Leiden

Uitvoeringsagenda Wonen Leiden

2020-2023

Concept 2.0, versie 02 juli 2019 voor inspraak

Inhoudsopgave

Samenvatting 5
Inleiding 7
Hoofdstuk 1: Bouwen naar behoefte met de juiste woning op de juiste plek 9
Hoofdstuk 2: Vergroten van het aantal wooneenheden voor studenten 23
Hoofdstuk 3: Extra aandacht geven aan bijzondere doelgroepen 27
Hoofdstuk 4: Duurzamer maken van de woningvoorraad en de woonomgeving 35
Hoofdstuk 5: Kwaliteit van de woonomgeving vergroten 41
Hoofdstuk 6: Financiën 43

Samenvatting

Deze Uitvoeringsagenda hoort bij de *Woonvisie Leiden 2020-2030*. In deze agenda zijn de acties vermeld die we in de periode 2020 t/m 2023 gaan ondernemen om de gestelde ambities uit de Woonvisie te realiseren.

Dit doen we in vijf hoofstukken:

1. Bouwen naar behoefte, met de juiste woningen op de juiste plek
2. Vergroten van het aantal wooneenheden voor studenten
3. Extra aandacht geven aan bijzondere doelgroepen
4. Duurzamer maken van de woningvoorraad en de woonomgeving
5. Kwaliteit van de woonomgeving vergroten

We hebben te maken met schaarste. De druk op de woningmarkt is groot, maar de bouwmogelijkheden zijn beperkt. Dit leidt ertoe dat er scherpe keuzes nodig zijn. Die keuzes zijn in deze Uitvoeringsagenda vertaald naar concrete acties die bij elk hoofdstuk zijn geformuleerd. Per hoofdstuk geven we ook aan wat we verwachten van onze stakeholders.[1]

Deze agenda heeft een looptijd van vier jaar (2020 t/m 2023) en zal worden geactualiseerd zodra zich belangrijke veranderingen op de woningmarkt voordoen die ook hun effect hebben op de Leidse woningmarkt.

1 Het overzicht van acties is niet uitputtend. Vooral in de prestatieafspraken tussen gemeente, huurders en de Leidse woningcorporaties, zullen afspraken tot stand moeten komen die het resultaat zijn van enerzijds de ambities uit de gemeentelijke Woonvisie en deze Uitvoeringsagenda en anderzijds het 'bod' hierop van de Leidse woningcorporaties.

Inleiding

De gemeente Leiden heeft een nieuwe *Woonvisie 2020-2030* opgesteld. Daarin verwoordt het gemeentebestuur zijn visie op de toekomst. De Woonvisie heeft als horizon 2030. De concrete uitwerking voor de komende vier jaar is opgenomen in deze *Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020 t/m 2023*.

In de Woonvisie is de volgende ambitie opgenomen: *"Leiden is een aantrekkelijke en gastvrije stad om te wonen, vanwege haar centrale ligging in de Randstad, haar historische binnenstad, haar culturele aanbod, de vele kennisinstituten en de groene landschappen rondom de stad"*.

Om deze ambitie waar te kunnen maken streeft Leiden ernaar om:
1. te bouwen naar behoefte, met de juiste woning op de juiste plek;
2. de voorraad wooneenheden voor studenten te vergroten;
3. extra aandacht te geven aan bijzondere doelgroepen;
4. de woningvoorraad duurzamer te maken;
5. de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten.

We werken deze vijf doelstellingen in de volgende vijf hoofdstukken nader uit. Dit doen we door bij elk hoofdstuk allereerst alle acties op te sommen die we gaan uitvoeren om die specifieke doelstelling te gaan behalen. Vervolgens lichten we elk van deze acties afzonderlijk toe, al dan niet voorzien van een (beknopte) analyse bij elke actie.

Bij Duurzaamheid onderscheiden we vier thema's: Energietransitie, Klimaatadaptatie en biodiversiteit, Circulaire economie en Duurzame mobiliteit. Deze vier thema's worden uitgewerkt in afzonderlijke uitvoeringsprogramma's die later (dan deze uitvoeringsagenda) dit jaar worden vastgesteld. Over twee thema's – Energietransitie en Klimaatadaptatie en biodivers vergroenen – bevat deze Uitvoeringsagenda in hoofdstuk 4 al een eerste uitwerking. Zodra de vier uitvoeringsprogramma's beschikbaar zijn, vragen we van de Leidse woningcorporaties om die uitvoeringsprogramma's, voor zover deze gaan over het onderwerp 'Wonen', te betrekken bij hun jaarlijkse bod op het lokale woonbeleid.

In de nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2020-2025 die de gemeente maakt met de Leidse woningcorporaties en huurdersorganisaties wordt deze Uitvoeringsagenda verder geconcretiseerd. Halverwege de looptijd van de prestatieafspraken – in 2022 – wordt de uitvoering van deze agenda gemonitord. Tevens informeren wij de gemeenteraad door middel van de rapportage nieuwbouwmonitor wonen twee maal per jaar over de voortgang van de nieuwbouw. Deze monitoring biedt de raad de gelegenheid om bij te sturen, conform de uitgangspunten van de beleidscyclus: plan-do-check-act.

Deze Uitvoeringsagenda wordt in elk geval aangepast zodra zich belangrijke veranderingen op de woningmarkt voordoen die ook hun effect hebben op de Leidse woningmarkt. Bijvoorbeeld als de rente stijgt en/of het consumentenvertrouwen daalt. Op dat moment blijft de visie van het gemeentebestuur van Leiden hetzelfde, maar is er een andere Uitvoeringsagenda nodig met dito maatregelen om de doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren.

Dit document is opgesteld op basis van de huidige situatie. Als er nieuwe onderzoeken verschijnen – zoals de huishoudensprognose 2019 van de provincie Zuid-Holland, die in juni 2019 wordt verwacht – beoordelen we of deze invloed hebben op de Uitvoeringagenda. Vooralsnog houden wij vast aan de ambitie van het beleidsakkoord *Samen maken we de stad*[2].

2 Vindplaats: http://files.smart.pr/98/cdc19059a411e8b897251fc8c375ec/Beleidsakkoord-College-2018-2022.pdf

Hoofdstuk 1: Bouwen naar behoefte met de juiste woning op de juiste plek

Om te bouwen naar behoefte, met de juiste woningen op de juiste plek, ondernemen we als gemeente Leiden de volgende acties:

1. We formuleren een richtinggevend kwantitatief & kwalitatief woningbouw-programma en ontwikkelen een bijbehorend sturingsinstrument.
2. Nieuwbouw vindt vooral plaats in 10 gebieden.
3. In vier gebieden laten we het aandeel marktwoningen stijgen en is sociale woningbouw maatwerk.
4. We stellen voorwaarden aan de bouw van sociale huurwoningen door marktpartijen.
5. We hebben het voornemen een Vereveningsfonds fysieke leefomgeving te creëren.
6. We bevorderen de doorstroming in de bestaande sociale voorraad.
7. We nemen maatregelen tegen woonfraude.
8. We borgen de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen.
9. We optimaliseren de dienstverlening aan onze stakeholders.
10. We brengen partijen bij elkaar rondom de bouwopgave.
11. We blijven de grote bouwopgave op regionaal niveau agenderen.

In de onderstaande paragrafen lichten we deze 11 acties afzonderlijk en nader toe.

Actie 1: We formuleren een richtinggevend kwantitatief & kwalitatief woningbouw-programma en ontwikkelen een bijbehorend sturingsinstrument

In onze samenleving is een aantal trends zichtbaar die ook voor Leiden van toepassing zijn en tot een grote woningbehoefte leiden. Concreet gaat het bijvoorbeeld om de trek naar de stad, een toename van het aantal (internationale) studenten en andere internationals, vergrijzing en huishoudensverdunning. De laatste twee trends (vergrijzing en huishoudens-verdunning) hebben samen opgeteld een versterkend effect op de extra vraag naar woningen in Leiden.

Deze trends zijn ook zichtbaar in de Regionale *Woon Agenda 2017 Holland Rijnland*[3] (RWA). Hieruit blijkt namelijk dat de woningbehoefte in Leiden voor de periode 2017 tot 2030 wordt geraamd op 8.180 woningen.[4] De gemeenten in Holland Rijnland hebben deze opgave met de goedkeuring van de RWA vastgelegd. Ook is in de RWA uitgesplitst wat de behoefte is naar type woning en in welk woonmilieu. Voor Leiden moet de behoefte voor 2/3 deel neerslaan in het stedelijk woonmilieu en voor 1/3 deel in het suburbane woon-milieu.[5] Een kenmerk van het stedelijk woonmilieu is de korte (fiets)afstand van stedelijke

3 Vindplaats: https://hollandrijnland.nl/wp-content/uploads/2018/02/07c-Regionale-Woonagenda-Holland-Rijn-land-2017-7647.103-definitief-20-02.pdf

4 Vanaf 2017 tot 2030 is de Leidse opgave 8.180 woningen. Na aftrek van de gerealiseerde aantallen in 2017 en 2018 resteert een opgave van 6.680 woningen voor de periode 2019 tot 2030.

5 Regionale Woon Agenda 2017 Holland Rijnland, tabel op pagina 14. Op 14 maart 2018 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland.

voorzieningen en de loopafstand van buurtgebonden voorzieningen. Een kenmerk van het suburbane woonmilieu is de grotere afstand tot stedelijke voorzieningen.

Bovenstaande analyse en opgave brengt ons ertoe om in te zetten op een woningbouwprogramma zoals in tabel 1 is geformuleerd. Deze tabel is ons uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering in Leiden tot 2030. Op basis van diverse onderzoeken, trends en beleidskeuzes zijn we tot deze verdeling gekomen.[6]

In de tabel is te zien dat het aandeel grondgebonden woningen te klein is om dit verder onder te verdelen in de verschillende (huur- en koop-) prijsklassen. Verder telt het percentage sociale huur op tot 30%. Dat is de norm waarop we sturen.

Tabel 1: Woningbouwprogramma tot 2030

Eigendom	Woningtype	Prijsklasse		Behoefte
Huur	Grondgebonden	Goedkoop[7]	< € 720	5%
		Middelduur	€ 720 - € 1.000	< 5%
		Duur	> € 1.000	< 5%
	Gestapeld	Goedkoop	< € 720	25%
		Middelduur	€ 720 - € 1.000	15%
		Duur	> € 1.000	10%
	Huur totaal			**circa 58%**
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	< € 200.000	0%
		Middelduur	€ 200.000 - € 300.000	< 5%
		Duur	> € 300.000	< 5%
	Gestapeld	Goedkoop	< € 200.000	10%
		Middelduur	€ 200.000 - € 300.000	15%
		Duur	> € 300.000	10%
	Koop totaal			**circa 42%**
% afgerond op 5-tal	**Totaal**			**100%**

We monitoren dit beoogde woningbouwprogramma en we zullen erop sturen. We ontwikkelen de huidige nieuwbouwmonitor daarom verder door naar een datagestuurd programmeringsinstrument. Zo ontstaat een goed en actueel inzicht in de bouwplannen en (de voortgang van) de Leidse woningbouwopgave. Dit instrument geeft actuele cijfers, signaleert en biedt de mogelijkheid om bij te sturen en optimaal te programmeren. Hierdoor kunnen we intern en extern duidelijk maken én onderbouwen welke woningen we waar en wanneer nodig hebben in de stad.

6 De gebruikte bronnen zijn: Leiden in stedelijke transitie, Fakton/Springco (tabellen 5 t/m 8), Rapportage woningbouwplannen 2019-1 (concept), Regionale Woon Agenda 2017 Holland Rijnland, WBR 2016 van provincie Zuid-Holland, bevolkingsprognose (CBS en Bureau voor de leefomgeving, 2016), Leiden in cijfers (bestaande voorraad) en Rapportage scheefwonen UDC071 (cijfers over huishoudens, woningtypen en inkomens).

7 In dit document worden deze woningen 'sociale' huurwoningen genoemd.

Om bij de sturing te toetsen of de plannen in de pijplijn nog overeenkomen met de actuele woningbehoefte zullen we elke drie jaar onderzoek laten uitvoeren naar de (kwantitatieve en kwalitatieve) woningbehoefte. Bijvoorbeeld door deel te nemen aan het landelijke onderzoek (WoON) of door gebruik te maken van big data.

Verder maken we met de keuze voor deze tabel, tegelijkertijd de keuze voor de volgende vier uitgangspunten voor ons woningbouwprogramma:

Uitgangspunt 1: We bouwen 30% sociaal: 2.450 sociale huurwoningen tussen 2017-2030

We willen dat er voldoende woningen zijn voor mensen die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Zodat zij passend kunnen worden gehuisvest en dat de wachttijden voor een nieuwe sociale woning niet groter worden. In de RWA is geraamd en afgesproken dat er minimaal 25% sociaal moet worden toegevoegd om voldoende sociale woningen te hebben in 2030. In het beleidsakkoord *Samen maken we de stad*[8] is opgenomen dat Leiden 30% sociaal bouwt. Dit laatste percentage is onze inzet. Vanuit de opgave om in de periode 2017-2030 8.180 woningen te realiseren betekent dit dat we in deze periode 2.450 sociale huurwoningen willen toevoegen.

Uitgangspunt 2: Van alle nieuwe woningen wordt circa 40% koop en 60% huur (incl. 30% sociaal)

In 2017 was de verdeling tussen koop en huur in de bestaande woningvoorraad 45% koop en 55% huur. Van de 55% huur was circa 40% een particuliere huurwoning. Vooral het aandeel middeldure huur is een deels ontbrekende schakel van type woningen in de Leidse woningvoorraad. Deze middeldure huur definiëren we als een huurwoning met een kale huurprijs tussen de € 720 en € 1.000.[9] Uit de hierboven genoemde trends – en de toename van het aantal flexcontracten en ZZP'ers op de arbeidsmarkt[10] – volgt een extra vraag naar huurwoningen. Daarom is onze ambitie dat tot 2030 van alle nieuwbouw 60% een huurwoning is. Zie tabel 2.
Met de ambitie van 30% sociaal betekent dit dat daarnaast nog 30% markthuur moet worden gerealiseerd. Gezien de inkomenssamenstelling ligt daarbij het zwaartepunt op middeldure huur.

We zien in de huidige woningbouwplannen dat het realiseren van koopwoningen achterblijft bij de behoefte. In de huidige marktomstandigheden merken we dat ook voor nieuwe plannen het aandeel koop moeilijk op te nemen is. Het is voor een ontwikkelaar op dit moment namelijk doorgaans gemakkelijker om een complex te verkopen aan een belegger dan aan particuliere kopers. Derhalve verwachten wij dat we onze doelstelling om 40% koop te bouwen, in deze marktomstandigheden voor koopwoningen maar ten dele kunnen realiseren. Gelukkig is de situatie in onze buurgemeenten precies andersom, zodat er voor woningzoekenden in de regio een gevarieerd aanbod aan nieuwe woningen aanwezig is.

8 Vindplaats: http://files.smart.pr/98/cdc19059a411e8b897251fc8c375ec/Beleidsakkoord-College-2018-2022.pdf
9 Meer specifiek is een middeldure huurwoning een woning boven de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (in 2019: € 720,42) en tot € 1.000.
10 Deze verandering op de arbeidsmarkt zorgt er voor dat het moeilijker wordt om een hypotheek te krijgen. De vraag naar (middeldure) huurwoningen zal hierdoor stijgen.

Tabel 2: Verhouding koopwoningen versus huurwoningen

Cijfers afgerond op 100-tal	2017		Toe te voegen 2017-2030		2030	
Koop	**45%**	26.100	**40%**	3.300	**44%**	29.400
Huur	**55%**	31.900	**60%**	4.900	**56%**	36.700
Totaal	**100%**	58.000	**100%**	8.180	**100%**	66.100

Uitgangspunt 3: Van alle nieuwe woningen wordt circa 85% appartementen

In 2017 was de verdeling tussen grondgebonden woningen (bijvoorbeeld rijtjeswoningen) en gestapelde woningen (bijvoorbeeld appartementen) in de bestaande woningvoorraad 44% grondgebonden en 56% gestapeld. De trend naar meer en kleinere woningen, alsmede levensloopbestendige woningen voor ouderen zorgt er voor dat er meer behoefte is aan appartementen. Een extra argument daarbij is dat er voor 2/3 deel van de Leidse opgave behoefte is aan een stedelijk woonmilieu. Dat woonmilieu bestaat voor het overgrote deel uit gestapelde woningen. Om er voor te zorgen dat we de woningvoorraad bijsturen van 56% gestapeld in 2017 naar 60% gestapeld in 2030, moeten we van onze opgave van 8.180 woningen 85% gestapeld bouwen. Zie tabel 3.

Tabel 3: Verhouding grondgebonden versus gestapelde woningen

Cijfers afgerond op 100-tal	2017		Toe te voegen 2017-2030		2030	
Grondgebonden	**44%**	25.500	**15%**	1.200	**40%**	26.700
Gestapeld	**56%**	32.500	**85%**	7.000	**60%**	39.400
Totaal	**100%**	58.000	**100%**	8.180	**100%**	66.100

Ook in het suburbane woonmilieu zal een groot deel van de toe te voegen woningen gestapelde woningen zijn. Vergeleken met het stedelijk woonmilieu zijn de appartementen in dat milieu echter groter voor dezelfde prijs. Het suburbane woonmilieu varieert van wijken met uitsluitend rijtjeshuizen tot gemengde wijken met rijtjeshuizen en appartementen. Grondgebonden woningen zien we vaak terecht komen op kleine plots en kleine inpassingsplannen.

Uitgangspunt 4: We zetten onze capaciteit vooral in op projecten op kansrijke plekken voor grootschalige woningbouw

De kwantitatieve woningbouwopgave is groot. We willen ons in Leiden inzetten om deze grote, kwantitatieve opgave te realiseren. Dit impliceert ook dat we minder inzetten op bouwinitiatieven die relatief veel ruimtegebruik, maatwerk en begeleiding vereisen ten opzichte van de bijdrage die deze initiatieven leveren aan de kwantitatieve opgave. Dit kan concreet gaan over particuliere woon(zorg)concepten, collectief particulier opdrachtgeverschap en initiatieven voor bijvoorbeeld Tiny Houses. We staan positief tegenover dergelijke initiatieven, faciliteren daar waar dat onze rol is (informatie verschaffen, partijen aan elkaar verbinden), maar geven de komende jaren prioriteit aan de invulling van de kwantitatieve opgave.

Actie 2: Nieuwbouw vindt vooral plaats in 10 gebieden

Er zijn zes gebieden die een bijdrage kunnen leveren aan de verstedelijkingsopgave én waar projecten een bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid in de omgeving.[11] Deze zes 'potentiegebieden' zijn:

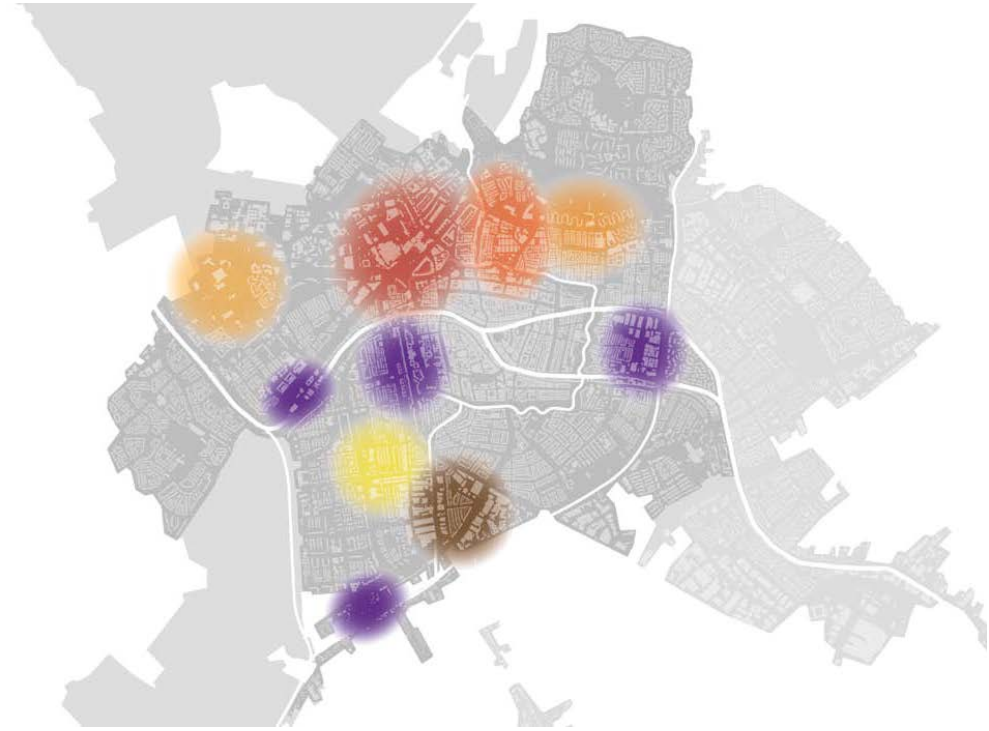
1. Het ruime Stationsgebied;
2. Omgeving voormalige industriezone (rondom westzijde Willem de Zwijgerlaan);
3. Omgeving oostzijde Willem de Zwijgerlaan;
4. Omgeving kruising Plesmanlaan – Haagse Schouwweg;
5. Centrum van Leiden Zuidwest;
6. Omgeving Rooseveltstraat - Lammenschansdriehoek.

Naast deze zes gebieden zijn er nog vier gebieden waar we kansen zien voor intensiever ruimtegebruik (dit is niet altijd woningbouw). Dit zijn:

7. Werninkterrein en directe omgeving;
8. Humanities campus aan de Witte Singel;
9. Bedrijventerrein De Waard;
10. Zone tussen Voorschoterweg en Vliet.

In deze 10 gebieden zoals weergegeven in figuur 1, zien we kans om de ambities voor duurzame verstedelijking tot 2030 versneld uit te voeren en als de beste plek voor de te realiseren woningbouwopgave. Zo maken we werk met werk.

Figuur 1: Plattegrond met stedelijke dynamiek



Bron: Ontwerp-Omgevingsvisie Leiden 2040, versie 1.0

11 Bron: *Ontwerp-Omgevingsvisie Leiden 2040, versie 1.0.*

Actie 3: In vier gebieden laten we het aandeel marktwoningen stijgen en is sociale woningbouw maatwerk

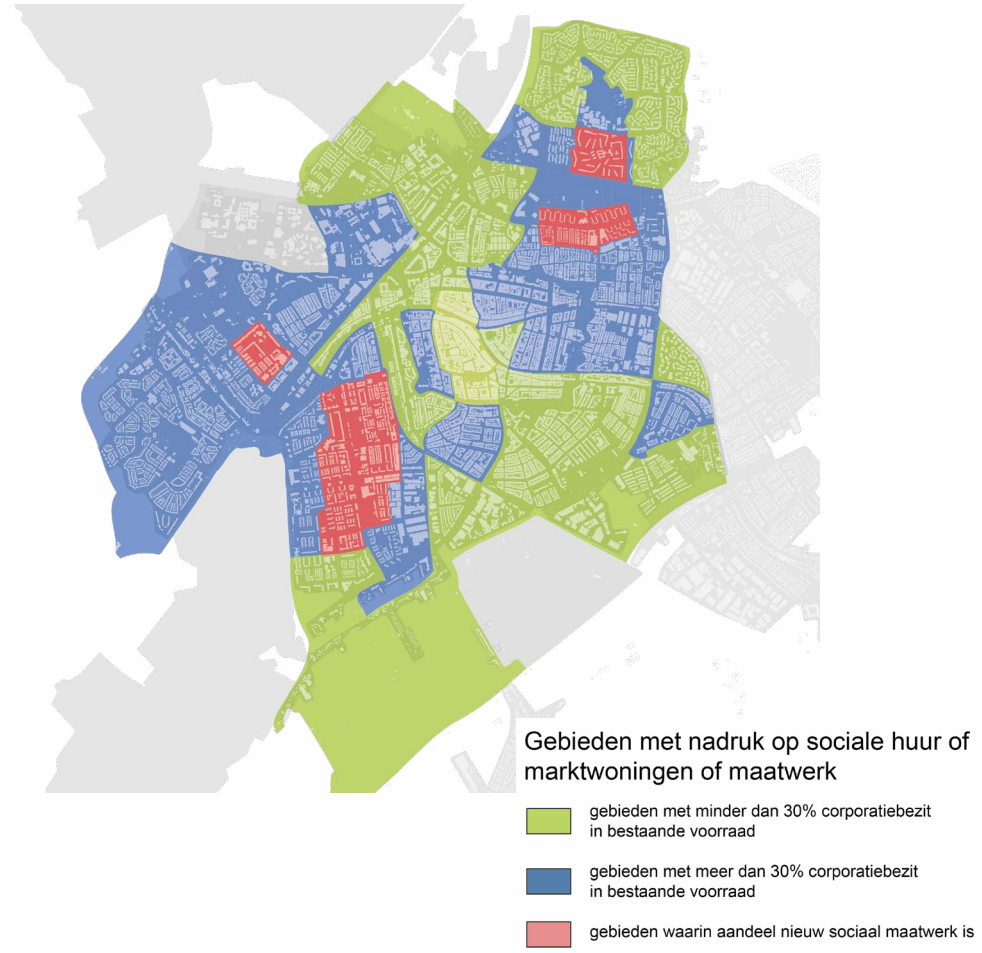
De Verstedelijkingsnotitie Leiden[12] benoemt vier gebieden in Leiden waar grotere concentraties sociale huurwoningen in de huurprijsklassen 'goedkoop' en 'betaalbaar' zijn gebouwd in de jaren '50, '60 en '70, en waar sociaal-maatschappelijke problematiek zich relatief sterker manifesteert dan in kleinere buurten met een vergelijkbaar aandeel sociale huurwoningen. Dit zijn:

1. Haagwegkwartier-Zuid;
2. De Hoven (aan de noordzijde van de Willem de Zwijgerlaan);
3. Hoge Mors (deels);
4. Slaaghwijk.

In de Woonvisie is vermeld om welke redenen we menging van woonsegmenten in deze vier wijken willen bevorderen. De analyse in de verstedelijkingsnotitie toont bovendien aan dat Haagwegkwartier-Zuid en De Hoven de twee gebieden zijn met de grootste uitdagingen, onder andere op het gebied van arbeidsparticipatie, probleemgedrag en sociale zelfredzaamheid.

Bij het leggen van nadruk op sociale huur of marktwoningen bij bouwplannen hanteren wij drie type gebieden (zie ook figuur 2):

Figuur 2: Gebieden met nadruk op sociale huur of marktwoningen



12 Vindplaats: https://gemeente.leiden.nl/bestanden/projecten/leiden2040/verstedelijkingsnotitie-leiden-oktober-2018.pdf

1. **In gebieden met sociale problematiek bepalen we het programma sociaal op basis van een gebiedsgerichte kwalitatieve analyse (‘rode’ gebieden).**

Bij ingrepen in de woningvoorraad in deze gebieden moeten we goed kijken naar welke sociale problematiek hier heerst en wat we willen oplossen of verminderen. Dan kijken we in welke mate en op welke wijze het woonprogramma hier een positieve bijdrage in kan leveren, zowel fysiek (‘stenen’) als niet fysiek (bijvoorbeeld lokaal maatwerk bij toewijzing). Een verandering van samenstelling van de woningvoorraad, zoals het meer toevoegen van woningen met verschillende sociale huurprijsklassen en andere marktprijsklassen (zoals middeldure huurwoningen) kan daarin ook bijdragen. Een ‘rood’ gebied betekent dus niet dat er uitsluitend marktwoningen worden gebouwd of dat er voorrang wordt gegeven aan een plan met marktwoningen boven een plan met sociale huurwoningen. Wat er op een locatie nodig is, zal blijken uit de analyse die voor dat specifieke gebied wordt uitgevoerd.
Daarnaast moet ook worden gekeken naar ander programma dan wonen, zoals bijvoorbeeld een zorgpost of ontmoetingsplek. Dit betekent maatwerk en een integrale benadering, ook vanuit sociaal beleid.
Het woonprogramma kan hierbij niet los worden gezien van een samenhangend plan waarbij stedenbouw en openbare ruimte ook worden betrokken (sociaal beleid, (ontwerp-) Omgevingsvisie en gebiedsontwikkelperspectieven).

2. **In gebieden met meer dan 30% sociaal kan 30% sociaal worden toegevoegd (‘blauwe’ gebieden).**

In overige gebieden waar nu al meer dan 30% van de woningvoorraad corporatiebezit is, kan 30% sociaal worden toegevoegd. Hier wordt de lijn van mengen doorgezet.

3. **In gebieden met minder dan 30% sociaal kan minimaal 30% sociaal worden toegevoegd (‘groene’ gebieden).**

In gebieden waar nu minder dan 30% van de woningvoorraad corporatiebezit is, kan 30% sociaal worden toegevoegd. Kijkend naar de samenstelling van de voorraad in deze buurten is meer dan 30% sociaal ook zeker mogelijk. Als ondergrens hanteren we in deze gebieden 30% sociaal.

Het uitgangspunt van 30% sociaal geldt stadsbreed. Hierboven zijn de uitgangspunten opgenomen voor de uitwerking ervan naar de drie type gebieden. Dit betekent dat de gemeente in individuele gevallen kan afwijken van de basisregel van 30% (hierboven onder punt 2 en 3).

Wij realiseren ons dat alleen nieuwbouw niet leidt tot gemengde wijken. Daarvoor is meer nodig, zoals het mengen van ‘dragende’ en ‘vragende’ huurders en het begeleiden van kwetsbare groepen. Daarom hebben wij verderop in deze Uitvoeringsagenda oog voor het realiseren van deze randvoorwaarden voor een goede menging.

Actie 4: We stellen voorwaarden aan de bouw van sociale huurwoningen door marktpartijen

Het is een uitdaging om gemiddeld 30% sociale huurwoningen toe te voegen in de stad. Deze uitdaging is er ten eerste voor de Leidse woningcorporaties. Met de nieuwe Woningwet uit 2015 is het speelveld van corporaties meer beperkt tot de huisvesting voor de sociale doelgroep en kunnen zij veel minder dan voorheen actief zijn op de vrije sector huur- en op de koopmarkt. Ook is met de Verhuurderheffing voor corporaties hun investeringsvermogen gedaald. Naast bouwen, ligt bij hen de opgave om hun woningbezit betaalbaar te houden en te verduurzamen. Die verduurzaming is vanwege de gemiddelde lage energielabels in Leiden, een grote en belangrijke opgave.
We geven er de voorkeur aan dat de woningcorporaties de sociale huurwoningen in Leiden bouwen. Tegelijkertijd zien we dat corporaties niet in de gelegenheid zijn of gesteld kunnen worden om de volledige sociale woningopgave te realiseren.

Bij marktpartijen zien we juist steeds meer dat zij huurwoningen tot de sociale huurprijsgrens zelf ontwikkelen en zelf in beheer nemen, zonder enige betrokkenheid meer van een corporatie. Aandachtspunt bij deze ontwikkeling is weer dat deze huurwoningen onder de sociale huurprijsgrens ook daadwerkelijk terecht komen bij de juiste doelgroep op zowel de korte als langere termijn.

Bovenstaande vereist keuzes die we als gemeente ook maken. Allereerst maken we hier de keuze om – gelet op de huidige marktsituatie – de Leidse corporaties zich te laten concentreren op de betaalbaarheid en verduurzaming van hun woningbezit. Wanneer er vervolgens nog ruimte is om te investeren in nieuwbouw, dan vragen we aan de corporaties om dit 'naar vermogen' te doen. In het bod van de woningcorporaties op de Woonvisie en deze Uitvoeringsagenda vernemen we graag wat de woningcorporaties concreet kunnen bijdragen aan de sociale nieuwbouwopgave in Leiden tot 2030.

De opgave om 30% sociale woningbouw toe te voegen vraagt tegen bovenstaande achtergrond ook een bijdrage van marktpartijen. Ook voor hen geldt in principe dat gemiddeld 30% van de nieuwbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen. Een verdeling van 50% door de corporaties en de overige 50% lijkt reëel. Deze bijdrage van 50% van de sociale bouwopgave (1.250 woningen) vragen we dan ook van de Leidse corporaties. Bijvoorbeeld via het verdichten van woningbouw op hun eigen locaties.

Een sociale huurwoning is een zelfstandige woning[13] die op basis van het woningwaarderingsstelsel een maximale huurprijs kent onder de liberalisatiegrens (2019: € 720,42).

De voorwaarden die wij stellen aan een sociale huurwoning van een marktpartij, zijn als volgt:

- De woning volgt gedurende 20 jaar het huurprijsbeleid dat de overheid jaarlijks vaststelt voor toegelaten instellingen;
- De woning wordt gedurende 20 jaar, ook na mutatie, verhuurd conform de *Regels voor toewijzing naar inkomen*[14] die jaarlijks door de rijksoverheid worden gepubliceerd;
- De sociale huurwoningen behorend bij één project, hebben een oppervlakte van minimaal 45 m^2 GBO;

13 Een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegang en eigen keuken en toilet.
14 Vindplaats: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen

- De woning mag tussentijds aan een andere (sociale of niet-sociale) verhuurder worden verkocht, maar uitsluitend als de condities van verhuur volledig gelijk blijven (conform bestaande privaatrechtelijke afspraken/kettingbeding);
- De woning wordt gedurende 20 jaar, ook na mutatie, verhuurd aan regulier woningzoekenden via het regionale woonruimteverdelingssysteem;
- De verhuurder rapporteert jaarlijks, gedurende 20 jaar, door middel van een accountantsverklaring naar de gemeente;
- Gemeente en eigenaar leggen bovengenoemde voorwaarden aan sociale huurwoningen in privaatrechtelijke afspraken met elkaar vast.

Met deze voorwaarden zorgen we voor helderheid vóóraf over de voorwaarden die we als gemeente stellen aan de bouw en verhuur van sociale huurwoningen in de stad. Tegelijkertijd bieden we met deze specifieke set aan voorwaarden voldoende mogelijkheden aan partijen om invulling te kunnen geven aan onze ambitie om 30% sociale huurwoningen toe te voegen voor de doelgroep die op dit woningsegment is aangewezen.

Bovenstaande spelregels zijn het uitgangspunt. Uitzonderingen op één of meerdere van deze voorwaarden zijn mogelijk. Bijvoorbeeld een project dat wordt gebouwd voor een sociale verhuurder die zich concentreert op de huisvesting van studenten of jongeren. In dat geval kan het zo zijn dat de oppervlakte minder kan zijn dan de hierboven genoemde voorwaarde van minimaal 45 m2. Maatwerk is op projectniveau dus mogelijk en de gemeente kan ervoor kiezen om van één of meerdere van de genoemde voorwaarden – bij uitzondering en met redenen omkleed – af te wijken. Die woningen tellen wel mee als sociale huurwoningen.

Los van deze voorwaarden letten wij erop dat de nieuwbouwplannen 'inclusief' worden ontworpen. Dit betekent dat een complex sociale huurwoningen een volwaardig plek in het ontwerp krijgt en bijvoorbeeld niet 'in een hoekje' van het plan.

Als gemeente zijn we er ons van bewust dat bovenstaande keuzes betekenen dat sociale huurwoningen zoals gebouwd door marktpartijen ná een periode van 20 jaar waarschijnlijk 'doorschuiven' van de sociale woningvoorraad naar de voorraad middeldure huurwoningen. Ook maken we met deze voorwaarden de keuze om specifieke regelingen voor bijvoorbeeld vergunninghouders en bijzondere doelgroepen niet van toepassing te laten zijn voor de sociale huurwoningen die marktpartijen bouwen en beheren. Verder zal een deel van de sociale doelgroep niet in aanmerking komen voor de sociale huurwoningen die de 'markt' gaat bouwen en verhuren.[15]

Hier staat tegenover een substantiële bijdrage vanuit de markt aan sociale huurwoningen voor de sociale doelgroep voor de komende 20 jaar. Omdat beleggers geen corporaties zijn, is de keuze om de huisvesting van bijzondere doelgroepen niet te eisen, volgens ons geen onlogische. De kans dat sociale huurwoningen ná 20 jaar doorschuiven naar de middeldure huurmarkt, is daarnaast niet persé nadelig omdat de behoefte aan deze middeldure huur ook op termijn groot lijkt te blijven. Verder kunnen de Leidse woningcorporaties de komende 20 jaar dan gebruiken om nog meer sociale woningen toe te voegen. Toevoeging die

15 Huurders met recht op huurtoeslag zijn aangewezen om een woning te huren die past bij hun inkomen. De huurprijsgrenzen die voor hen gelden, overstijgen de huurprijs van € 651,03 (2e aftoppingsgrens huurtoeslag) niet. Marktpartijen zullen vaak hun deel van de sociale huurwoningen die zij bouwen, boven deze grens van € 651,03 willen en gaan verhuren. Dit leidt ertoe dat wél de sociale doelgroep wordt bediend door marktpartijen, maar dit een specifiek deel zal zijn van die doelgroep.

nodig zal zijn gezien (sec) de behoefte en ook omdat een deel van deze sociale huurwoningen van beleggers dan dus zal overgaan naar het middeldure huursegment.

Het momentum en economische tij nu gezamenlijk aangrijpen om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen, is – naast de andere hierboven genoemde overwegingen – reden om nu in te zetten op dit evenwichtige pakket van maatregelen dat er toe leidt dat we ook daadwerkelijk 30% sociale woningen gaan bouwen in onze stad tot 2030.

Actie 5: We hebben het voornemen een Vereveningsfonds fysieke leefomgeving te creëren

Het principe van een gemiddeld percentage sociale huurwoningen (30%) en de wens om wijken beter te mengen, kan inhouden dat in sommige bouwplannen meer sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd omdat er in andere plannen onvoldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Aangezien het realiseren van sociale huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstenpotentie van een locatie, hebben we het voornemen[16] om een *Vereveningsfonds fysieke leefomgeving* te creëren om de hiermee samenhangende kosten te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Hiermee kunnen ontwikkelingen die meer sociale huurwoningen realiseren dan 30% een bijdrage ontvangen uit het fonds. Ruimtelijke initiatieven waarbij minder dan 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd, dienen een bijdrage te leveren aan het fonds. Op deze manier kan op het niveau van de stad het gemiddeld percentage van 30% worden gewaarborgd.

De gemeente zal ervoor waken dat de 30%-opgave niet in de tijd 'vooruit wordt geduwd', in die zin dat in de op korte termijn te realiseren plannen (veel) minder dan 30% wordt gerealiseerd, waardoor een grotere opgave later vooral moet worden gerealiseerd op de minder aantrekkelijke locaties.
Het fonds zal naar verwachting vooral worden ingezet voor kleinere woningbouwprojecten waarbij het vaak niet mogelijk is om te voldoen aan de 30%-eis. Bij middelgrote en grote ontwikkelingen gaan we er van uit dat de bouwende partijen wel aan deze eis voldoen. Bovenal zullen we kritisch kijken naar het gebruik van dit fonds om oneigenlijk gebruik ervan te voorkomen.

Actie 6: We bevorderen de doorstroming in de bestaande sociale voorraad

Naast de bouw van voldoende woningen, is ook een betere 'match' tussen type woning en type huurder van vooral sociale huurwoningen, een tweede oplossingsrichting om te komen tot 'de juiste persoon, in de juiste woning, op de juiste plek'. Die match is nu niet altijd optimaal binnen de bestaande sociale woningvoorraad. In de praktijk zien we namelijk dat de verhouding tussen de grootte van het huishouden en de grootte van de woning 'scheef' is. Daarnaast kan de verhouding tussen inkomen en huurprijs 'scheef' zijn. Dit gaat over zowel huurders waarvan het inkomen te laag is ten opzichte van hun woninghuur (dure scheefwoners) en vice versa (goedkope scheefwoners).

16 Dit voornemen maakt onderdeel uit van de Kaderbrief 2020-2023 en is ook opgenomen in de ontwerp-Omgevingsvisie Leiden 2040, versie 1.0 en leidt daarna tot besluitvorming.

De primaire oplossing voor dit probleem is voldoende bouwen. Dit gaat zowel over het bouwen van voldoende sociale huurwoningen als over het bouwen van middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen. Het stelt woningzoekenden namelijk in staat om de verhuisbeweging te maken van een sociale huurwoning naar een meer passende middeldure huurwoning of koopwoning. Veel ouderen opteren bijvoorbeeld voor een middeldure huurwoning. Het bouwen van woningen in dat segment stimuleert dus de doorstroming van ouderen.

Naast bouwen, willen we graag samen met de Leidse woningcorporaties deze mismatch tussen kenmerken van de woning en huurder aanpakken en hierover afspraken maken. De corporaties hebben kennis van hun huurders en hun woningbezit en weten welke huurders te benaderen om deze ongewenste mismatch te voorkomen. Bijvoorbeeld via extra inzet van verhuurmakelaars.

Een andere mogelijkheid om de doorstroming te bevorderen en scheefwonen tegen te gaan, is de optie dat vrijkomende sociale huurwoningen eerst gedurende een bepaalde periode (bijvoorbeeld zes weken) worden aangeboden aan bestaande huurders uit diezelfde wijk voordat andere woningzoekenden daarop kunnen reageren. Een andere optie (al dan niet in combinatie met de voorgaande) is om een huurcompensatie te bieden aan bestaande huurders die doorstromen. Ook hier is onze inzet om met corporaties afspraken te maken over de mogelijke instrumenten voor doorstroming.

Ten slotte willen we actiever de instrumenten gaan inzetten die de *Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019*[17] biedt om bij te dragen aan deze actie. Dit zijn:

- Lokale beleidsruimte (art. 13 verordening)
  Om specifieke lokale knelpunten op te lossen, mag maximaal 25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar worden toegewezen aan woningzoekenden via een ander volgordecriterium;
- Specifieke toewijzing nieuwbouw (art. 15 verordening)
  Nieuwe sociale huurwoningen kunnen bij voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die in de gemeente (of specifieke delen van de regio) een sociale huurwoning achterlaten. Deze mogelijkheid is bedoeld om de doorstroming te bevorderen.

Actie 7: We nemen maatregelen tegen woonfraude

Een woning die een woningcorporatie verhuurt, moet worden bewoond door de hoofdhuurder en eventuele medehuurders. Er is sprake van woonfraude als de huurder:
de woning niet bewoont;

- anderen in de woning laat wonen zonder toestemming van de verhuurder;
- de woning aan toeristen verhuurt, ook bijvoorbeeld via Airbnb;
- de woning gebruikt voor andere activiteiten zoals het kweken van hennep (wiet).

Onderhuur mag uitsluitend met toestemming van de verhuurder. Zonder toestemming is sprake van woonfraude. De lasten ervan zijn groot. De woning wordt immers aan de reguliere markt onttrokken, andere woningzoekenden moeten langer op een beschikbare woning wachten en de doorstroming op de woningmarkt wordt erdoor gehinderd. Ook wordt vaak een huurbedrag gevraagd dat veel hoger is dan de reguliere huurprijs.

17 Vindplaats: https://hollandrijnland.nl/leefomgeving/wonen/huisvestingsverordening2019/

Woonfraude bij sociale huurwoningen leidt dus tot een afname van de beschikbare voorraad voor huishoudens met een laag inkomen. Schattingen in Amsterdam over woonfraude variëren van zo'n 10% tot 20%.[18] Hoewel het exacte percentage niet bekend is in onze stad, weten we wel dat woonfraude ook in de krappe Leidse woningmarkt bestaat.

Daarom willen wij samen met de Leidse woningcorporaties woonfraude nog beter aanpakken. Op deze manier bouwen we niet alleen sociale woningen voor de sociale doelgroep, maar zorgen we dat een sociale huurwoning daadwerkelijk bij een sociale, legale huurder terecht komt en wordt bewoond.

Nu werken we al goed samen met onder andere woningcorporaties om woonfraude te bestrijden in de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA). In deze aanpak wordt in de volle breedte gekeken naar fraude, zoals woonfraude, uitkeringsfraude en fraude met toeslagen. We willen dit samen met onze partners, waaronder woningcorporaties, intensiveren ondanks dat de materie weerbarstig is door bijvoorbeeld de privacywet AVG. Deze maakt het delen van informatie door overheidsinstanties niet eenvoudig. We denken op dit moment aan meer datagedreven opsporingsmethoden en aan een (nog) meer proactieve inzet van alle betrokkenen met meer capaciteit. Sociale huurwoningen mogen namelijk geen verdienmodel worden op deze krappe woningmarkt.

Actie 8: We borgen de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen

Een goed functionerend middelduur huursegment is essentieel voor huishoudens met een middeninkomen. Het gaat bijvoorbeeld om huishoudens die behoefte hebben aan flexibiliteit, niet willen of kunnen kopen, starter zijn op de woningmarkt, om ouderen of om mensen die nu in een corporatiewoning wonen, maar willen verhuizen. Als een stad voor alle inkomensgroepen huisvesting wil bieden, is deze middeldure huur een fundamenteel onderdeel van de woningvoorraad.

In dit segment wordt in Leiden nu voldoende gebouwd en er staat voldoende in de planning. De langdurige borging van dit segment in de bestaande voorraad is een belangrijke volgende uitdaging voor nu. Dit betekent dat we er voor willen zorgen dat deze woningen in de toekomst ook daadwerkelijk beschikbaar blijven voor de huurders met een middeninkomen. Ten eerste voorkomen we met het borgen van het middensegment dat de huurprijzen ervan te snel stijgen in verhouding tot de inkomensontwikkeling van de huishoudens met een middeninkomen. Het huurprijsbeleid voor middeldure huurwoningen kent namelijk minder restricties dan voor sociale huurwoningen. Ten tweede willen we dat deze middeldure huurwoningen voldoende lang beschikbaar blijven voor de doelgroep en niet op te korte termijn worden verkocht door de eigenaar/verhuurder (uitponden).

18 'Woningmarkt slibt dicht door illegale onderhuur', Het financieel dagblad, 13 februari 2019, pagina 1.

Om deze redenen hanteren wij de volgende spelregels/kaders voor middeldure huurwoningen:

- Huurwoningen tussen € 720 en € 1.000 definiëren we als middeldure huurwoningen.
- Bij nieuwbouw van middeldure huurwoningen leggen we in privaatrechtelijke afspraken vast dat de woningen:
  - ook op langere termijn in geval van huurverhoging en mutatie middelduur blijven.[19] De jaarlijkse huurverhoging die mogelijk is voor deze woningen is consumentenprijsindexcijfer (CPI-cijfer) met daar bovenop maximaal 1,5%;
  - een minimale oppervlakte hebben van 45 m2 GBO;
  - na 15 jaar mogen worden uitgepond;
  - tussentijds aan andere verhuurders mogen worden verkocht, maar uitsluitend als de condities van verhuur volledig gelijk blijven (conform bestaande privaatrechtelijke afspraken/kettingbeding).

Op dit moment willen we ons beperken tot bovenstaande spelregels, waarbij we de controle erop nog nader uitwerken. Daar waar in de praktijk blijkt dat de door ons geformuleerde spelregels onvoldoende bijdragen aan ons doel om middeldure huur te behouden voor de bijbehorende doelgroep, verkennen we aanvullende maatregelen en instrumenten om dit doel te bereiken.[20]

Actie 9: We optimaliseren de dienstverlening aan onze stakeholders

We zetten in op het verder stroomlijnen van gemeentelijke procedures, op goede informatie-uitwisseling met derden en op vaste aanspreekpunten binnen de gemeente voor de stakeholders bij onze woningbouwopgave. Daar waar nodig optimaliseren we ook onze dienstverlening aan bouwende partijen in de stad door bijvoorbeeld tijdige vergunningverlening, onze bijdrage aan bestemmingsplanwijzigingen (daar waar gewenst) en deskundige begeleiding en advisering.

Actie 10: We brengen partijen bij elkaar rondom de bouwopgave

We organiseren het overleg. Uit onderzoek[21] kwam het advies reeds naar voren om een gemeentelijke (of regionale) 'Verstedelijkingstafel' te initiëren. Een tafel met publieke, private en overige particuliere partijen om – in afstemming met elkaar – het planaanbod nader te segmenteren. Graag nemen we als gemeente het initiatief om zo'n tafel te organiseren. Een tafel die kan bijdragen aan ons doel om op de juiste manier en in samenspraak met bouwende partijen te sturen richting ons gewenste woningbouwprogramma. We hechten bijvoorbeeld aan gemêleerde bouwplannen qua prijsklasse (goedkoop/middelduur/duur) en eigendom (koop/huur). Daarnaast kan zo'n tafel wat ons betreft fungeren als logische plek voor ontmoeting tussen stakeholders, zoals corporaties, beleggers en ontwikkelaars.

19 Indien de ontwikkeling geheel op eigen grond wordt gerealiseerd, is er geen sprake is van een overeenkomst waarin dergelijke afspraken kunnen worden vastgelegd. Voor ontwikkelingen op eigen grond zal dan op basis van vrijwilligheid moeten worden meegewerkt. Daarnaast moeten we ervoor zorgen dat de bedingen 'derdenwerking' krijgen. Dit betekent dat bij verkoop ook de nieuwe eigenaar juridisch is gebonden aan de gemaakte afspraken.

20 Zie de VNG-publicatie Gemeentelijk instrumentarium middenhuur voor een breder palet van mogelijkheden op sturing van dit segment.

21 Leiden in stedelijke transitie (Fakton/Springco).

Actie 11: We blijven de grote bouwopgave op regionaal niveau agenderen

Als gemeente Leiden zullen we de grote woningbouwopgave op regionaal niveau (Leidse regio & Holland Rijnland) blijven agenderen met als doel om samen met de regio de opgaven en doelen uit de Regionale *Woon Agenda 2017 Holland Rijnland*[22] (RWA) te behalen.

Wat vragen we aan onze stakeholders?

Met bovenstaande acties leveren we als gemeente graag onze bijdrage om invulling te geven aan onze woningbouwopgave en daarmee onze ambitie om te bouwen naar behoefte met de juiste woning op de juiste plek. Om dit doel te bereiken, vragen we aan onze stakeholders het volgende:

1. We vragen de Leidse woningcorporaties om zich maximaal in te spannen om een voortrekkersrol te nemen bij de verduurzaming van hun woningbezit. Om een bijdrage te leveren van 50% van de sociale bouwopgave (1.250 woningen) en om deze doelen te realiseren in combinatie met het betaalbaar houden van hun woningbezit
2. We vragen marktpartijen om – aanvullend op de sociale huurwoningen die de Leidse woningcorporaties bouwen – sociale huurwoningen te bouwen die voldoen aan de voorwaarden die wij hieraan stellen.
3. We vragen marktpartijen om koopwoningen te bouwen. We hechten aan gemêleerde bouwplannen qua prijsklasse (goedkoop/middelduur/duur) en eigendom (koop/huur).
4. We vragen woningcorporaties en marktpartijen om elkaar proactief op te zoeken, samen te werken en op die manier te komen tot een substantiële bijdrage aan de Leidse woningbouwopgave.
5. We vragen woningcorporaties en marktpartijen om samen met de gemeente te komen tot een goede uitwisseling van informatie die is gericht op een goede monitoring van, programmering van en sturing op de stadsbrede woningbouwopgave.
6. We vragen woningcorporaties om extra in te zetten op doorstroming van huurders, bijvoorbeeld via vernieuwende pilots, extra inzet op doorstroommakelaars en het intensiveren van de onderlinge samenwerking.
7. We vragen woningcorporaties om samen met de gemeente woonfraude nog beter aan te pakken.

22 Vindplaats: https://hollandrijnland.nl/wp-content/uploads/2018/02/07c-Regionale-Woonagenda-Holland-Rijnland-2017-7647.103-definitief-20-02.pdf

Hoofdstuk 2: Vergroten van het aantal wooneenheden voor studenten

Om de woonvoorraad voor studenten te vergroten – het gaat hierbij zowel om onzelfstandige als zelfstandige en zowel om gemeubileerde als ongemeubileerde wooneenheden – ondernemen we de volgende acties:

1. We intensiveren samenwerking met de stakeholders om de opgave aan studentenhuisvesting te realiseren.
2. We monitoren jaarlijks de ontwikkelingen in vraag naar en aanbod van wooneenheden voor studenten.
3. We zetten in op betere samenleving tussen studenten en andere bewoners.
4. We zetten in op de gezamenlijke huisvesting van internationale en Nederlandse studenten.
5. We overleggen met buurgemeenten over mogelijkheden voor transformatie en nieuwbouw van studenteneenheden.

In de onderstaande paragrafen lichten we deze vijf acties afzonderlijk en nader toe.

Actie 1: We intensiveren samenwerking met stakeholders om de opgave aan studentenhuisvesting te realiseren

Op basis van de prognoses van de kennisinstellingen en de *Lokale Monitor Studentenhuisvesting 2017*[23] hebben we samen met de Universiteit Leiden, de Hogeschool Leiden en het Leids Universitair Medisch Centrum in de *Samenwerkingsovereenkomst 2017-2021*[24] de ambitie vastgelegd om het aantal wooneenheden voor studenten vanaf 2018 met 2.700 uit te breiden. Omdat de lokale monitor Studentenhuisvesting steeds acht jaar vooruit kijkt, gaan wij hierbij vooralsnog uit van een einddatum van 2026.
Uit de meest recente Monitor Studentenhuisvesting Leiden 2018[25] is af te leiden dat als de bestaande trends zich doorzetten (effect leenstelsel en toenemende internationalisering), het tekort aan wooneenheden in 2026 kan zijn opgelopen tot een aantal tussen de 1.800 en 2.600 à 2.700. Deze bandbreedte is van belang omdat veel ontwikkelingen van invloed zijn op zowel vraag als aanbod van wooneenheden waardoor het tekort niet exact te voorspellen is. Te denken valt aan het effect dat wij afgelopen twee jaar zagen van de invoering van het sociaal leenstelsel: een afname van de vraag naar kamers van binnenlandse eerste-, tweede- en derdejaarsstudenten. De in de zomer van 2018 afgekondigde verkamerings-stop[26] heeft weer invloed op het aanbod. De lagere groei van de vraag van Nederlandse studenten is overigens ruimschoots gecompenseerd door de groei van de vraag naar woonruimte van internationale studenten.

23 Vindplaats: http://www.leidenincijfers.nl/onderzoeksbank/6586-Leidse-monitor-studentenhuisvesting-2017.compressed.pdf
24 Vindplaats: https://www.universiteitleiden.nl/binaries/content/assets/algemeen/onderzoek/kennisstad-overeenkomst-7-juli-2017.pdf
25 Vindplaats: https://www.kences.nl/assets/files/2018/def-r2018-0001rh_20181001.pdf
26 Met verkamering wordt bedoeld het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten. Dit houdt in dat meerdere op zichzelf staande huishoudens in één woning gaan wonen.

Andere factoren die in de toekomst een rol kunnen spelen zijn bijvoorbeeld de eventuele invoering van beperkingen aan de toenemende internationalisering, het instellen van een numerus fixus voor bepaalde studierichtingen of minder opleidingen die in het Engels worden aangeboden. De economische situatie (recessie) en het aanbod op de arbeidsmarkt (tekort aan bouwend personeel) zijn voorbeelden van zaken die van invloed kunnen zijn op het aanbod.

Voortgang en planning

In 2019 hebben we met de toevoeging van 467 wooneenheden op de Leidse Schans en 140 eenheden in Voorschoten (via de transformatie van een voormalig woonzorgcomplex) voorzien in 22% van de totale opgave van 2.700.[27] In 2020 komen daar nog minimaal 197 eenheden op de Leidse Schans bij. Voor 2022 en 2023 zijn er 600 wooneenheden op het Bio Science Park, 392 eenheden in de Ypenburgbocht en 291 eenheden op het Schilperoortpark gepland. Samen met andere mogelijkheden[28] hebben we rond 2023/2024 – als alles volgens plan verloopt – een substantieel deel (87%) van de opgave voor studentenhuisvesting gerealiseerd. Tot slot is een aantal kansrijke locaties voor toevoeging van enkele tientallen tot meer dan 100 eenheden nog in onderzoek. Intussen gaan we door met zoeken naar nieuwe kansen en houden we de ontwikkelingen in vraag en aanbod nauwlettend in de gaten. De ervaring leert immers dat het meest optimistische scenario meestal niet het meest waarschijnlijke scenario is. We moeten daarom alert blijven op nieuwe kansen én op veranderingen in vraag en aanbod.

Werkwijze

De uitbreiding van het aantal wooneenheden voor studenten staat centraal in de Taskforce studentenhuisvesting. Hierin werken we nauw samen met de kennisinstellingen en met studentenhuisvester DUWO, een vertegenwoordiging van de Plaatselijke Kamer van Studentenverenigingen (PKvV) en met studentenhuurdersorganisatie BRES.
Daarnaast zijn wij begin 2018 gestart met een werkgroep studentenhuisvesting die vooral tot opdracht heeft intensief en creatief te zoeken naar locaties en kansen voor uitbreiding van wooneenheden voor studenten. Ook hebben wij ons gecommitteerd aan het landelijk Actieplan studentenhuisvesting 2018-2021[29] dat een stevige basis legt onder onze al bestaande samenwerking in de bovengenoemde Taskforce en werkgroep. Behalve met DUWO en de kennisinstellingen zoeken wij ook de samenwerking met marktpartijen voor de uitbreiding van het aantal wooneenheden voor studenten. Zo zijn bij de bovengenoemde ruim 664 wooneenheden op de Leidse Schans zowel private partijen als DUWO betrokken. Ook worden de 600 wooneenheden voor studenten op het Bio Science Park gerealiseerd in een samenwerking tussen marktpartijen.

Gezien de omvang van de opgave verwachten wij dat deze niet alleen door DUWO kan worden gerealiseerd. Daarom dagen wij ook marktpartijen, zoals beleggers, uit om hieraan – al dan niet in samenwerking met DUWO – een bijdrage te leveren. Daarbij stellen wij uiteraard eisen aan betaalbaarheid en duurzaamheid zoals wij deze ook stellen aan de toegelaten instellingen (waarvan DUWO er een is).

27 Zie hiervoor de *Lokale Monitor Studentenhuisvesting Leiden 2018*.
28 Het betreft de realisatie van een kleine 600 wooneenheden op grond van de Universiteit Leiden (in Oegstgeest en in Leiden) en het plan voor de realisatie van 150 wooneenheden op de Statenhof in Leiderdorp.
29 Vindplaats: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/10/05/actieplan-studentenhuisvesting-2018-2021

De voorwaarden die wij stellen aan kamers/wooneenheden van een marktpartij, zijn als volgt:

- De kamers/wooneenheden moeten voor een periode van minimaal 20 jaar bestemd blijven voor studenten;
- De huurprijs blijft daarmee in overeenstemming. Dat betekent dat de huurprijs voor 85% van de zelfstandige kamers onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) ligt en dat de overige woningen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30) worden verhuurd. De huur voor onzelfstandige kamers die niet voor huurtoeslag in aanmerking komen ligt binnen het centrum op 100% van de op punten (WWS) gebaseerde prijs en buiten het centrum op 90%. In de praktijk komt het erop neer dat het merendeel van de kamers een huurprijs rond de € 232 moet hebben.

Aandachtspunten

Zolang de bouw van extra wooneenheden de komende jaren nog niet helemaal gelijke tred houdt met de vraag, blijven ten slotte ook tijdelijke, creatieve oplossingen voor huisvesting van belang. De onder actiepunt 8 van hoofdstuk 3 genoemde flexibele schil kan uiteraard ook worden ingezet voor studenten met een acute huisvestingsvraag.

Aandachtspunten bij het toevoegen van wooneenheden voor studenten zijn betaalbaarheid, goed sociaal beheer en bereikbaarheid met fiets en OV. Dit laatste geldt vooral voor wooneenheden die in de omliggende gemeenten worden gepland of in wijken die verder weg van de binnenstad liggen. Betaalbaarheid is van belang omdat de meeste studenten een laag inkomen hebben. Goed sociaal beheer is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat studenten goed samengaan met andere bewoners in de buurt en wijk.

Actie 2: We monitoren jaarlijks de ontwikkelingen in vraag en aanbod van wooneenheden voor studenten

Wij houden de ontwikkelingen in vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, nauwgezet bij op basis van de jaarlijkse lokale monitor studentenhuisvesting en de prognoses van de kennisinstellingen. Daarbij kijken we zowel naar de lange, middellange en korte termijn. Wanneer het er naar uit ziet dat er in het komende jaar te weinig wooneenheden kunnen worden gerealiseerd om te voorzien in de verwachte behoefte, overleggen wij met de kennisinstellingen welke creatieve oplossingen mogelijk zijn en hoe wij studenten zo tijdig en realistisch mogelijk kunnen informeren over de situatie op de Leidse woningmarkt. Hierbij valt te denken aan het advies om zo vroeg mogelijk te starten met zoeken, informatie te verschaffen over te verwachten huur, afstand tot de onderwijslocaties, informatie over verhuurders en procedures.

Actie 3: We zetten in op betere samenleving tussen studenten en andere bewoners

De bouw van nieuwe studenteneenheden heeft het gevaar in zich dat het draagvlak onder buurtbewoners hiervoor afneemt. Want de nieuwe buurtgenoten hebben vaak een wat andere leefstijl en als gevolg van de sterk toegenomen verkamering in sommige wijken is de inbedding in de wijk niet in alle gevallen vlekkeloos verlopen. We vragen van de PKvV en BRES een actieve bijdrage om dit doel – de inbedding van studenten in deze buurten – te bereiken.

Actie 4: We zetten in op de gezamenlijke huisvesting van internationale en Nederlandse studenten

Op dit moment spelen de studentenlevens van internationale en Nederlandse studenten zich, behalve in de collegezalen, grotendeels gescheiden af. Zoals in de Woonvisie is aangegeven, is één van onze ambities om te zorgen voor meer gezamenlijke huisvesting van internationale studenten en Nederlandse studenten in de bestaande en nog te bouwen complexen. Dit draagt bij aan de inclusieve samenleving die wij in Leiden voorstaan. Hiervoor willen we voor het studiejaar 2019-2020 in overleg met de Universiteit Leiden en DUWO starten met een pilot voor het gezamenlijk huisvesten van internationale en Nederlandse studenten in (een deel van) de nieuw op te leveren woningen aan de Leidse Schans.

Actie 5: We overleggen met buurgemeenten over mogelijkheden voor transformatie en nieuwbouw van studenteneenheden

De opgave aan studentenhuisvesting is nog substantieel. Gelukkig hebben ook de omliggende gemeenten zich bereid getoond om mee te werken aan het realiseren van deze opgave (zie ook actie 1). Een florerende universiteit draagt immers ook bij aan de economie en voorspoed van de omliggende gemeenten. En voor een florerende universiteit zijn studenten onmisbaar. We gaan door met het in 2019 gestarte overleg met deze gemeenten over de mogelijkheden die zij zien voor de uitbreiding van studentenhuisvesting binnen hun eigen grenzen.

Wat vragen we aan onze stakeholders?

Met bovenstaande acties leveren we als gemeente graag onze bijdrage aan een betere balans tussen vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting, een belangrijke voorwaarde om ons als internationale kennisstad verder te ontwikkelen en profileren. Om dit doel te bereiken vragen we aan onze stakeholders het volgende:

1. We vragen van de kennisinstellingen (Universiteit Leiden, de Hogeschool Leiden en het Leids Universitair Medisch Centrum), DUWO, PKvV, BRES en onze regiogemeenten een blijvende inzet, samenwerking, afstemming en bijdrage aan het uitbreiden van het aantal wooneenheden voor studenten o.a. in de Taskforce en de werkgroep studentenhuisvesting.
2. We vragen DUWO om concrete afspraken in de prestatieafspraken te maken over aantallen te realiseren wooneenheden, kwaliteit en betaalbaarheid.
3. We vragen de PKvV en BRES om een actieve bijdrage te leveren om de inbedding van studenten in buurten te bereiken.
4. We vragen de omliggende gemeenten om – waar dat mogelijk en wenselijk is – binnen hun grenzen ook een deel van de opgave voor studentenhuisvesting te (laten) realiseren.
5. We vragen de kennisinstellingen goede en realistische informatievoorziening te geven aan internationale studenten over de woningmarkt voor studenten in Leiden en de mogelijkheden en kansen om woonruimte te vinden.
6. We vragen de marktpartijen, zoals beleggers, om – al dan niet in samenwerking met DUWO – een bijdrage te leveren aan de realisatie van wooneenheden voor studenten.

Hoofdstuk 3: Extra aandacht geven aan bijzondere doelgroepen

Bij bijzondere doelgroepen onderscheiden we twee groepen:

- De groepen die niet alleen een geschikte woning nodig hebben, maar ook zorg en begeleiding. In dit hoofdstuk worden zij 'kwetsbare' doelgroepen genoemd.
- De groepen die uitsluitend geschikte woonruimte nodig hebben, maar waarbij de markt niet voorziet in hun specifieke woonbehoefte. In dit hoofdstuk worden zij 'specifieke' doelgroepen genoemd.

Kwetsbare doelgroepen

Om de kwetsbare doelgroepen passend te huisvesten en daarbij de noodzakelijke begeleiding en zorg te bieden, ondernemen we als gemeente Leiden de volgende acties:

1. We vergroten het draagvlak in de maatschappij.
2. We nemen maatregelen om dakloosheid (zoveel mogelijk) te voorkomen.
3. We zetten in op langer zelfstandig wonen voor ouderen.
4. We willen dat de regionale 'contingentenregeling' wordt gecontinueerd.
5. We versterken binnen de gemeentelijke organisatie de verbinding tussen het sociale
en het fysieke domein.

Specifieke doelgroepen

Om de specifieke doelgroepen passend te huisvesten, ondernemen we als gemeente Leiden de volgende acties:

6. Vergunninghouders worden met voorrang gehuisvest.
7. We houden de cultuur van woonwagenbewoners in stand.
8. We onderzoeken wat er nodig is om 'spoedzoekers' te huisvesten.

In de onderstaande paragrafen lichten we deze acht acties afzonderlijk en nader toe.

Actie 1: We vergroten het draagvlak in de maatschappij

Misschien wel de belangrijkste opgave is het vergroten van draagvlak in de maatschappij voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Zolang mensen niet worden geaccepteerd in een buurt, wijk of gemeente is het onmogelijk om voor een goede spreiding te zorgen én voor hen om echt mee te doen. Het besef moet ontstaan dat er voor iedereen plek is in de samenleving en dat er een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid bestaat om ook voor kwetsbare mensen de aansluiting bij de maatschappij mogelijk te maken.
In overleg met de corporaties en maatschappelijke instanties worden afspraken gemaakt hoe wij er gezamenlijk voor kunnen zorgen dat hun klanten een 'zachte landing' in de buurt kunnen krijgen. Dat er bij een geclusterde voorziening bekendheid wordt gegeven aan wie er in de wijk komt wonen en dat angst en gevoelens van onveiligheid bij bewoners worden weggenomen. Bij individuele plaatsing is bekendheid in de buurt niet altijd gewenst.

Wij gaan daarover in gesprek met zorgverleners over de ondersteuning van cliënten in het opbouwen van een netwerk in hun woonomgeving.

Dit komt ook terug in de Leidse werkagenda kwetsbare inwoners die we met de corporaties hebben afgesproken. Hierin zijn afspraken gemaakt met corporaties en zorgpartijen om tot een betere ondersteuning van kwetsbare bewoners in de wijk te komen. Acties die in de werkagenda zijn opgenomen met betrekking tot passende huisvesting komen op verschillende plaatsen in deze Uitvoeringsagenda terug.

De gemeente heeft zich uitgesproken voor spreiding van kwetsbare en bijzondere doelgroepen om juist de zwaarbelaste wijken te ontzien. We wegen goed af waar kwetsbare inwoners worden geplaatst. Dit is bijvoorbeeld mede afhankelijk van de zorg die zij nodig hebben. Inwoners die zelfstandig kunnen wonen en uitsluitend ambulante zorg nodig hebben, kunnen gespreid over de stad wonen. Deze mensen maken echter vaak gebruik van een sociale huurwoning waardoor deze doelgroep zich vaak concentreert in wijken met veel sociale huurwoningen. Spreiding van sociale huurwoningen over de stad is dus ook vanuit het oogpunt van spreiding van kwetsbare inwoners belangrijk. Dit betekent dus ook dat we deze doelgroepen willen laten wonen in de sterkere wijken in onze stad. We gaan met de woningcorporaties opzoek naar mogelijkheden hiertoe. Maatregelen voor spreiding zijn tevens in hoofdstuk 1 (actie 3) omschreven.

We gaan het instrument van lokale beleidsruimte beter benutten om meer spreiding te realiseren. Op basis van de regionale toewijzingsregels mag per jaar 25% van de vrijkomende woonruimten afwijkend van die regels worden toegewezen aan woningzoekenden. Op dit moment wordt ongeveer 5% van het aantal woningen dat via lokale beleidsruimte mag worden toegewezen ook daadwerkelijk gebruikt.[30]

Ten slotte is het van belang dat er nieuwe woonconcepten worden ontwikkeld in samenhang met een fijnmazige zorginfrastructuur en als onderdeel van de verstedelijkingsopgave die er ligt. De gemeente kijkt naar mogelijkheden om deze initiatieven te ondersteunen als dit past in de verdichtingsopgave die we hebben.

Actie 2: We nemen maatregelen om dakloosheid (zoveel mogelijk) te voorkomen

Voorkomen van dakloosheid is vanuit menselijk oogpunt van groot belang. Daarnaast kost het probleem van dak- en thuislozen de maatschappij en daarmee de gemeente veel geld.

Door de extramuralisering van de zorg worden cliënten sneller ontslagen uit een instelling. Het aantal cliënten in de opvang voor dak- en thuislozen steeg mede daardoor van 361 dak- en thuislozen in 2015 naar 594 in 2017. Ook is het aantal jongeren dat een beroep doet op de opvang sterk gegroeid. Het aantal gezinnen dat een beroep op de opvang deed, is iets gedaald. Maar er verbleven nog altijd 78 kinderen in de gezinsopvang.
Jongeren tussen 18 en 23 jaar die zelfstandig kunnen wonen, kunnen vaak de huur van een sociale woning niet opbrengen. Zij hebben een heel laag inkomen en krijgen uitsluitend huurtoeslag als de huurprijs onder de € 424,44 (prijspeil 2019) is. Deze woningen zijn schaars en worden niet altijd gelabeld tot 23 jaar en zijn daarmee voor een grotere groep beschik-

30 Lokale beleidsruimte kan worden ingezet om lokale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen. In dit kader heeft Ons Doel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om lokale beleidsruimte in te zetten. In portieken waar veel 'vragende' bewoners wonen, verhuurt Ons Doel lege woningen via lokale beleidsruimte aan meer 'dragende' bewoners.

baar wat de slagingskans voor jongeren verkleint. Huurtoeslag is niet mogelijk bij onzelfstandige woonruimte. Bij het huren van een kamer krijgen ze dus geen huurtoeslag waardoor deze voor hen vaak te duur is.

Het aandeel gezinnen met kinderen en jongeren dat nu gebruik maakt van de maatschappelijke opvang groeit. Er is een tekort aan crisiswoningen voor gezinnen waardoor zij nu vaak in hotelkamers worden geplaatst. Ook is er geen aparte opvang voor jongeren waardoor zij zijn aangewezen op de algemene opvang en op jonge leeftijd worden geconfronteerd met mensen met onder andere verslavingsproblematiek. Dit brengt weer nieuwe problemen met zich mee. Daarnaast is er regionaal afgesproken cliënten in de eigen gemeente te huisvesten. Voor gezinnen is er echter een tekort aan passende woonruimte in Leiden. Zij komen veelal in de regiogemeenten terecht en alleenstaanden en jongeren komen juist vaak in Leiden terecht.

Met corporaties worden afspraken gemaakt om meer woningen beschikbaar te stellen voor jongeren. Er worden gesprekken aangegaan met leegstandsbeheerders over de mogelijkheden om meer jongeren te huisvesten die door omstandigheden niet meer bij hun ouders kunnen wonen. De gemeente kan de Binnenvest verbinden met leegstandsbeheerders in de stad.

Met de gemeenten in de regio hebben we afgesproken dat wij zwaar inzetten op het voorkomen van dakloosheid en bijbehorende problemen en op maatschappelijk herstel. Verschillende partijen zijn in het convenant *Snelle hulp bij schulden Leiden en Leiderdorp*[31] met elkaar overeengekomen dat bij betalingsachterstanden meteen contact met de bewoner wordt opgenomen om actie te ondernemen. Dit is vorm gegeven in een vroegsignaleringsteam. Onze inzet is dat het aantal partijen dat melding wil maken van betalingsachterstanden, verder toeneemt en meer partijen zich aansluiten bij het convenant.

Bij situaties van ernstige overlast wordt ook preventief te werk gegaan om huisuitzetting en dakloosheid te voorkomen. Corporaties gebruiken het middel van de gedragsaanwijzing om verbetering te bereiken en om zorg te aanvaarden. Deze hulp wordt zo nodig vastgelegd in een drie-partijenovereenkomst en eventueel zelfs in het aanbod van een andere woning. Als overlast ontstaat in een woning die niet van een corporatie is, kunnen omwonenden contact opnemen met het Meldpunt Zorg en Overlast van de GGD, bij het Sociale Wijkteam of bij de politie. Het middel van een gedragsaanwijzing is dan niet altijd in te zetten.
In extreme gevallen van overlast kan scheve huisjes een oplossing zijn.[32] We gaan op zoek naar meer locaties voor scheve huisjes ten behoeve van mensen die niet in staat zijn in een reguliere woonomgeving te wonen.

Actie 3: We zetten in op langer zelfstandig wonen voor ouderen

De gemeente wil dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Het is daarom belangrijk dat ouderen zich bewust zijn van hun woonsituatie en de geschiktheid ervan als zij een zorgvraag krijgen. We starten hiervoor een bewustwordingsproces in samenwerking met verschillende partijen rondom ouderenzorg.

31 Vindplaats: https://martijnschut.blog/wp-content/uploads/2018/09/convenant-ondertekend.pdf
32 Dit zijn woningen die bedoeld zijn voor personen die overlast veroorzaken in een wijk. Zij hebben tijdelijk behoefte aan een ‘prikkelarme’ omgeving en ondersteuning om na enige tijd weer in een reguliere woonwijk te kunnen wonen.

Het Platformoverleg Langer Zelfstandig Wonen is opgericht. De gemeente neemt hierin de regie om verschillende organisaties op het gebied van ouderen en huisvesting met elkaar te verbinden. Met het Platform willen we knelpunten bespreken en tot concrete acties komen die bijdragen aan (langer) zelfstandig wonen. Ouderen wonen nu bijvoorbeeld vaak tegen relatief lage woonlasten. Bij een verhuizing naar een kleinere woning gaan ze vaak meer huur betalen. We onderzoeken hoe vaak dit voorkomt en of een vorm van huurgewenning mogelijk is.
Door middel van een data-analyse brengen we knelpunten in beeld waar ouderen tegenaan lopen bij prettig en passend wonen. Dit doen we per wijk. Ouderen willen vaak in hun eigen wijk blijven wonen, daarom is het belangrijk om te onderzoeken wat in een bepaalde wijk de knelpunten zijn. Dit inzicht kan ingezette acties vanuit het platformoverleg doeltreffender maken.

We onderzoeken of er een stimuleringsprogramma kan worden opgezet om het aanpassen van de woning makkelijker te maken en zo zorg te voorkomen. Daarnaast zullen de maatregelen die we nemen omtrent middeldure huur ook bijdragen aan de mogelijkheden voor ouderen om door te stromen naar een passende woning. Deze maatregelen zijn omschreven in hoofdstuk 1 (actie 3 en 8).

We verbinden initiatiefnemers voor kleinschalige woonvormen voor ouderen met projectontwikkelaars, woningcorporaties en kennisinstellingen om te onderzoeken op welke manier de woonbehoeften van ouderen een passende plek kunnen krijgen in de stad en in de wijk. Gezien de grote woningbouwopgave zetten we wel minder in op initiatieven die relatief veel ruimtegebruik vragen.

Actie 4: We willen dat de regionale 'contingentenregeling' wordt gecontinueerd

Door de extramuralisatie van de zorg en de uitstroom uit maatschappelijke instellingen neemt de groep kwetsbare personen toe die moet worden gehuisvest en die daarbij de noodzakelijke begeleiding en zorg dient te ontvangen. De uitstroom[33] uit de intramurale instellingen gaat niet snel genoeg vanwege de grote druk op de voorraad sociale huurwoningen. Het is vanuit maatschappelijk en financieel oogpunt niet wenselijk dat mensen langer dan nodig in een voorziening voor maatschappelijke zorg wonen of langer dan nodig wachten om er te kunnen wonen. Maar we willen ook de wachttijden voor regulier woningzoekenden niet (nog meer) laten oplopen. Er moet dus een goede balans zijn tussen de toewijzing van sociale huurwoningen aan kwetsbare doelgroepen en urgenten en aan de regulier woningzoekenden.

Om de uitstroom uit intramurale voorzieningen te bevorderen, stellen de corporaties per jaar via de zogenoemde 'contingentenregeling'[34] een aantal woningen ter beschikking waarop de instellingen aanspraak kunnen maken voor hun cliënten. Hiervoor bestaat een huisvestingsbehoefteraming, die we met de corporaties blijven bespreken en actualiseren. We willen deze regionale afspraken met betrekking tot de 'contingentenregeling' graag voortzetten.

33 Jaarlijks gaat het om ongeveer 250 mensen die uitstromen. Zij zijn klaar om hun leven weer op de rit te krijgen.
34 Op basis van de 'contingentenregeling' reserveren de woningcorporaties jaarlijks een bepaald aantal woningen voor (uitstromende) cliënten van intramurale zorginstellingen. Hierdoor kunnen zij verhuizen naar een zelfstandige sociale huurwoning, waarbij ze gedurende twee jaar worden begeleid door een zorginstelling.

Een toename van contingentwoningen is op dit moment niet wenselijk om de wachttijd voor regulier woningzoekenden niet op te laten lopen. Hiermee wordt nogmaals duidelijk hoe urgent de opgave is om 30% sociale huurwoningen te bouwen.

Naast de inzet op een voldoende contingent, willen we met corporaties ook afspraken maken over woningen die tijdelijk worden verhuurd in afwachting van een renovatie of sloop. Deze willen we onder voorwaarden deels beschikbaar kunnen stellen voor deze uitstroom met aandacht voor de draagkracht van de wijk.

Actie 5: We versterken binnen de gemeentelijke organisatie de verbinding tussen het sociale en het fysieke domein

Binnen de eigen organisatie van de gemeente zetten we in op meer synergie in de samenwerking tussen het sociale en het fysieke domein. Hierdoor kunnen we kansen voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen beter grijpen.

Zo is het bijvoorbeeld belangrijk dat we gezamenlijk al in de (pre)verkenningsfase van ontwikkelingen of herbestemmingen kijken naar de mogelijkheden voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Hiervoor is inmiddels het overleg Huisvesting bijzondere doelgroepen ontwikkeld. In dit overleg maken we een actueel overzicht van aan de ene kant bouwontwikkelingen in de stad en aan de andere kant de huisvestingsopgave voor bijzondere doelgroepen. Ook inventariseren we de programma's van eisen die voor verschillende bijzondere doelgroepen nodig zijn. Zo is bij herbestemming snel een inventarisatie te maken of en voor welke zorgpartij/zorgbehoevende het pand mogelijk geschikt is. Ten slotte is er een inventarisatie gemaakt van projectlocaties waarbij niet alleen is gekeken naar de bouw- of transformatieopgave, maar ook naar de aanwezige voorzieningen en de sociale structuur. Op deze wijze verkrijgen we inzicht waar kansrijke mogelijkheden voor ontwikkeling voor kwetsbare doelgroepen zijn en kunnen we kansen beter benutten. Ook wordt in het overleg gekeken naar mogelijkheden om begeleid wonen uit te breiden voor jongeren die nog zorg nodig hebben. We continueren en versterken deze verschillende vormen van interne samenwerking.

Actie 6: Vergunninghouders worden met voorrang gehuisvest

Elk halfjaar stelt de minister van Justitie en Veiligheid de landelijke taakstelling vast voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit zijn vluchtelingen die een verblijfsstatus ontvangen en daardoor in Nederland mogen wonen. De minister van Binnenlandse Zaken verdeelt vervolgens die landelijke taakstelling over de gemeenten, naar rato van het inwoneraantal van elke gemeente. De Huisvestingswet verplicht gemeenten om die halfjaarlijkse taakstelling te realiseren. Verreweg de meeste vergunninghouders zijn vanwege hun inkomen aangewezen op een sociale huurwoning.

Tot 1 juli 2017 waren vergunninghouders in de Huisvestingswet opgenomen als verplichte urgentiecategorie. Op die datum is deze groep als verplichte urgente categorie uit de wet geschrapt. Gemeenten moeten echter blijven voldoen aan het realiseren van de halfjaarlijkse taakstelling. De gemeente Leiden en de regiogemeenten willen dat ook. Daarom is in de

Huisvestingsordening Holland Rijnland 2019[35], die op 1 juli 2019 van kracht wordt, geregeld dat woningcorporaties vergunninghouders met voorrang een passende woning aanbieden.

Actie 7: We houden de cultuur van woonwagenbewoners in stand

Uit uitspraken van het Nederlandse College voor de Rechten van de Mens en het Europees Hof voor de Rechten van de Mens volgt dat woonwagenbewoners een eigen culturele identiteit hebben die bescherming van de overheid verdient. Het landelijke *Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid*[36] van het Ministerie van BZK (juli 2018) geeft 'bouwstenen' aan gemeenten om hun beleid in overeenstemming te brengen met deze uitspraken.[37]

Leiden wil voldoen aan het mensenrechtelijk kader. Daarom heeft de gemeente naar aanleiding van het beleidskader onderzocht in hoeverre ons woonwagenbeleid moet worden herijkt om te voldoen aan dit kader. Het college constateert dat Leiden in belangrijke mate voldoet aan het beleidskader. De gemeente Leiden heeft namelijk relatief veel standplaatsen (133), voert geen uitsterfbeleid en verreweg de meeste standplaatsen en wagens verkeren in een goede staat. In Leiden – maar dat geldt ook voor andere regiogemeenten – is het echter niet makkelijk voor (kinderen van) woonwagenbewoners om een standplaats te bemachtigen, omdat er geen vrije standplaatsen zijn, er weinig doorstroming is en er geen nieuwe worden aangelegd.

De gemeente Leiden is van mening dat het beleid ten aanzien van woonwagens op regionaal niveau (Holland Rijnland) moet worden geformuleerd. Daar moet:

- op basis van een goede definitie van een 'woonwagenbewoner' de behoefte in kaart worden gebracht;
- een keuze worden gemaakt waar eventuele nieuwe locaties moeten worden aangelegd;
- worden bepaald wat een redelijke termijn is voor een woonwagenbewoner om een standplaats toegewezen te krijgen.

De toewijzingsregels worden op regionaal niveau bepaald. Om te voldoen aan het beleidskader regelt de *Huisvestingsordening Holland Rijnland 2019*[38] dat bij een vrijkomende standplaats voorrang wordt gegeven aan inwonende (klein)kinderen, waardoor zij zelfstandig in familieverband kunnen wonen. Via de toepassing van lokaal maatwerk lopen wij sinds eind 2018 vooruit op die nieuwe toewijzingsregels.

Actie 8: We onderzoeken wat er nodig is om 'spoedzoekers' te huisvesten

We hebben steeds vaker te maken met 'spoedzoekers': mensen die als gevolg van een scheiding, huiselijk geweld, werkloosheid of economische tegenspoed hun onderdak verliezen

35 Vindplaats: https://hollandrijnland.nl/leefomgeving/wonen/huisvestingsverordening2019/

36 Vindplaats: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/07/02/beleidskader-gemeentelijk-woonwagen-en-standplaatsenbeleid

37 In het beleidskader wordt geconcludeerd dat de bescherming tegen discriminatie resulteert in de volgende 'bouwstenen':
1. De gemeente stelt het beleid voor woonwagens en standplaatsen vast als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid.
2. Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagenbewoners.
3. Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is.
4. Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren.
5. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen.
6. Een woningzoekende woonwagenbewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

38 Vindplaats: https://hollandrijnland.nl/leefomgeving/wonen/huisvestingsverordening2019/

en acuut woonruimte nodig hebben. In geval er kinderen in het spel zijn, krijgen zij een urgentieverklaring. Maar als dat niet het geval is, zijn zij op zichzelf aangewezen. Voor hen is het moeilijk snel alternatieve huisvesting te vinden op de huidige krappe woningmarkt met snel stijgende huur- en koopprijzen en lange wachttijden voor sociale huurwoningen. Als dat niet binnen afzienbare tijd lukt, lopen zij risico verder af te glijden wat niet alleen voor hen zelf heel naar is, maar ook tot gevolg kan hebben dat zij een (steeds zwaarder) beroep moeten doen op welzijns- en zorgvoorzieningen.

Om in de acute nood van spoedzoekers te voorzien, is een aantal gemeenten[39] aan de slag gegaan met zogenoemde 'flexwoningen' of een 'flexibele schil'.[40] Het gaat om een sobere, snel te realiseren en flexibele woningvoorraad waarvan diverse mensen met een acute huisvestingsnood tijdelijk gebruik kunnen maken, in afwachting van een definitieve oplossing. Ook het Rijk wil het 'flexwonen' stimuleren. De minister van BZK heeft in mei 2019 de Tweede Kamer geïnformeerd over haar Stimuleringsaanpak Flexwonen.[41]

Onderzoek

We wensen inzicht te hebben in de omvang van de groep spoedzoekers in onze stad en de mogelijkheden om hen te huisvesten. Daarom gaan we samen met corporaties en andere vastgoedpartijen onderzoeken waar welke oplossingen op korte termijn te realiseren zijn als tijdelijke oplossing voor mensen die per acuut huisvesting nodig hebben. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld het via loting toewijzen van woningen op basis van artikel 17, lid 8 van de *Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019*[42]. Bij loting blijken namelijk vaak spoedzoekers te reageren. Ook de stadsvernieuwing kan tijdelijke woningen opleveren. We bepalen waaraan deze huisvesting voor deze doelgroep moet voldoen.
In eerste instantie kijken we of de corporaties in Leiden deze rol op zich willen nemen en of zij via hun eigen voorraad kunnen bijdragen, bijvoorbeeld door tijdelijke verhuur van leegstaande woningen in verband met renovatie, etc. Een andere mogelijkheid is te kijken naar leegstandsbeheerders.

Het Nico van der Horstpark is een voorbeeld van een vernieuwende woonvorm waarmee snel en flexibel wordt ingespeeld op veranderingen in de woonvraag. Het is vernieuwend vanwege de gebruikte methode.[43] Ook in de gehanteerde technieken is het project innovatief omdat het op meerdere plaatsen toepasbaar én snel te realiseren is. Het kan daarmee dienen als inspiratie voor de totstandkoming van een 'flexibele schil': sobere snel te realiseren woonruimte voor mensen die met spoed een (tijdelijke) woonruimte nodig hebben zoals vergunninghouders, mensen die in echtscheiding liggen, economisch daklozen (door pure pech), etc. maar ook internationale studenten die bij aankomst (nog) geen studentenwoning hebben gevonden. Wij willen met de corporaties verkennen waar we deze 'flexibele schil' kunnen realiseren en onder welke voorwaarden zij en/of maatschappelijke leegstandbeheerders de verdere uitvoering en het beheer op zich kunnen nemen.

39 Voorbeelden van steden zijn Den Haag en Eindhoven. In Leiden zijn het Nico van der Horstpark en de tijdelijke kamers op de Robijnhof (voor vergunninghouders en studenten) een voorbeeld van 'flexwoningen'. Volgens het concept van het Nico van der Horstpark zijn in Leiden ook 16 woningen aan de Sumatrastraat en 30 woningen aan het Avicennapad geplaatst voor een mix van doelgroepen.

40 Met flexwonen wordt gedoeld op verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen. Kenmerkend is het tijdelijke karakter van ten minste één van de volgende aspecten: de woning zelf, de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst.

41 Brief van 29 mei 2019 aan de Tweede Kamer (kenmerk 2091-0000244539).

42 Vindplaats: https://hollandrijnland.nl/leefomgeving/wonen/huisvestingsverordening2019/

43 Bevorderen van exclusiviteit en cohesie van en tussen een mix van verschillende doelgroepen onder andere door samenwerking met Peen en Ui, dus door een dwarsverbinding met cultuur te leggen.

Short stay

Tussen wonen en logies ontstaan de laatste tijd steeds meer tussenvormen waarvan sommige dichter bij de hotelfunctie en andere weer dichter bij de woonfunctie liggen. Een voorbeeld van het laatste is de zogenoemde short stay voorziening: het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van ten minste zeven nachten en maximaal zes maanden. Het is een vorm van verblijf tussen hotel (verblijf gemiddeld 1,7 nachten) en normaal wonen in de zin van de Huisvestingswet (waarvoor minimaal zes maanden wordt aangehouden). Short stay is in trek bij mensen die voor studie of werk gedurende een langere periode in een bepaalde stad moeten zijn. Voor initiatiefnemers kan short stay aantrekkelijk zijn omdat daaraan minder wettelijke eisen worden gesteld.
Behalve voordelen, het voorziet in een vraag en biedt meer flexibiliteit, heeft het ongebreideld toestaan van deze woonfunctie ook zekere risico's. Er worden immers woningen aan de vaste voorraad onttrokken die al veel te krap is. Om te voorkomen dat we door een (ongewenste) werkelijkheid worden ingehaald gaan we de komende periode hier beleid voor opstellen.

Wat vragen we aan onze stakeholders?

Met bovenstaande acties leveren we als gemeente graag onze bijdrage aan het belangrijke thema van de bijzondere doelgroepen en daarmee onze ambitie voor een inclusieve samenleving. Om dit doel te bereiken, vragen we aan onze stakeholders het volgende:
Ten aanzien van de kwetsbare doelgroepen

1. We vragen de woningcorporaties en maatschappelijke instanties om bij geclusterde voorzieningen bekendheid te geven aan de buurt wie er komt wonen om een 'zachte landing' in de buurt te vergroten.
2. We vragen de woningcorporaties om zorg te blijven dragen voor ongestoord woongenot voor hun huurders en omwonenden
3. We vragen zorgverleners om cliënten te ondersteunen in het opbouwen van een netwerk in hun woonomgeving.
4. We vragen om de Leidse agenda kwetsbare inwoners voort te zetten.
5. We vragen de woningcorporaties om de lokale beleidsruimte beter te benutten.
6. We vragen de woningcorporaties om meer woningen beschikbaar te stellen voor jongeren.
7. We vragen de regiogemeenten en andere betrokken partijen om uitvoering te geven aan het convenant Snelle hulp bij schulden Leiden en Leiderdorp.
8. We vragen de woningcorporaties om de huisvestigingsbehoefteraming voor de 'contingentenregeling' bij te houden en te actualiseren.
9. We vragen de woningcorporaties om woningen bij tijdelijke verhuur deels te gebruiken voor jongeren die door omstandigheden niet meer bij hun ouders kunnen wonen en de uitstroom uit maatschappelijke zorg en -opvang.

Ten aanzien van de specifieke doelgroepen

10. We vragen de woningcorporaties om voldoende woningen beschikbaar te stellen voor de huisvesting van vergunninghouders.
11. We vragen de woningcorporaties om de resterende gemeentelijke standplaatsen en huurwoonwagens over te nemen.
12. We vragen de woningcorporaties en leegstandsbeheerder om bij te dragen aan het huisvesten van spoedzoekers.

Hoofdstuk 4: Duurzamer maken van de woningvoorraad en de woonomgeving

Bij Duurzaamheid onderscheiden we vier thema's: Energietransitie, Klimaatadaptatie en biodivers vergroenen, Circulaire economie en Duurzame mobiliteit. Deze vier thema's worden uitgewerkt in afzonderlijke uitvoeringsprogramma's die later (dan deze uitvoeringsagenda) dit jaar worden vastgesteld. Over twee thema's – Energietransitie en Klimaatadaptatie en biodiversiteit – bevat dit hoofdstuk al een eerste uitwerking. Zodra de vier uitvoeringsprogramma's beschikbaar zijn, vragen we van de Leidse woningcorporaties om die uitvoeringsprogramma's, voor zover deze gaan over het onderwerp 'Wonen', te betrekken bij hun jaarlijkse bod op het lokale woonbeleid.

4.1 Energietransitie

De warmtetransitie is een nieuw beleidsterrein waarbij rollen, kaders en instrumenten nationaal, regionaal en lokaal nog verder moeten worden uitgekristalliseerd. In (bestuurlijk) Nederland is men bezig ambities en strategieën te formuleren. Het landelijke Klimaat en Energieakkoord (KEA), dat in 2019 wordt verwacht, zal hopelijk voor meer duidelijkheid gaan zorgen. Wat nu al wel duidelijk is, is dat de gemeente een belangrijke regierol toebedeeld krijgt en de woningcorporaties als startmotor moeten fungeren om deze transitie op gang te krijgen en uiteindelijk tot een succes te maken. De impact op bewoners, bedrijven en instellingen van de energietransitie zal in ieder geval groot zijn, ook in Leiden.

Eind 2017 heeft de Leidse gemeenteraad het eerste kader vastgesteld om de energie/-warmtetransitie uit te gaan voeren. Met het vaststellen van De Warmtevisie Leiden[44] waren we één van de eerste gemeenten in Nederland die dit deed. Echter, hoe de grootschalige uitvoering van de Leidse energietransitie er uit gaan zien, blijft nog een zoektocht. We staan dan ook aan de vooravond van de 'grote verbouwing'.

Om uiteindelijk uiterlijk 2022 klaar te zijn om grootschalig uitvoering te gaan geven aan de energietransitie moet er in de komende jaren veel gebeuren. We moeten keuzes maken, blijven leren in gebiedsgerichte proeftuinen en successen behalen in de stad om de toenemende energie bij bewoners, bedrijven en instellingen vast te houden.
Concrete producten die komende jaren worden opgeleverd, en noodzakelijk zijn om in uitvoering te geraken, zijn onder andere:

- plannen voor de warmtevoorziening in gebieden[45];
- een Regionale Energiestrategie (wettelijke verplichting);
- een Transitievisie Warmte (wettelijke verplichting).

44 Vindplaats: https://leiden.notubiz.nl/document/5915256/1/170072_Bijlage_1_De_Leidse_Warmtevisie-versie_na_inspraak

45 Voor Leiden Zuidwest en STEO zijn deze reeds opgesteld. Voor de Lammenschansdriehoek en LBSP zijn deze in de maak.

Door keuzes te maken, proeftuinen en kleine successen te boeken, en deze aan te vullen met concrete beleidsproducten, zorgt de gemeente ervoor dat we in de komende jaren optimaal voorbereid zijn op grootschalige uitvoering vanaf het moment dat het Rijk met wetgevende instrumenten komt om deze transitie vorm te geven. De gemeente moet daarnaast komende jaren de tijd nemen om het uitvoeren van deze transitie organisatorisch in te bedden en samenwerking met partners verder vorm te geven en te verstevigen.

We ondernemen de volgende acties:

1. We stellen een Uitvoeringsprogramma Energietransitie op.
2. We leren in proeftuinen.
3. We stellen een wijkfasering op.
4. We gaan de samenwerking binnen Leiden Aardgasvrij verder versterken.
5. We werken mee aan de warmteleiding over Oost.

Hieronder lichten we deze vijf acties afzonderlijk en nader toe.

Actie 1: We stellen een Uitvoeringsprogramma Energietransitie op

In 2019 stellen we vast met welke rol de gemeente het meest effectief de energietransitie kan bevorderen. Dat doen we na verkennend onderzoek in de vorm van een scenariostudie, die medio 2019 wordt afgerond. Het traject om deze scenariostudie op te stellen is op 1 april begonnen, waarbij adviesbureau Berenschot is aangetrokken om uitvoering te geven aan deze opdracht. Vervolgens stellen we in het najaar een uitvoeringsprogramma Energietransitie 2020-2022 op.

Actie 2: We leren in proeftuinen

De wijkgerichte uitvoering van de warmtetransitie is nog nooit eerder gedaan.
Concreet leren in proeftuinen helpt. Dit doen we komende tijd onder andere in Leiden Zuidwest, Stevenshof en Meerburg.

Actie 3: We stellen een wijkfasering op

De Leidse energietransitie moet gefaseerd en wijkgericht worden uitgevoerd. Om tot een gedragen fasering te komen, wordt er gewerkt aan een stedelijk programma voor de energietransitie. In dit programma worden verschillende vervangingsplanningen meegenomen. Corporaties brengen hun eigen opgave verder in kaart en bezien hoe deze in lijn kan worden gebracht met stadsbrede wijkfasering.

Actie 4: We gaan de samenwerking binnen Leiden Aardgasvrij verder versterken

Na vaststelling van de Leidse Warmtevisie is er met de belangrijkste partijen voor de Leidse warmtetransitie – zoals bouwers en verhuurders – samengewerkt binnen het project Leiden Aardgasvrij. Deze samenwerking beoogde de Leidse Warmtevisie te operationaliseren en gezamenlijk werk te maken van de uitvoering van de gestelde doelen. Eind 2018 is deze

samenwerking geëvalueerd. Gezien de grote opgave en de uitkomsten uit de evaluatie, wordt er komende tijd verder gebouwd aan een slagvaardige samenwerking.

Actie 5: We werken mee aan de warmteleiding over Oost

De aanleg van de warmtetransportleiding uit Rotterdam is van groot belang voor onze stad. Ongeveer 9.000 woningen en 200 bedrijven zijn aangesloten op het warmtenet van Nuon. Dit warmtenet wordt op dit moment nog gevoed door de energiecentrale aan de Langegracht, maar het contract tussen Uniper (eigenaar van de energiecentrale) en Nuon loopt op 1 januari 2020 af. Vanaf deze datum gaat een contract tussen het WBR en Nuon in, op basis waarvan een warmteleiding van Rotterdam naar Leiden zal worden gerealiseerd. Deze warmte uit Rotterdam zal als vervangende bron voor het Leidse warmtenet gaan dienen. Niet alleen zorgt dit er voor dat de huidige woningen en bedrijven die zijn aangesloten veel duurzamer worden verwarmd, ook wordt daarmee de energielevering aan het Leidse warmtenet voor langere tijd geborgd. Daarnaast zorgt de extra capaciteit die uit de transportleiding vanuit Rotterdam komt voor mogelijkheden tot uitbreiding van het huidige warmtenet. Deze uitbreiding is bijvoorbeeld voorzien in Leiden Zuidwest, waar het college begin 2019 nog het Plan voor de Warmtevoorziening Leiden Zuidwest vaststelde.

Wat vragen we aan onze stakeholders?
Met bovenstaande acties leveren we als gemeente graag onze bijdrage aan de energietransitie. Om dit doel te bereiken, vragen we aan onze stakeholders het volgende:

1. We verwachten van de woningcorporaties een actieve bijdrage. Vanuit het landelijke klimaatakkoord worden de woningcorporaties geacht een aanjagende rol te pakken, de zogeheten startmotor. Deze moet in Leiden gestalte krijgen doordat corporaties zoveel als mogelijk hun vastgoed inzetten om de energietransitie op gang te helpen, bijvoorbeeld door in gebieden als Leiden Zuidwest, Stevenshof, Meerburg en Leiden Noord te investeren in het verduurzamen van hun vastgoed.
2. We verwachten van de corporaties dat zij zoveel als mogelijk hun investeringen afstemmen op andere ingrepen die invloed hebben op de energietransitie. Deze afstemming zal moeten gebeuren binnen het traject van wijkfasering.
3. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de participatie richting de huurders. Het meenemen van bewoners is een cruciaal aspect van de energietransitie.

4.2 Klimaatadaptatie en biodivers vergroenen

De opgave klimaatadaptatie en biodivers vergroenen richt zich op het realiseren van een klimaatbestendig, groen en biodivers Leiden. Maatregelen zijn gewenst met betrekking tot wateroverlast, hittestress, droogte en beschermde soorten die specifiek zijn voor onze stad. Stedelijk groen draagt bij aan biodiversiteit en een positieve beleving van de leefomgeving en voegt ook economische waarde toe aan de stad. Stedelijk groen draagt bovendien in belangrijke mate bij aan klimaatadaptatie. Groen vermindert immers hittestress en vergroot de ‘sponswerking’ van de stad.

We ondernemen de volgende acties:

1. We gaan de stad biodivers vergroenen.
2. We gaan eisen stellen aan klimaatadaptief bouwen.
3. We voeren een stresstest uit in 2019.
4. We stellen een hemelwaterverordening nieuwbouw op.
5. Bij rioolvervanging gaan we klimaatadaptief inrichten.

Hieronder lichten we elk van deze vijf acties afzonderlijk en nader toe.

Actie 1: We gaan de stad biodivers vergroenen

Het college heeft de Groene Kansen Kaart vastgesteld. In de Groene kansenkaart staan de kansen om de stad te vergroenen.
Groen verbetert de kwaliteit van de leefomgeving en heeft positieve effecten op de gezondheid. We vinden het belangrijk dat binnenstedelijk verdichten samengaat met voldoende en kwalitatief hoogstaande groenvoorzieningen. Goede afwegingen zijn nodig in de ambities om niet alleen Leiden fysiek groener te maken, maar ook de stad te verdichten (meer woningen) en de energietransitie mogelijk te maken. De afweging maken we onder andere op basis van de opgave voor klimaatadaptatie: aanpassing van onze leefomgeving aan extremere weersomstandigheden.

Met de Groene Kansenkaart zetten we een belangrijke stap in de ambities voor het vergroenen van Leiden. Om tegelijkertijd te kunnen verdichten en vergroenen zien we drie tendensen in Leiden:

- Het versterken van groene verbindingen in en om de stad
  Het streven is de verbindingen met het (groene) buitengebied te verbeteren zodat het mogelijk is om per fiets vanaf de binnenstad binnen 20 minuten in de duinen, het groene hart of bij de plassen te zijn.
- Het compact vergroenen van buurten
  Veel buurten hebben een versteende inrichting. De komende jaren worden compacte vormen van vergroening verder ontwikkeld, zoals het Tiny Forest, postzegelparken, wijksportparken en (buurt)moestuinen. Deze initiatieven dragen ook bij aan het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving dat centraal staat in hoofdstuk 5.
- Het betrekken van privaat en collectief groen bij de groenstructuur van Leiden
  Om de klimaatveranderingen op te vangen en de natuur in de stad te optimaliseren, is veel meer groen nodig in tuinen en op gebouwen. Daarom worden eigenaren (bewoners, corporaties en grote instellingen) gestimuleerd om tuinen en terreinen te vergroenen en daktuinen aan te leggen.

Al in 2019 wordt gestart met het versterken van de verbindingen naar het buitengebied en het zichtbaar vergroenen van buurten. De gemeente kan het vergroenen niet alleen; de partners in de stad zijn hierbij hard nodig. Immers, 60% van de buitenruimte is in handen van private partijen. Daarom worden onder andere onze woonpartners uitgenodigd om bij

te dragen aan de verdere uitwerking van de kansenkaart. In de buurten wordt in samenspraak met de bewoners vergroend conform Samen aan de Slag 2.0.[46]

Actie 2: We gaan eisen stellen aan klimaatadaptief bouwen

Leiden heeft het Convenant *Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland*[47] op 4 oktober 2018 ondertekend, samen met vele partners in de bouwketen.
Klimaatadaptief bouwen moet leiden tot:

- minder wateroverlast;
- minder hittestress;
- minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling;
- meer biodiversiteit.

We leggen deze principes vast in een programma van eisen voor klimaatadaptief bouwen dat vanaf medio 2019 wordt gehanteerd, plus een witboek met technische en economische mogelijkheden. Bovendien willen de Zuid-Hollandse partners binnen 1,5 jaar een methode opleveren waarmee je kunt bepalen of een bouwproject aan de norm voor klimaatadaptief bouwen voldoet.

Actie 3: We voeren een stresstest uit in 2019

Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie[48] heeft bepaald dat alle gemeenten voor 2020 een stresstest of kwetsbaarheidsanalyse hebben uitgevoerd. Leiden voert nu ook deze stresstest uit. De stresstest brengt in beeld op welke plekken in de stad we risico's lopen op wateroverlast, hitte en droogte en hoe groot die risico's zijn. Daarna brengen we in beeld welke maatregelen we moeten nemen om de risico's te beperken of weg te nemen. Na uitvoering van de stresstesten voeren we een dialoog met de stad over die risico's: welke risico's zijn onaanvaardbaar, wat mag het kosten om deze risico's te beperken en wie zou daarvoor verantwoordelijkheid moeten nemen? Eind 2019 resulteert dit in het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie en vergroening. We beschouwen onze woonpartners – zoals bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties – als belangrijke partijen in dit uitvoeringsprogramma.

Actie 4: We stellen een hemelwaterverordening nieuwbouw op

Met een hemelwaterverordening nieuwbouw willen we vastleggen dat nieuwbouwprojecten water op eigen terrein gaan verwerken. Het heeft vele voordelen:

- Doordat (een deel van) het regenwater niet naar het openbare riool afvoert, ontstaat in het openbare systeem/gebied meer ruimte om extreme buien te verwerken en ongewenste regenwateroverlast te voorkomen.
- Als particulieren regenwater infiltreren in de tuin of laten verdampen vanaf een dak, gaat er (veel) minder water naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi).

46 De aanpak 'Samen aan de Slag' draait om zelfbeheer van stukjes openbare ruimte door bewoners en initiatieven die zij nemen om de leefomgeving te vergroenen en te verbeteren. Voor de komende jaren wordt de aanpak samen met bewoners meer gericht op het aanpakken van straten, pleinen of buurten als geheel. Zo kunnen ook elementen worden meegenomen als het verduurzamen van woningen, vergroenen van tuinen en andere maatregelen die genomen kunnen worden tegen klimaatverandering.

47 Vindplaats: https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/klimaat/klimaatadaptief/

48 Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Het Deltaplan versnelt en intensiveert de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen.

- Als het rioolstelsel minder regenwater hoeft te verwerken, treden de overstorten minder vaak in werking. Hierdoor neemt de vuiluitworp naar het oppervlaktewater af
- Droogte wordt tegengegaan.

Deze verordening zal gaan gelden voor onze natuurlijke woonpartners en leidt ertoe dat onze nieuwbouw in de toekomst hemelwaterproof zal worden en hiermee de kwaliteit van onze woonomgeving wordt versterkt.

Actie 5: Bij rioolvervanging gaan we klimaatadaptief inrichten

Bij grote rioolvervangingsprojecten moet de straat worden open gemaakt. Door op dat moment 'mee te koppelen' en klimaatadaptieve maatregelen te treffen, wordt overlast voor omwonenden en gebruikers beperkt en kosten bespaard.

De volgende gebieden staan gepland: Haagweg-Zuid en Gasthuiswijk, Meerburg, Professorenwijk-Oost, Morsdistrict en Vogelwijk/Raadsherenbuurt.

Wat vragen we aan onze stakeholders?
Met bovenstaande acties leveren we als gemeente graag onze bijdrage aan een klimaat-adaptieve en meer biodiverse woonomgeving. Om dit doel te bereiken, vragen we aan onze stakeholders het volgende:

1. Bijdrage aan het (biodivers) vergroenen van de omgeving op ieders eigen grondgebied.
2. Aan te sluiten bij en te handelen volgens het Convenant Klimaatadaptief Bouwen.
3. Met ons de risicodialoog aan te gaan naar aanleiding van de stresstest en risico's en maatregelen te bepalen.
4. Ook het belang van klimaatadaptatie en biodivers vergroenen uit te dragen, niet alleen om redenen van klimaat, maar ook vanwege de leefbaarheid en sociale cohesie.

Hoofdstuk 5: Kwaliteit van de woonomgeving vergroten

Om de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten, ondernemen we als gemeente Leiden de volgende acties:

1. We stellen strengere eisen aan het verkameren van woningen.
2. We starten een pilot voor de oprichting van een huurteam.
3. We stellen voorwaarden aan Buy-to-let.

In de onderstaande paragrafen lichten we elk van deze drie acties afzonderlijk en nader toe.

Actie 1: We stellen strengere eisen aan het verkameren van woningen

In delen van de stad worden veel woningen verkamerd[49]. Dat leidt te vaak tot overlast. We willen die overlast verminderen en zo een bijdrage leveren aan een betere leefbaarheid in wijken. Er zijn daarom nieuwe Beleidsregels opgesteld die per december 2019 van toepassing zijn. Daarmee wordt onder andere een quotum per straat bepaald voor het maximaal aantal te verkameren woningen in een straat.
Na het vaststellen van de Beleidsregels starten we een project waarmee per straat een inventarisatie wordt gemaakt van het aantal verkamerde woningen. Tevens starten we handhavingsprocedures om onveilige of illegale situaties op te heffen. Daarnaast onderzoeken we wat de mogelijkheden zijn om overlast vanuit verkamerde panden beter te monitoren om een nog duidelijker beeld te krijgen van de situatie, maar ook om een effectmeting van de nieuwe regels mogelijk te maken. Ten slotte onderzoeken we wat de mogelijkheden zijn om met een wijkgerichte aanpak de overlast bij reeds bestaande situaties terug te dringen.

Actie 2: We starten een pilot voor de oprichting van een huurteam

Om misstanden in de particuliere verhuur in kaart te brengen en aan te pakken richten we een huurteam op. Dit huurteam kan – in eerste instantie als een pilot voor drie jaar – huurders ondersteunen bij vragen of problemen met de verhuurder. Ook kunnen verhuurders terecht om vragen te stellen over goed verhuurderschap.
Met de oprichting van het huurteam kunnen huurders van een kamer (dat zijn vooral studenten) beter worden voorgelicht over hun rechten en plichten. Zij kunnen ondersteuning krijgen in het aanspreken van hun verhuurder bij problemen. Het helpt de gemeente om inzichtelijk te krijgen welke verhuurders zich structureel niet aan regelgeving houden en daartegen op te treden.
De pilot richt zich in eerste instantie op kamerverhuur. Als de pilot goed loopt en een structurele vorm kan krijgen, kan ook worden gekeken of het werkveld kan worden verbreed naar alle typen van woningverhuur.

49 Met verkamering wordt bedoeld het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten. Dit houdt in dat meerdere op zichzelf staande huishoudens in één woning gaan wonen.

Actie 3: We stellen voorwaarden aan Buy-to-let

Er is een nieuwe groep spelers op de woningmarkt: particuliere beleggers die bestaande koopwoningen opkopen voor de verhuur. Sinds 2014 is er een opvallende stijging (landelijk een verdrievoudiging) in het aantal zogenoemde 'buy-to-let'-transacties[50]. Volgens schattingen wordt op dit moment in Leiden ongeveer 20% van alle woningen op deze manier gekocht.[51] Deze ontwikkeling is het gevolg van de aanhoudend lage rentes die na de financiële crisis van 2008 gelden. Wie zijn spaargeld niet belegt, teert in. Een belegging die maandelijks huurpenningen oplevert is dan een interessant alternatief. Naast de lage rente zijn de hoge huurprijzen de drijvende krachten achter de buy-to-let.
De buy-to-let-transacties vinden vooral plaats aan de onderkant van de markt: bij de kleinere en goedkopere woningen, omdat die ten opzichte van de koopprijs het hoogste rendement opleveren. Voorheen werd dit segment gekarakteriseerd als starterswoningen. Voor starters die een woning willen kopen, wordt het woningaanbod daardoor kleiner en zijn zij aangewezen op een dure huurwoning.

Risico's van buy-to-let zijn:

- De toestroom van deze nieuwe groep kan zorgen voor prijsstijgingen en kan reguliere kopers tot risicovol gedrag aanzetten.
- Hoewel onder veel omstandigheden meer huuraanbod leidt tot een betere betaalbaarheid (lagere huren), kan dit ten tijde van een woningtekort juist omgekeerd werken: de koopprijs stijgt, waardoor de vraag naar huur toeneemt, waardoor de huurprijzen stijgen, wat dan weer meer buy-to-let-aankopen uitlokt, enzovoort.
- Het korte-termijn-rendement staat voorop. De nieuwe groep buy-to-let-kopers kijken namelijk door een andere bril naar hun beleggingswoningen dan eigenaars-bewoners doen: de woning als verdienmodel in plaats van de woning als het persoonlijk thuis. Het risico daarvan is dat zij hun woningen niet goed onderhouden en onvoldoende aanspreekbaar zijn bij gebreken.
- Als de marktomstandigheden wijzigen – bijvoorbeeld als de rente stijgt of als de huizenprijzen dalen – zullen de 'nieuwe' beleggers weer snel willen verkopen, met extra prijsdalingen tot gevolg.

Wij willen het buy-to-let niet tegengaan, maar willen voorkomen dat dit leidt tot hele kleine zelfstandige woningen. Daarom gaan we via ons verkameringsbeleid (zie actie 1) strenge voorwaarden stellen aan bouwkundige woningsplitsing om op die manier woningvorming van hele kleine zelfstandige woonruimten minder aantrekkelijk te maken.

Wat vragen we aan onze stakeholders?

Met bovenstaande acties leveren we als gemeente graag onze bijdrage aan het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving. Om dit doel te bereiken, vragen we aan onze stakeholders het volgende:

1. We vragen de politie en de wijk- en studentenverenigingen om mee te werken aan een wijkgerichte aanpak om overlast door verkamering terug te dringen.
2. We vragen de politie en de Universiteit Leiden om kennis en capaciteit beschikbaar te stellen voor het onderzoek naar de oprichting van het huurteam.

50 Met 'buy-to-let' wordt bedoeld dat een particulier een woning koopt met het vooropgezette doel om die te gaan verhuren.

51 Bron: Bijsluiter bij: Buy-to-let gewikt en gewogen (2018), vindplaats: https://tijdschriften.boombestuurskunde.nl/tijdschrift/benm/2018/3/BenM_1389-0069_2018_045_003_007.pdf

Hoofdstuk 6: Financiën

In deze Uitvoeringsagenda zijn veel acties vermeld. Deze worden binnen de huidige ambtelijke capaciteit uitgevoerd. Voor de acties die zijn vermeld in de tabel hieronder is echter budget nodig. Hieronder de acties en kosten voor de jaren 2020 t/m 2023, inclusief een uitsplitsing naar de eerste twee en de laatste twee jaren.

Initiatieven periode 2020 t/m 2023	Bron		Kosten	
	Hoofd-stuk	Actie	Periode 2020 en 2021	Periode 2022 en 2023
Opstellen van Prestatieafspraken 2020-2025 met de Leidse woningcorporaties en hun huurdersorganisatie			€ 30.000	
Doorontwikkelen van datagestuurd monitoren (bouwplannen en woningbehoefte)	1	1	€ 50.000	€ 50.000
Onderzoek naar extra inzet van verhuurmakelaars om doorstroming te bevorderen, inclusief uitvoering	1	6	€ 25.000	€ 25.000
Onderzoek hoe knelpunten van ouderen bij langer zelfstandig thuis wonen kunnen worden opgelost, inclusief uitvoering	3	3	€ 20.000	€ 20.000
Onderzoek naar stimuleringsprogramma voor aanpassingen aan woningen voor ouderen, inclusief uitvoering	3	3	€ 20.000	€ 20.000
Onderzoek naar mogelijkheden voor 'spoedzoekers', inclusief uitvoering	3	8	€ 40.000	€ 20.000
Onderzoek naar mogelijkheden om overlast vanuit verkamerde panden beter te monitoren, inclusief uitvoering	5	1	€ 50.000	
Pilot voor de oprichting van een huurteam	5	2	€ 75.000	
Subtotaal per periode			**€ 310.000**	**€ 135.000**
Totale kosten periode 2020 t/m 2023			**€ 445.000**	

In totaal is voor de uitvoering van deze agenda dus een bedrag nodig van € 310.000 voor de jaren 2020 en 2021. Bij de aanbieding van deze Uitvoeringsagenda aan de gemeenteraad (versie ná verwerking van de inspraakreacties) zal een voorstel worden gedaan voor de dekking van de benodigde financiën in deze jaren. Het resterende, benodigde bedrag voor de uitvoering van de agenda in de jaren 2022 en 2023, voor zover nu te duiden, is € 135.000. Dit laatste bedrag zal worden betrokken bij de P&C-cyclus voor die betreffende jaren (2022 & 2023).

Behalve deze bijdrage, kan de gemeente vanuit het *Vereveningsfonds fysieke leefomgeving* (zie actie 5 van hoofdstuk 1) een financiële bijdrage verstrekken voor het verevenen van kosten in gebiedsontwikkelingen waar meer 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Deze kosten worden opgebracht door partijen die woningbouwplannen realiseren met minder dan 30% sociale huur.

Leiden

Gemeente Leiden
Postbus 9100
2300 PC LEIDEN