maar ook houvast biedt voor de uitvoering in de komende jaren.

Leeswijzer

De hoofdstukken in dit programma bouwen op elkaar voort. Hoofdstuk 1 gaat in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Hoofdstuk 2 richt zich op de actuele en toekomstige woningbehoefte en de woningbouwopgave. Hoofdstuk 3 en 4 werken de woonzorgopgave uit voor ouderen en aandachtsgroepen. Hoofdstuk 5 gaat in op woonkwaliteit en leefbaarheid. Hoofdstuk 6 beschrijft hoe de gemeente de uitvoering van het programma monitort en waar nodig bijstuurt.

Met deze opbouw biedt het volkshuisvestingsprogramma een integraal kader voor de volkshuisvesting in Teylingen in de periode 2026–2030: uitvoeringsgericht, samenhangend en gericht op voldoende, betaalbare en passende huisvesting in leefbare dorpen.

1 Beter benutten bestaande bouw

Wat willen we bereiken?

De bestaande woningvoorraad vormt het fundament van de volkshuisvesting in Teylingen. Het merendeel van de woningen dat nodig is om in de toekomstige woonbehoefte te voorzien, staat er immers al. Juist daarom ligt in de bestaande voorraad een belangrijke kans om beter in te spelen op veranderingen in huishoudenssamenstelling, woonwensen en levensfasen.

Tegelijkertijd sluit de huidige woningvoorraad niet altijd goed aan op die veranderende behoefte. Veel woningen zijn ingericht op grotere huishoudens, terwijl het aantal alleenstaanden en kleine huishoudens groeit. Ook wonen veel ouderen nog in ruime gezinswoningen die op termijn minder passend zijn bij hun levensfase of zorgvraag. Wanneer inwoners kunnen doorstromen naar een woning die beter bij hen past, ontstaat niet alleen een betere woonsituatie voor henzelf, maar komt ook woonruimte beschikbaar voor andere woningzoekenden.

Daarom zet Teylingen in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. We willen deze voorraad beter laten aansluiten op de woonbehoeften van inwoners door doorstroming te stimuleren, ruimte te bieden aan nieuwe en gedeelde woonvormen en leegstand en onderbenutting tegen te gaan. Daarmee verlichten we de druk op de woningmarkt en dragen we bij aan een flexibele en toekomstbestendige woningvoorraad.

1.1 De woningvoorraad beter benutten

Vertrekpunt

Binnen de bestaande woningvoorraad liggen grote kansen om de woningmarkt in Teylingen beter te laten functioneren. Tegelijkertijd sluit die voorraad niet altijd goed aan op de huidige en toekomstige woonbehoefte. Een groot deel van de woningen is ingericht op gezinnen, terwijl het aantal kleinere huishoudens groeit. Ook wonen veel ouderen in woningen die op termijn minder passend zijn bij hun levensfase of

zorgbehoefte. Daardoor wordt de beschikbare woonruimte niet optimaal benut en komt de doorstroming beperkt op gang.

Tegelijkertijd zien we in Teylingen dat de bestaande woningvoorraad kansen biedt om slimmer met de schaarse ruimte om te gaan. In de kernen staan relatief veel ruime eengezinswoningen die zich lenen voor deling of splitsing. Ook zien we mogelijkheden voor mantelzorg- en familiewoningen op eigen terrein. Bij deze vormen van verdichting staan kwaliteit, leefbaarheid en behoud van het dorpse karakter centraal. Door gerichte inzet op doorstroming, woningaanpassing en nieuwe woonvormen kan de bestaande voorraad efficiënter en toekomstbestendiger worden gebruikt.

Belangrijkste opgaven

Teylingen staat voor de opgave om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en toekomstbestendig te maken. Door slimmer gebruik te maken van de huidige bebouwing kan de druk op de woningmarkt worden verlicht, zonder dat dit direct vraagt om grootschalige uitbreiding. Daarbij richt de gemeente zich op de volgende opgaven.

- **Het stimuleren van doorstroming**, zodat inwoners vaker wonen in een woning die past bij hun levensfase en woonbehoefte en er woonruimte vrijkomt voor andere doelgroepen.
- **Het realiseren van kleinschalige verdichting in de bestaande omgeving**, bijvoorbeeld via optoppen, splitsen, woningdelen en andere vormen van slim ruimtegebruik, om de beschikbare ruimte efficiënter te benutten met behoud van kwaliteit en leefbaarheid.
- **Het faciliteren van nieuwe woonvormen**, zoals kamerverhuur, woningdelen en mantelzorgwoningen, die aansluiten bij veranderende huishoudens en woonwensen.
- **Het tegengaan van leegstand en onderbenutting**, zodat woningen en gebouwen optimaal worden gebruikt en beschikbaar blijven voor bewoning.

Met deze aanpak werkt Teylingen aan een flexibele en toekomstbestendige woningvoorraad die beter aansluit op de behoeften van haar inwoners.

Doelen

We werken toe naar een situatie waarin de bestaande woningvoorraad beter wordt benut en beter aansluit op de behoeften van inwoners. Daarbij hanteren we voor de periode tot en met 2030 de volgende doelen.

- In 2030 zijn bij minimaal 50 woningen ingrepen gedaan die bijdragen aan een betere benutting van de bestaande woningvoorraad.
- In 2030 zijn minimaal 50 woonplekken gerealiseerd binnen woondeelconcepten of andere gedeelde woonvormen.
- Jaarlijks verhuist een deel van de 65-plussers in Teylingen vanuit een gezinswoning naar een nul-treden-, geclusterde of zorggeschikte woning, zodat de doorstroming op gang komt en woningen vrijkomen voor andere huishoudens.
- We stimuleren initiatieven voor woningdelen, splitsen, optoppen en andere nieuwe woonvormen, zodat de bestaande woningvoorraad efficiënter wordt benut en meer gevarieerde woonmogelijkheden ontstaan.
- We verbeteren het inzicht in woninggebruik, doorstroming, leegstand en knelpunten, zodat beleid en maatregelen gericht kunnen worden ingezet en bijgestuurd.

Actielijnen

Om deze doelen te bereiken, zet Teylingen in op twee samenhangende actielijnen. Deze actielijnen geven richting aan hoe wij de bestaande woningvoorraad beter willen benutten en toekomstbestendig willen maken.

Actielijn 1: Doorstroming stimuleren

We stimuleren inwoners om te verhuizen naar een woning die beter past bij hun levensfase en woonbehoefte. Daarmee zorgen we dat schaarse woonruimte beter wordt benut en dat grotere woningen beschikbaar komen voor huishoudens die deze ruimte nodig hebben. De inzet richt zich in het bijzonder op ouderen die nu in een ruime woning wonen, maar voor wie een gelijkvloerse, geclusterde of zorggeschikte woning beter passend is.

Actielijn 2: Bestaande woningen efficiënter benutten

We creëren ruimte voor alternatieve en gedeelde woonvormen, zoals woningdelen, kamerverhuur, splitsen, optoppen en mantelzorgwoningen. Daarmee spelen we in op veranderende woonbehoeften van onder andere starters, alleenstaanden en ouderen, en benutten we de bestaande voorraad efficiënter.

Waar nodig passen we beleid en regels aan om deze woonvormen mogelijk te maken, met oog voor kwaliteit, leefbaarheid en het dorps karakter van Teylingen.

Acties komende 5 jaar

Gericht op doorstroming

- We versterken en verbreden de inzet van de doorstroomadviseur, zodat deze niet alleen voor sociale huurders, maar ook voor inwoners in de middenhuur en koopsector beschikbaar is. De doorstroomadviseur voert jaarlijks ten minste 25 gesprekken met inwoners over een passende vervolgstap op de woningmarkt.
- We werken regionaal aan aanpassing van het woonruimteverdeelsysteem, zodat onder meer jongeren, spoedzoekers en ouderen meer kans maken op een passende woning.
- We zetten samen met Stek, ontwikkelaars en andere partners in op kwalitatief goede nieuwbouw die doorstroming mogelijk maakt, zodat aan het einde van de verhuisketen woningen vrijkomen voor jongeren en starters.
- We informeren inwoners structureel over woonmogelijkheden, passende woonkeuzes en levensloopbestendig wonen, zodat zij tijdig kunnen anticiperen op veranderingen in hun woonbehoefte.

Gericht op efficiënter gebruik van de bestaande voorraad

- In 2026 ronden we een analyse af van de planologische, bouwkundige en eigendomsrechtelijke belemmeringen voor woningdelen en splitsen. Op basis daarvan formuleren we aanbevelingen voor aanpassing van beleid en regelgeving.
- We starten een pilot om woningdelen planologisch mogelijk te maken, zodat meer huishoudens in één woning kunnen wonen. De pilot gebruiken we om ervaring op te doen met voorwaarden, uitvoerbaarheid, beheer en leefbaarheid, met als doel succesvolle werkwijzen daarna breder uit te rollen. Daarbij verkennen we samen met Stek ook de mogelijkheden van flexibele huurcontracten.
- We faciliteren en stimuleren woonvormen die bijdragen aan langer zelfstandig wonen, waaronder mantelzorgwoningen. In het omgevingsplan bieden we ruimte voor het realiseren van mantelzorgwoningen bij bestaande woningen, met duidelijke voorwaarden voor gebruik en beëindiging. Daarnaast ondersteunen wij inwoners met informatie en advies over de mogelijkheden van mantelzorgwonen.
- We verstrekken actief informatie over vergunningsvrije en vergunningsplichtige mogelijkheden voor mantelzorgwoningen en andere kleine woonvormen, zodat inwoners beter weten wat er mogelijk is.
- We passen binnen het geldende parkeerbeleid flexibele parkeernormen toe bij woningsplitsing, de toevoeging van kleine woningen en kamerverhuur, om ruimte te bieden aan verdichting en nieuwe woonvormen.
- We ondersteunen pilots en initiatieven voor innovatieve woonconcepten en gedeelde woonvormen, zodat ervaring wordt opgedaan met nieuwe manieren van wonen binnen de bestaande voorraad. Daarbij houden we nadrukkelijk aandacht voor de leefbaarheid in de directe woonomgeving.

Gericht op leegstand en monitoring

- We ontwikkelen een aanpak om leegstand terug te dringen en onderzoeken waar leegstaande panden kunnen worden getransformeerd naar woningen of andere woonvormen.
- We ontwikkelen structurele monitoring van woninggebruik, benutting, doorstroming en leegstand, zodat we beter zicht krijgen op kansen en knelpunten en ons beleid gericht kunnen bijsturen.

Wat verwachten wij van onze partners?

Om doorstroming te bevorderen en de bestaande woningvoorraad beter te benutten, rekenen wij op een actieve en wederkerige inzet van onze partners.

Van **woningcorporatie Stek** verwachten wij dat zij actief meewerkt aan het beter benutten van de sociale huurvoorraad, onder meer door passende woningen beschikbaar te stellen voor doorstromers, mee te werken aan doorstroominstrumenten en waar mogelijk prioritaire toewijzing toe te passen voor ouderen en andere doelgroepen. Ook verwachten wij dat Stek bijdraagt aan de ontwikkeling van geclusterde en zorggeschikte woonvormen.

Van **zorg- en welzijnspartijen** verwachten wij dat zij inwoners, en in het bijzonder ouderen en andere doelgroepen met een veranderende woonvraag, ondersteunen bij het maken van passende woonkeuzes. Daarnaast leveren zij input over randvoorwaarden voor nieuwe woonvormen en dragen zij bij aan integrale projecten waarin wonen, welzijn en ondersteuning samenkomen.

Van **particuliere eigenaren, verhuurders en VvE's** verwachten wij dat zij meedenken over woningdelen, splitsen, optoppen en transformatie van bestaande woningen, binnen de kaders van kwaliteit en leefbaarheid. Ook vragen wij van eigenaren van leegstaande panden dat zij meewerken aan het terugdringen van leegstand en het verkennen van hergebruik voor wonen.

Van **ontwikkelaars en andere marktpartijen** verwachten wij dat zij initiatief nemen voor pilots en innovatieve woonconcepten, investeren in toekomstbestendige oplossingen en inzicht geven in financiële en technische knelpunten die realisatie belemmeren.

Van **regiogemeenten en de provincie** verwachten wij samenwerking bij vraagstukken rond doorstroming, woningdelen en bijzondere woonvormen, zodat oplossingen niet stoppen bij de gemeentegrens en ervaringen en kennis regionaal kunnen worden gedeeld.

De **gemeente** vervult in dit geheel een regisserende rol. Wij stellen kaders, formuleren doelen, monitoren de voortgang en zorgen voor samenhang tussen wonen, zorg en leefbaarheid. Waar nodig stellen wij beleid en uitvoering tijdig bij op basis van ervaringen en nieuwe ontwikkelingen.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Van al onze partners verwachten wij een open houding in samenwerking en informatie-uitwisseling. Monitoring en gezamenlijke inzet zijn essentieel om de bestaande woningvoorraad flexibeler, toekomstbestendiger en beter passend te maken voor de inwoners van Teylingen. Zo werken we samen aan een woningvoorraad die ruimte biedt aan verschillende levensfasen, huishoudens en woonwensen.

2 Actuele en verwachte woningbehoefte

Wat willen we bereiken?

Teylingen wil een woningaanbod realiseren dat aansluit bij de actuele én toekomstige woonbehoefte van haar inwoners. Daarbij gaat het niet alleen om voldoende woningen in aantal, maar ook om de juiste woningen op de juiste plek: woningen die passen bij verschillende levensfasen, huishoudens en inkomens, en die bijdragen aan vitale, gemengde en inclusieve kernen.

De druk op de woningmarkt is groot. Vooral jongeren, starters, senioren en lokale woningzoekenden hebben moeite om een passende en betaalbare woning te vinden. Daarom zet Teylingen in op voldoende, passende en betaalbare woningen in zowel de huur- als de koopsector, met bijzondere aandacht voor groepen die nu het meest in de knel zitten. Daarbij hoort ook een woningaanbod dat bijdraagt aan doorstroming, zodat de bestaande voorraad beter benut kan worden.

Onze ambitie is om in lijn met regionale afspraken en lokale behoefte te zorgen voor een toekomstbestendige woningvoorraad. Dat vraagt om een combinatie van nieuwbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en actieve gemeentelijke regie op programmering, betaalbaarheid en kwaliteit. Zo werken we aan een woningmarkt die beter aansluit op de vraag van vandaag én de ontwikkeling van morgen, met behoud van het dorpse karakter van Teylingen.

2.1 Voldoende en juiste woningbouw

Vertrekpunt

De druk op de woningmarkt in Teylingen neemt verder toe. Prognoses laten zien dat zowel de bevolking als het aantal huishoudens groeit, waardoor de vraag naar woningen sneller stijgt dan het aanbod. Dit betekent dat niet alleen gebouwd moet worden om toekomstige groei op te vangen, maar ook om het bestaande woningtekort terug te dringen. In de regio ligt het woningtekort bovendien boven het gewenste niveau, wat de urgentie van de opgave benadrukt.

Die opgave gaat verder dan aantallen alleen. Het draait vooral om het realiseren van de juiste woningen. Starters, jonge gezinnen en ouderen hebben moeite om een passende en betaalbare woning te vinden, terwijl de huidige woningvoorraad onvoldoende aansluit op hun behoeften. Tegelijkertijd biedt die bestaande voorraad kansen om, via betere benutting en doorstroming, meer passende woonruimte beschikbaar te maken. Nieuwbouw en beter benutten van de bestaande voorraad moeten daarom nadrukkelijk in samenhang worden gezien.

Ook de vergrijzing vergroot de vraag naar geschikte woningen, zoals levensloopbestendige woningen, nultredenwoningen en woningen in de nabijheid van voorzieningen en zorg. Daarnaast is er een aanhoudende behoefte aan sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Volgens de regi-

onale woonagenda moet Teylingen toewerken naar een grotere corporatievoorraad in 2030, wat een extra impuls vraagt voor de sociale huursector.

Om in die brede woonbehoefte te voorzien, is een combinatie nodig van nieuwbouw, het stimuleren van doorstroming en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Alleen met een integrale aanpak kan Teylingen effectief inspelen op de groeiende en veranderende vraag naar woningen.

Belangrijkste opgaven

Teylingen staat voor een brede woningbouwopgave die vraagt om een samenhangende aanpak. De gemeente richt zich daarbij op de volgende opgaven.

- **Het versnellen van de woningbouwproductie**, zodat voldoende woningen worden gerealiseerd om de groei op te vangen en het bestaande tekort terug te dringen. Daarbij werkt Teylingen toe naar circa 18.350 woningen in 2030 en 19.270 woningen in 2040, met tijdige ontwikkeling van aanvullende locaties voor de periode na 2030.
- **Het vergroten van het betaalbare woningaanbod**, zodat nieuwbouw in sterke mate bijdraagt aan woningen voor lage- en middeninkomens. Uitgangspunt is dat tenminste tweederde van de totale nieuwbouw betaalbaar is. Hierdoor hanteren we voor woningbouwinitiatieven op projectniveau het uitgangspunt: vanaf 5 woningen (netto toevoegingen) moet de programmering bestaan uit ten minste 30% sociale huur en ten minste 37% voor middeninkomens (bestaande uit betaalbare koop en/of middenhuur (waarvan tenminste de helft bestaat uit betaalbare koop). Het resterende programma is vrij invulbaar door initiatiefnemers en ontwikkelende partijen, mits het plan als geheel bijdraagt aan de gemeentelijke doelen.
- **Het verbreden van het woningaanbod**, zodat er meer variatie ontstaat in woningtypen en woonvormen die aansluiten bij verschillende huishoudens en levensfasen.
- **Het versterken van de sociale huurvoorraad**, met nadruk op woningen die aansluiten op de lokale behoefte, waaronder driekamerappartementen en andere passende woningtypen.
- **Het borgen van kwaliteit en toekomstbestendigheid**, zodat nieuwbouw niet alleen betaalbaar is, maar ook kwalitatief goed, duurzaam en passend in de omgeving.
- **Het ontwikkelen van tijdelijke woonoplossingen**, zodat Teylingen ook kan inspelen op pieken in de vraag en op specifieke doelgroepen of urgente situaties.

Met deze opgaven werkt Teylingen toe naar een evenwichtige, betaalbare en toekomstbestendige woningvoorraad, die recht doet aan de lokale behoefte en de kwaliteit van de leefomgeving.

Doelen

We werken toe naar een woningaanbod dat beter aansluit bij de actuele en toekomstige behoefte van inwoners. Daarbij combineren we het terugdringen van het woningtekort met het realiseren van voldoende betaalbare en kwalitatieve woningen. Voor de periode tot en met 2040 hanteren we de volgende doelen.

- Tussen 2025 en eind 2030 realiseren we minimaal 1.540 woningen en tot en met 2040 nog eens 920 woningen. Daarmee groeien we mee met de woningbehoefte en dringen we het bestaande tekort structureel terug.
- Minimaal 67% van de nieuwbouw is betaalbaar.

Tenminste 30% van de nieuwbouw is sociale huur en tenminste 37% is bereikbaar voor middeninkomens, dat zijn middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Binnen de 37% is tenminste de helft een betaalbare koopwoning. Zo zorgen we voor een evenwichtige woningvoorraad met voldoende aanbod voor lage- en middeninkomens.

- De sociale huurvoorraad groeit in lijn met de lokale behoefte, zodat de corporatievoorraad beter aansluit op de vraag van inwoners die hierop zijn aangewezen.
- Nieuwbouw draagt bij aan het dorpse karakter en de ruimtelijke kwaliteit van Teylingen, zodat ontwikkelingen niet alleen voorzien in woonbehoefte, maar ook bijdragen aan leefbare en herkenbare kernen.

Actielijnen

Om deze doelen te bereiken, zet Teylingen in op drie samenhangende actielijnen. Daarmee stuurt de gemeente niet alleen op aantallen, maar ook op betaalbaarheid, kwaliteit en ruimtelijke inpassing.

Actielijn 3: Sturen op voldoende en passende woningbouw

We voeren actief regie op programmering, plancapaciteit en realisatie. Dat doen we onder meer via een helder kader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, actief en situationeel grondbeleid en het vroegtijdig betrekken van woningcorporaties bij nieuwe ontwikkelingen. Ook onderzoeken we hoe ruimtelijke en

programmatische keuzes kunnen bijdragen aan betaalbaarder bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van de minimale kwaliteit.

Actielijn 4: Kansen benutten voor verdichting en groei

We benutten de bestaande ruimte beter door gericht te verdichten en blijven tegelijk zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties voor de langere termijn. Daarbij sluiten we aan op de Omgevingsvisie en werken we het begrip **dorps wonen** nader uit, zodat duidelijker wordt welke ruimtelijke kwaliteit, dichtheid en leefomgeving passend zijn in Teylingen. Verdichting is daarbij geen doel op zich, maar een middel om zorgvuldig extra woningen toe te voegen binnen bestaande structuren.

Actielijn 5: Borgen van langdurige betaalbaarheid en beschikbaarheid

We zorgen dat woningen niet alleen worden gerealiseerd, maar ook op langere termijn betaalbaar en beschikbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor zij bedoeld zijn. Daarom verankeren we uitgangspunten over betaalbaarheid en toegankelijkheid in het omgevingsbeleid en zetten we aanvullende instrumenten in, zoals het vereveningsfonds, het woonfonds, het anti-speculatiebeding, de zelfbewoningsplicht en de Starterslening.

Acties komende vijf jaar

Gericht op voldoende en passende woningbouw

- We hanteren in de planregistratie de norm van 130% plancapaciteit, zodat planuitval en vertraging kunnen worden opgevangen en de woningbouwproductie op peil blijft.
- We stimuleren de realisatie van tijdelijke woonoplossingen, waaronder een flexwoningproject van ten minste 25 woningen, bij voorkeur op gemeentelijke gronden in samenwerking met Stek, projectontwikkelaars en/of grondeigenaren.
- We zetten actief en situationeel grondbeleid in waar dat nodig is om volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren en woningbouw mogelijk te maken. De nota grondbeleid wordt herijkt.
- We betrekken woningcorporatie Stek vroegtijdig bij nieuwe initiatieven, zodat sociale huur en middenhuur vanaf het begin onderdeel zijn van de planvorming.
- We hanteren een helder afwegingskader voor woningbouwtypes en nieuwe initiatieven, zodat ontwikkelaars weten welke programmering, differentiatie en verevening van hen wordt verwacht.
- We benoemen duidelijke kaders voor duurzaamheid bij woningbouwinitiatieven. Daarbij kijken we onder meer naar energie, klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit, gezondheid en toekomstbestendigheid.
- We starten een pilot bij een woningbouwproject om te onderzoeken welke ruimtelijke en programmatische concessies kunnen bijdragen aan betaalbaarder bouwen, zonder dat sprake is van een onaanvaardbare achteruitgang in kwaliteit of leefbaarheid.
- We onderzoeken de meerwaarde van een woningzoekendenpanel, zodat ook de belangen van woningzoekenden beter betrokken kunnen worden bij projectontwikkeling en belangenafweging.

Gericht op verdichting en groei

- In 2027 voeren we een brede verdichtingsverkenning uit binnen de bestaande kernen van Teylingen. Daarbij brengen we in beeld waar en onder welke voorwaarden extra woningen kunnen worden toegevoegd, bijvoorbeeld via woningdelen, splitsen, optoppen of transformatie. De uitkomsten gebruiken we om kansrijke locaties en instrumenten te bepalen voor zorgvuldige verdichting met behoud van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.
- We blijven zoeken naar en monitoren van nieuwe woningbouwlocaties voor de periode na 2030, in lijn met de Omgevingsvisie en de regionale woningbehoefte.
- We werken de definitie van dorps wonen verder uit, inclusief richtlijnen voor bouwhoogte, dichtheid, openbare ruimte en sociale samenhang, zodat toekomstige ontwikkelingen beter toetsbaar worden op ruimtelijke kwaliteit.

Gericht op betaalbaarheid en beschikbaarheid

- We verankeren de uitgangspunten van dit volkshuisvestingsprogramma over prijs, toegankelijkheid en doelgroepgerichtheid in het Omgevingsplan en ander omgevingsbeleid.
- We zetten het vereveningsfonds sociale woningbouw in om te borgen dat projecten die onvoldoende sociale huur realiseren financieel bijdragen aan extra betaalbare woningen elders.
- Wij zetten het Woonfonds in om de realisatie van woningen in het middensegment te stimuleren en financieel te ondersteunen, zodat het aanbod voor deze doelgroep wordt vergroot.
- We evalueren de werking van instrumenten zoals het anti-speculatiebeding, de zelfbewoningsplicht en de Starterslening, en passen deze waar nodig aan.

- We blijven beschikbare subsidies en financiële instrumenten benutten om woningbouw, betaalbaarheid en doorstroming te stimuleren.

Wat verwachten wij van onze partners?

Om de woningbouwopgave succesvol te realiseren en te zorgen voor voldoende, betaalbare en passende woningen, rekenen wij op een actieve en wederkerige inzet van onze partners.

Van **woningcorporatie Stek** verwachten wij dat zij een centrale rol speelt in het realiseren en beheren van sociale huur- en middenhuurwoningen, inzet op doorstroming en passende toewijzing en vroegtijdig betrokken is bij nieuwe ontwikkelingen. Ook verwachten wij dat Stek meewerkt aan stevige prestatieafspraken die bijdragen aan het behoud en de uitbreiding van de betaalbare woningvoorraad.

Van **projectontwikkelaars en grondeigenaren** verwachten wij dat zij zich committeren aan afspraken over betaalbaarheid en differentiatie, zorgen voor een gevarieerd woningaanbod en investeren in kwalitatieve en toekomstbestendige woningbouw. Daarnaast vragen wij dat zij actief meedenken over innovatieve woonvormen en inzicht geven in financiële en technische knelpunten die realisatie belemmeren.

Van **regiogemeenten** verwachten wij dat zij gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen voor de regionale woningbouwopgave. Dat betekent afstemming over programmering en spreiding, kennisdeling en samenwerking bij regionale vraagstukken, zodat een evenwichtige verdeling van woningen ontstaat.

Van **eigenaren van woningen en gebouwen** verwachten wij dat zij meewerken aan het voorkomen van leegstand en bereid zijn mee te denken over oplossingen die leiden tot beter gebruik van de bestaande voorraad.

De **gemeente** vervult in dit geheel een regisserende en faciliterende rol. Wij zorgen voor voldoende plancapaciteit en geschikte locaties, stellen duidelijke kaders en instrumenten vast, organiseren de samenhang tussen wonen en ruimtelijke kwaliteit en monitoren de voortgang. Waar nodig sturen wij bij op basis van ervaringen, monitoring en veranderende omstandigheden.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Van al onze partners verwachten wij een open houding in samenwerking en informatie-uitwisseling. Monitoring, gezamenlijke verantwoordelijkheid en tijdige afstemming zijn essentieel om de woningbouwopgave waar te maken. Alleen door samen te sturen op productie, betaalbaarheid, kwaliteit en ruimtelijke inpassing werken we aan een toekomstbestendige woningvoorraad en vitale, inclusieve wijken in Teylingen.

3 Wonen met zorg voor ouderen

Wat willen we bereiken?

Teylingen wil een gemeente zijn waar inwoners op een prettige, veilige en zelfstandige manier oud kunnen worden in hun eigen vertrouwde omgeving. Dat vraagt om een samenhangende aanpak waarin wonen, zorg en leefomgeving goed op elkaar aansluiten. Ouderen moeten kunnen rekenen op passende woningen, een toegankelijke woonomgeving en ondersteuning die dichtbij en goed georganiseerd is.

De kern van deze ambitie is dat ouderen zo lang mogelijk de regie houden over hun eigen leven en woonomgeving. Daarvoor is het nodig dat er voldoende passende en betaalbare woningen beschikbaar zijn, zoals nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Die woningen bevinden zich bij voorkeur op locaties waar voorzieningen, ontmoeting en zorg dichtbij zijn georganiseerd.

De opgave gaat verder dan de woning alleen. Ook de leefomgeving moet het mogelijk maken om zelfstandig te blijven wonen. Dat betekent toegankelijke, veilige en uitnodigende buurten met ruimte voor ontmoeting, beweging en sociale verbinding. Daarnaast is een sterke sociale basis nodig, waarin inwoners, mantelzorgers, vrijwilligers en professionals elkaar aanvullen.

Door deze integrale benadering – waarin wonen, welzijn en zorg samenkomen – werkt Teylingen toe naar een situatie waarin ouderen zich verbonden, ondersteund en betekenisvol voelen en volwaardig kunnen blijven deelnemen aan de samenleving.

3.1 Toekomstbestendig wonen voor ouderen

Vertretpunt

Teylingen vergrijst. De groep ouderen groeit de komende jaren sterk, en met name het aantal 85-plussers neemt fors toe. Daardoor groeit ook de behoefte aan woningen die aansluiten bij verschillende levensfasen en zorgbehoeften. Veel ouderen wonen nu nog in woningen die op termijn minder passend zijn, terwijl het aanbod aan geschikte alternatieven nog onvoldoende is.

De huidige woningvoorraad sluit nog niet goed genoeg aan op deze ontwikkeling. Er is behoefte aan meer nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen, vooral op locaties waar voorzieningen, ontmoeting en zorg in de nabijheid aanwezig zijn. Bestaande locaties zoals AgnesStaete in Voorhout, Bernardus in Sassenheim en Mariënhaven in Warmond bieden daarbij kansen voor doorontwikkeling.

Tegelijkertijd komt de doorstroming beperkt op gang. Ouderen verhuizen vaak pas als een woning niet meer passend is of als de zorgvraag toeneemt, terwijl juist tijdige doorstroming kan bijdragen aan een betere woonsituatie voor ouderen én aan het vrijkomen van woningen voor andere doelgroepen. Om de woningvoorraad toekomstbestendiger te maken, is daarom zowel uitbreiding van het aanbod als betere benutting van de bestaande voorraad nodig.

Belangrijkste opgaven

Teylingen staat voor een duidelijke opgave om wonen en zorg voor ouderen beter op elkaar te laten aansluiten. Daarbij richt de gemeente zich op de volgende opgaven.

- **Het uitbreiden van het aanbod aan geschikte woningen**, zodat er meer nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen beschikbaar komen die aansluiten op de woon- en zorgbehoefte van ouderen.
- **Het realiseren van geschikte woningen via nieuwbouw**, transformatie en aanpassing van de bestaande voorraad, met bijzondere aandacht voor locaties waar wonen, zorg en voorzieningen goed samenkomen.
- **Het verkennen en ontwikkelen van woonzorgzones**, waar passende woningen voor ouderen, voorzieningen en zorg elkaar versterken.
- **Het stimuleren van doorstroming**, zodat ouderen tijdig kunnen verhuizen naar een woning die beter past bij hun levensfase en ondersteuningsbehoefte en de woningvoorraad efficiënter wordt benut.

Met deze aanpak werkt Teylingen aan een woningvoorraad die beter aansluit op de groeiende en veranderende woonzorgvraag van ouderen.

Doelen

We werken toe naar een woningvoorraad die beter aansluit bij de behoeften van ouderen en hun veranderende woon- en zorgvraag. Voor de periode tot en met 2030 hanteren we de volgende doelen.

- Tot en met 2030 realiseren we in Teylingen ten minste 250 nieuwe nultredenwoningen, waarvan minimaal 50 zorggeschikt. Deze 50 woningen realiseren we bij voorkeur nabij voorzieningen, ontmoetingsplekken en waar zorg in de nabijheid aanwezig is.
- Ouderen zijn zich tijdig bewust van hun toekomstige woon- en zorgbehoeften en maken vaker passende woonkeuzes, zodat de doorstroming verbetert en woningen beter aansluiten op hun levensfase.
- We vergroten het aanbod van geclusterde en zorggeschikte woonvormen, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen met ontmoeting, ondersteuning en zorg in de nabijheid.

Actielijnen

Om deze doelen te bereiken, zet Teylingen in op twee samenhangende actielijnen. Daarmee werken we zowel aan uitbreiding van het aanbod als aan het beter benutten van de bestaande voorraad.

Actielijn 6: Toevoegen van geschikte woningen voor ouderen

We vergroten het aanbod van nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen via nieuwbouw, transformatie en aanpassing van bestaande gebouwen. Daarbij zetten we in op locaties waar wonen, zorg en welzijn goed samenkomen en zorgen we dat nieuwe initiatieven bijdragen aan de bredere woonzorgopgave.

Actielijn 7: Doorstroming naar geschikte woningen stimuleren

We ondersteunen ouderen bij het maken van passende woonkeuzes en bevorderen dat zij tijdig verhuizen naar een woning die aansluit bij hun levensfase en zorgbehoefte. Dat doen we via bewustwording,

voorlichting, begeleiding en – waar mogelijk – instrumenten die de overstap naar een passende woning vergemakkelijken.

Acties komende vijf jaar

Gericht op toevoegen van geschikte woningen

- We verkennen en benoemen plekken waar wonen, zorg en welzijn samenkomen, en zetten daarbij in op het versterken, verbinden en ontwikkelen van dorpssteunpunten en laagdrempelige ontmoetingsplekken als onderdeel van deze locaties.
- We onderzoeken hoe bestaande woningen en gebouwen kunnen worden getransformeerd naar nultreden-, geclusterde of zorggeschikte woningen en brengen daarbij knelpunten en kansen in beeld.
- We zetten in op minimaal twee pilots waarbij bestaande woongebouwen worden aangepast tot geclusterde of zorggeschikte woonvormen, zodat ervaring wordt opgedaan met transformatie in de bestaande voorraad.
- We leggen in het Omgevingsplan en in nieuwe ruimtelijke afwegingen vast waar en in welke mate woningen voor ouderen gewenst zijn.
- We maken in anterieure overeenkomsten afspraken met ontwikkelende partijen over de kwaliteit, toegankelijkheid en geschiktheid van woningen voor ouderen.
- We hanteren een kader (zie bijlage 1) voor nieuwe woon(zorg)initiatieven, zodat plannen bijdragen aan de woonzorgopgave en passen bij de lokale behoefte.
- We benutten waar mogelijk provinciale en rijksregelingen voor geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

Gericht op doorstroming naar geschikte woningen

- We vergroten de bewustwording bij ouderen over hun toekomstige woon- en zorgbehoeften, zodat zij tijdig kunnen nadenken over passend wonen.
- We starten een gerichte voorlichtingscampagne over doorstroming en passend wonen, gericht op zowel huurders als eigenaar-bewoners.
- We zetten de doorstroomadviseur in om ouderen te begeleiden bij het maken van een woonkeuze die past bij hun levensfase en ondersteuningsbehoefte.
- We verkennen samen met Stek de mogelijkheden van huurgewinning of vergelijkbare financiële instrumenten die de stap naar een passende woning kunnen vergemakkelijken.
- We blijven in gesprek met Stek over prioritaire toewijzing van geschikte woningen aan senioren, zodat beschikbare woningen beter terechtkomen bij de doelgroep waarvoor zij bedoeld zijn.

Wat verwachten wij van onze partners?

Om voldoende geschikte woningen voor ouderen toe te voegen en de doorstroming op gang te brengen, rekenen wij op actieve inzet en samenwerking van onze partners.

Van **woningcorporatie Stek** verwachten wij dat zij actief meewerkt aan doorstroominstrumenten, passende woningen beschikbaar stelt voor ouderen en bijdraagt aan de ontwikkeling van geclusterde en zorggeschikte woonvormen. Ook verwachten wij dat Stek waar passend inzet op voorrang of gerichte toewijzing van woningen aan senioren.

Van **ontwikkelaars en particuliere eigenaren** verwachten wij dat zij meedenken over transformatie, splitsing en nieuwe woonvormen en dat zij inspelen op de groeiende behoefte aan toegankelijke, geclusterde en zorggeschikte woningen. Daarnaast vragen wij dat zij inzicht geven in financiële en technische knelpunten die realisatie of transformatie belemmeren.

Van **zorg- en welzijnspartijen** verwachten wij dat zij bijdragen aan informatievoorziening, bewustwording en begeleiding van ouderen en input leveren over de voorwaarden waaraan passende woonvormen en woonzorgzones moeten voldoen.

Van **regionale partners** verwachten wij kennisuitwisseling en samenwerking, zodat ervaringen, instrumenten en oplossingen regionaal kunnen worden gedeeld en doorontwikkeld.

De **gemeente** vervult hierbij een regisserende rol. Wij stellen kaders, formuleren doelen, bewaken de samenhang tussen wonen, zorg en leefomgeving en sturen bij waar nodig op basis van voortgang en nieuwe ontwikkelingen.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Van alle partners verwachten wij een open en actieve houding in samenwerking en informatie-uitwisseling. Alleen door gezamenlijke inzet op passende woningen, doorstroming en integrale woonzorgconcepten kunnen we werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad waarin ouderen zelfstandig, veilig en in verbinding kunnen blijven wonen.

3.2 Toekomstbestendige omgeving voor ouderen

Vertrekpunt

De leefomgeving speelt een steeds belangrijkere rol in het mogelijk maken van zelfstandig wonen voor ouderen. Door de dubbele vergrijzing, stijgende zorgkosten en het toenemende tekort aan zorgpersoneel blijven ouderen langer zelfstandig thuis wonen. Dat vraagt om buurten die toegankelijk, veilig en uitnodigend zijn en die ontmoeting, beweging en ondersteuning mogelijk maken.

In de huidige situatie sluit de leefomgeving daar nog niet overal voldoende op aan. In verschillende buurten ontbreken veilige looproutes, voldoende verblijfsplekken en een duidelijke, herkenbare inrichting van de openbare ruimte. Juist voor ouderen en voor inwoners met bijvoorbeeld dementie is een overzichtelijke en toegankelijke omgeving van groot belang. Ook bestaande locaties waar zorg en ontmoeting al samenkomen bieden kansen om deze kwaliteiten verder te versterken.

Daarnaast neemt de druk op het zorgsysteem toe. Zorg wordt steeds vaker georganiseerd in de leefomgeving, waardoor een sterke sociale basis belangrijker wordt. Dat vraagt om buurten waarin inwoners, mantelzorgers, vrijwilligers, welzijnspartijen en professionals elkaar aanvullen en samen bijdragen aan een zorgzame gemeenschap.

Belangrijkste opgaven

Om ouderen in staat te stellen langer zelfstandig en in verbinding te blijven wonen, zet Teylingen in op een samenhangende ontwikkeling van leefomgeving, sociale samenhang en zorg. Daarbij richt de gemeente zich op de volgende opgaven.

- **Het versterken van zorgzame en betrokken gemeenschappen**, waarin inwoners naar elkaar omkijken, elkaar ondersteunen en actief deelnemen aan de samenleving.
- **Het ontwikkelen van toegankelijke en vitale leefomgevingen**, die uitnodigen tot ontmoeten, bewegen en meedoen en die veilig, toegankelijk en dementievriendelijk zijn ingericht.
- **Het borgen van passende zorg en ondersteuning dichtbij**, zodat formele en informele zorg elkaar versterken en ouderen laagdrempelig toegang hebben tot ondersteuning in hun eigen leefomgeving.
- Het versterken van de sociale basis, zodat ontmoeting, mantelzorgondersteuning en welzijnsvoorzieningen bijdragen aan het voorkomen van eenzaamheid en het vergroten van zelfredzaamheid.

Met deze aanpak werkt Teylingen aan buurten die niet alleen geschikt zijn om in te wonen, maar ook om in oud te worden.

Doelen

We werken toe naar een leefomgeving die ouderen ondersteunt om zelfstandig, veilig en in verbinding te wonen. Voor de komende jaren hanteren we de volgende doelen.

In de periode tot en met 2030 worden in Teylingen meer buurten aangepast zodat deze toegankelijk, veilig en geschikt zijn voor een ouder wordende bevolking.

In 2028 zijn minimaal twee buurten aangepast met concrete maatregelen die bijdragen aan een toegankelijke en dementievriendelijke leefomgeving, zoals veilige looproutes en herkenbare oriëntatiepunten.

In alle wijken streven we naar een laagdrempelige ontmoetingsfunctie, zodat ontmoeting en sociale verbinding dichtbij georganiseerd zijn.

Zorg en ondersteuning blijven dichtbij en beschikbaar, zodat ouderen in hun eigen leefomgeving toegang houden tot passende hulp en ondersteuning.

Buurten ontwikkelen zich tot zorgzame en vitale gemeenschappen, waarin ontmoeten, meedoen en omzien naar elkaar vanzelfsprekender worden.

Actielijnen

Om deze doelen te bereiken, zet Teylingen in op twee samenhangende actielijnen. Daarmee werken we zowel aan de fysieke leefomgeving als aan de organisatie van zorg en ondersteuning in de wijk.

Actielijn 8: Leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten

We verbeteren de leefomgeving in buurten, zodat deze toegankelijk, veilig en geschikt is voor een ouder wordende bevolking. Daarbij is bijzondere aandacht voor dementievriendelijkheid, beweging, ontmoeting en een inrichting van de openbare ruimte die zelfstandigheid ondersteunt.

Actielijn 9: Zorg toegankelijk en betaalbaar houden

We zorgen ervoor dat zorg en ondersteuning in de wijk goed toegankelijk blijven en beter aansluiten op de behoeften van inwoners. Dat vraagt om samenhang tussen wonen, zorg, welzijn, mantelzorg en toewijzing, met oog voor leefbaarheid, betaalbaarheid en de draagkracht van buurten.

Acties komende vijf jaar

Gericht op een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten

- We voeren pilots uit voor het dementievriendelijk inrichten van de openbare ruimte, zodat ervaring wordt opgedaan met een herkenbare en toegankelijke leefomgeving.
- We realiseren beweegruimte en ontmoetingsplekken in buurten, zodat beweging en sociaal contact worden gestimuleerd.
- We stimuleren laagdrempelige initiatieven voor ontmoeting in de wijk, zoals koffie- en buurtinitiatieven, die bijdragen aan sociale samenhang en onderlinge betrokkenheid.
- We zetten in op een toegankelijke leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten, door bij inrichting en herinrichting van de openbare ruimte expliciet rekening te houden met toegankelijkheid, veiligheid en gebruiksvriendelijkheid voor ouderen.
- We houden bij de ontwikkeling van buurten en woningtoewijzing aandacht voor een goede mix van inwoners, zodat buurten vitaal en leefbaar blijven.

Gericht op zorg toegankelijk en betaalbaar houden

- We werken aan een integrale afstemming van woningtoewijzing, zorg, ondersteuning en mantelzorg, zodat wonen en zorg beter op elkaar aansluiten.
- We organiseren zorg en ondersteuning meer in samenhang met wonen en welzijn op wijkniveau, zodat inwoners laagdrempelig toegang houden tot passende ondersteuning.
- We stemmen toewijzing, beheer en leefbaarheid beter op elkaar af, zodat wonen en zorg elkaar versterken en kwetsbaarheid niet eenzijdig geconcentreerd raakt.
- We versterken de sociale basis en informele ondersteuning, in aanvulling op professionele zorg, zodat inwoners en mantelzorgers meer mogelijkheden hebben om elkaar te ondersteunen.
- We monitoren periodiek, samen met lokale en regionale eerstelijnszorgpartners, de ontwikkeling van zorgvraag, zorgaanbod en de spreiding van zorgvoorzieningen (inclusief benodigde capaciteit en passende huisvesting), en gebruiken deze inzichten om tijdig bij te sturen op beschikbaarheid en bereikbaarheid van zorg.

Gericht op samenwerking en regie

- We continueren de stuurgroepen Wonen, Welzijn en Zorg per gemeente, zodat structurele afstemming en gezamenlijke sturing op de woonzorgopgave geborgd blijft.
- We organiseren jaarlijks een HLT-brede netwerkbijeenkomst met partners uit wonen, welzijn en zorg om kennis te delen, samenwerking te versterken en gezamenlijke opgaven te agenderen.
- We stellen per gemeente, in de stuurgroepen Wonen, Welzijn en Zorg, een gezamenlijke agenda op waarin prioriteiten, acties en samenwerking tussen wonen, welzijn en zorg worden vastgelegd en gemonitord.
- We halen periodiek input op bij partners over de ontwikkeling van leeftijdsbestendige wijken en vertalen deze inzichten naar beleid en uitvoering.

Gericht op uitvoering en borging

- We zorgen dat voor projecten en pilots, zoals de inrichting van dementievriendelijke buurten, vooraf duidelijke randvoorwaarden worden vastgesteld, waaronder capaciteit, financiering en projectleiding, zodat uitvoering en continuïteit geborgd zijn.

Wat verwachten wij van onze partners?

Om samen te werken aan een toekomstbestendige woonomgeving waarin ouderen prettig, veilig en zelfstandig kunnen wonen, rekenen wij op de betrokkenheid en inzet van onze partners.

Van **zorg- en welzijnspartijen** verwachten wij dat zij inhoudelijke input leveren voor leeftijdsbestendige wijken, meewerken aan pilots en buurtinitiatieven en bijdragen aan dementievriendelijke en beweegvriendelijke voorzieningen in de openbare ruimte.

Van **buurtbewoners, vrijwilligers en maatschappelijke organisaties** verwachten wij dat zij actief bijdragen aan ontmoeting en gemeenschapsvorming, behoeften en kansen signaleren en initiatieven nemen die aansluiten bij de lokale wensen en cultuur van de wijk.

Van **woningcorporaties en ontwikkelaars** verwachten wij dat zij bijdragen aan een evenwichtige en toekomstbestendige woonomgeving, onder meer door variatie in woningtypen, afstemming tussen toewijzing, beheer en leefbaarheid en het meewerken aan geclusterde woonvormen en buurtkwaliteit.

Van **regionale en lokale partners** verwachten wij dat zij meewerken aan samenhang en afstemming in de opgaven rond wonen, welzijn en zorg, zodat oplossingen ook op de langere termijn houdbaar en uitvoerbaar zijn.

De **gemeente** zorgt voor het stellen van kaders, het formuleren van doelen, het monitoren van de voortgang en het organiseren van samenhang tussen wonen, zorg en leefomgeving. Op basis van ervaringen en ontwikkelingen sturen wij waar nodig tijdig bij.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Samen werken we aan toegankelijke, veilige en toekomstbestendige buurten waar ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Door het versterken van gemeenschappen, het realiseren van passende woonvormen en het beschikbaar houden van zorg dichtbij, creëren we een omgeving waarin ouderen actief kunnen blijven deelnemen aan de samenleving.

4 Wonen voor aandachtsgroepen

Wat willen we bereiken?

Teylingen wil een inclusieve en zorgzame gemeente zijn, waarin ook inwoners die zich in een kwetsbare positie bevinden of een specifieke woonvraag hebben, tijdig kunnen beschikken over een passende en betaalbare woonplek. Voor deze inwoners is huisvesting meer dan alleen een dak boven het hoofd: een stabiele woonomgeving vormt vaak de basis voor herstel, participatie en het opbouwen van bestaanszekerheid.

Het gaat daarbij om inwoners met een lichamelijke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid, om uitstromers uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang, om (dreigend) dak- en thuisloze inwoners, maar ook om groepen met een specifieke woonvraag, zoals arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en vergunninghouders. Voor al deze groepen geldt dat de reguliere woningmarkt niet altijd passend of toegankelijk is.

Daarom zet Teylingen in op een samenhangende aanpak waarin wonen, zorg, begeleiding en welzijn met elkaar verbonden zijn. Tegelijkertijd werken we aan gemengde en leefbare wijken, waarin aandachtsgroepen niet geconcentreerd raken. Zo versterken we niet alleen de woonpositie van aandachtsgroepen, maar ook de sociale cohesie en leefbaarheid in buurten en dorpen.

4.1 Voldoende en betaalbare woonruimte voor mensen die zich in een kwetsbare positie bevinden

Vertrekpunt

Voor inwoners in een kwetsbare positie is een stabiele woonplek een essentiële randvoorwaarde om tot herstel te komen en mee te kunnen doen in de samenleving. Voor veel van deze aandachtsgroepen is een sociale huurwoning de enige realistische toegang tot de woningmarkt. Tegelijkertijd is de vraag naar betaalbare woningen groot en staat de sociale huurvoorraad in Teylingen onder druk.

Die druk wordt versterkt doordat verschillende aandachtsgroepen, zoals uitstromers uit maatschappelijke opvang, GGZ, jeugdzorg of detentie, maar ook statushouders en spoedzoekers, in toenemende mate af-

hankelijk zijn van snelle toegang tot een betaalbare huurwoning. Een groot deel van de vrijkomende sociale huurwoningen valt weliswaar binnen het segment waarop deze groepen zijn aangewezen, maar de beschikbaarheid daarvan is beperkt en de concurrentie met reguliere woningzoekenden is groot.

De opgave beperkt zich daarom niet tot het beschikbaar stellen van voldoende woningen, maar vraagt om een samenhangende benadering waarin wonen, zorg, ondersteuning en welzijn structureel met elkaar verbonden zijn. Zonder die samenhang bestaat het risico dat inwoners wel een woning krijgen, maar deze niet duurzaam kunnen behouden. Daarnaast is het belangrijk om kwetsbaarheid niet te concentreren, maar te zorgen voor een evenwichtige spreiding in de wijk.

Belangrijkste opgaven

Teylingen staat voor de opgave om voldoende en passende woonruimte beschikbaar te houden voor aandachtsgroepen die zijn aangewezen op betaalbare sociale huur. Daarbij richt de gemeente zich op de volgende opgaven.

- **Het zorgen voor voldoende en passende woonruimte voor aandachtsgroepen**, zodat inwoners met een urgente of specifieke woonvraag tijdig een stabiele en betaalbare woonplek kunnen vinden.
- **Het structureel verbinden van wonen met zorg, ondersteuning en participatie**, zodat huisvesting hand in hand gaat met begeleiding en inwoners duurzaam zelfstandig kunnen wonen.
- **Het bevorderen van gemengde en leefbare wijken en buurten**, door te sturen op spreiding en te voorkomen dat de draagkracht van wijken onder druk komt te staan.
- **Het realiseren van maatwerk en flexibele woonoplossingen**, zoals geclusterde of gespikkelde woonvormen, die aansluiten bij uiteenlopende ondersteuningsbehoeften.
- **Het versterken van regionale en lokale samenwerking**, zodat afspraken over aantallen, spreiding, toewijzing en begeleiding gezamenlijk en evenwichtig worden uitgevoerd.

Met deze aanpak werkt Teylingen aan een stabiele woonbasis voor aandachtsgroepen, met oog voor herstel, participatie en leefbaarheid.

Doelen

We werken toe naar een situatie waarin aandachtsgroepen tijdig een passende sociale huurwoning kunnen vinden en waarin wonen, begeleiding en leefbaarheid beter met elkaar in balans zijn. Voor de periode 2026–2030 hanteren we de volgende doelen.

- Jaarlijks worden voldoende sociale huurwoningen beschikbaar gesteld voor aandachtsgroepen, afgestemd op de actuele behoefte. Op basis van de huidige inzichten gaat het om circa 60 tot 70 woningen per jaar.
- Huisvesting van aandachtsgroepen gaat waar nodig gepaard met passende zorg, begeleiding of ondersteuning, zodat inwoners duurzaam zelfstandig kunnen wonen.
- We hanteren als richtlijn dat maximaal circa 25 % van de vrijkomende sociale huurwoningen via urgentie of bemiddeling wordt toegewezen, zodat ruimte blijft voor reguliere woningzoekenden en de draagkracht van buurten behouden blijft.
- We dragen naar vermogen bij aan de regionale huisvestingsopgave en werken samen met regiogemeenten en partners aan een eerlijke verdeling van de opgave.
- We realiseren en stimuleren kleinschalige, flexibele en toekomstbestendige woonvormen die aansluiten bij verschillende niveaus van zelfstandigheid en ondersteuning.

Actielijnen

Om deze doelen te bereiken, zet Teylingen in op twee samenhangende actielijnen. Daarmee werken we zowel aan de beschikbaarheid van woningen als aan de kwaliteit van de begeleiding en de inpassing in buurten.

Actielijn 10: Woningtoewijzing en regie op spreiding en beschikbaarheid

We sturen op voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor aandachtsgroepen via de regionale huisvestingsverordening, lokaal maatwerk en de contingentregeling. Daarbij bewaken we de balans tussen urgente toewijzing en ruimte voor reguliere woningzoekenden, en houden we zicht op aantallen, spreiding en behoefte.

Actielijn 11: Passende en gevarieerde woonvormen

We zetten in op kleinschalige en passende woonvormen voor inwoners met een ondersteuningsvraag, zoals geclusterde en gespikkelde woonvormen. Daarmee creëren we woonoplossingen die beter aansluiten bij de zorgvraag, herstel ondersteunen en tegelijkertijd zorgvuldig worden ingebed in de wijk.

Acties komende vijf jaar

Gericht op woningtoewijzing en regie op spreiding en beschikbaarheid

- We blijven werken met de regionale huisvestingsverordening van Holland Rijnland en zetten waar nodig lokaal maatwerk in om specifieke groepen binnen de woonruimteverdeling gericht te ondersteunen.
- We benutten actief de contingentregeling voor uitstroom vanuit maatschappelijke zorg naar reguliere woningen, in samenwerking met zorgaanbieders en woningcorporatie Stek.
- We gaan de contingentregeling ook evalueren, net als de werking van de huisvestingsverordening, zodat beter kan worden beoordeeld of de huidige instrumenten voldoende aansluiten op de lokale en regionale opgave.
- We maken jaarlijks afspraken met Stek over het aantal woningen dat beschikbaar komt voor aandachtsgroepen, afgestemd op instroom, uitstroom en actuele behoefte.
- We programmeren en monitoren jaarlijks de inzet van woningen voor aandachtsgroepen en sturen waar nodig bij op basis van regionale afspraken en nieuwe ontwikkelingen.
- We blijven bewaken dat toewijzing aan aandachtsgroepen plaatsvindt met oog voor spreiding, leefbaarheid en draagkracht van wijken.
- We hanteren als uitgangspunt dat maximaal circa 25 % van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen via urgentie of bemiddeling, zodat balans met reguliere woningzoekenden behouden blijft.

Gericht op passende en gevarieerde woonvormen

- We onderzoeken hoe in Teylingen invulling kan worden gegeven aan een Skaeve Huse-woonplek, in samenhang met de regionale samenwerking binnen de Duin- en Bollenstreek.
- We verkennen hoe tien gespikkelde woonplekken voor mensen met een verstandelijke beperking kunnen worden toegevoegd, zodat tijdig op de groeiende vraag kan worden ingespeeld.
- We benutten nieuwbouw, herstructurering en transformatie om kleinschalige en diverse woonvormen zorgvuldig in te passen in wijken en buurten.
- We houden bij de ontwikkeling van woonvormen rekening met informele netwerken en mogelijkheden voor onderlinge ondersteuning en mantelzorg, passend bij de doelgroep en de woonomgeving.
- We organiseren periodiek een afstemmingsoverleg tussen aanbieders van wonen, welzijn en zorg, zodat gezamenlijke vraagstukken – bijvoorbeeld rond begeleiding, woonvormen en thuishetchnologie – in samenhang kunnen worden uitgewerkt.
- We leggen in prestatie- en samenwerkingsafspraken beter vast hoe wonen, begeleiding en ondersteuning op elkaar aansluiten en hoe vroegsignalering van woonuitval, overlast en vereenzaming wordt georganiseerd.

Gericht op preventie en woonbehoud

- We zetten in op vroegsignalering van risico's op woonuitval, overlast en vereenzaming, in samenwerking met woningcorporaties, wijkteams en zorg- en ondersteuningspartners.
- We versterken de samenwerking tussen wonen en het sociaal domein, zodat ondersteuning tijdig wordt ingezet en escalatie en terugval worden voorkomen.
- We actualiseren en implementeren het convenant ter voorkoming van huisuitzettingen, gericht op vroegsignalering, afstemming en gezamenlijke interventie bij huurachterstanden en overlast.
- We versterken de samenwerking rond signalering en aanpak van overlast en onbegrepen gedrag, onder meer via meldingen, inzet van de wijk-GGD en bespreking in zorgnetwerkoverleggen.

Gericht op inzicht in behoefte en beschikbaarheid

- We brengen samen met zorg- en ondersteuningspartners de ontwikkeling van de ondersteuningsbehoefte van aandachtsgroepen in beeld, zodat tijdig kan worden bijgestuurd op capaciteit en beschikbaarheid van ondersteuning.

Gericht op leefbaarheid en maatschappelijke inpassing

- We besteden bij de huisvesting van aandachtsgroepen actief aandacht aan communicatie met de omgeving en aan een zorgvuldige inpassing in wijken en buurten.
- We ondersteunen initiatieven die bijdragen aan ontmoeting, onderlinge betrokkenheid en sociale cohesie in buurten.

Gericht op samenwerking en regie

- We organiseren structureel overleg tussen gemeente, woningcorporatie Stek en maatschappelijke zorg, gericht op het monitoren van instroom, uitstroom, casuïstiek en knelpunten, en het gezamenlijk bijsturen van uitvoering en beleid.
- We blijven inzetten op integrale samenwerking tussen wonen, welzijn en zorg, zodat opgaven rond huisvesting, begeleiding en leefbaarheid in samenhang worden opgepakt.

Wat verwachten wij van onze partners?

Om woningtoewijzing goed te laten verlopen en passende woonvormen voor aandachtsgroepen te realiseren, rekenen wij op een actieve inzet van onze partners.

Van **woningcorporatie Stek** verwachten wij dat zij woningen beschikbaar stelt en reserveert voor aandachtsgroepen binnen de afgesproken kaders, meewerkt aan lokaal maatwerk en contingenten en samen met de gemeente stuurt op een goede spreiding over wijken en buurten. Ook verwachten wij dat Stek bijdraagt aan integrale prestatieafspraken over wonen, begeleiding en leefbaarheid.

Van **zorg- en welzijnspartijen** verwachten wij dat zij tijdig passende begeleiding en ondersteuning organiseren, meewerken aan woningtoewijzing en bijdragen aan duurzame inpassing van bewoners in de wijk. Daarnaast vragen wij dat zij risico's op terugval, woonuitval of vereenzaming vroegtijdig signaleren.

Van **maatschappelijke organisaties en buurtpartners** verwachten wij dat zij bijdragen aan acceptatie, ontmoeting en sociale samenhang in buurten, zodat nieuwe woonplekken voor aandachtsgroepen beter kunnen landen in de omgeving.

Van **regiogemeenten** verwachten wij dat zij samenwerken aan een eerlijke verdeling van de opgave, afstemmen over contingenten en woonvormen en gezamenlijk optrekken in regionale vraagstukken zoals Skaeve Huse en andere specialistische woonoplossingen.

De **gemeente** vervult een regisserende rol. Wij stellen kaders, maken afspraken over aantallen en spreiding, bewaken de samenhang tussen wonen en ondersteuning en monitoren de voortgang. Waar nodig sturen wij beleid en uitvoering bij.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Van alle partners verwachten wij een open houding in samenwerking en informatie-uitwisseling. Alleen door gezamenlijk te sturen op beschikbaarheid, begeleiding, spreiding en leefbaarheid kunnen we zorgen voor een goed functionerend systeem van wonen met ondersteuning voor aandachtsgroepen.

4.2 Voldoende en betaalbare woonruimte voor mensen met een specifieke woonvraag

Vertrekpunt

Naast aandachtsgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag zijn er ook groepen die een specifieke woonvorm nodig hebben zonder dat daarbij altijd sprake is van extra zorg. De grootste opgave ligt daarbij bij arbeidsmigranten. De exacte behoefte aan huisvesting voor deze doelgroep in Teylingen is nog onvoldoende in beeld. Er zijn indicatieve regionale cijfers beschikbaar, maar die doen nog onvoldoende recht aan de lokale situatie. Daarom is nader lokaal onderzoek nodig.

Daarnaast moet Teylingen bijdragen aan de regionale opgave voor woonwagendplaatsen en uitvoering geven aan wettelijke en bestuurlijke verplichtingen rondom de huisvesting van onder meer vergunninghouders, Oekraïense ontheemden en asielzoekers. Voor deze groepen geldt dat de reguliere woningvoorraad niet altijd direct passend of toereikend is en dat zorgvuldige ruimtelijke en maatschappelijke inpassing nodig is.

De opgave vraagt daarom om regie, actuele informatie, regionale afstemming en duidelijke keuzes over passende huisvestingsvormen. Ook vraagt zij om communicatie met de omgeving en aandacht voor draagvlak en leefbaarheid.

Belangrijkste opgaven

Teylingen staat voor de opgave om ook voor doelgroepen met een specifieke woonvraag te zorgen voor passende, gereguleerde en zorgvuldig ingepaste woonoplossingen. Daarbij richt de gemeente zich op de volgende opgaven.

- **Het organiseren van passende huisvesting voor arbeidsmigranten**, met onderscheid naar short stay, mid stay en long stay, zodat huisvesting beter aansluit op de duur en aard van verblijf.

- **Het realiseren van drie woonwagenstandplaatsen**, in lijn met de regionale afspraken en de behoefte binnen de subregio.
- **Het bijdragen aan voldoende woonwagenstandplaatsen**, in lijn met regionale afspraken en de behoefte binnen de subregio.
- **Het invullen van taakstellingen en verantwoordelijkheden voor vergunninghouders**, opvangopgaven en andere doelgroepen met een specifieke woonvraag.
- **Het zorgen voor zorgvuldige ruimtelijke en maatschappelijke inpassing, met aandacht voor leefbaarheid**, beheer en communicatie met de omgeving.

Met deze aanpak werkt Teylingen aan passende woonoplossingen voor specifieke doelgroepen, met oog voor uitvoerbaarheid, draagvlak en kwaliteit.

Doelen

We werken toe naar een situatie waarin voor specifieke doelgroepen beter zicht bestaat op de woonbehoefte en waarin passende woonvormen tijdig en zorgvuldig kunnen worden gerealiseerd. Daarbij hanteren we de volgende doelen.

- In 2026 is de lokale opgave voor de huisvesting van arbeidsmigranten beter in beeld en zijn afspraken gemaakt over de richting van passende woonoplossingen.
- Vanaf 2027 geven we uitvoering aan een lokale of regionale aanpak voor arbeidsmigranten, met aandacht voor type huisvesting, locaties, fasering en beheer.
- We realiseren passende en gereguleerde woonoplossingen voor doelgroepen met een specifieke woonvraag binnen de geldende wettelijke, regionale en lokale kaders.
- We dragen bij aan een eerlijke verdeling van de regionale opgave, onder meer voor woonwagenstandplaatsen en opvanggerelateerde opgaven.
- Nieuwe woonoplossingen worden zorgvuldig ingepast, met aandacht voor leefbaarheid, communicatie en draagvlak in de omgeving.

Actielijnen

Om deze doelen te bereiken, zet Teylingen in op één samenhangende actielijn, waarin onderzoek, afstemming, realisatie en monitoring samenkomen.

Actielijn 12: Regie op specifieke woonvormen

We brengen de behoefte aan specifieke woonvormen beter in beeld, maken beleidskeuzes over passende huisvestingsoplossingen en werken samen met partners aan een zorgvuldige uitvoering. Daarbij combineren we lokaal onderzoek met regionale afstemming, zodat keuzes aansluiten bij de aard van de doelgroep en de schaal van de opgave.

Acties komende vijf jaar

Gericht op regie op specifieke woonvormen

- We werken de resultaten van dit onderzoek uit in beleidskeuzes en afspraken over passende huisvesting voor arbeidsmigranten, met onderscheid naar short stay, mid stay en long stay.
- We geven uitvoering aan een actieprogramma of regionale aanpak voor arbeidsmigranten, inclusief afspraken over aantallen, locaties, fasering, beheer en handhaving.
- We faciliteren waar passend logiesgewijze huisvesting voor arbeidsmigranten, bijvoorbeeld op of nabij terreinen van werkgevers, mits dit ruimtelijk en qua beheer verantwoord kan worden ingepast.
- Voor arbeidsmigranten die langduriger in Teylingen verblijven, verkennen we huisvestingsoplossingen binnen of nabij de reguliere woningvoorraad, voor zover dit past binnen de bredere volkshuisvestelijke afweging.
- We realiseren drie woonwagenstandplaatsen in Teylingen, in lijn met de regionale afspraken en de behoefte binnen de subregio. Daarbij zorgen we voor een zorgvuldige lokale uitvoering, met aandacht voor locatiekeuze, ruimtelijke inpassing, beheer en communicatie met de omgeving.
- We blijven invulling geven aan de taakstelling voor vergunninghouders en aan andere opvang- en huisvestingsopgaven die voortkomen uit landelijke of regionale verplichtingen.
- We zorgen bij nieuwe locaties en woonvormen voor tijdige communicatie met de omgeving en voor aandacht voor draagvlak, leefbaarheid en beheer.
- We monitoren jaarlijks de ontwikkeling van de opgave, zodat keuzes en uitvoering waar nodig kunnen worden bijgesteld.

Wat verwachten wij van onze partners?

Om passende huisvesting voor doelgroepen met een specifieke woonvraag te realiseren, rekenen wij op actieve samenwerking met onze partners.

Van **regiogemeenten** verwachten wij dat zij gezamenlijk optrekken in onderzoek, beleidsontwikkeling en uitvoering, zodat de opgave voor arbeidsmigranten, woonwagenvaardplaatsen en andere doelgroepen evenwichtig wordt verdeeld en regionaal afgestemd blijft.

Van **werkgevers** verwachten wij dat zij verantwoordelijkheid nemen voor goede en gereguleerde huisvesting van arbeidsmigranten, transparant zijn over aantallen en verblijfsduur en bijdragen aan beheer en leefbaarheid op locaties waar huisvesting plaatsvindt.

Van **huisvestende organisaties, corporaties en andere aanbieders** verwachten wij dat zij meewerken aan passende en zorgvuldig ingepaste woonoplossingen, signalen uit de praktijk delen en waar nodig ondersteuning bieden bij de huisvesting van vergunninghouders, Oekraïense ontheemden en andere doelgroepen.

Van **maatschappelijke organisaties en lokale partners** verwachten wij dat zij bijdragen aan acceptatie, verbinding en signalering in buurten waar nieuwe woonvormen worden gerealiseerd.

De **gemeente** vervult in dit geheel een regisserende rol. Wij zorgen voor de beleidsmatige kaders, de afstemming met regionale partners, de communicatie met de omgeving, de monitoring van de voortgang en – waar nodig – het tijdig bijsturen van beleid en uitvoering.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Van alle partners verwachten wij een open en constructieve houding in samenwerking en informatie-uitwisseling. Alleen door gezamenlijk inzicht te ontwikkelen, duidelijke afspraken te maken en zorgvuldig te communiceren, kunnen we voor specifieke doelgroepen passende woonoplossingen realiseren die uitvoerbaar, beheersbaar en maatschappelijk inpasbaar zijn.

5 Woonkwaliteit en leefbaarheid

Wat willen we bereiken?

Teylingen wil een woningvoorraad die niet alleen voldoende en passend is, maar ook duurzaam, gezond en toekomstbestendig. Goede volkshuisvesting gaat immers niet alleen over aantallen woningen, maar ook over de kwaliteit van woningen en de leefomgeving waarin inwoners wonen. Daarom zet Teylingen in op woningen die comfortabel, energiezuinig en betaalbaar zijn, in buurten die veilig, groen en prettig zijn om in te leven.

De opgave rond woonkwaliteit en leefbaarheid raakt meerdere thema's tegelijk. Het gaat om het onderhouden en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, om het tegengaan van energiearmoede, om het verbeteren van gezondheid en wooncomfort en om het versterken van een leefomgeving die bestand is tegen klimaatverandering. Daarbij horen ook thema's als vergroening, biodiversiteit, ontmoeting, sociale cohesie en het behoud van het dorpse karakter van Teylingen.

Teylingen werkt daarom aan een integrale aanpak waarin woningkwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid hand in hand gaan. Zo versterken we niet alleen de kwaliteit van woningen, maar ook de kwaliteit van het dagelijks leven in buurten en dorpen.

5.1 Onderhoud en verduurzaming

Vertretpunt

Een belangrijk deel van de woningvoorraad in Teylingen is gebouwd vóór 1985. Met name in de oudere dorpskernen en uitbreidingswijken uit de periode tot midden jaren tachtig is sprake van veroudering van woningen en een relatief grote verduurzamingsopgave. Deze opgave speelt vooral bij particuliere woningen, omdat de sociale huurvoorraad van Stek voor een belangrijk deel al is verduurzaamd.

De grootste opgaven liggen in buurten met veel oudere woningen, zoals delen van Voorhout Oude Dorp en Sassenheim Oost en West. Daar komt bouwkundige veroudering samen met een relatief lage energietechnische kwaliteit. Tegelijkertijd raakt verduurzaming niet alleen aan energiebesparing, maar ook aan wooncomfort, betaalbaarheid, gezondheid en klimaatbestendigheid. Juist daarom is een integrale aanpak

nodig, waarin onderhoud, isolatie, ventilatie en klimaatadaptieve maatregelen met elkaar worden verbonden.

Belangrijkste opgaven

Teylingen staat voor de opgave om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendiger te maken. Daarbij richt de gemeente zich op de volgende opgaven.

- **Het versnellen van de verduurzaming van oudere woningen**, met name van particuliere woningen en woningen die zijn gebouwd vóór 1985.
- **Het combineren van onderhoud en verduurzaming**, zodat investeringen in de woningvoorraad effectiever worden ingezet en woningen tegelijkertijd comfortabeler en energiezuiniger worden.
- **Het verbeteren van wooncomfort, gezondheid en betaalbaarheid**, onder meer door isolatie, ventilatie en het beperken van energiearmoede.
- **Het koppelen van verduurzaming aan klimaatadaptatie en biodiversiteit**, zodat woningen en buurten beter bestand zijn tegen hittestress en wateroverlast en tegelijkertijd natuurinclusiever worden ingericht.

Met deze aanpak werkt Teylingen aan een woningvoorraad die niet alleen energiezuiniger is, maar ook gezonder, comfortabeler en toekomstbestendiger.

Doelen

We werken toe naar een situatie waarin de bestaande woningvoorraad beter wordt onderhouden en verduurzaamd en waarin inwoners kunnen wonen in gezonde, comfortabele en betaalbare woningen. Daarbij hanteren we de volgende doelen.

- In 2030 heeft minimaal 70% van de woningen gebouwd vóór 1985 energielabel C of beter.
- Onderhoud en verduurzaming worden meer integraal aangepakt, zodat investeringen in de woningvoorraad bijdragen aan zowel energieprestaties als woningkwaliteit.
- Het wooncomfort en de betaalbaarheid van woningen verbeteren, met bijzondere aandacht voor huishoudens die kwetsbaar zijn voor hoge energielasten.
- De woningvoorraad en woonomgeving worden klimaatbestendiger en natuurinclusiever, onder meer door vergroening en aandacht voor soortenbescherming.

Actielijnen

Om deze doelen te bereiken, zet Teylingen in op twee samenhangende actielijnen. Daarmee werken we zowel aan de verduurzaming van woningen als aan de ondersteuning van bewoners en partners bij deze opgave.

Actielijn 13: Bewustwording en ondersteuning van eigenaar-bewoners en huurders

We ondersteunen eigenaar-bewoners en huurders bij het maken van keuzes over onderhoud en verduurzaming. Dat doen we via informatie, advies, coaching en financiële instrumenten, zodat inwoners beter weten welke maatregelen mogelijk zijn en hoe zij die kunnen realiseren.

Actielijn 14: Stimuleren van onderhoud en verduurzaming

We zetten in op een wijkgerichte en integrale aanpak van onderhoud en verduurzaming, met bijzondere aandacht voor buurten waar de opgave het grootst is. Daarbij koppelen we energiebesparing aan woningkwaliteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit, en maken we afspraken met partners over uitvoering en voortgang.

Acties komende 5 jaar

Gericht op bewustwording en ondersteuning

- We zetten in op toegankelijke informatie, coaching en advies voor eigenaar-bewoners en huurders, zodat zij beter worden ondersteund bij keuzes over onderhoud en verduurzaming.
- We stimuleren het gebruik van bestaande ondersteuningsmogelijkheden, zoals energieadvies, coachgesprekken en duurzaamheidsleningen, zodat meer inwoners daadwerkelijk stappen kunnen zetten.
- We richten extra voorlichting en ondersteuning op buurten waar de opgave relatief groot is, zoals delen van Voorhout Oude Dorp en Sassenheim Oost en West.
- We versterken de kennisdeling en bewustwording over de samenhang tussen energieverbruik, wooncomfort, gezondheid en toekomstbestendig wonen.

Gericht op onderhoud en verduurzaming

- We voeren een wijkgerichte aanpak uit in buurten met veel woningen met energielabel D tot en met G, zodat de grootste opgaven gericht kunnen worden aangepakt.
- We combineren waar mogelijk isolatie, ventilatie, installaties en bouwkundig onderhoud, zodat woningen integraal worden verbeterd.
- We blijven de duurzaamheidslening en andere financiële instrumenten beschikbaar houden om onderhoud en verduurzaming haalbaarder te maken voor woningeigenaren.
- We maken prestatieafspraken met Stek over het verder verbeteren van de energetische kwaliteit van de sociale huurvoorraad, zodat ook de resterende woningen met lage labels worden aangepakt.
- We koppelen verduurzaming aan maatregelen tegen hittestress en wateroverlast, zodat woningen en buurten ook beter bestand worden tegen klimaatverandering.
- We stimuleren natuurinclusieve renovatie en verduurzaming, onder meer via een soortenmanagementplan en aandacht voor biodiversiteit bij werkzaamheden aan gebouwen.

Wat verwachten we van onze partners?

Om de bestaande woningvoorraad te onderhouden en te verduurzamen, rekenen wij op een actieve inzet van onze partners.

Van **eigenaar-bewoners en huurders** verwachten wij dat zij actief gebruikmaken van ondersteuning, advies en financieringsmogelijkheden en bereid zijn om te investeren in onderhoud en verduurzaming van hun woning.

Van **woningcorporatie Stek** verwachten wij dat zij een voortrekkersrol blijft vervullen in het verbeteren van de energetische kwaliteit van de sociale huurvoorraad, met oog voor betaalbaarheid, wooncomfort en natuurinclusiviteit.

Van **de huurdersbelangenvereniging** verwachten wij dat zij signalen van huurders ophaalt en deelt, meedenkt over draagvlak en bijdraagt aan een goede aansluiting tussen verduurzamingsmaatregelen en de ervaringen van bewoners.

Van **marktpartijen, adviseurs en uitvoerende partners** verwachten wij dat zij kwalitatieve en toekomstbestendige oplossingen aanbieden, bewoners goed begeleiden en bijdragen aan de integrale koppeling van onderhoud, verduurzaming en klimaatadaptatie.

De **gemeente** vervult in dit geheel een stimulerende en regisserende rol. Wij zorgen voor toegankelijke ondersteuning, werken met een wijkgerichte aanpak, maken afspraken met partners en bewaken de samenhang tussen energie, woningkwaliteit, klimaat en biodiversiteit.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Van alle partners verwachten wij een open en actieve houding in samenwerking en informatie-uitwisseling. Alleen door gezamenlijk te investeren in onderhoud, verduurzaming en kennisdeling werken we aan een gezonde, energiezuinige en toekomstbestendige woningvoorraad in Teylingen.

5.2 Leefbaarheid

Vertrekpunt

De leefbaarheid in Teylingen is over het algemeen goed. In veel buurten ervaren inwoners hun woonomgeving positief en is sprake van een relatief sterke sociale samenhang. Tegelijkertijd zijn er verschillen tussen buurten en staat de leefbaarheid op sommige plekken onder druk. Die druk kan samenhangen met bijvoorbeeld de samenstelling van de buurt, ervaren overlast, de kwaliteit van de openbare ruimte of een gebrek aan groen en ontmoetingsplekken.

In delen van Teylingen spelen specifieke aandachtspunten. Zo is er in sommige buurten sprake van relatief meer geluidsoverlast, terwijl in andere buurten juist minder groen aanwezig is of de effecten van hittestress sterker voelbaar zijn. Ook kan de leefbaarheid onder druk komen te staan wanneer kwetsbaarheid zich te veel concentreert of wanneer bewoners zich minder verbonden voelen met hun omgeving.

Leefbaarheid vraagt daarom om blijvende aandacht. Het gaat niet alleen om fysieke kwaliteit, maar ook om sociale cohesie, ontmoeting, veiligheid en de veerkracht van buurten en wooncomplexen. Juist in een gemeente als Teylingen, met een sterk dorps karakter, is het belangrijk om die kwaliteiten te behouden en verder te versterken.

Belangrijkste opgaven

Teylingen staat voor de opgave om de leefbaarheid in buurten en dorpen te behouden en waar nodig te versterken. Daarbij richt de gemeente zich op de volgende opgaven.

- **Het versterken van sociale cohesie en betrokkenheid**, zodat inwoners zich verbonden voelen met hun buurt en naar elkaar omzien.
- **Het behouden en versterken van het dorpse karakter**, zodat ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen in buurten aansluiten bij de identiteit en schaal van Teylingen.
- **Het vergroten van de veerkracht en balans in buurten en wooncomplexen**, met aandacht voor samenstelling, draagkracht en leefbaarheid.
- **Het realiseren van een gezonde, veilige en toekomstbestendige leefomgeving**, met voldoende groen, ruimte voor ontmoeting en aandacht voor positieve gezondheid.

Met deze aanpak werkt Teylingen aan buurten waarin inwoners prettig, veilig en in verbinding kunnen wonen.

Doelen

We werken toe naar buurten en dorpen waarin leefbaarheid, sociale samenhang en woonkwaliteit in balans zijn. Daarbij hanteren we de volgende doelen.

- De sociale samenhang en betrokkenheid in buurten blijven behouden of worden versterkt.
- Het dorpse karakter van Teylingen blijft herkenbaar en wordt waar nodig versterkt in ruimtelijke ontwikkeling en beheer.
- Buurten en wooncomplexen zijn veerkrachtig en in balans, met aandacht voor draagkracht, ontmoeting en spreiding van kwetsbaarheid.
- De leefomgeving ondersteunt gezond, veilig en prettig wonen, met ruimte voor groen, beweging en ontmoeting.
- We monitoren de ontwikkeling van de leefbaarheid met behulp van de Leefbaarometer en lokale indicatoren, zodat waar nodig tijdig kan worden bijgestuurd.

Actielijnen

Om deze doelen te bereiken, zet Teylingen in op twee samenhangende actielijnen. Daarmee werken we zowel aan versterking van buurten als aan monitoring en tijdige bijsturing.

Actielijn 15: Versterken van leefbaarheid, sociale cohesie en veerkracht

We zetten in op een gebiedsgerichte aanpak in buurten waar de leefbaarheid onder druk staat en ondersteunen bewonersinitiatieven en maatschappelijke inzet die bijdragen aan ontmoeting, betrokkenheid en samenredzaamheid. Daarbij houden we aandacht voor de samenstelling van buurten en de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving.

Actielijn 16: Monitoring, signalering en bijsturing

We volgen de ontwikkeling van de leefbaarheid met behulp van bestaande instrumenten en lokale signalen, zodat we eerder kunnen zien waar extra inzet nodig is. Op basis daarvan maken we gerichte afspraken met partners en sturen we waar nodig bij in beleid en uitvoering.

Acties komende 5 jaar

Gericht op leefbaarheid, sociale cohesie en veerkracht

- We werken gebiedsgericht samen met partners aan dorpen, buurten en wooncomplexen waar leefbaarheid onder druk staat of kan komen te staan, waarbij we inzetten op het versterken van zorgzame buurten waarin sociale samenhang, welzijn, zorg en veiligheid samenkomen.
- We ondersteunen initiatieven van bewoners, vrijwilligersorganisaties en maatschappelijke partners die ontmoeting, betrokkenheid en samenredzaamheid versterken, bijvoorbeeld door het faciliteren van ontmoetingsplekken, buurtactiviteiten en lokale netwerken.
- Samen met Stek en andere partners houden we aandacht voor een evenwichtige samenstelling van wijken en wooncomplexen. Waar nodig zetten we aanvullende maatregelen in om sociale veerkracht te versterken, eenzijdigheid te voorkomen en de aansluiting met voorzieningen en ondersteuning te borgen.
- Bij ontwikkelingen in wonen en de openbare ruimte hebben we expliciet aandacht voor de menselijke maat, herkenbaarheid, gezondheid en het dorpse karakter, zodat leefbaarheid, welzijn en identiteit behouden blijven.

- We betrekken gezondheidsdeskundigheid, waaronder de GGD, bij de ontwikkeling van de leefomgeving en leefbaarheidsaanpak, met aandacht voor thema's zoals hittestress, luchtkwaliteit, geluid, vergroening en een gezond binnenmilieu.

Gericht op monitoring en bijsturing

- De gemeente gebruikt de Leefbaarometer, aangevuld met lokale signalen en data van partners, om ontwikkelingen in leefbaarheid per dorp, buurt en – waar mogelijk – complex te volgen. We stemmen de toepassing en duiding hiervan af met partners en verbinden deze waar mogelijk aan bestaande monitoringsinstrumenten, zoals de MAG-monitor.
- De uitkomsten van monitoring worden periodiek besproken met partners, waaronder Stek en maatschappelijke organisaties, om buurten of complexen te identificeren waar extra inzet nodig is en gezamenlijk prioriteiten te bepalen.
- In de jaarlijkse prestatieafspraken met Stek leggen we vast welke buurten of complexen extra aandacht vragen op het gebied van leefbaarheid en welke gezamenlijke acties worden ondernomen.
- We toetsen periodiek of de ingezette maatregelen bijdragen aan verbetering van leefbaarheid en sturen bij waar nodig, waarbij we succesvolle werkwijzen benutten en verbreden.

Wat verwachten we van onze partners?

Om de leefbaarheid in buurten en dorpen te behouden en te versterken, rekenen wij op een actieve inzet van onze partners.

Van bewoners verwachten wij dat zij betrokken zijn bij hun buurt, deelnemen aan initiatieven, signalen delen en waar mogelijk bijdragen aan ontmoeting en samenredzaamheid.

Van **woningcorporatie Stek** verwachten wij dat zij actief meedenkt over buurten en complexen waar de leefbaarheid aandacht vraagt, samenwerkt aan gerichte inzet en leefbaarheid expliciet verbindt aan beheer, toewijzing en prestatieafspraken.

Van de **huurdersbelangenvereniging** verwachten wij dat zij signalen van bewoners ophaalt en deelt, meedenkt over leefbaarheidsvraagstukken en input levert voor afspraken en maatregelen in buurten waar dat nodig is.

Van **welzijns-, zorg- en maatschappelijke organisaties** verwachten wij dat zij bijdragen aan sociale samenhang, ondersteuning en gebiedsgerichte samenwerking, vooral in buurten waar de draagkracht onder druk staat of waar extra inzet nodig is.

Van **veiligheidspartners en gemeentelijke uitvoeringspartners** verwachten wij dat zij meewerken aan een integrale aanpak van leefbaarheid en veiligheid, met oog voor handhaving, signalering en preventie.

De **gemeente** vervult in dit geheel een regisserende rol. Wij organiseren de samenhang tussen wonen, leefbaarheid, veiligheid en welzijn, monitoren de ontwikkeling van buurten en sturen waar nodig bij in samenwerking met partners.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Van alle partners verwachten wij een open en constructieve houding in samenwerking en informatie-uitwisseling. Alleen door gezamenlijk te werken aan ontmoeting, woonkwaliteit, veiligheid en gebiedsgerichte inzet kunnen we de leefbaarheid in Teylingen duurzaam behouden en versterken.

6 Monitoring en bijsturing

Wat willen we bereiken?

Teylingen wil dat het volkshuisvestingsprogramma niet alleen richting geeft, maar ook actueel, uitvoerbaar en effectief blijft in de praktijk. De woningmarkt, de bevolkingsontwikkeling en de maatschappelijke opgaven veranderen voortdurend. Daarom is het noodzakelijk om de uitvoering van het programma structureel te volgen en waar nodig tijdig bij te sturen.

Monitoring is daarmee geen los sluitstuk, maar een vast onderdeel van de beleidscyclus. Door jaarlijks inzicht te hebben in de voortgang van woningbouw, de uitvoering van maatregelen en de effecten op thema's als betaalbaarheid, doorstroming, leefbaarheid en verduurzaming, kan de gemeente beter sturen op de opgaven die in dit programma zijn geformuleerd.

Met monitoring werkt Teylingen aan een programma dat meebeweegt met ontwikkelingen in de samenleving en op de woningmarkt. Zo houden we grip op de volkshuisvestelijke opgaven en kunnen we tijdig inspelen op nieuwe kansen, risico's en knelpunten.

Uitgangspunten

De monitoring van het volkshuisvestingsprogramma sluit aan op de bredere beleidscyclus van de gemeente en op de actualisatie van de Omgevingsvisie. Het volkshuisvestingsprogramma wordt in samenhang met die actualisatie gezien en waar nodig herzien. Daarmee blijft het programma niet alleen actueel, maar ook goed verbonden met andere ruimtelijke en maatschappelijke beleidskaders.

Monitoring richt zich daarbij op twee sporen. Enerzijds gaat het om een terugblik: welke doelen, maatregelen en projecten zijn gerealiseerd en welke effecten zijn zichtbaar? Anderzijds gaat het om een vooruitblik: liggen programmering, uitvoering en samenwerking nog op koers en is aanvullende inzet of bijsturing nodig?

De monitoring is daarmee zowel een instrument om verantwoording af te leggen als een hulpmiddel om actief te sturen op de uitvoering van het programma.

Doelen van monitoring

Met monitoring wil Teylingen de voortgang van het volkshuisvestingsprogramma systematisch volgen en beoordelen. Daarbij hanteren we de volgende doelen.

We volgen jaarlijks de voortgang van de concrete doelen, maatregelen en actielijnen uit dit volkshuisvestingsprogramma.

We brengen in beeld in hoeverre de woningbouwopgave wordt gerealiseerd, zowel in aantallen als in kwaliteit, betaalbaarheid en woningtypen.

We monitoren de effecten van het programma op thema's als betaalbaarheid, doorstroming, leefbaarheid, verduurzaming en de beschikbaarheid van passende woningen.

We beoordelen jaarlijks of bijsturing nodig is in programmering, instrumenten, samenwerking of uitvoering.

We zorgen voor een transparante rapportage aan gemeenteraad over voortgang, knelpunten en benodigde vervolgstappen.

Werkwijze

De gemeente monitort jaarlijks de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de voortgang van afzonderlijke maatregelen, maar ook naar de samenhang tussen de verschillende opgaven en naar de mate waarin het programma als geheel bijdraagt aan de beoogde doelen.

De monitoring richt zich in elk geval op de volgende onderdelen.

- de realisatie van woningbouw, waaronder aantallen, typologieën, prijssegmenten en betaalbaarheid;
- de voortgang van maatregelen en actielijnen uit de verschillende hoofdstukken van dit programma;
- de werking van instrumenten, zoals onder meer het vereveningsfonds, de Starterslening, de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding;
- de ontwikkeling van leefbaarheid, woningkwaliteit en verduurzaming, onder andere via de Leefbaarometer, lokale indicatoren, energielabels en prestatieafspraken;
- de voortgang van afspraken met partners, zoals woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelaars en regiogemeenten.

Op basis van deze monitoring beoordeelt de gemeente jaarlijks of maatregelen moeten worden aangepast, aangescherpt of aangevuld. Daarmee wordt monitoring direct verbonden aan actieve programmasturing.

Indicatoren

Om de voortgang van het programma goed te kunnen volgen, werkt Teylingen met een set van kwantitatieve en kwalitatieve indicatoren. Deze indicatoren geven inzicht in zowel de uitvoering als de effecten van het beleid.

Belangrijke indicatoren zijn onder meer.

- het aantal gerealiseerde woningen en de verhouding tot de geprogrammeerde woningbouwopgave;
- de verdeling van nieuwbouw naar sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrij programma;
- het aandeel woningen dat bijdraagt aan doelgroepen als ouderen, aandachtsgroepen en starters;
- de voortgang van maatregelen op het gebied van doorstroming, woningdelen, woonzorg, leefbaarheid en verduurzaming;
- de ontwikkeling van energielabels, woningkwaliteit en onderhoud;
- signalen over leefbaarheid, sociale samenhang en draagkracht van buurten, onder meer via de Leefbaarometer en lokale informatie;
- de uitkomsten van prestatieafspraken en samenwerkingsafspraken met partners.

Waar nodig kunnen indicatoren worden aangevuld of aangescherpt als de opgaven veranderen of als nieuwe inzichten daarom vragen.

Jaarlijkse rapportage

Het college rapporteert jaarlijks aan de gemeenteraad over de voortgang van het volkshuisvestingsprogramma. In deze rapportage wordt inzicht gegeven in de stand van zaken van de woningbouwopgave, de uitvoering van maatregelen, de ontwikkeling van relevante indicatoren en de vraag of aanvullende inzet nodig is.

De rapportage biedt daarmee niet alleen verantwoording over het gevoerde beleid, maar vormt ook de basis voor bestuurlijke keuzes over prioriteiten en bijsturing. Daarbij wordt in elk geval aandacht besteed aan.

- de voortgang van de woningbouwprogrammering en realisatie;
- de ontwikkeling van betaalbaarheid, beschikbaarheid en doelgroepenbereik;
- de uitvoering van de maatregelen uit dit programma;
- de werking van instrumenten en afspraken met partners;
- de punten waarop bijsturing of actualisatie wenselijk is.

Bijsturing en actualisatie

Monitoring is bedoeld om tijdig te kunnen bijsturen. Als uit de jaarlijkse monitoring blijkt dat doelen niet worden gehaald, dat maatregelen onvoldoende effect hebben of dat omstandigheden zijn veranderd, kan het college besluiten om programmering, prioritering, instrumenten of uitvoering aan te passen.

Bijsturing kan bijvoorbeeld nodig zijn op het gebied van woningbouwplanning, betaalbaarheidsinstrumenten, prestatieafspraken, leefbaarheidsmaatregelen of verduurzamingsaanpak. Ook het afwegingskader en normeringen kunnen op basis van monitoring en gewijzigde marktomstandigheden worden geactualiseerd.

Daarnaast wordt het volkshuisvestingsprogramma in samenhang met de actualisatie van de Omgevingsvisie opnieuw bezien. Zo blijft het programma aansluiten op nieuwe inzichten, veranderende wet- en regelgeving en ontwikkelingen in de samenleving.

Wat verwachten wij van onze partners?

Voor goede monitoring is de inzet van partners onmisbaar. Wij verwachten van onze partners een open en actieve houding in het delen van informatie, het signaleren van ontwikkelingen en het meewerken aan evaluatie en bijsturing.

Van **woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, ontwikkelaars, regiogemeenten en particuliere eigenaren** verwachten wij dat zij relevante gegevens en signalen beschikbaar stellen, zodat een volledig beeld ontstaat van de voortgang en effecten van het programma.

Van alle partners verwachten wij daarnaast dat zij bijdragen aan de uitvoering van prestatieafspraken, samenwerkingsafspraken en maatregelen die in dit programma zijn opgenomen, en dat zij meedenken over oplossingen wanneer knelpunten zichtbaar worden.

De **gemeente** vervult in dit geheel een regisserende rol. Wij organiseren de monitoring, zorgen voor de jaarlijkse rapportage, bewaken de samenhang tussen de verschillende opgaven en zetten de uitkomsten van monitoring om in gerichte bestuurlijke en uitvoeringsmatige keuzes.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

Monitoring en bijsturing zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en partners. Alleen door structureel samen te werken, informatie te delen en open te zijn over voortgang en knelpunten, kan

het volkshuisvestingsprogramma actueel en effectief blijven. Zo zorgen we ervoor dat het programma niet alleen een beleidsdocument is, maar een werkend instrument dat meebeweegt met de praktijk en bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgaven van Teylingen.

Bijlage I Begrippen

<i>Aandachtsgroepen</i>	Groepen inwoners die vanwege een kwetsbare positie of specifieke omstandigheden extra aandacht nodig hebben binnen het woonbeleid. Het gaat bijvoorbeeld om uitstromers uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid en andere groepen die moeilijk zelfstandig passende woonruimte vinden.
<i>Afwegingskader</i>	Een beoordelingsinstrument waarmee woningbouw- en woonzorginitiatieven worden getoetst aan de gemeentelijke doelen. Daarbij wordt onder meer gekeken naar betaalbaarheid, woningtypen, levensloopgeschiktheid, differentiatie, duurzaamheid en leefbaarheid. Het afwegingskader wordt toegepast bij initiatieven vanaf vijf woningen.
<i>Anti-speculatiebeding</i>	Een instrument waarmee wordt voorkomen dat woningen kort na aankoop met winst worden doorverkocht. Dit helpt om woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep waarvoor zij bedoeld zijn en ondersteunt de betaalbaarheid van de woningvoorraad.
<i>Betaalbare koop</i>	Koopwoningen in een prijsklasse die bereikbaar is voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Binnen het programma maakt betaalbare koop deel uit van de bredere ambitie om een groot aandeel van de nieuwbouw betaalbaar te realiseren.
<i>Betaalbare woningen</i>	Woningen in de sociale huur, middenhuur of betaalbare koop die toegankelijk zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Het programma stuurt erop dat minimaal ongeveer twee derde van de nieuwbouw binnen dit betaalbare segment valt.
<i>Biodiversiteit</i>	De variatie aan planten- en diersoorten in de leefomgeving. In het volkshuisvestingsprogramma wordt verduurzaming gekoppeld aan maatregelen die bijdragen aan een groenere en natuurinclusieve woonomgeving.
<i>Doorstroming</i>	Het verhuizen van inwoners naar een woning die beter past bij hun levensfase, huishoudensgrootte of woonbehoefte. Doorstroming helpt om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en woningen vrij te maken voor andere doelgroepen.
<i>Doorstroomadviseur</i>	Een adviseur die inwoners begeleidt bij het vinden van een woning die beter aansluit bij hun levensfase of woonbehoefte. De doorstroomadviseur is vooral bedoeld om doorstroming te stimuleren, bijvoorbeeld bij ouderen die nu in een minder passende woning wonen.
<i>Flexwoning</i>	Een tijdelijke of verplaatsbare woning die kan worden ingezet om sneller in te spelen op pieken in de woningvraag of op urgente huisvestingsopgaven. Flexwoningen vormen een aanvulling op de reguliere woningvoorraad.
<i>Geclusterde woning</i>	Een woning of groep woningen die speciaal is ingericht voor een doelgroep, vaak ouderen, met een ontmoetingsruimte of gedeelde voorzieningen in of nabij het complex. Deze woonvorm ondersteunt zelfstandig wonen en sociale verbondenheid.
<i>Huisvestingsverordening Holland Rijnland</i>	De regionale regeling die bepaalt hoe sociale huurwoningen worden verdeeld en welke groepen onder voorwaarden voorrang kunnen krijgen. De verordening bevat ook instrumenten zoals urgentie en de contingentregeling.
<i>Klimaatadaptatie</i>	Het aanpassen van woningen en leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en waterover-

<i>Kleinschalige verdichting</i>	last. Binnen het programma wordt klimaatadaptatie gekoppeld aan woningverbetering, vergroening en verduurzaming. Het toevoegen van woonruimte binnen bestaande buurten en kernen, bijvoorbeeld door optoppen, splitsen, woningdelen of het toevoegen van kleine woonvormen. Dit gebeurt met oog voor kwaliteit, leefbaarheid en het dorps karakter van Teylingen.
<i>Leefbaarheid</i>	De kwaliteit van de woon- en leefomgeving, waaronder veiligheid, sociale samenhang, groen, voorzieningen en het ervaren woonplezier. Leefbaarheid is een belangrijk onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma en wordt actief gemonitord.
<i>Leefbaarometer</i>	Een monitoringsinstrument dat inzicht geeft in de leefbaarheid van buurten en wijken. De gemeente gebruikt dit, samen met lokale signalen en indicatoren, om leefbaarheidsontwikkelingen te volgen en waar nodig bij te sturen.
<i>Levensloopbestendig</i>	Geschikt om in verschillende levensfasen in te wonen, ook wanneer de bewoner ouder wordt of een beperking krijgt. Levensloopbestendige woningen zijn toegankelijk en bruikbaar zonder grote aanpassingen.
<i>Mantelzorgwoning</i>	Een woning op eigen terrein of in de tuin, bedoeld voor iemand die mantelzorg ontvangt of verleent. Binnen het programma wordt ingezet op het beter mogelijk maken van deze woonvorm als onderdeel van de bredere woonzorgopgave.
<i>Middenhuur</i>	Huurwoningen in een prijssegment tussen sociale huur en vrije sector. Deze woningen zijn bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen die niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar voor wie koop of vrije sectorhuur vaak niet betaalbaar is.
<i>Monitoring</i>	Het structureel volgen van de voortgang van het volkshuisvestingsprogramma. Daarbij wordt gekeken naar woningbouw, betaalbaarheid, doorstroming, leefbaarheid, verduurzaming en de uitvoering van maatregelen, zodat tijdig kan worden bijgestuurd.
<i>Nultredenwoning</i>	Een woning die zonder traplopen bereikbaar is en waarin de belangrijkste functies — zoals woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer — gelijkvloers bereikbaar zijn. Deze woningen zijn vooral van belang voor ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking.
<i>Omgevingsvisie</i>	Het strategische gemeentelijke beleidsdocument voor de ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn. Het volkshuisvestingsprogramma sluit aan op de Omgevingsvisie en vormt samen met de Maatschappelijke Agenda de basis voor keuzes op het gebied van wonen.
<i>Prestatieafspraken</i>	Afspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersvertegenwoordiging over onderwerpen zoals sociale huur, betaalbaarheid, woningtoewijzing, leefbaarheid en verduurzaming. Deze afspraken zijn een belangrijk instrument voor de uitvoering van het programma.
<i>Skaeve Huse</i>	Een kleinschalige woonvorm voor mensen met zeer complexe problematiek, die niet goed kunnen wonen in een reguliere woonomgeving. Binnen het programma onderzoekt Teylingen, samen met regionale partners, de mogelijkheden voor deze woonvorm.
<i>Sociale huurwoning</i>	Een huurwoning met een gereguleerde huurprijs, bedoeld voor huishoudens met een lager inkomen. Binnen het programma is sociale huur een belangrijk onderdeel van de betaalbare woningvoorraad en van de huisvesting van aandachtsgroepen.

<i>Soortenmanagementplan</i>	Een planmatig kader om bij onderhoud, renovatie en verduurzaming rekening te houden met beschermde dier- en plantensoorten. Het helpt om natuurinclusieve maatregelen goed te combineren met woningverbetering.
<i>Splitsen</i>	Het opdelen van een bestaande woning of gebouw in meerdere zelfstandige woonruimten. Splitsen is een van de manieren waarop Teylingen de bestaande woningvoorraad beter wil benutten.
<i>Urgentie</i>	Voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen voor inwoners die door persoonlijke omstandigheden snel woonruimte nodig hebben. Urgentie maakt onderdeel uit van de regionale huisvestingsverordening.
<i>Vereveningsfonds</i>	Een fonds waarin ontwikkelaars financieel bijdragen wanneer zij bij woningbouwprojecten niet voldoen aan de gewenste norm voor sociale huur. Met dit fonds kan op andere locaties extra sociale of betaalbare woningbouw worden gestimuleerd.
<i>Vergunninghouders</i>	Mensen die een verblijfsvergunning hebben gekregen en daarom recht hebben op huisvesting in een gemeente. De huisvesting van vergunninghouders maakt onderdeel uit van de bredere opgave voor aandachtsgroepen en specifieke woonvragen.
<i>Volkshuisvesting</i>	Het geheel aan beleid en maatregelen gericht op voldoende, passende en betaalbare huisvesting voor inwoners. In dit programma wordt volkshuisvesting benaderd als een samenhangende opgave waarin wonen, zorg, leefbaarheid en duurzaamheid met elkaar verbonden zijn.
<i>Volkshuisvestingsprogramma</i>	Het integrale beleids- en uitvoeringsdocument van de gemeente Teylingen voor de periode 2026–2030. Het programma vertaalt de koersnotitie naar concrete doelen, opgaven, actielijnen en maatregelen op het gebied van wonen, zorg en leefbaarheid.
<i>Wet versterking regie volkshuisvesting</i>	Landelijke wetgeving die gemeenten meer sturingsmogelijkheden geeft op de volkshuisvesting en hen verplicht om onderwerpen als woningbouw, betaalbaarheid en wonen met zorg expliciet op te nemen in hun volkshuisvestingsprogramma.
<i>Wonen met zorg</i>	De samenhang tussen wonen, ondersteuning, welzijn en zorg, vooral voor ouderen en aandachtsgroepen. In Teylingen is deze opgave volledig geïntegreerd in het volkshuisvestingsprogramma en niet uitgewerkt in een aparte woonzorgvisie.
<i>Woningdelen</i>	Een woonvorm waarbij meerdere huishoudens of bewoners gebruikmaken van één woning. Deze vorm van wonen kan bijdragen aan beter gebruik van de bestaande woningvoorraad en aan meer woonruimte voor kleinere huishoudens.
<i>Woningvoorraad</i>	Het geheel aan bestaande woningen binnen de gemeente. Het programma zet sterk in op het beter benutten, aanpassen, verduurzamen en toekomstbestendig maken van deze voorraad.
<i>Woonzorgvisie</i>	Een visie op de samenhang tussen wonen, zorg en ondersteuning. In Teylingen is ervoor gekozen om geen afzonderlijke woonzorgvisie op te stellen, maar deze opgave integraal op te nemen in het volkshuisvestingsprogramma.
<i>Zorggeschikte woning</i>	Een zelfstandige woning die zodanig is ingericht dat zorg daar goed geleverd kan worden. Vaak gaat het om rolstoel- of rollatorgeschikte woningen in een geclusterde woonvorm.

Bijlage II Afwegingskader woningbouw- en woonzorginitiatieven Teylingen

Doel van het afwegingskader

Met dit afwegingskader biedt de gemeente Teylingen initiatiefnemers een helder en voorspelbaar kader voor de beoordeling van woningbouw- en woonzorginitiatieven. Het kader helpt om plannen in een vroeg stadium te toetsen aan de gemeentelijke ambities en vormt een handvat voor het ambtelijk en bestuurlijk gesprek over de wenselijkheid en kwaliteit van initiatieven.

Het afwegingskader is bedoeld om niet alleen de kwantitatieve bijdrage van een initiatief te beoordelen, maar ook de kwalitatieve meerwaarde voor Teylingen. Daarbij gaat het onder meer om betaalbaarheid, differentiatie, levensloopgeschiktheid, duurzaamheid, leefbaarheid en – bij woonzorginitiatieven – de aansluiting op de woonzorgopgave en de kwaliteit van locatie, voorzieningen en ondersteuning.

Het afwegingskader is openbaar en kan door initiatiefnemers proactief worden gebruikt bij het opstellen van plannen. Daarmee ondersteunt het niet alleen de beoordeling van initiatieven, maar ook de kwaliteit van planvorming aan de voorkant.

Toepassing en positie van het afwegingskader

Dit afwegingskader wordt toegepast bij nieuwe woningbouwinitiatieven, transformatie, herstructurering en woonzorginitiatieven in Teylingen. Voor reguliere woningbouw geldt het als richtinggevend kader voor de gewenste programmering en kwaliteit. Voor woonzorginitiatieven geldt aanvullend een inhoudelijke toets op behoefte, doelgroep, locatie en organisatie van zorg en ondersteuning.

Het afwegingskader heeft geen zelfstandige juridische status, maar vormt een beleidsmatig beoordelingskader voor de gemeente bij de integrale afweging van initiatieven. Andere beleidsvelden, zoals ruimtelijke ordening, verkeer, groen, duurzaamheid en leefbaarheid, blijven onderdeel van de totale afweging.

Voorwaarde voor toepassing van dit afwegingskader is dat de gemeente de woningbouw- en woonzorgopgave periodiek blijft monitoren, zodat het kader meebeweegt met de resterende opgave en actuele ontwikkelingen.

Resultaat van de beoordeling

Na toepassing van het afwegingskader kan de gemeente tot de volgende uitkomsten komen:

- a. Positief advies
- b. Positief advies onder voorwaarden
- c. Negatief advies

Het afwegingskader is nadrukkelijk bedoeld als hulpmiddel om initiatieven waar mogelijk te verbeteren. Wanneer een plan nog niet voldoet, kan de gemeente met initiatiefnemers in gesprek over aanpassing van het plan.

Overzicht van de stappen

De gemeente beoordeelt initiatieven in drie samenhangende stappen:

Stap 1 – Toets aan beleidskaders

Er wordt beoordeeld of het initiatief past binnen de geldende gemeentelijke en regionale beleidskaders voor wonen, leefomgeving, zorg en volkshuisvesting.

Stap 2 – Behoeft- en programmatoets

Er wordt beoordeeld in hoeverre het initiatief bijdraagt aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Teylingen en, bij woonzorginitiatieven, aan de behoefte van specifieke doelgroepen.

Stap 3 – Kwalitatieve toets

Er wordt beoordeeld in hoeverre het initiatief kwalitatief bijdraagt aan de gemeentelijke ambities op het gebied van woningkwaliteit, leefbaarheid, toegankelijkheid, ontmoeting, zorg, welzijn en toekomstbestendigheid.

Afwegingskader reguliere woningbouwinitiatieven

Stap 1 – Toets aan kaders

Een regulier woningbouwinitiatief wordt in ieder geval getoetst aan de volgende uitgangspunten:

- het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders van de gemeente;
- het initiatief draagt bij aan de volkshuisvestelijke opgaven van Teylingen;
- het initiatief sluit aan op de gemeentelijke ambitie om voldoende, passende en betaalbare woningen toe te voegen;
- het initiatief houdt rekening met leefbaarheid, kwaliteit van de woonomgeving en het dorpse karakter van Teylingen.

Wanneer een plan niet past binnen deze kaders, wordt het initiatief in beginsel negatief beoordeeld of teruggelegd voor aanpassing.

Stap 2 – Programmatoets reguliere woningbouw

2.1 Programmering vanaf 5 woningen

Voor woningbouwinitiatieven vanaf 5 woningen geldt als uitgangspunt de volgende programmering:

- ten minste 30% sociale huur;
- ten minste 37% voor middeninkomens, bestaande uit betaalbare koop en/of middenhuur (waarvan tenminste de helft bestaat uit betaalbare koop);
- het resterende programma is vrij invulbaar door initiatiefnemers en ontwikkelende partijen, mits het plan als geheel bijdraagt aan de gemeentelijke doelen.

Deze programmering vormt het uitgangspunt voor het gesprek met initiatiefnemers. Het afwegingskader is geen vast sjabloon voor elk individueel plan; projectspecifiek maatwerk blijft mogelijk, mits gemotiveerd wordt onderbouwd hoe het initiatief bijdraagt aan de doelen van het Volkshuisvestingsprogramma.

2.2 Kleine plannen

Bij kleinere plannen (minder dan 5 woningen) wordt niet gestuurd op exacte percentages binnen het plan, maar wel op een bijdrage aan de gewenste differentiatie en kwaliteit in de directe omgeving.

2.3 Verevening

Wanneer een initiatief vanaf 5 woningen niet voldoet aan het uitgangspunt van 30% sociale huur, levert de initiatiefnemer een bijdrage aan het gemeentelijke vereveningsfonds, zodat op andere locaties extra sociale of betaalbare woningbouw kan worden gerealiseerd. Het college moet goedkeuren dat er niet aan het uitgangspunt van 30% sociale huur wordt voldaan.

Stap 3 – Kwalitatieve toets reguliere woningbouw

Bij reguliere woningbouwinitiatieven toetst de gemeente aanvullend op de volgende criteria:

a. Variatie en differentiatie

- Bij kleine plannen wordt beoordeeld of het initiatief bijdraagt aan variatie in de directe omgeving.
- Bij plannen vanaf 5 woningen wordt beoordeeld of binnen het plan sprake is van voldoende differentiatie in woningtypen, prijssegmenten en doelgroepen.

b. Betaalbaarheid en langdurige beschikbaarheid

- Sociale huurwoningen zijn bij voorkeur in bezit van een toegelaten instelling of worden onder vergelijkbare voorwaarden geëxploiteerd.
- Middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen moeten voor de doelgroep beschikbaar en betaalbaar blijven gedurende de afgesproken instandhoudingstermijn.
- In privaatrechtelijke afspraken kunnen voorwaarden worden vastgelegd over huurprijsontwikkeling, instandhouding, doelgroepen en toewijzing.

c. Levensloopgeschiktheid en toegankelijkheid

- Op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen geldt levensloopgeschiktheid als eis; op andere locaties is dit een nadrukkelijke wens.
- Toegankelijkheid wordt beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten van Woonkeur, zodat woningen geschikt zijn om te blijven wonen bij gebruik van hulpmiddelen zoals een rollator of rolstoel.

d. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

- Het initiatief sluit aan bij de geldende gemeentelijke duurzaamheidsuitgangspunten en draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Daarbij wordt gekeken naar aspecten zoals energie, klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit, gezondheid en levensloopbestendigheid.
- Bij de beoordeling wordt ook gekeken naar de samenhang tussen duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, uitvoerbaarheid en betaalbaarheid.

e. Kwaliteit van woonomgeving en leefbaarheid

- Het initiatief draagt bij aan een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving, met aandacht voor groen, openbare ruimte en sociale inclusiviteit.
- Het initiatief past qua schaal, opzet en woonmilieu bij het dorpse karakter van Teylingen en de specifieke kern of buurt.

Afwegingskader woningbouwinitiatieven voor wonen en zorg

Voor woningbouwinitiatieven voor wonen en zorg geldt het bovenstaande kader, aanvullend met een specifieke toets op woonzorgopgave, doelgroep, locatie en organisatie van zorg.

Stap 1 – Toets aan beleidskaders

Een woonzorginitiatief wordt getoetst aan de volgende uitgangspunten:

- het initiatief past binnen de gemeentelijke en regionale beleidskaders voor wonen, zorg en welzijn;
- het initiatief sluit aan op de lokale of regionale woonzorgbehoefte;
- het initiatief past binnen de wijkopbouw en de draagkracht van de omgeving;
- de initiatiefnemer kan een gezonde meerjarige exploitatie aantonen;
- de initiatiefnemer is bereid om samen te werken met andere partijen en bij te dragen aan een samenhangend aanbod van wonen, zorg en ondersteuning.

Stap 2 – Behoefte- en programmatoets woonzorg

Bij woonzorginitiatieven kijkt de gemeente naar de volgende onderdelen:

a. Kwantitatieve behoefte

- Voorziet het initiatief in een aantoonbare behoefte aan woningen of woonplekken voor een specifieke doelgroep in Teylingen?
- Draagt het initiatief bij aan de resterende opgave in de gemeente of in een specifieke kern of wijk?

b. Kwalitatieve behoefte

- Sluit het type woonvorm aan op de aard van de doelgroep, bijvoorbeeld geclusterd wonen, zelfstandig wonen met begeleiding of een andere passende woonvorm?

c. Diversiteit

- Voegt het initiatief iets toe wat in Teylingen of in de betreffende kern, wijk of omgeving nog onvoldoende aanwezig is?

d. Urgentie doelgroep

- Is sprake van een doelgroep met een acute of groeiende huisvestingsbehoefte?

e. Urgentie realisatie

- Kan het initiatief binnen een redelijke termijn worden gerealiseerd en daarmee bijdragen aan een actuele opgave?

Stap 3 – Kwalitatieve toets woonzorg

a. Welzijn, ontmoeting en omzien naar elkaar

- Het initiatief bevordert ontmoeting en onderlinge verbondenheid tussen bewoners.
- In het ontwerp van gebouw en buitenruimte is aandacht voor ontmoeting, gemeenschappelijkheid en wederkerigheid.
- Waar passend draagt het initiatief ook bij aan ontmoeting met de buurt of een bredere wijkfunctie.

b. Toegankelijkheid van de woningen

- Het ontwerp sluit aan op de toegankelijkheidsbehoefte van de doelgroep.
- Hierbij wordt gekeken naar onder meer drempelloosheid, deurbreedte, draaicirkels, liften, scootmobielberging, bereikbaarheid en toegankelijkheid vanuit de openbare ruimte.

c. Geschiktheid van locatie en omgeving

- De locatie ligt op korte afstand van voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, ontmoeting, zorg, openbaar vervoer en paramedische ondersteuning.
- De omgeving is passend voor de doelgroep, met aandacht voor groen, looproutes.

d. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

- Het initiatief sluit aan bij de geldende gemeentelijke duurzaamheidsuitgangspunten en draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Daarbij wordt gekeken naar aspecten zoals energie, klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit, gezondheid en levensloopbestendigheid.
- Bij de beoordeling wordt ook gekeken naar de samenhang tussen duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, uitvoerbaarheid en betaalbaarheid.