Leiden

Woonvisie Leiden 2020-2030

Goed wonen in Leiden

Domein Wonen ECWD
Concept 2.0, versie 02 juli 2019 voor inspraak

Voorwoord

PM

Samenvatting

Inleiding
Voor u ligt de nieuwe *Woonvisie 2020-2030* van de gemeente Leiden. Dit is de opvolger van de Nota Wonen 2020 die de gemeenteraad in 2013 heeft vastgesteld.

Nieuw is dat de nieuwe woonvisie een echte visie is in de zin dat deze het gewenste toekomstbeeld van de stad schetst en niet tevens de acties benoemt die nodig zijn om het toekomstbeeld te realiseren. Die acties voor de komende jaren zijn opgenomen in de *Uitvoeringagenda 2020-2023* die bij deze Woonvisie hoort.
Het voordeel van deze splitsing in twee afzonderlijke documenten is dat als zich belangrijke veranderingen op de woningmarkt voordoen die ook hun effect hebben op de Leidse woningmarkt, de (woon)visie van het gemeentebestuur hetzelfde blijft, maar een andere Uitvoeringsagenda nodig is met dito maatregelen om de doelstellingen uit de Woonvisie te realiseren. Op dat moment wordt er dus een dan adequate en actuele Uitvoeringsagenda gekoppeld aan onze Woonvisie.

Trends en ontwikkelingen
Voor de Woonvisie zijn de volgende trends en ontwikkelingen belangrijk:
- Vanaf 2009 is er een jaarlijkse groei van het aantal inwoners en die ontwikkeling zet zich vermoedelijk de komende acht jaar voort.
- Binnen de groei van de Leidse bevolking is er vooral een toename zichtbaar van het aantal ouderen. De vraag van deze groeiende groep levert een belangrijke bijdrage aan de woningbehoefte.
- Het aantal studenten is tussen 2009 en 2018 sterk toegenomen.
- De woningbehoefte is groot. Niet alleen vanwege de vergrijzing en de groei van het aantal studenten, maar ook door de uitstroom van kwetsbare inwoners uit instellingen en door ‘spoedzoekers’.
- Er is vooral behoefte aan nieuwe woningen in het stedelijke woonmilieu.
- We staan voor een grote opgave op het gebied van duurzaamheid. Denk aan het overstappen op duurzame(re) warmtebronnen, het klimaatbestendig maken van Leiden en de ambitie op het gebied van circulariteit en duurzame mobiliteit.
- Er is een groeiende druk op de leefbaarheid van de stad, zeker in de Leidse wijken met veel sociale huurwoningen die zich kenmerken door een sterke instroom van kwetsbare inwoners.

Ambitie en doelstellingen

Ons wensbeeld, als 'stip op de horizon', ziet er als volgt uit:

Leiden in 2030

Samen met omliggende gemeenten zoals Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude (met name Rijndijk) vormt Leiden een aaneengesloten stedelijk gebied met meer dan 200.000 inwoners.

De binnenstad, het Stationsgebied en Leiden Bio Science Park vormen het kloppende hart van het aaneengesloten stedelijke gebied. In dit hart liggen niet alleen alle Leidse vestigingen van de Universiteit Leiden en de Hogeschool Leiden, maar ook vele andere voorzieningen die van belang zijn voor inwoners uit de wijde omtrek. De binnenstad biedt niet alleen veel vertier, maar ook een uitmuntend woonmilieu voor huishoudens die de drukte van de stad en de nabijheid van voorzieningen waarderen.

Vanwege een gevarieerd woningaanbod kunnen alle groepen in de stad terecht. Niet alleen de huishoudens met een hoog inkomen, maar – dankzij de keuzes die de gemeente heeft gemaakt in de *Woonvisie 2020-2030* – ook die met de midden- of laag inkomen.

De Leidse regio heeft zich voortvarend ontwikkeld, ondanks de crisis op de woningmarkt in bijvoorbeeld de periode 2008-2013. Niet alleen het aantal inwoners en studenten is gegroeid, maar ook de werkgelegenheid en het kennescluster. De zone Leiden-Katwijk/Noordwijk heeft zich ontwikkeld tot een aaneengesloten en welvarend stedelijk gebied.

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 kwetsbare doelgroepen;
4. de woningvoorraad en woonomgeving duurzamer te maken;
5. de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten.

Deze vijf doelstellingen zijn in de Woonvisie uitgewerkt. Daarbij is aangegeven wat we willen bereiken.

Oproep aan onze partners

Wij kunnen als gemeente Leiden deze Woonvisie niet in ons eentje uitvoeren. Want een gemeente bouwt geen woningen en levert geen zorg. Wel kunnen wij eraan bijdragen dat andere partijen hun taak goed kunnen uitvoeren. Bijvoorbeeld door duidelijk aan te geven wat onze ambitie is (daarvoor dient deze Woonvisie) en hoe wij die ambitie willen realiseren (daarvoor dient de Uitvoeringsagenda).

1. Inhoudsopgave

Voorwoord 5
Samenvatting 5

1. Inleiding 11
1.1. Actualisatie van de Nota Wonen 2020 11
1.2. Een nieuwe visie met een Uitvoeringsagenda 11
1.3. Relatie met de Omgevingsvisie 12
1.4. Uitvoering van de huidige 'Nota Wonen 2020' 12

2. Relevante ontwikkelingen 15
2.1. Groei van het aantal inwoners 15
2.2. Grote en gevarieerde woningbehoefte 17
2.2.1. Eigendomstype 18
2.2.2. Doelgroepen 18
2.2.3. Woonmilieus 21
2.2.4. Doorstroming 22
2.3. Groei van te huisvesten kwetsbare inwoners 23
2.4. Grote opgave op het gebied van duurzaamheid 24
2.4.1. Energietransitie 24
2.4.2. Klimaatadaptatie 25
2.4.3. Circulariteit 26
2.4.4. Duurzame mobiliteit 26
2.5. Groeiende druk op de leefbaarheid 26
2.5.1. Vrije sector woningen toevoegen in kwetsbare wijken 27
2.5.2. Verkamering 29

3. Ambitie en doelstellingen 31

4. Uitwerking van de doelstellingen 33
4.1. Bouwen naar behoefte, met de juiste type woning op de juiste plek 33
4.1.1. Nieuwbouwprogramma 33
4.1.2. Nadruk op stedelijk woonmilieu 33
4.1.3. Meer betaalbaar 34
4.1.4. Meer mengen 34
4.2. Vergroten van het aantal wooneenheden voor studenten 35
4.2.1. Voldoende betaalbare huisvesting 35
4.2.2. Gezamenlijke huisvesting 35
4.3. Extra aandacht geven aan kwetsbare doelgroepen 36
4.3.1. Passend wonen en passende zorg 36
4.3.2. Inclusieve samenleving 36
4.4. Duurzamer maken van de woningvoorraad en de woonomgeving 37
4.4.1. Energietransitie 37
4.4.2. Klimaatadaptatie en biodiversiteit 38
4.4.3. Circulariteit 38
4.4.4. Duurzame mobiliteit 39

4.5. Vergroten van de kwaliteit van de woonomgeving **39**
4.5.1. Grote druk op de woonomgeving 39
4.5.2. Verkamering 40

5. De gemeente en haar partners 41
5.1. Overleggen **42**
5.2. Participatie over deze Woonvisie **42**

6. Beleidsindicatoren 45

Bijlage 1: Uitvoering Nota Wonen 2020 47
Hoofddoelstelling 1: Betere balans tussen vraag en aanbod **47**
Hoofddoelstelling 2: Kwaliteit van de woning en woonomgeving **48**
Hoofddoelstelling 3: Voldoende woningen voor mensen die niet op de particuliere markt terecht kunnen **49**

1. Inleiding

In dit inleidende hoofdstuk wordt aangegeven waarom deze Woonvisie wordt opgesteld en dat deze periodiek wordt uitgewerkt in een Uitvoeringsagenda. Ook wordt de relatie met de Omgevingsvisie Leiden 2040 geschetst en wordt ingegaan op wat er met de Nota Wonen van 2013 is bereikt.

1.1. Actualisatie van de Nota Wonen 2020

De huidige *Nota Wonen 2020*; Leiden kijkt vooruit en pakt door[1] is in februari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Achteraf beschouwd is de Nota Wonen geschreven op het dieptepunt van de crisis op de woningmarkt. Een groot deel van de ambitie van de Nota Wonen is nog actueel, maar het 'woonlandschap' ziet er op dit moment heel anders uit. Nu de economische vooruitzichten weer positief zijn, willen veel huishoudens verhuizen maar worden er onvoldoende nieuwe woningen gebouwd. Ook de rol van het thema Duurzaamheid is een duidelijk andere dan die in 2013. Zo geldt per 1 juli 2018 de eis van 'gasloos' bouwen en moeten nieuwe woningen energiezuinig zijn. Ook bestaande woningen moeten vóór 2050 'gasloos' en energiezuinig worden gemaakt. Dat is in 2015 in Europees verband afgesproken in het Klimaatakkoord van Parijs.
Tijd dus voor een actualisatie van de Nota Wonen. Deze Woonvisie heeft, net als de Regionale *Woon Agenda 2017 Holland Rijnland*[2], 2030 als horizon.

1.2. Een nieuwe visie met een Uitvoeringsagenda

In deze nieuwe Woonvisie verwoordt de gemeente Leiden haar visie op de toekomst van het wonen in de stad. De concrete uitwerking voor de komende vier jaar is opgenomen in de *Uitvoeringsagenda wonen Leiden 2020-2023*. Die uitvoeringsagenda zal worden 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 en kunnen we een dan adequate en actuele agenda koppelen aan onze Woonvisie.

Omdat in deze Woonvisie geen concrete maatregelen zijn opgenomen, bevat deze geen financiële paragraaf. De vraag welke kosten zijn gemoeid met de uitvoering van het woonbeleid in de komende jaren, wordt beantwoord in de Uitvoeringsagenda.

1 Vindplaats: https://docplayer.nl/10324945-Nota-wonen-2020-leiden-kijkt-vooruit-en-pakt-door.html
2 Vindplaats: https://hollandrijnland.nl/wp-content/uploads/2018/02/07c-Regionale-Woonagenda-Holland-Rijnland-2017-7647.103-definitief-20-02.pdf

1.3. Relatie met de Omgevingsvisie

De gemeente werkt aan de *Omgevingsvisie Leiden 2040* op basis van de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. De bedoeling van deze wet is dat er integrale visies en plannen worden gemaakt die een ruimtelijke component hebben. Dit betekent dat in de Omgevingsvisie zowel fysieke als niet-fysieke thema's met een ruimtelijke component worden opgenomen, zoals bijvoorbeeld:

- Thema Nieuwbouw, waarbij onder andere ruimte nodig is voor ontwikkellocaties.
- Thema Duurzaamheid, waarbij onder andere ruimte nodig is om regenwater op te vangen.
- Thema Inclusieve samenleving, waarbij onder andere ruimte nodig is voor ontmoetingsplekken.

De gemeente Leiden heeft gekozen voor een 'groeimodel'. Dit betekent dat de Omgevingsvisie die in 2019 ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad, de komende jaren wordt aangevuld met beleid dat in sectorale beleidsplannen – zoals deze Woonvisie – is opgenomen. De eerste versie van de Omgevingsvisie bevat dus niet het volledige woonbeleid. Daarnaast zijn er veel woonthema's die niet ruimtelijk kunnen worden vertaald, zoals Betaalbaarheid en Doorstroming. Er zal dus ook een Woonvisie nodig zijn op het moment dat er wél een complete, integrale Omgevingsvisie beschikbaar is. Een Woonvisie is overigens ook noodzakelijk vanwege het jaarlijkse bod dat de woningcorporaties moeten uitbrengen richting de gemeenten waarin zij werkzaam zijn en waarin zij aangeven op welke manier zij kunnen en willen bijdragen aan de uitvoering van het lokale woonbeleid.

1.4. Uitvoering van de huidige 'Nota Wonen 2020'

Een beleidsnota is bedoeld om een ambitie te formuleren, visie uiteen te zetten en bijbehorende maatregelen te benoemen die nodig zijn om de ambitie te realiseren. Daarom is het nuttig om even terug te kijken: wat is met de Nota Wonen uit 2013 bereikt?

De Nota Wonen bevat 11 beleidsindicatoren. In bijlage 1 wordt per beleidsindicator de stand van zaken vermeld.[3] Hieruit blijkt dat ten aanzien van:

- 7 indicatoren de ambitie is gehaald (64%)
- Er worden tot 2020 meer dan circa 3.500 woningen gebouwd, er zijn meer studenten die in Leiden studeren én hier woonruimte vinden, het met de woningcorporaties afgesproken aantal te renoveren woningen is gerealiseerd, de leefbaarheid en de sociale cohesie zijn minimaal gelijk gebleven, het minimum aantal sociale huurwoningen is in stand gelaten en de 'goedkope scheefheid' is gedaald.
- 2 indicatoren de ambitie niet is gehaald (18%)
- Leiden staat in 2018 niet meer in de top 10 in de Woonaantrekkelijkheidsindex en het tekort aan wooneenheden voor studenten is per 2020 niet teruggedrongen tot 1.000 omdat de behoefte – vooral van buitenlandse studenten – harder is gestegen dan het aantal wooneenheden voor studenten dat aan de voorraad is toegevoegd. De lagere scores op de indicatoren 'Bereikbaarheid banen' en 'Cultureel aanbod', vormden de belangrijkste verklaringen voor de daling in de index.
- 1 indicator een gedeelte van de ambitie is gehaald (9%)
- Van de zes buurten die in 2012 op het gebied van leefbaarheid de kwalificatie 'zwak' scoorden, hebben in 2016 drie de kwalificatie 'voldoende' en drie buurten nog steeds de kwalificatie 'zwak'.

3 Bronnen: Beleidsmonitor bij Nota Wonen 2020; tussenevaluatie 2018 en Tussenrapportage prestatieafspraken 2015-2020.

- 1 indicator niet wordt gemonitord (9%)
- Het aantal energiebesparende maatregelen wordt niet apart gemonitord, omdat deze een onderdeel zijn van het aantal renovaties, die wél worden gemonitord.

Voor zover de beleidsindicatoren aansluiten bij de ambitie in deze Woonvisie zijn ze opnieuw opgenomen in deze Woonvisie, zie hoofdstuk 6.

Naast het (grotendeels) realiseren van de ambitie welke we in de beleidsindicatoren terug kunnen vinden, kunnen er ook nog andere 'successen' van de Nota Wonen worden vermeld:
- Het contact met investeerders is gelegd en daarna uitgebouwd. Onder andere via de Leidse deelname aan Provada.
- Er is een onderhandelaarsakkoord gesloten met Portaal en met Ons Doel (de zogenoemde 'herstructureringsfondsen') op basis waarvan veel bouwprojecten zijn gerealiseerd.
- De samenwerking met de Leidse woningcorporaties en hun huurdersorganisatie is verbeterd. Mede hierdoor zijn ook tijdens de crisis op de woningmarkt relatief veel woningen gebouwd en verbouwd.

2. Relevante ontwikkelingen

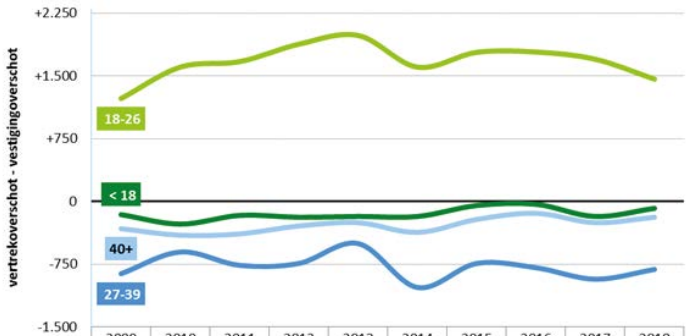
In dit hoofdstuk worden trends en ontwikkelingen beschreven die voor het wonen in Leiden van belang zijn. Deze trends en ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 3 vertaald naar ambities en doelstellingen.

2.1. Groei van het aantal inwoners

Het gaat goed met onze stad: na de periode van crisis op de woningmarkt zijn de prijzen van de koopwoningen weer op het niveau van vóór de crisis en verhuizen weer veel huishoudens naar een woning die beter aansluit bij hun behoefte. Leiden is een aantrekkelijke stad in een aantrekkelijke regio. Er worden weer volop bouwplannen ontwikkeld en uitgevoerd omdat meer mensen in onze stad willen wonen. Vanaf 2009 is er een jaarlijkse groei van het aantal inwoners (zie ook figuur 4). Die ontwikkeling zet zich vermoedelijk de komende acht jaar voort.

Elk jaar komen en er veel mensen in Leiden wonen en vertrekken ook weer veel mensen. Een groot deel van hen is tussen de 18 en 26 jaar oud (studentenleeftijd). Dit is de enige leeftijdsgroep met jaar in jaar uit een positief saldo tussen vestiging en vertrek (vestigings-overschot). In andere leeftijdsgroepen is er telkens een vertrekoverschot. De volgende figuur toont dat voor de afgelopen tien jaar.

Figuur 1: Saldo vestiging min vertrek van verschillende leeftijdsgroepen, 2009-2018



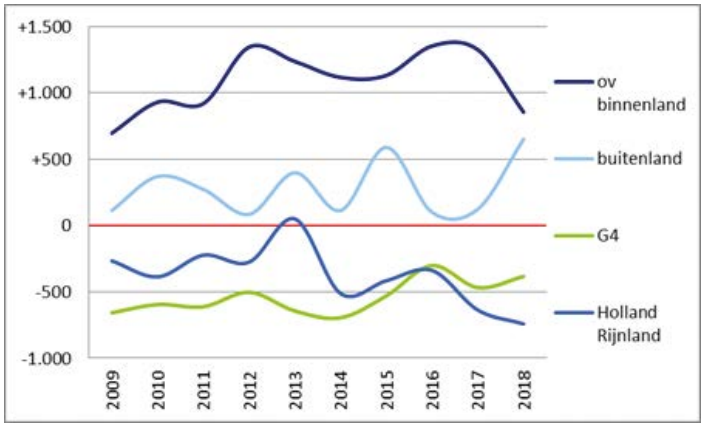
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
< 18	-156	-269	-165	-187	-178	-178	-47	-32	-178	-81
18-26	+1.231	+1.607	+1.672	+1.881	+1.985	+1.606	+1.783	+1.787	+1.701	+1.463
27-39	-862	-602	-762	-739	-501	-1.026	-739	-790	-927	-811
40+	-324	-402	-386	-291	-252	-368	-213	-140	-252	-187

Bron: BRP gemeente Leiden, bewerking SMC Beleidsonderzoek

Als wordt gekeken naar de afstand van migratie dan geldt:

- Bij migratie over korte afstand is er een vertrekoverschot. Zo is het vertrekoverschot naar andere gemeenten in Holland Rijnland in de laatste 10 jaar ruim 3,7 duizend personen en het vertrekoverschot naar de vier gemeenten van de G4 bijna 5,4 duizend.
- Bij migratie naar en van de overige gemeenten in Nederland is er juist een hoog vestigingsoverschot, bijna 11.000 in de laatste 10 jaar.
- Migratie van en naar het buitenland schommelt erg van jaar tot jaar. Wel is er steeds een vestigingsoverschot, ruim 2,8 duizend in de laatste 10 jaar.

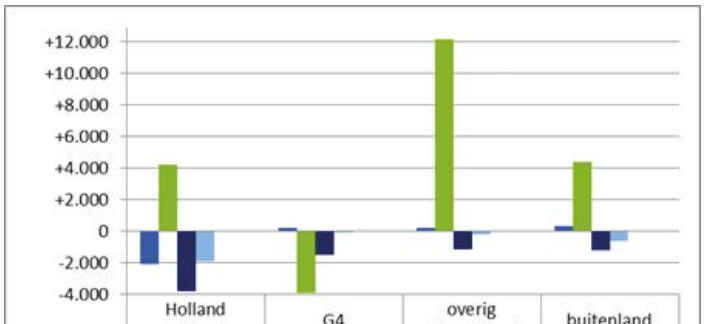
Figuur 2: Saldo vestiging min vertrek en afstand van de migratie, 2009-2018



Bron: BRP gemeente Leiden, bewerking SMC Beleidsonderzoek

Er is een verband tussen de leeftijd/levensfase van degene en de afstand waarover men verhuist. Vestigers die voor hun studie een aantal jaren komen wonen, komen vaak van overige gemeenten in Nederland (in de leeftijd van 18-26 jaar waren dat er ruim 12.000 in de laatste 10 jaar). Voor gezinnen met kinderen is er juist een vertrekoverschot, vooral met andere gemeenten in Holland Rijnland. Dat laatste is bijvoorbeeld te zien aan het vertrekoverschot van minderjarigen met de regio: ruim 2.000 in de afgelopen 10 jaar.

Figuur 3: Saldo vestiging min vertrek, leeftijd en afstand van de migratie, totalen 10 jaar (2009-2018)



	Holland Rijnland	G4	overig binnenland	buitenland
00-17	-2.141	+203	+190	+277
18-26	+4.168	-3.965	+12.133	+4.380
27-39	-3.844	-1.536	-1.162	-1.217
40+	-1.933	-92	-256	-627
TOTAAL	-3.750	-5.390	+10.905	+2.813

Bron: BRP gemeente Leiden, bewerking SMC Beleidsonderzoek

Er liggen grote opgaven voor de toekomst: op het gebied van de woningbehoefte, (stedelijke) woonmilieus, duurzaamheid en de leefbaarheid. Het gaat niet alleen om fysieke opgaven, maar bijvoorbeeld ook om de zorg dat iedereen kan meedoen en er bij kan horen (sociale inclusiviteit). We lopen tegen opgaven aan die te maken hebben met de huidige periode van economische voorspoed, zoals:

- De huizenprijzen stijgen, zowel in de koop- als de huursector. Vooral nieuwkomers op de woningmarkt en huishoudens met een laag of middeninkomen hebben veel moeite om een geschikte woning te vinden. Hoe vergroten we het aanbod voor deze groepen?
- De woningbehoefte is groot. Waar vinden we de ruimte en hoe richten we die in, zonder dat we de stad te stedelijk maken?
- We zien dat bestaande woningen worden gekocht als belegging, nu de rente op spaargeld vrijwel 0% is. Potentiële particuliere kopers verliezen het van beleggers die de woningen vervolgens (tegen een hoge huur) verhuren. Moeten daaraan beperkingen worden opgelegd?
- Het aantal studenten – vooral uit het buitenland – groeit sterk. Op het moment dat internationale studenten in Nederland aankomen, moet er voor hen (gemeubileerde) woonruimte beschikbaar zijn omdat zij niet tijdelijk bij hun ouders kunnen wonen. Betekent dit dat de internationale studenten voorrang krijgen op de Nederlandse studenten?
- Het aantal personen dat is aangewezen op een sociale huurwoningen is toegenomen, onder andere door het stimuleren van de uitstroom uit instellingen, de extramuralisering van de zorg en de toegenomen aantallen vergunninghouders (vluchtelingen die in Nederland mogen blijven wonen). Hoe kunnen we hen goed huisvesten, zonder dat dit ten koste gaat van de andere groepen woningzoekenden met een laag inkomen?
- De klimaatverandering en de eindigheid van natuurlijke brandstoffen nopen onze samenleving om energiebesparende maatregelen te nemen, de woningen niet meer met gas te verwarmen en andere manieren te vinden om energie op te wekken. Maar hoe realiseren we deze gigantische opgave?

2.2. Grote en gevarieerde woningbehoefte

Als gevolg van een structureel geboorteoverschot, het langer zelfstandig wonen van ouderen, het langer in de stad blijven van afgestudeerde studenten én de trek vanuit meer landelijke gebieden, groeit de Leidse woningbehoefte. Het niet of onvoldoende meebewegen met deze groeiende woningbehoefte zal de druk op de woningmarkt verder doen toenemen. Wanneer het woningaanbod achterblijft bij die behoefte – zoals dat de afgelopen jaren het geval was – stijgen zowel koop- als huurprijzen en worden wachtlijsten langer. Onze stad wordt daardoor minder toegankelijk voor starters en mensen met een laag of middeninkomen, zoals alleenstaanden en modale gezinnen. Het adagium is daarom niet zozeer “we bouwen, want we willen groeien”, maar “we groeien, en dus moeten we bouwen”.

Omdat de woningbehoefte groot is, zijn er bouwlocaties nodig. In de nieuwe *Omgevingsvisie Leiden 2040*[4] worden grote locaties aangewezen waar niet alleen veel nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, maar waar tegelijkertijd een grote bijdrage kan worden geleverd aan het verbeteren van de leefbaarheid in de omgeving.[5]

In de volgende paragrafen wordt de woningbehoefte beschouwd naar eigendomstype (koop/huur), doelgroepen en woonmilieus. Ten slotte wordt aandacht besteed aan het thema doorstroming.

2.2.1. Eigendomstype

In de **koopsector** is Leiden populair bij de eigen inwoners, bij expats én bij particuliere beleggers. Gelukkig bestaat het woningaanbod voor circa 75% uit de meest populaire woningtypen: appartementen en betaalbare eengezinswoningen (tussenwoningen).
Het percentage Leidse kopers van woningen in Leiden lag de afgelopen jaren vrijwel stabiel op 55% tot 60%. Het aandeel van de vaak kapitaalkrachtige kopers uit de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) groeide in de afgelopen jaren van 6% naar 12%. Voor kopers uit deze steden is het prijsniveau van Leiden zeer aantrekkelijk. Een logisch gevolg hiervan is de beweging waarbij Leidse verkopers op hun beurt steeds vaker uitwijken naar de randgemeenten met als koplopers Leiderdorp (10%) en Oegstgeest (8%).[6]

Wat de **sociale huursector** betreft, stonden er eind 2017 in Leiden 19.109 woningzoekenden in WoningNet Holland Rijnland ingeschreven voor een sociale huurwoning, waarvan er 5.155 actief woningzoekend zijn (27%). Het aantal woningzoekenden in de hele regio toont vanaf 2014 een stijgende lijn. Het gemiddeld aantal reacties op aangeboden woningen is in Leiden het hoogst van alle regiogemeenten (166, bij een regionaal gemiddelde van 107). In Leiden geldt net als bij de meeste andere gemeenten: hoe goedkoper de woning, hoe meer reacties. De benodigde inschrijftijd voor het verkrijgen van een woning in Leiden is 6,3 jaar. In 2017 was regionaal de slaagkans 15,3%, in 2016 was dit nog 16,9%. Deze daling komt omdat het aantal aangeboden en verhuurde woningen is afgenomen, terwijl het aantal actief woningzoekenden is gestegen. De slaagkans is het grootst voor de 65-plussers (27%) en het kleinst voor de woningzoekenden tot 23 jaar (5%)[7].

2.2.2. Doelgroepen

Tussen 2009 en 2018 is het aantal **studenten** die in Leiden wonen toegenomen van 10.300 naar 14.200. De invoering van het studievoorschot in het collegejaar 2015-2016 heeft geen grote invloed gehad op de studiekeuze. Eerstejaarsstudenten hebben gekozen voor een studie die gemiddeld op dezelfde afstand van het ouderlijk huis ligt als voorheen. De invoering van het studievoorschot is wél van invloed op het huisvestingsgedrag van eerste-, tweede- en derdejaarsstudenten: het aantal uitwonenden is de afgelopen drie jaar

4 Vindplaats: https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/werkzaamheden-in-leiden/bouwen-aan-de-stad/leiden-2040/

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

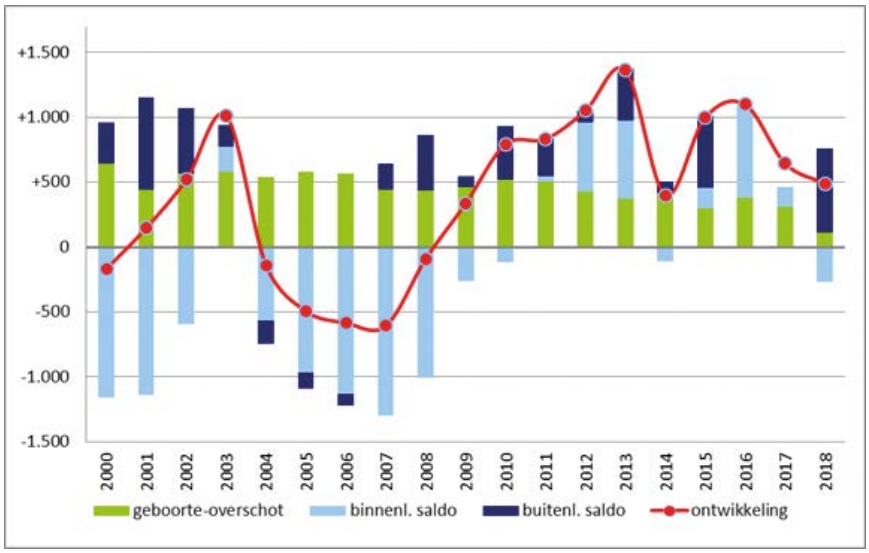
6 Bron: Zicht op de Woningmarkt, 4e kwartaal 2018, De Leeuw.

7 Bron: *Jaarrapportage woonruimteverdeling Holland Rijnland 2017*, WoningNet Holland Rijnland.

gedaald van 53% naar 48%. Het effect zal de komende jaren naar verwachting doorwerken bij de masterstudenten.
Ondanks de invoering van het studievoorschot blijft het aantal uitwonenden op peil door de groei van het aantal internationale studenten. Het grote verschil met reguliere studentenhuisvesting is dat de kamer voor een internationale student beschikbaar moet zijn op de dag van aankomst in Nederland. Meestal zijn de kamers voor internationale studenten dan ook gestoffeerd of zelfs volledig ingericht.[8]
De komende acht jaar wordt in Leiden een toename van het aantal (voltijds)studenten verwacht van 13% (landelijk is dat 3,3%).[9] Deze grote toename wordt vooral veroorzaakt door de toename van studenten aan de universiteit. Uit de meest recente *Monitor Studentenhuisvesting Leiden*[10] is af te leiden dat bij ongewijzigd beleid het tekort aan wooneenheden in 2026 kan zijn opgelopen tot 2.700 eenheden. Inmiddels zijn van deze opgave ruim 600 wooneenheden gerealiseerd, zodat vanaf 2019 nog ruim 2.000 eenheden nodig zijn.

Net als andere Nederlandse steden genoot Leiden het afgelopen decennium een groeiende populariteit, vooral onder studenten en hoogopgeleide **jongeren** uit het binnen- en buitenland. Vooral deze groep draagt eraan bij dat Leiden sinds 2010 weer een binnenlands migratieoverschot kent, na een langere periode juist een negatief migratiesaldo te hebben gehad. Zie de volgende figuur.

Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling Leiden (2000 t/m 2018)



Bron: CBS Statline (2000-2017), BRP gemeente Leiden (2018), bewerking SMC Beleidsonderzoek

De instroom van de jonge stedelingen en het langer in de stad blijven van afgestudeerden leveren ook een bijdrage aan de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens in Leiden.[11]

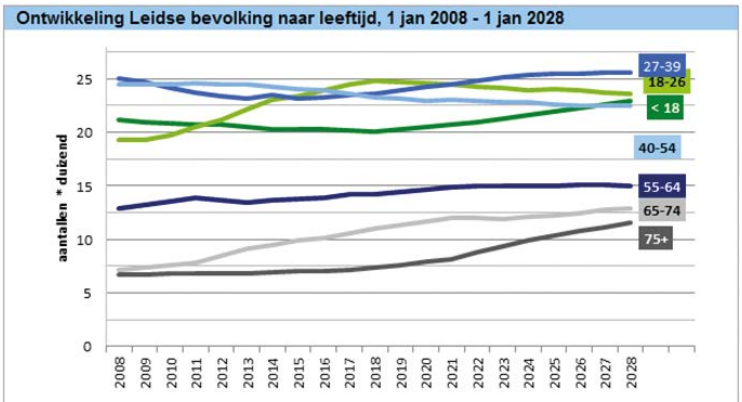
Het aantal **ouderen** in Leiden neemt toe. De Leidse samenleving vergrijst dus. 14% van de Leidse bevolking is 65 jaar of ouder. Dit aantal zal toenemen tot 19% in 2030. Het aantal

8 Bron: *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2018.*
9 Landelijk laat de prognose voor de komende acht jaar (tussen de collegejaren 2017-2018 en 2025-2026) een gemiddelde afname per jaar van hbo-studenten zien van 0,7% en een gemiddelde toename per jaar van universitair studenten van 2,1%.
10 Vindplaats: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:j-52qmDgOs8J:www.leidenincijfers.nl/onderzoeksbank.asp%3FEntity%3DOnderzoeksbank%26EntityID%3D418+&cd=3&hl=nl&ct=clnk&gl=nl
11 Bron: *Verstedelijkingsnotitie Leiden.*

80- tot 90-jarigen stijgt ook in Leiden van 4.700 in 2015 naar 9.400 in 2040. De vraag van deze groeiende doelgroep levert een belangrijke bijdrage aan de woningbehoefte.

Het rijksbeleid om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen heeft door de vergrijzing impact in de gemeente. Uit cijfers van het SCP blijkt dat driekwart van de 85- tot 89-jarigen nog zelfstandig woont. Van de 90- tot 95-jarigen is dat 60%. Als het nodig is, krijgen ze daarbij ondersteuning van de gemeente. Bijvoorbeeld in de vorm van woning-aanpassingen, huishoudelijke hulp en dagbesteding. Vaak gaat dit lang goed. Maar deze ouderen kunnen ook in een situatie komen waarbij een verhuizing naar een ander soort woning beter zou zijn dan het aanpassen van de huidige woning.

Figuur 5: Ontwikkeling Leidse bevolking naar leeftijd (1 januari 2008 tot 1 januari 2028)



leeftijd	2008	2018	2028	2008-2018 * dzd	2008-2018 %	2018-2028 * dzd	2018-2028 %
totaal (*duizend)	116,9	124,3	134,2	+7,4	+6%	+9,9	+8%
< 18	21,2	20,0	23,0	-1,2	-6%	+2,9	+15%
18-26	19,3	24,8	23,6	+5,4	+28%	-1,1	-5%
27-39	25,1	23,6	25,6	-1,5	-6%	+1,9	+8%
40-54	24,5	23,2	22,5	-1,3	-5%	-0,7	-3%
55-64	12,9	14,2	15,0	+1,4	+11%	+0,8	+5%
65-74	7,2	11,0	12,9	+3,8	+54%	+1,9	+17%
75+	6,7	7,4	11,6	+0,7	+10%	+4,2	+57%

Bron: CBS (2008-2018), PBL/ CBS PEARL (2019-2028, bijstelling SMC Beleidsonderzoek)

Signalen uit de praktijk geven aan dat inwoners pas op late leeftijd nadenken over hun woonsituatie. Verhuizen heeft een grote impact op mensen. In Leiden maakt de krapte op de woningmarkt die stap naar een verhuizing extra moeilijk. Maar voor de woningmarkt is het juist belangrijk dat inwoners doorstromen naar woningen die passen bij hun levensfase en gezinssamenstelling. Ouderen in Leiden hebben zelf al vrij goed inzicht in het reguliere woningaanbod. De meeste ouderen overzien de informatie van het woningaanbod via WoningNet, Funda en de lokale kranten. De meeste ouderen ervaren daar geen probleem. Maar als ze een verhuiswens hebben, is het in de huidige woningmarkt niet eenvoudig om te verhuizen. Onvoldoende aanbod nodigt mensen niet uit om een verhuisbeweging te maken. Ook blijven ouderen bij een verhuizing het liefst in hun huidige vertrouwde buurt wonen. Om een tijdige verhuisbeweging op gang te brengen, is er behoefte aan (goedkope) levensloopbestendige woningen dichtbij voorzieningen.

Als ouderen kwetsbaar worden en ook een zorgvraag hebben, is verhuizen naar een meer passende woning op korte termijn vaak noodzakelijk. Hoewel de slaagkans onder 65-plus-sers voor een sociale huurwoning het grootst is van alle doelgroepen (en dus de tijd tussen zoeken en vinden het kortst) zorgt de noodzaak vanuit de zorgvraag voor een groter gevoel van urgentie. Voor het langer zelfstandig wonen van ouderen is het belangrijk dat wonen

en zorg optimaal op elkaar zijn afgestemd. De komende jaren zal de opgave om de juiste zorg en welzijn thuis te leveren aan zelfstandig wonende ouderen sterk toenemen in diverse gebieden van de stad.

Niet iedereen is in staat binnen de huidige woningmarkt en het toewijzingssysteem passende woonruimte te vinden. Een groeiend aantal mensen heeft zelfs met spoed huisvesting nodig; de zogenoemde '**spoedzoekers**'. De eisen die zij aan de kwaliteit, grootte en tijdsduur van huisvesting stellen, zijn vanwege de tijdelijkheid over het algemeen lager dan voor permanente huisvesting. Naar schatting is landelijk 10% van de woningzoekenden op zoek naar snel toegankelijke en betaalbare woonruimte. Denk hierbij aan mensen die wachten op een volgende koopwoning, die in scheiding liggen, die te maken hebben met huiselijk geweld, ZZP'ers met een tijdelijke baan of starters die op zichzelf willen gaan wonen.[12]

2.2.3. Woonmilieus

De Regionale *Woonagenda 2017 Holland Rijnland*[13] (RWA) maakt onderscheid tussen de behoefte aan stedelijke, suburbane en landelijke/dorpse woonmilieus. Daar waar de interesse van een groeiende groep nieuwkomers van buitenaf, maar ook van een aanzienlijk deel van de Leidse starters en doorstromers, vooral uitgaat naar stedelijke woonmilieus, is ook nog steeds sprake van een grote behoefte aan nieuwe woningen in suburbane woonmilieus in Leiden.

In de RWA wordt voor Leiden de volgende woningbehoefte berekend voor de periode 2017 tot 2030

Woonmilieu	Aantal woningen
Stedelijk	5.790
Suburbaan	2.390
Totaal	8.180

Kenmerken van stedelijke woonmilieus zijn een:
- hoge woningdichtheid, gecombineerd met werkgelegenheid;
- gevarieerde mix aan stedelijke voorzieningen (avondhoreca, culturele voorzieningen en winkelmogelijkheden);
- kwalitatief goede openbare ruimte die uitnodigt om te verblijven en ontmoeten;
- goede bereikbaarheid (goed OV), gepositioneerd in of direct tegen de (historische) binnenstad.

Deze woonmilieus liggen op een korte fietsafstand van stedelijke voorzieningen en op loopafstand van buurtgebonden voorzieningen (daghoreca, dagelijkse boodschappen en persoonlijke dienstverlening).

Een groep die wordt aangetrokken tot het stedelijke woonmilieu zijn de kenniswerkers. Kenniswerkers zijn minder gebonden aan een vaste werkplek. Ze werken 'in de cloud' en treffen elkaar daardoor met even groot gemak in een leuke koffiebar, een inspirerend park of op elkaars co-werkplek, ook buiten kantoortijden. De nabijheid tot dergelijke ontmoe-

12 Bron: Manifest Oproep aan gemeenten, woningcorporaties en Rijk: geef spoedzoekers de ruimte en creëer gezamenlijk een flexibel woonsegment van Platform Opnieuw Thuis, VNG, Aedes en G32 (2017).
13 Vindplaats: https://hollandrijnland.nl/wp-content/uploads/2018/02/07c-Regionale-Woonagenda-Holland-Rijnland-2017-7647.103-definitief-20-02.pdf

tingsplekken is essentieel. Omdat kenniswerkers daarnaast bovengemiddeld 'cultureel geëngageerd' zijn, wonen ze graag op plekken waar niet alleen een grote concentratie kennisinstellingen en een rijk horecalandschap aanwezig zijn, maar ook een aansprekend cultureel aanbod. Leiden is zo'n plek.

Het kenmerk van suburbane woonmilieus is de grotere afstand tot stedelijke voorzieningen. De behoefte aan suburbane woonmilieus is afkomstig van huishoudens die (relatieve) rust en ruimte (zijn gaan) prefereren boven het gemak dat de nabijheid tot stedelijke voorzieningen met zich mee brengt, bijvoorbeeld omdat de komst van kinderen daarom is gaan vragen.

Omdat de nabijheid tot de Leidse binnenstad op fietsafstand een voorwaarde is voor de realisatie van nieuwe stedelijke woonmilieus, slaat de regionale opgave met betrekking tot dit type woonmilieu in de RWA vooral neer in Leiden.

2.2.4. Doorstroming

De gemeente Leiden wil dat zoveel mogelijk huishoudens wonen in een voor hen geschikte woning. Een middel daartoe is het bevorderen van doorstroming. Als in de woningbouwplannen die woningen worden opgenomen, die het grootste effect hebben op de doorstroming – en dus een lange verhuisketen[14] hebben – kunnen met de bouw van één woning meer huishoudens hun woonwens realiseren. En dus des te meer de woningvoorraad 'passend' en niet 'scheef' wordt bewoond. Het kan hierbij gaan over allerlei vormen van 'scheef' wonen, zoals:

- 'Goedkope scheefheid'
  Dit zijn huishoudens die met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen. Niet omdat ze bij toewijzing al te veel verdienden, maar omdat hun inkomen nadien is gestegen. In 2016 woonden 13,7% van alle Leidse huurders op deze manier scheef.[15] Regionaal onderzoek wijst uit dat in 2015 in Leiden 4.500 huishoudens op deze manier 'scheef' woonden.[16] Leiden behoort tot de vier gemeenten in de regio met het laagste percentage scheefhuur;[17]
- 'Dure scheefheid'
  Dit zijn huishoudens die met een te laag inkomen in een te dure sociale huurwoning wonen.[18] In 2016 woonden 13% van alle Leidse huurders op deze manier scheef.[19]
- Scheefheid tussen de omvang van de huishoudens en de grootte van de woning
  Denk aan alleenstaande ouderen in een te grote woning. De omvang daarvan wordt nog onderzocht.

Door voor deze groepen 'passende' woonruimte te creëren, kunnen de verschillende vormen van scheefheid worden verkleind.

14 Een verhuisketen is 'een groep verhuizingen die onderling direct samenhangen, doordat telkens een woning (of deel ervan) bij de ene verhuizing wordt betrokken als ontruimde woningen en bij de andere als woning die men betrekt' (Priemus en Kroes, 1969).
15 Bron: www.waarstaatjegemeente.nl
16 'Scheef' wonen is in het onderzoek als volgt gedefinieerd: een huishouden met een inkomen boven € 34.229 dat in een sociale huurwoning woont. Van de 4.500 scheefwoners behoren 1.800 huishoudens tot de groep middeninkomens (€ 34.229 tot € 43.786) en vallen 2.700 in de hoogste inkomensgroep (> € 43.786).
17 Bron: Goedkoop scheefwonen in Holland Rijnland, Urban Data Center Leiden071, december 2018.
18 Er is sprake van dure scheefheid indien een huishouden dat tot de doelgroep huurtoeslag behoort in een woning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens bedroeg in 2016 € 586,68 voor huishoudens met één of twee personen en € 628,76 voor huishoudens met drie of meer personen.
19 Bron: www.waarstaatjegemeente.nl

De lengte van een verhuisketen wordt uitgedrukt in schakels. Het aantal schakels is gelijk aan het aantal verhuizingen dat tot eenzelfde verhuisketen behoort. Op landelijk niveau bestaat een verhuisketen uit heel veel schakels. Dit betekent dat de bouw van een woning leidt tot veel verhuizingen. Op lokaal niveau zijn de ketens veel kleiner. Want een lokale verhuisketen eindigt zodra een vrijkomende woning wordt betrokken door een vestiger[20] (een huishouden dat buiten Leiden een lege woning achterlaat) of een starter (iemand die geen lege woning achterlaat). Daarom kan doorstroming niet als enige instrument worden ingezet om meer huishoudens passend te laten wonen.

In 2009 was de gemiddelde ketenlengte in Leiden in de koopsector 1,9 en in de huursector 1,8.[21] De huidige ketenlengte in de koopsector is vermoedelijk nog kleiner vanwege het grote aandeel huishoudens dat vanuit andere gemeenten – zoals de grote steden – naar Leiden verhuist. In de sociale huursector kwam in 2017 55% van alle reacties op een aangeboden sociale huurwoning uit Leiden zelf. In de hele regio was die 'gemeentebinding' 27%. Een onderzoek naar de werkelijke verhuisketens per bouwplan is zeer arbeidsintensief (en dus duur) en vanwege de nieuwe privacyregels (AVG) lastig uit te voeren.

2.3. Groei van te huisvesten kwetsbare inwoners

Door extramuralisering van de zorg wonen kwetsbare inwoners[22] steeds vaker en langer zelfstandig. Er is een groot tekort aan kleine, goedkope woningen in Leiden waardoor de *uitstroom* uit zorgvoorzieningen stagneert. Ook de *instroom* (van nieuwe cliënten) kan worden voorkomen als er voldoende geschikte woningen zijn.
Daarnaast is er behoefte aan verschillende huisvestingsvormen voor mensen met een begeleidings- of zorgvraag voor verschillende kwetsbare doelgroepen. Het overgrote deel van de kwetsbare inwoners is aangewezen op een goedkope woning. Daarmee ligt de huisvestingsopgave vooral bij de corporaties. In onze regio is er een lange wachttijd voor sociale huurwoningen, waardoor dit een lastige opgave is. Betrokkenheid van bestuurders, beleidsmakers en uitvoerenden op het gebied van Wonen is hierbij nodig, evenals inzet van woningcorporaties en zorgaanbieders.

Inwoners die intramuraal zijn opgevangen in een zorginstelling en die toe zijn aan de volgende stap, hebben behoefte aan woonruimte waarbij tijdelijke begeleiding wordt gegeven als tussenfase naar volledig zelfstandig wonen. Hiervoor is regionaal een contingentenregeling[23] afgesproken. De regio Holland Rijnland stelt jaarlijks het aantal woningen vast. Dat vastgestelde aantal woningen wordt verdeeld naar rato van het aantal sociale huurwoningen dat een corporatie heeft. Bij de overgang van intramurale zorg naar een contingentwoning wordt een driepartijenovereenkomst gesloten waarbij ook voor minimaal twee jaar afspraken over de begeleiding en zorg van de bewoner worden gemaakt.
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

20 De verhuisketen zet zich dan weliswaar voort, maar buiten de gemeente.
21 Bron: WoON 2009.
22 Bij kwetsbare inwoners gaat het om dak- en thuislozen, mensen met psychiatrische- en verslavingsproblematiek, mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke handicap, jongeren (tussen de 18 en 27 jaar) met een jeugdhulp achtergrond en ouderen die zorg nodig hebben. Vergunninghouders worden niet gerekend tot de groep kwetsbare inwoners die zorg nodig hebben. Zij kunnen een woning krijgen via een urgentieverklaring en eventuele ondersteuning krijgen zij via het COA.
23 Op basis van de contingentenregeling reserveren de woningcorporaties jaarlijks een bepaald aantal woningen voor (uitstromende) cliënten van intramurale zorginstellingen, zodat zij kunnen verhuizen naar een zelfstandige sociale huurwoning, waarbij ze gedurende twee jaar worden begeleid door een zorginstelling.

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.[24]

Jongeren die begeleiding vanuit jeugdzorg krijgen, vallen vanaf hun 18e van de ene op de andere dag onder de 'reguliere' zorg. Hier zit vaak een gat en als er geen veilige thuissituatie is, komen zij in de opvang terecht. Het komt voor dat ouders die het al niet zo breed hebben, hun kind op zijn/haar 18e op straat zetten omdat zij er door de kostendelersnorm nog meer op achteruit gaan. Ook dit veroorzaakt een stijging van het aantal dak- en thuislozen.

Voor kwetsbare inwoners betekent deelnemen aan een inclusieve samenleving zo gewoon mogelijk wonen, met waar nodig op de persoon aangepaste begeleiding gericht op zelfredzaamheid en participatie.
Het verschil tussen wonen en opvang is dat *wonen* gaat over het hebben van een thuis, *opvang* gaat over het hebben van een dak boven je hoofd. Juist voor kwetsbare doelgroepen is het hebben van een thuis een veilige basis om te kunnen groeien en mee te kunnen doen in de maatschappij.

2.4. Grote opgave op het gebied van duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema. Niet alleen om het verbruik van schaarse natuurlijke grondstoffen te verminderen, maar ook om te anticiperen op klimaatveranderingen, minder afval te produceren en de mobiliteit duurzamer te maken.

Sinds 2011 is de kwaliteit van onze leefomgeving verder onder druk komen te staan. De prestaties op elk niveau (van globaal tot lokaal) waar het gaat om verduurzaming van de energievoorziening, wonen en mobiliteit blijven ruimschoots achter bij wat nodig is. Wereldwijd is de bereikte CO^2-reductie pover. Er zijn echter ook gunstige trends. Duurzaamheid wordt door steeds meer partijen (individuen, bedrijven, overheden) als een kans gezien. Er ontstaan in het 'domein' van duurzaamheid steeds meer aangrijpingspunten voor bedrijvigheid, toepassing van kennis en innovatie.[25]

Gemeenten, inwoners en bedrijven staan de komende decennia voor grote duurzaamheidsopgaven. (Inter)nationale, regionale en lokale afspraken en ambities leiden er toe dat er in Leiden verschillende klimaatmitigerende (voorkomen van klimaatverandering) en adaptieve (aanpassen aan klimaatverandering) maatregelen moeten worden genomen. Bovendien streven we naar een circulaire economie[26] en duurzame mobiliteit.

2.4.1. Energietransitie

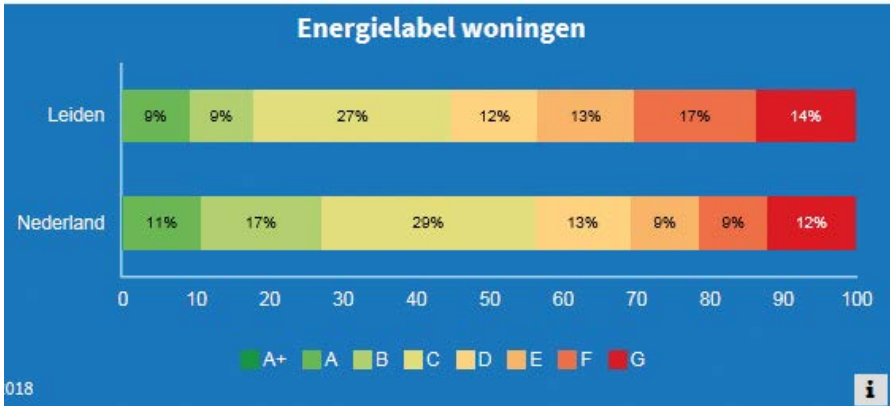
Liefst 60% van het totale energieverbruik van Leiden wordt gebruikt in de gebouwde omgeving. Dit aandeel is minder opmerkelijk wanneer men beseft dat Leiden één van de dichtst-bebouwde steden van Nederland is.
Bij het overstappen naar duurzame(re) warmtebronnen – warmtetransitie – is de grootste opgave het uitfaseren van aardgasverbruik in de gebouwde omgeving. De hele stad moet in 2050 aardgasvrij zijn. De Leidse woningvoorraad bestaat uit circa 57.000 woningen waarvan er op dit moment circa 13.000 op een warmtenet (van Nuon) zijn aangesloten en circa

24 Bron: Jaarverslag De Binnenvest.
25 Bron: *Leiden Duurzaam 2030.*
26 Een circulaire economie is een economisch systeem dat is gebaseerd op het minimaliseren van grondstofgebruik door hergebruik van producten, onderdelen en hoogwaardige grondstoffen. Het is een systeem van gesloten kringlopen waarin producten hun waarde zo min mogelijk verliezen, hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt en systeemdenken centraal staat.

44.000 woningen gebruik maken van aardgas. In De Warmtevisie Leiden[27] (2017) zijn wijken genoemd die vóór 2035 aardgasvrij kunnen zijn, met daarbij aangegeven de meest kansrijke nieuwe warmtebron(nen). De selectie van deze wijken is onder andere gebaseerd op het aantal slecht scorende energielabels, het grote aantal corporatiewoningen, bijbehorende renovatie- en vervangingsinvesteringen, de ontwikkeling van de warmterotonde, overige ontwikkelingen zoals gemeentelijke rioolvervangingen, gasnetonderhoud (Liander) en drinkwateronderhoud (Dunea).[28]

Om over te kunnen schakelen naar duurzame warmteopwekking is het belangrijk dat de woningen goed zijn geïsoleerd. Leiden is een oude stad. In vergelijking met het landelijk beeld heeft onze stad veel woningen van voor 1944 en naar verhouding minder woningen uit de bouwperioden van 1965 t/m 1974 en 1995 t/m 2004. Om die reden zijn er veel woningen met slecht scorende energielabels. Ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde zijn energielabels A, B en C in Leiden ondervertegenwoordigd, terwijl de labels F en G juist oververtegenwoordigd zijn. Zie de volgende figuur.

Figuur 6: Leiden heeft veel woningen met een slecht scorend energielabel



Bron: www.waarstaatjegemeente.nl

2.4.2. Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. De voorspellingen zijn dat we meer te maken krijgen met hevige regenval in kortere periodes, met langere periodes van droogte en er vaker hittegolven zullen zijn. Daarnaast hebben we te maken met bodemdaling, zeespiegelstijging en verzilting. Een van de grote opgaven voor de toekomst is het klimaatbestendig maken van Leiden. Deze aanpassing – klimaatadaptatie – heeft als doel om schade als gevolg van klimaatverandering te voorkomen. Met aanpassing van de openbare ruimte (door onder andere vergroening) kan deze overlast worden tegengegaan. Ook is het belangrijk om klimaatadaptief te bouwen. Want klimaatbestendige bebouwing is minder kwetsbaar voor de weersextremen die op ons afkomen, zoals heftige regenbuien, langere perioden van droogte en hitte en grotere risico's op overstromingen. Ofschoon klimaatadaptatie een uitdaging is voor heel Nederland, zijn de aard van de opgaven en de vereiste maatregelen locatie-specifiek. Om die reden is een gerichte Leidse aanpak noodzakelijk. Anticiperen op klimaatadaptatie vraag daarnaast om samenwerking met vele partijen.

27 Vindplaats: https://leiden.notubiz.nl/document/5915256/1/170072_Bijlage_1_De_Leidse_Warmtevisie-versie_na_inspraak
28 Deze zes zogenoemde 'kansrijke wijken' zijn: Leiden Zuid-West, Merenwijk/Slaaghwijk, Noorderkwartier/de Kooi, Bio Science Park/Stationsgebied, De Mors en Stevenshof.

2.4.3. Circulariteit

Met circulariteit – of circulaire economie – wordt bedoeld een economisch systeem waarin herbruikbaarheid van producten en grondstoffen is gemaximeerd en waardevernietiging geminimaliseerd. In Nederland hebben steden al enige ervaring opgebouwd op het gebied van de circulaire stad. Verschillende afvalstromen worden voor een aanzienlijk deel als grondstof opnieuw gebruikt.

2.4.4. Duurzame mobiliteit

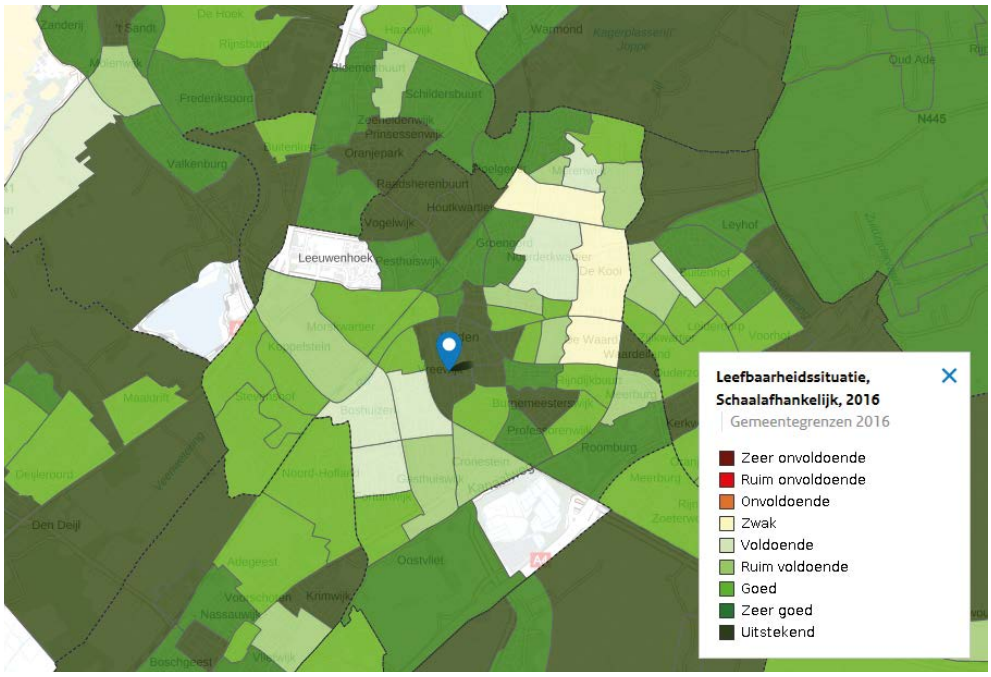
Nederland wordt steeds mobieler, dankzij de groei van de beroepsbevolking (meer woon-werkverkeer) en doordat we tot op steeds hogere leeftijd mobiel blijven. Alle vormen van mobiliteit nemen toe in Nederland: fietsverkeer, openbaar vervoer en autogebruik. We willen Leiden niet alleen goed toegankelijk houden, maar bovendien ook leefbaarder, duurzamer en groener, met behulp van 'duurzame mobiliteit'. Daaronder verstaan we het duurzamer maken van verkeersbewegingen.

Dat kan door gebruik van fiets en openbaar vervoer te bevorderen, 'smart mobility'[29] en door de behoefte aan autobewegingen te beperken. Vooral bij nieuwbouwplannen is er de mogelijkheid de duurzame vervoersmiddelen te stimuleren door middel van op te leggen fiets- en autoparkeernormen en de situering van de nieuwbouw ten opzichte van de beschikbare openbaar vervoer en fietsinfrastructuur.

2.5. Groeiende druk op de leefbaarheid[30]

De leefbaarheid in Leiden is over het algemeen goed. De volgende figuur geeft per buurt de leefbaarheidssituatie per 2016 (het meest recente jaar waarover informatie beschikbaar is).

Figuur 7: De leefbaarheid van Leiden



Bron: www.leefbaarometer.nl (2016)

29 Bij 'smart mobility' gaat het om slimme mobiliteitsoplossingen voor bewoners, bezoekers en leveranciers, door gebruik te maken van innovaties en mogelijkheden van slimme techniek en data.

30 De site Leefbaarometer.nl is de algemeen aanvaarde site waar informatie over de leefbaarheid van gemeenten en wijken gemeten wordt. Op deze site wordt geen strikte definitie van leefbaarheid gegeven, maar aangegeven dat het begrip 'leefbaarheid' is opgebouwd uit verschillende (meetbare) kenmerken, zoals veiligheid, Openbare ruimte, schoon, heel en veilig, prettig wonen, voorzieningen, en kenmerken bewoners.

Dit wil echter niet zeggen dat er in onze gemeente geen knelpunten zijn op het gebied van leefbaarheid. Want zoals elke middelgrote en grote stad in Nederland kent Leiden wijken en buurten die op verschillende sociaal-maatschappelijke indicatoren onder het landelijk gemiddelde scoren. De leefbaarheid in sommige buurten moet beter, bijvoorbeeld de delen van Leiden-Noord waarvan de leefbaarheid op de kaart als 'zwak' is aangeduid.

2.5.1. Vrije sector woningen toevoegen in kwetsbare wijken

De analyse van data van de Leidse woningcorporaties, het Urban Data Center (een samenwerking tussen het CBS en de gemeente Leiden) en onderzoeksbureaus Springco en Fakton in 2018 bevestigt het beeld dat de vraag naar zorg – uitgedrukt in het gemiddeld aantal Wmo-aanvragen per huishoudens per buurt – hoger is in buurten met een groot aandeel sociale huurwoningen. Ook andere statistieken blijken een directe of indirecte relatie te hebben met het aandeel sociale huurwoningen in de buurt, zoals het aantal (geregistreerde) burenruzies. Dit is in lijn met uitkomsten van het onderzoek dat Rigo deed naar de leefbaarheid in buurten met veel kwetsbare inwoners.[31]

In dit rapport wordt geconcludeerd dat er in buurten met veel sociale huurwoningen een sterke instroom is van kwetsbare inwoners. Kwetsbare inwoners zijn in dit geval niet alleen de kwetsbare doelgroepen met een zorgvraag zoals in paragraaf 2.3 is genoemd. Maar ook mensen met een licht-verstandelijke beperking. Deze inwoners hebben een (zeer) lage opleiding, een laag inkomen en een beperkte zelfredzaamheid. Het is begrijpelijk dat zij instromen in buurten met veel sociale huurwoningen omdat zij zijn aangewezen op die goedkope woningen. Waar mensen met een sterkere positie vaak wat langer kunnen wachten op een beter aanbod, is dat voor deze groepen vaak niet mogelijk. En omdat de mutatiegraad in de goedkoopste woningen juist het hoogst is, gaat het in dat deel van de voorraad nog sneller. Waar die buurten ook te maken hebben met een slecht imago of leefbaarheidsproblemen, stromen mensen uit die wat te kiezen hebben. Het gevolg is een eenzijdige samenstelling van een buurt met veel kwetsbare mensen bij elkaar. In deze buurten wonen verhoudingsgewijs drie keer zoveel mensen met een licht-verstandelijke beperking en problemen met sociale redzaamheid en twee keer zoveel mensen met fysieke of psychische problemen.

Een toenemende concentratie van mensen met een verminderde zelfredzaamheid leidt ook tot een verminderde samenredzaamheid in deze buurten. Veel bewoners hebben genoeg te stellen met hun eigen problemen en hebben weinig ruimte om anderen bij te staan. Daarnaast leidt de verminderde sociale redzaamheid en andere problematiek (zoals verslaving of psychiatrische problematiek) waar een deel van de kwetsbare bewoners mee te maken heeft, tot een grotere kans op overlast. Door een stapeling van deze problemen ontwikkelen overlast en leefbaarheid zich dan ook – tegen de landelijke trend in – ongunstig in deze buurten. Vooral in buurten waar veel sociale huurwoningen staan (rond de 65% of meer) zijn deze ontwikkelingen onmiskenbaar aanwezig. Hierdoor neemt de achterstand van deze buurten ten opzichte van de rest van het land toe.

Uit de *Verstedelijkingsnotitie Leiden*[32] blijkt dat er in Leiden vier gebieden zijn 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 inderdaad sterker manifesteert dan in kleinere buurten met een vergelijkbaar aandeel

31 Rapport *Veerkracht in het corporatiebezit – Kwetsbare bewoners en leefbaarheid*, Rigo, oktober 2018.
32 Vindplaats: https://gemeente.leiden.nl/bestanden/projecten/leiden2040/verstedelijkingsnotitie-leiden-oktober-2018.pdf

sociale huurwoningen. Dit zijn het Haagwegkwartier-Zuid, De Hoven (aan de noordzijde van de Willem de Zwijgerlaan), een deel van de Hoge Mors en de Slaaghwijk. Het Haagwegkwartier-Zuid en De Hoven tonen zich daarbij als de twee gebieden met de grootste uitdagingen, onder andere op het gebied van arbeidsparticipatie, probleemgedrag en sociale zelfredzaamheid.

Landelijke ervaringen tonen vooralsnog niet aan dat het toevoegen van vrije sectorwoningen in wijken met dergelijke problematiek leidt tot directe verbeteringen in de economische positie van bestaande bewoners. Uit vrijwel alle geraadpleegd literatuur[33] naar directe effecten van menging blijkt dat zowel bestaande bewoners als draagkrachtige nieuwkomers vooral contacten (blijven) onderhouden met buren met een gelijke sociaal-economische status. Menging van verschillende woonsegmenten leidt dus niet automatisch tot meer interactie tussen de verschillende bewonersgroepen, en daarmee ook niet tot adoptie van elkaars gedrag of het bieden van hulp aan elkaar.

Wél helpt de toevoeging van vrije sectorwoningen het gemiddelde inkomen op buurtniveau te verhogen, sociaal-maatschappelijke problematiek te 'verdunnen' en de stapeling van problemen te doorbreken, met het gevolg dat het beeld dat mensen van buitenaf over de buurt hebben, positief wordt beïnvloed. De toevoeging of transformatie van woningen gaat doorgaans gepaard met investeringen in het openbaar gebied en geeft daarmee ook een impuls aan het straatbeeld. Het toevoegen van meer woningen in het hogere segment geeft ook meer bestaansrecht aan wijkgebonden voorzieningen. Het zorgt daarmee niet alleen voor een betere reputatie van een buurt, maar ook tot meer waardering van buurtbewoners zelf.[34] Het biedt ook bestaande bewoners die een economische ontwikkeling hebben doorgemaakt de kans om een woning in hun buurt te kopen, in plaats van die noodgedwongen elders te moeten zoeken. Het grote verloop dat we zien in de bovengenoemde buurten kan daarmee mogelijk worden tegengegaan.

Het belangrijkste argument van menging is echter gericht op de langere termijn: alhoewel ouders met een verschillende sociaal-economische status nauwelijks met elkaar blijken om te gaan in gemengde wijken, geldt dat voor hun kinderen mogelijk wél. Kinderen komen elkaar tegen bij het spelen op straat, op school en in het verenigingsleven. De aanname is dat jonge kinderen daarbij veel minder opgaan in de 'ons-kent-ons-houding' van hun ouders, zich doorgaans minder laten leiden door elkaars sociaal-economische status en juist meer geïnteresseerd zijn in 'vernieuwend' gedrag van hun leeftijdsgenoten.

Vanwege:
- de toename van doorstromingsmogelijkheden binnen de buurt voor mensen die een wooncarrière willen en kunnen maken;
- de met ontwikkeling gepaard gaande esthetische opwaardering van de buurt;
- de impuls aan de beeldvorming over de buurt;
- het tegengaan van concentraties in sociaal-maatschappelijke problematiek;
- het stimuleren dat kinderen van verschillende sociaal-economische status met elkaar omgaan,

33 Rapport Bouwen en Wonen 2018 (USP Marketing Consultancy, in samenwerking met ROm en TU Delft, 2018), A Different Place to Different People (E.M. Miltenburg, 2017), Neighbourhood Composition and Economic Prospects (S. Musterd, S. de Vos, M. Das en J. Latten, 2012).
34 Menging maakt verschil; hoe bewoners buurt- en wijkveranderingen ervaren en waarderen ondanks en dankzij herstructurering (A. Oudehand, 2018).

willen we menging van woonsegmenten in de het Haagwegkwartier-Zuid, De Hoven (aan de noordzijde van de Willem de Zwijgerlaan), een deel van de Hoge Mors en de Slaaghwijk bevorderen.

2.5.2. Verkamering

Er is in Leiden een grote behoefte aan kamers voor studenten en werkenden. De afgelopen jaren zijn veel zelfstandige woningen omgezet naar onzelfstandige kamers. Deze 'verkamering'[35] helpt om de woningnood onder studenten te verminderen en leidt onder normale omstandigheden niet tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de verkamerde panden. In wijken als Transvaal en delen van de binnenstad, maar ook elders in Leiden, leidt de verkamering echter tot situaties van forse overlast voor omwonenden, zoals geluidsoverlast, verloedering, verrommeling en vervuiling van het straatbeeld. Bewoners van verkamerde panden bekommeren zich minder om de uiterlijke staat en het onderhoud van de woning en de tuin. Ook bij de eigenaren van de panden ligt die zorg een stuk lager dan bij eigen bewoning door de eigenaar. Dit leidt ertoe dat de panden er slechter uitzien en dat verloedering dreigt op te treden en in een aantal gevallen dat ook al doet.
Daarom zijn nieuwe beleidsregels opgesteld en is een vergunningsplicht voor woningvorming opgenomen.

35 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.

3. Ambitie en doelstellingen

Op basis van de beschrijving van relevante ontwikkelingen (hoofdstuk 2) worden in dit hoofdstuk de ambitie en de doelstellingen geformuleerd. Dit is de 'wat-vraag' voor de periode tot 2030. De 'hoe-vraag' voor de eerstkomende vijf jaar wordt beantwoord in de bij deze Woonvisie behorende 'Uitvoeringsagenda wonen Leiden 2020-2023'.

Onze wensbeeld, als 'stip op de horizon', ziet er als volgt uit:

Leiden in 2030
Samen met omliggende gemeenten zoals Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude (met name Rijndijk) vormt Leiden een aaneengesloten stedelijk gebied met meer dan 200.000 inwoners.
De binnenstad, het Stationsgebied en Leiden Bio Science Park vormen het kloppende hart van het aaneengesloten stedelijke gebied. In dit hart liggen niet alleen alle Leidse vestigingen van de Universiteit Leiden en de Hogeschool Leiden, maar ook vele andere voorzieningen die van belang zijn voor inwoners uit de wijde omtrek. De binnenstad biedt niet alleen veel vertier, maar ook een uitmuntend woonmilieu voor huishoudens die de drukte van de stad en de nabijheid van voorzieningen waarderen.
Vanwege een gevarieerd woningaanbod kunnen alle groepen in de stad terecht. Niet alleen de huishoudens met een hoog inkomen, maar – dankzij de keuzes die de gemeente heeft gemaakt in de Woonvisie 2020-2030 – ook die met de midden- of laag inkomen.
De Leidse regio heeft zich voortvarend ontwikkeld, ondanks de crisis op de woningmarkt in bijvoorbeeld de periode 2008-2013. Niet alleen het aantal inwoners en studenten is gegroeid, maar ook de werkgelegenheid en het kennniscluster. De zone Leiden-Katwijk/Noordwijk heeft zich ontwikkeld tot een aaneengesloten en welvarend stedelijk gebied.

De ambitie voor deze Woonvisie is 'goed wonen in Leiden'. Want je hebt pas écht een stad als er goed kan worden gewoond.

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[36] rondom de stad.

Leiden wil deze ambitie krachtig voortzetten door te blijven werken aan:
- het bouwen naar behoefte;
- een meer inclusieve stad;
- een meer duurzame stad.

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

Deze doelstellingen zijn in het volgende hoofdstuk uitgewerkt.

36 Zoals de Kagerplassen, het Groene Hart, de Bollenstreek en de kust.

4. Uitwerking van de doelstellingen

Nu in hoofdstuk 3 de ambitie is uitgewerkt naar doelstellingen, worden deze doelstellingen in dit hoofdstuk uitgewerkt tot opgaven. Deze doelstellingen worden geconcretiseerd in de Uitvoeringsagenda.

4.1. Bouwen naar behoefte, met de juiste type woning op de juiste plek

De woningbehoefte is onze stad is groot. Maar de ruimte is beperkt. Daarom moeten we ervoor zorgen dat we 'raak slaan': de juiste woning van het gewenste type, op de juiste plek en voor de juiste prijs.[37] Dit leidt tot de volgende opgave:

Opgave: toevoegen van 6.680 woningen in de periode 2019-2030, vooral in het stedelijk woonmilieu, en waarvan 30% sociaal, met het doel om het woningtekort terug te dringen en wijken beter te mengen.

4.1.1. Nieuwbouwprogramma

Er moeten voldoende passende woningen zijn voor eenieder die hier woont en prettig wil wonen. Dat betekent dat we willen inzetten op het toevoegen van voldoende woningen in de woonmilieus die gewenst zijn en dat deze woonmilieus aantrekkelijk zijn om in te wonen. Met name het stedelijk woonmilieu.

Om aan de behoefte voor woningen te voldoen, voegen we voldoende woningen toe. Dit hebben we ook in Holland Rijnland verband met elkaar afgesproken.
Onze ambitie is om in de periode 2017-2030 8.180 woningen toe te voegen. In 2017 en 2018 zijn er al 1.500 opgeleverd. Vanaf 1 januari 2019 resteert er dus een opgave van 6.680 woningen.

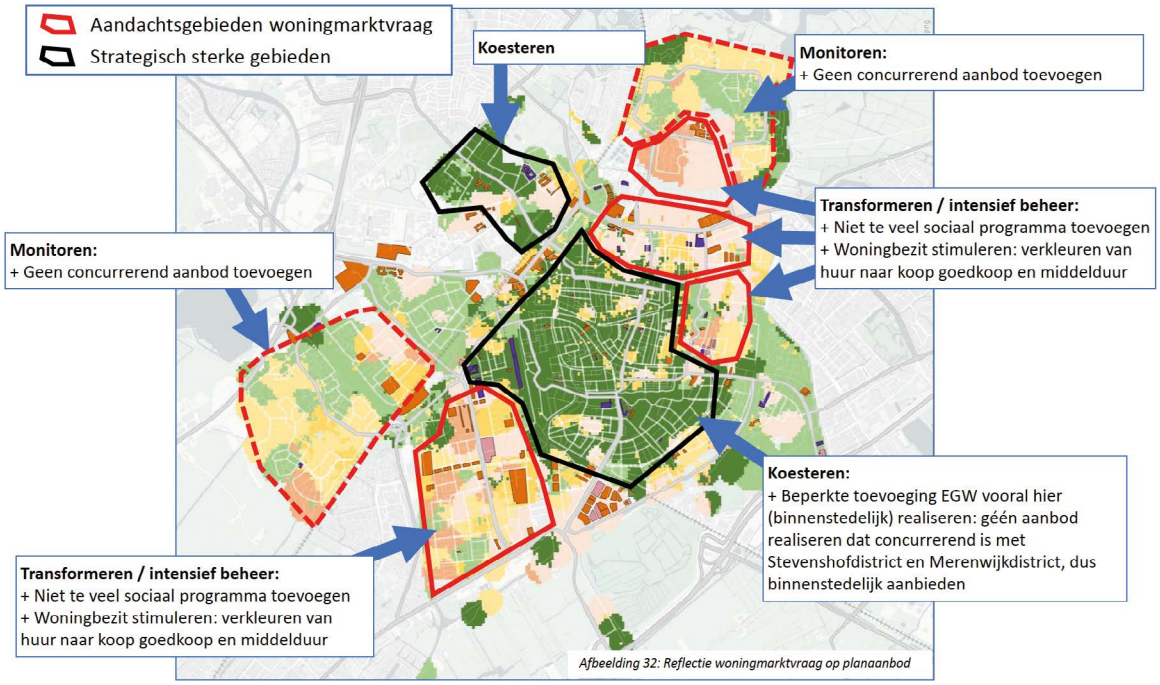
Het vereist sturing om ook daadwerkelijk de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek met de juiste prijs te realiseren. Daarom stellen we in de Uitvoeringsagenda een richtinggevend, kwalitatief woningbouwprogramma vast. Dit programma is nadrukkelijker dan voorheen onderverdeeld in kwaliteiten, zoals koop/huur, huur- en koopprijsklassen en eengezins- en meersgezinswoningen.

4.1.2. Nadruk op stedelijk woonmilieu

We koesteren sterke woongebieden. We zetten in op het toevoegen van woningen in het stedelijk woonmilieu, waarbij we in delen ook voor verbetering en vernieuwing zorgen.
Ook zetten we in op transformatie van gebieden, om zo de woonkwaliteit en leefbaarheid te verbeteren.

37 Deze paragraaf gaat over het bouwen voor reguliere huishoudens. De opgave ten aanzien van de studentenhuisvesting is opgenomen in paragraaf 4.2.

Figuur 8: Thema woningmarktvraag



Bron: Leiden in stedelijke transitie[38] *(Fakton/Springco, 2018)*

4.1.3. Meer betaalbaar

Om een aantrekkelijke woonstad te blijven, zonder dat bepaalde groepen de stad moeten verlaten, is het belangrijk dat het aantal betaalbare woningen wordt uitgebreid en dat er meer evenwicht komt tussen de woningvraag (zowel kwantitatief als kwalitatief) en het woningaanbod.

Het toevoegen van sociale huurwoningen heeft de grootste prioriteit. Want zonder gemeentelijk beleid komen deze woningen niet tot stand. Van alle woningen die worden gebouwd, moet gemiddeld per project 30% een sociale huurwoning zijn. Dit is inclusief woningen van woonzorgaanbieders voor bijzondere doelgroepen, zoals personen die vallen onder Beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

4.1.4. Meer mengen

Het Beleidsakkoord heeft de ambitie om de woningvoorraad zo goed mogelijk te mengen omdat de draagkracht van niet elke wijk of buurt in de stad even groot is om de sociale woningvoorraad een plek te geven. De *Verstedelijkingsnotitie Leiden*[39] benoemt vier gebieden in Leiden waar grotere concentraties sociale huurwoningen in de huurprijsklassen staan en waar sociaal-maatschappelijke problematiek zich relatief sterker manifesteert dan in kleinere buurten met een vergelijkbaar aandeel sociale huurwoningen. Dit zijn:

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

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

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.

Om ervoor te zorgen dat mensen binnen hun eigen wijk kunnen verhuizen, buurten een betere uitstraling krijgen en concentraties van sociaal-maatschappelijke worden tegengegaan, is een gemêleerde opbouw van de woningvoorraad van de wijk nodig. Dit betekent dat er vooral sociale huurwoningen moeten worden gebouwd in de wijken waar nu nog weinig sociaal woningbezit aanwezig is, en dat in de wijken met veel sociale huurwoningen maatwerk nodig is bij het bijbouwen van sociale huurwoningen.

4.2. Vergroten van het aantal wooneenheden voor studenten

Opgave: wegnemen van het tekort aan wooneenheden voor studenten.

4.2.1. Voldoende betaalbare huisvesting

Als internationale stad van kennis en cultuur willen wij graag zoveel mogelijk studenten welkom heten in onze stad, waaronder internationale studenten. De opgave is te zorgen voor voldoende betaalbare huisvesting voor zowel binnenlandse als buitenlandse studenten. Daarbij is van belang dat internationale studenten een acute huisvestingsbehoefte hebben vanaf het moment dat zij in Leiden aankomen. Bovendien zijn zij niet bekend met de gang van zaken op de Nederlandse en Leidse woningmarkt en hebben zij, als zij hier korter dan een jaar verblijven, vaak een voorkeur voor een gemeubileerde kamer. Dit rechtvaardigt speciale aandacht voor deze groep. Aan de andere kant moeten wij ervoor waken dat de Nederlandse studenten zich verdrongen voelen. Ook zij kunnen te maken hebben met lange reistijden of andere (urgente) redenen hebben om op zichzelf te gaan wonen. Woonruimte is daarnaast, behalve een basisbehoefte, ook een middel om meer integratie tot stand te brengen.

4.2.2. Gezamenlijke huisvesting

Op dit moment spelen de studentenlevens van internationale en Nederlandse studenten zich, behalve in de collegezalen, nog grotendeels gescheiden af. Internationale studenten wonen (meestal) in aparte complexen en zijn veelal geen lid van de Leidse studentenverenigingen. Oude tradities en bestaande praktijken hebben soms tot gevolg dat internationale studenten moeilijk of geen toegang kunnen krijgen tot complexen. Maar internationalisering is niet meer weg te denken uit onze lokale samenleving. Het levert extra uitdagingen op én draagt bij aan een verrijking van het wetenschappelijk klimaat én van het studentenleven en levert studenten een internationaal netwerk op waarvan zij wellicht de rest van hun leven plezier kunnen hebben. Dit draagt bij aan de inclusieve samenleving die wij in Leiden voorstaan.

4.3. Extra aandacht geven aan kwetsbare doelgroepen

Opgave: kwetsbare inwoners met een zorgvraag kunnen passend wonen en ontvangen passende zorg.

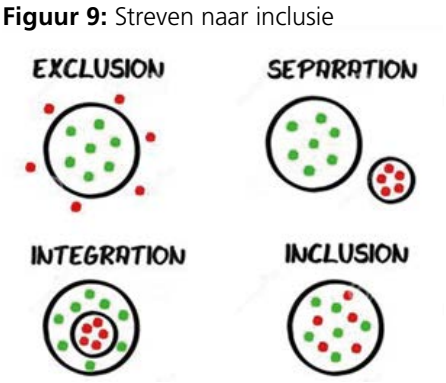
4.3.1. Passend wonen en passende zorg

In het *Beleidskader Maatschappelijke zorg 2017-2025*[40] staat opgenomen dat het onze doelstelling is dat in 2030 alle inwoners wonen in een voor hen passende situatie en woning. Voor de groep inwoners die niet meer zelfstandig thuis kan wonen, en waarbij ondersteuning in de eigen omgeving tekortschiet, willen wij dat (tijdelijk of permanent) een vorm van wonen met zorg aanwezig is. Als deze vorm van wonen met zorg tijdelijk is, is uitstroom mogelijk omdat er in 2030 voldoende woningen zijn.
Wij willen tevens nieuwe vormen tussen intramurale zorg en zelfstandig wonen laten ontstaan, zodat mensen met (fysieke) beperkingen een aangepaste woning hebben, dakloosheid (zoveel mogelijk) wordt voorkomen en ouderen langer zelfstandig kunnen wonen in een passende woning.

4.3.2. Inclusieve samenleving

Leiden streeft naar inclusie (volwaardig meedoen). Voor deze Woonvisie betekent dit dat er voor alle groepen en in elke wijk geschikte woningen moeten zijn en dat deze groepen gemengd in woonbuurten wonen. Denk aan het wonen van de bijzondere doelgroepen verspreid over de stad en het mengen van nationale en internationale studenten.
Er wordt echter erkend dat dat niet altijd mogelijk is. Daar waar inclusie moeizaam is, streven we naar integratie (groepen leven duurzaam samen). Om die inclusie waar te kunnen maken is het niet alleen nodig dat in alle wijken voldoende passende woningen aanwezig zijn (zie ook paragraaf 4.1), maar ook dat wijken een goed voorzieningenniveau hebben.

Figuur 9: Streven naar inclusie



In het VN-verdrag[41] inzake de rechten van mensen met een handicap is gesteld in artikel 19 dat personen met een beperking zelfstandig moeten kunnen wonen en deel uitmaken van de maatschappij. Nederland heeft dit verdrag geratificeerd op 14 juni 2016, waarna het op 14 juli in werking is getreden. Dit VN-verdrag heeft als doel om de positie voor mensen met een beperking te verbeteren. Iedereen moet deel kunnen nemen aan de samenleving, met of zonder beperking. Het VN-verdrag richt zich op mensen met een fysieke, zintuigelijke,

40 Vindplaats: https://hollandrijnland.nl/wp-content/uploads/2016/11/Beleidskader-Maatschappelijke-zorg-versie-inspraak-verwerkt-def-okt-24.pdf

41 In het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap staat het principe 'niets over ons, zonder ons' centraal. Dit betekent dat beleid over de toegankelijkheid van de samenleving ontwikkeld wordt samen met mensen met een beperking. Dit geldt ook voor wonen. Mensen met een beperking en belangenorganisaties hebben inspraak in woonbeleid en het beleid rondom wonen en zorg.

verstandelijke of psychische beperking. Bij het creëren van een inclusieve stad hebben we de plicht ervoor te zorgen dat wonen ook voor deze groep toegankelijk is.

4.4. Duurzamer maken van de woningvoorraad en de woonomgeving

Opgave:
- Energietransitie: op koers richting een klimaatneutrale stad uiterlijk in 2050.
- Klimaatadaptatie: in 2030 wateroverlast, hittestress en droogte voorkomen.
- Circulariteit: op koers richting een circulaire economie (strategie wordt nog bepaald).
- Duurzame mobiliteit: op weg naar een duurzame, bereikbare en leefbare stad.

Als stad van kennis en innovatie zou Leiden voorop moeten lopen op het gebied van duurzaamheid. Maar voorop lopen doet Leiden nog lang niet. Vandaar de gedrevenheid om Leiden kwalitatief beter te maken, juist door de stad te verduurzamen.
Ons einddoel is een klimaatneutrale stad. Dit doel willen we uiterlijk bereiken in 2050. Om onze doelstellingen voor energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en duurzame mobiliteit te bereiken, zijn we nu vooral een faciliterende samenwerkingspartner. Vanuit de grote impact van de opgave moeten we hierbij op termijn wellicht meer sturend zijn. De wijze waarop we onze rol invullen is iets wat we gaandeweg en al doende moeten leren.

4.4.1. Energietransitie

De gemeente zet in op drie doelstellingen: energie besparen, energie duurzaam opwekken en toewerken naar een aardgasvrije stad. Dit is nodig om werk te maken van het overkoepelende doel, namelijk CO2-reductie, om uiteindelijk een klimaatneutrale stad te worden. Concrete cijfers voor deze doelstellingen zijn vastgelegd in *Leiden Duurzaam 2030*[42], de *Duurzaamheidsagenda 2016-2020*[43] en *De Leidse Warmtevisie*[44]. Op dit moment wordt er gewerkt aan een herijking van deze doelen. Onder andere vanwege ontwikkelingen op landelijk niveau, bijvoorbeeld binnen het Klimaat- en Energieakkoord. Daarnaast ook door groter maatschappelijk draagvlak en aandacht voor deze transitie. Ten slotte om slagvaardig(er) de uitvoerende fase in te kunnen gaan.

Om de energietransitie op gang te brengen, hebben de woningcorporaties een belangrijke rol. De gemeente ziet graag dat in 2035 de volgende zes wijken uit *De Leidse Warmtevisie*[45] klimaatneutraal en aardgasvrij worden verwarmd, waarbij de corporaties in sommige van deze gebieden (bijvoorbeeld Leiden Zuidwest) als startmotor dit traject op gang hebben geholpen:
- Leiden Zuid-West;
- Merenwijk/Slaaghwijk;
- Noorderkwartier/de Kooi;
- Bio Science Park/Stationsgebied;
- De Mors;
- Stevenshof.

42 Vindplaats: https://bouwstenen.nl/fileswijkplaats/1506%20Leiden%20Duurzaam%202030%20inspraakversie.pdf (inspraakversie)
43 Vindplaats: https://www.publicspaceinfo.nl/media/uploads/files/LEIDEN_2015_0004.pdf
44 Vindplaats: https://leiden.notubiz.nl/document/5915256/1/170072_Bijlage_1_De_Leidse_Warmtevisie-versie_na_inspraak
45 Vindplaats: https://leiden.notubiz.nl/document/5915256/1/170072_Bijlage_1_De_Leidse_Warmtevisie-versie_na_inspraak

4.4.2. Klimaatadaptatie en biodiversiteit

De gemeente wil de gevolgen van klimaatverandering beperken op de thema's wateroverlast, hittestress en droogte. Leiden kan dit niet alleen want slechts 40% van het grondgebied van Leiden is in eigendom van de gemeente zelf. De andere helft is van bedrijven, particulieren, woningcorporaties, instellingen, etc.

Leiden heeft de volgende ambities:

- Wateroverlast
  In 2030 wordt neerslag opgevangen, geborgen en dan pas afgevoerd met als doel schadelijke overlast voor inwoners te beperken.
- Hittestress
  In 2030 zijn er tijdens hittegolven niet significant meer sterfgevallen (ten gevolge van hitte) en wordt het verlies aan arbeidsproductiviteit beperkt.
- Droogte
  In 2030 worden schadelijke effecten van extreme droogte op monumentale bomen en houten funderingen van ten minste monumentale gebouwen voorkomen. De effecten op overige bomen en houten funderingen worden zoveel mogelijk beperkt.

Het behoud van biodiversiteit is essentieel is voor de leefbaarheid. Door ruimtelijke ingrepen en klimaatverandering verandert de biodiversiteit van de stad. Uit de regionale biodiversiteitsstudie blijkt dat stadsnatuur naast het duingebied de hoogste biodiversiteit kent. Leiden wil het verlies aan biodiversiteit een halt toeroepen. We zijn extra verantwoordelijk voor de typisch stedelijke soorten zoals de vleermuis en stadsvogels. Daarom wordt er gewerkt aan het benoemen en communiceren van doelsoorten, werken we een ecologisch netwerk uit en betrekken we burgers bij het monitoren en stimuleren van de natuur in de stad. Natuurinclusief bouwen is daarom uitgangspunt bij werkzaamheden aan de Leidse woning- (en kantoren)voorraad.

4.4.3. Circulariteit

In het beleidsakkoord *Samen maken we de stad*[46] is de ambitie opgenomen dat Leiden in 2050 circulair is. Op basis van de uitgevoerde verkenning naar kansen voor circulaire economie in de Leidse regio wordt ingezet op twee inhoudelijke thema's:

- Circulaire bouw, infrastructuur en gebiedsinrichting
- Afval = grondstof.

Voor deze Woonvisie is met name het eerste thema van belang. Om de ambities op het gebied van circulaire economie te kunnen behalen, wordt nadrukkelijk de link gelegd met de verstedelijkingsopgave voor Leiden en de Leidse regio. Daarbij gaat het zowel om woningbouw als utiliteitsbouw en zowel om nieuwbouw als renovatie. En verder wordt op het gebied van circulair gekeken naar de link met infrastructuur (GWW[47] – inrichting openbare ruimte). Circulaire economie kan zich op gebouwniveau gaan vertalen in ontwerp – modulair en flexibel bouwen, alsook in materialenpaspoorten van een bouwwerk[48]. De aan de bouw gerelateerde afval- en grondstofstromen die circulair kunnen worden (her) gebruikt hebben betrekking op beide thema's. Daarnaast is voor het tweede thema aandacht voor afvalscheiding in woongebouwen onder andere van belang.

46 Vindplaats: http://files.smart.pr/98/cdc19059a411e8b897251fc8c375ec/Beleidsakkoord-College-2018-2022.pdf
47 Grond-, weg- en waterbouw.
48 Een materialenpaspoort van een bouwwerk maakt inzichtelijk welke materialen bij de bouw zijn gebruikt en hoe ze zijn verwerkt. Dat maakt het hergebruiken en terugwinnen van materialen bij de sloop of demontage veel eenvoudiger en geeft bouwwerken meer waarde.

De ontwikkelingen op het gebied van de circulaire economie gaan snel en zullen naar verwachting ook hun weerslag gaan krijgen in wet- en regelgeving, zoals ook op het gebied van de energietransitie al is gebeurd.

4.4.4. Duurzame mobiliteit

In een compacte stad, die steeds drukker wordt, zijn de fiets en het openbaar vervoer logische keuzes voor bewoners, werknemers en bezoekers. Als er vanaf 2019 nog 6.680 woningen en ruim 2.000 studentenwoningen bij komen en ook het aantal banen blijft groeien, dan kunnen de mensen onmogelijk allemaal met de auto blijven komen. Alleen met meer fiets- en openbaar vervoer gebruik kunnen we onze stad leefbaar en bereikbaar houden. Verandering van de modal split[49] van auto naar fiets en openbaar vervoer wordt bereikt door onder andere in te zetten op het beperken van autoparkeernormen bij nieuwbouwplannen, het invoeren van fietsparkeernormen bij nieuwbouwplannen, de ligging van nieuwbouw nabij openbaar vervoerknooppunt en het verbeteren van fietsroutes en fietsparkeervoorzieningen.

4.5. Vergroten van de kwaliteit van de woonomgeving

Opgave: de overlast door verkamering wordt zoveel mogelijk voorkomen.

4.5.1. Grote druk op de woonomgeving

Grote maatschappelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen zullen hun weerslag hebben op het gebruik, de inrichting en het beheer van de woonomgeving. Die moet kwalitatief goed zijn, seniorproof zijn, klimaatadaptief en circulair. Dit is het gevolg van de volgende ontwikkelingen:

- Verstedelijking
  Het grote bouwprogramma leidt ertoe dat er meer gebieden in Leiden zijn waar mensen dichter op elkaar gaan wonen. Meer mensen maken dan gebruik van de openbare ruimte. Het is dus belangrijk dat de kwaliteit goed is.
- Vergrijzing
  Het aantal ouderen zal de komende decennia sterk toenemen en mensen worden steeds ouder. Ouderen blijven ook steeds langer zelfstandig thuis wonen en maken daarvoor zo veel mogelijk gebruik van de openbare ruimte. Een inrichting die uitnodigt om naar buiten te gaan, ondersteunt langer zelfstandig wonen. Zo blijven ouderen mobiel en ontmoeten zij anderen.
- Klimatologische ontwikkelingen
  De veranderende neerslagverdeling en de temperatuurwijziging maken het noodzakelijk om Leiden op de veranderende condities in te richten. Onze stad moet zodanig worden ingericht dat klimaatverandering wordt tegengegaan (klimaatmitigatie) en de negatieve effecten van klimaatverandering worden tegengegaan (klimaatadaptatie). Daarbij gaat het om opvang van toenemende wateroverlast, het temperen van hittegolven en het bieden van nieuwe kansen voor flora en fauna in een veranderd habitat.

49 De modal split is letterlijk vertaald de vervoerwijzekeuze. De geeft de verhouding van het aantal reizigers(kilometers) tussen de verschillende modaliteiten (vervoerwijzes) aan, meestal gerekend in de auto (bestuurder), auto (passagier), trein, bus-metro-tram, fiets, bromfiets-scooter en lopen.

- Circulaire economie
  Leiden streeft naar een duurzame, circulaire inrichting van de openbare ruimte. Met duurzaam en circulair slopen van straatmeubilair kan bouw- en sloopafval opnieuw worden gebruikt als grondstof.

Het vergroten van de kwaliteit van de woonomgeving ligt buiten de reikwijdte van deze Woonvisie. Dit thema wordt uitgewerkt in andere beleidsdocumenten, zoals de *Kadernota kwaliteit openbare ruimte 2025*[50] (met het daarbij behorende *Handboek kwaliteit openbare ruimte*[51]).

Een actueel thema dat deze kwaliteit van de woonomgeving onder druk zet wordt in deze Woonvisie benoemd en wordt in de Uitvoeringsagenda verder uitgewerkt. Dat is de zogenoemde 'verkamering'.

4.5.2. Verkamering

Leiden kent een duidelijk behoefte aan woonruimte voor studenten en jongeren. Leiden wil ook als Kennisstad deze groep de kans bieden op een wooncarrière in de stad. Door beperkte regelgeving is de afgelopen jaren een groei ontstaan van het aantal verkamerde panden. De afgelopen tijd zijn in wijken als Transvaal, de Zeeheldenbuurt en delen van de binnenstad, maar ook elders in Leiden, situaties van forse overlast ontstaan. Deze overlast kent verschillende verschijningsvormen zoals geluidsoverlast, verloedering, verrommeling en vervuiling van het straatbeeld.
Hierdoor is de leefbaarheid van verschillende buurten ernstig onder druk komen te staan en is er niet langer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij willen deze overlast een halt toeroepen en waar mogelijk terugbrengen.

50 Vindplaats: https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/kadernota-en-handboek-openbare-ruimte/
51 Vindplaats: https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/kadernota-en-handboek-openbare-ruimte/

5. De gemeente en haar partners

De gemeente Leiden kan deze Woonvisie niet in haar eentje uitvoeren. Want een gemeente bouwt geen woningen en levert geen zorg. Wel kan zij eraan bijdragen dat andere partijen hun taak goed kunnen uitvoeren. Bijvoorbeeld door duidelijk aan te geven wat haar ambitie is (daarvoor dient deze Woonvisie) en hoe zij die ambitie wil realiseren (daarvoor dient de Uitvoeringsagenda).

Wij zien de volgende partijen als natuurlijke partners waarmee wij onze ambitie en opgaven gezamenlijk willen bereiken:

- Bewoners
  Zij zijn het cement in de wijken, zij maken de stad en kunnen door middel van het signaleren van overlast ervoor zorgen dat knelpunten worden aangepakt.
- Lokale belangenorganisaties
  Zij komen op voor de belangen van de verschillende groepen inwoners. Denk aan het Platform Gehandicapten Leiden.
- Woningcorporaties
  Zij verhuren de sociale huurwoningen en verbeteren ze om te laten blijven aansluiten bij de wensen van hun huidige en potentiële huurders. Ook zetten woningcorporaties zich in voor de leefbaarheid in de buurten waar hun woningen staan. Hun focus ligt op de huishoudens met een laag inkomen. Daarnaast richt DUWO zich op de huisvesting van studenten.
- Particuliere verhuurders
  Zij verhuren vooral de woningen die bestemd zijn voor de huurders die vanwege hun inkomen geen toegang hebben tot de sociale huursector.
- Huurdersorganisaties
  Zij zijn de spreekbuis van de huurders van corporatiewoningen die zij vertegenwoordigen. Met de nieuwe Woningwet zijn de formele bevoegdheden van de huurdersorganisaties verder vergroot.
- Zorg- en welzijnspartijen
  Zij bieden zorg en welzijn aan inwoners van Leiden die dit nodig hebben om prettig te leven en volwaardig te participeren in onze stad en om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Als zelfstandig wonen niet meer gaat, zijn er intramurale woonruimten en tussenvormen beschikbaar.
- Makelaars
  Zij zorgen ervoor dat kopers een voor hen geschikte woning kunnen vinden.
- Bouwpartijen en financierders
  Zij zorgen ervoor dat er nieuwe woningen worden gebouwd.

5.1. Overleggen

Bij de uitvoering van het woonbeleid spelen de woningcorporaties en hun huurdersorganisatie een speciale rol. De vijf corporaties – Portaal, Ons Doel, de Sleutels, DUWO en Woonzorg Nederland – investeren in de kwaliteit van hun woningen, in de leefomgeving en in maatschappelijk vastgoed. De huurdersorganisaties denken actief met ons en de corporaties mee over de vraag hoe we in onze stad zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor hen die op de particuliere woningmarkt niet terecht kunnen. Deze samenwerking vindt onder andere plaats in het Leids Platform Wonen (LPW), waaraan de vijf corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente deelnemen.

Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) richt zich specifiek op (werkende) jongeren tussen de 18 en 35 jaar. Zij verhuurt sociale huurwoningen via een eigen woonruimteverdeelsysteem. SHWJ neemt niet formeel deel in het LPW en is geen 'contractpartij' bij de prestatieafspraken. Zij is echter net als de corporaties een serieuze gesprekspartner voor onze gemeente. SWHJ sluit aan bij overleggen over wonen en zorg. Ook neemt zij een aandeel in de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

Een ander platform voor samenwerking is de Taskforce Studentenhuisvesting. Hieraan nemen deel de Universiteit van Leiden, DUWO, BRES, de Hogeschool Leiden, PKvV, Syntrus Achmea, Leidse Studenten Belangenorganisatie, Studentengroep Leiden en de gemeente.

Op regionaal niveau hebben we overleg binnen de Werkgroep Sociale agenda van HR Wonen; deze werkgroep draagt zorg voor de beleidsvoorbereiding en uitvoering van de regionale contingentenregeling. Deelnemers zijn woningcorporaties, zorgpartijen, gemeenten, Holland Rijnland en HR Wonen.

Eén van de uitgangspunten in het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap is het betrekken van ervaringsdeskundigen bij het opstellen van beleid en/of uitvoeren van projecten. Er wordt onder andere samengewerkt met het Platform Gehandicapten Leiden, een onafhankelijk door de gemeente Leiden gesubsidieerd samenwerkingsverband van lokale belangenorganisaties van mensen met functiebeperkingen en chronische aandoeningen. Het is noodzakelijk ervaringsdeskundigen te betrekken in het gehele proces van opstellen van plannen tot controleren na uitvoering.

Voor de realisatie van onze ambitie en doelen is constructief overleg met onze partners essentieel. Zowel een effectieve invulling van alle huidige overleggen en daar waar nodig het instellen van nieuwe overleggen met aanvullende nieuwe partijen. Het bestuur van de gemeente Leiden nodigt alle stakeholders uit om daarin hun bijdrage te leveren aan de ambities die in deze Woonvisie zijn verwoord!

5.2. Participatie over deze Woonvisie

In het kader van de nieuwe *Omgevingsvisie Leiden 2040*[52] heeft de gemeente in 2017 en 2018 een groot aantal bijeenkomsten gehouden voor inwoners en organisaties. Op deze manier zijn veel bewoners[53], bedrijven en instellingen betrokken bij de toekomst van de stad.

52 Vindplaats: https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/werkzaamheden-in-leiden/bouwen-aan-de-stad/leiden-2040/

53 Belangrijk is dat ook jongeren zijn betrokken. Doorgaans is dat een groep die bij de gebruikelijke participatiemethoden – zoals bijeenkomsten – lastig is te betrekken bij de ontwikkeling van visie en beleid.

Die participatie heeft niet alleen veel input opgeleverd voor de Omgevingsvisie, maar ook voor deze Woonvisie en de bijbehorende Uitvoeringsagenda. Het overzicht hieronder geeft per bijeenkomst of gehanteerde werkvorm de input voor de Woonvisie en de Uitvoeringsagenda weer:

Bijeenkomst/werkvorm	Input
Overleg met marktpartijen	• Sociale huur en toewijzingsbeleid - Is het politiek acceptabel dat huurwoningen onder de liberalisatie-grens – als zijnde sociale huurwoningen – niet passend worden toegewezen? - Zo niet, welke vorm van toewijzing maakt dat wél sprake is van sociale huurwoningen? - Wat is het effect hiervan om de ambitie van 30% sociaal en tot welke gezichtspunten leidt dit? • Regulering middenhuur en grip op uitponden na 20 jaar - Moet het segment middenhuur worden gereguleerd? Zo ja, op welke wijze? Welke variabelen moeten hierbij worden betrokken, de gebouwkwaliteit, de locatieafweging, de exploitatietermijn de huurprijsindexatie? • Bijzondere doelgroepen - Welk percentage van de sociale voorraad moet aan het contingent worden toegewezen? Kortom, geven we voorrang aan bijzondere doelgroepen of aan het binnen de perken houden van wachtlijsten bij reguliere sociale woningzoekers? - Is het nodig/wenselijk dat ook marktpartijen een aandeel moeten hebben bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen?
Schetsboeken	• Er zijn diverse woningbehoeften in de stad. Enkele veel genoemde behoeften zijn: duurzaam wonen, wonen met karakter, vormen van samenwonen en mogelijkheden tot het realiseren van een eigen woning. • Er wordt in Leiden gemengd gebouwd waardoor men zoveel mogelijk door elkaar woont met alle generaties en mensen met een verschillende afkomst. • Mensen zijn zich bewust dat de stad verandert en hebben oog voor de behoefte aan groei. • Er zijn diverse beelden over hoe iedereen een plek krijgt, waarbij er iets meer gestapeld mag worden gebouwd en incidenteel echte hoogbouw mag plaatsvinden vanwege de extra behoefte aan woningen. • De ideale woning is een huis met veel vrijheid om het naar je eigen zin te maken, een karakteristieke woning, een duurzame woning/flat en een gemengde woonvorm voor verschillende leeftijden.
Stadsgesprek	• Een woonbuurt is vooral aantrekkelijk als er veel groen is. • Niet alleen de binnenstad, maar alle wijken hebben een eigen sfeer. Die wil men blijven zien en voelen, ook in nieuwbouw. • In elk bouwproject moet 30% sociale huur worden gerealiseerd. • Leiden is een historische en aantrekkelijke woonstad in een mooie omgeving.
Week van het Stadsgesprek	Er staat veel hoogbouw in de planning, terwijl velen dat niet willen.
Junior Stadmakers	Nieuwbouw moet passen bij het (historische) karakter van een buurt.
Stadmakers	Leiden is niet alleen een stad van hoger opgeleiden, maar ook van lager opgeleiden. In Leiden trekken van oudsher de ambachtsman, de handelaar en de hoogleraar samen op. Die verbondenheid zit diep in het DNA van de stad.

Vanwege deze brede participatie is ervoor gekozen om de participatie over deze Woonvisie beperkt te houden. De volgende participatiemomenten zijn georganiseerd:

- Bestuurlijk LPW op 27 maart 2019
  Tijdens dit reguliere overleg van het Leids Platform Wonen tussen de Leidse woningcorporaties, hun huurdersorganisaties, SHWJ en de gemeente is een concept van deze Woonvisie en van het Uitvoeringsprogramma besproken. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in deze documenten.
- Middag van het Wonen op 15 april 2019
  Tijdens de Middag van het Wonen zijn de hoofdlijnen van het concept van deze Woonvisie en van het Uitvoeringsprogramma toegelicht aan 90 vertegenwoordigers van woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsinstellingen, ontwikkelaars, beleggers, buurgemeenten en andere stakeholders. Vervolgens is in groepen gediscussieerd over zes dilemma's. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in deze documenten.
- Bestuurlijk LPW op 27 mei 2019
  Tijdens dit overleg is een tweede versie van de concept woonvisie besproken met de huurdersorganisaties en de Leidse corporaties. De wijzigingen die in deze nieuwe versie waren doorgevoerd n.a.v. de opbrengsten uit het eerdere LPW (d.d. 27 maart) en de Middag van het Wonen (d.d. 15 april), stonden centraal in dit LPW. Vervolgens hebben de LPW-leden hierover met elkaar van gedachten gewisseld. De uitkomsten hiervan vormden weer input voor de definitieve conceptvisie die nu voor inspraak voorligt.

6. Beleidsindicatoren

Om de komende jaren te toetsen of we op de goede weg zijn bij het realiseren van de ambitie, worden in dit hoofdstuk – net als in de *Nota Wonen 2020*[54] – meetbare beleidsindicatoren opgenomen. Hieronder staat een overzicht van de indicatoren.

- **Indicator 1: Toename aantal woningen**
  De ambitie is dat tussen 2019 en 2030 de woningvoorraad met minimaal 6.680 woningen toeneemt.
  Bron: CBS

- **Indicator 2: Percentage sociale huurwoningen**
  De ambitie is dat tussen 2017 en 2030 van alle nieuwbouwwoningen minimaal 30% een sociale huurwoning is.
  Bron: nieuwbouwmonitor

- **Indicator 3: Toename aantal wooneenheden voor studenten**
  De ambitie is dat tussen 2018 en 2026 het aantal wooneenheden voor studenten met ruim 2.000 toeneemt.
  Bron: gemeentelijke telling

- **Indicator 4: Woonomgeving**
  De ambitie is dat de kwaliteit van de woonomgeving minimaal 7,3 is.
  Bron: Veiligheidsmonitor

54 Vindplaats: https://www.ommedijkseweg.nl/wp-content/uploads/2018/03/wonen-leiden-kijkt-vooruit-en-pakt-door.pdf

Bijlage 1: Uitvoering Nota Wonen 2020

In de *Nota Wonen 2020*[55] zijn bij de hoofdopgaven beleidsindicatoren opgenomen. Het overzicht hieronder laat zien wat de stand van zaken op die aspecten is. Hierbij zijn drie kleuren gebruikt:

	Groen	ambitie is gehaald.
	Rood	ambitie is niet gehaald.
	Oranje	ambitie is gedeeltelijk gehaald.

Hoofddoelstelling 1: Betere balans tussen vraag en aanbod

1. Rang Leiden in Woonaantrekkelijkheidsindex

Ambitie	Stand van zaken
In 2012 stond Leiden op de 9e plek in de Woonaantrekkelijkheidsindex van de 50 grootste gemeenten. De ambitie is om deze plek minimaal te behouden.	In de periode 2014 t/m 2017 is dit doel gehaald, maar in 2018 is Leiden gezakt van de 8e naar de 12e plaats. Bij nader inzien kan de gemeente met (sec) het woonbeleid slechts beperkt en/of slechts op langere termijn sturen op de acht thema's die deze index onderscheidt.56

2/3 Aantal toegevoegde en onttrokken woningen

Ambitie	Stand van zaken
De ambitie is dat er in 2020 circa 3.500 woningen zijn gebouwd.	Per begin 2018 zijn er in Leiden 58.079 woningen. Dat zijn er 3.679 meer dan begin 2013, toen de Nota Wonen is vastgesteld.
De ambitie is dat het woningtekort voor studentenhuisvesting in 2020 is teruggedrongen tot 1.000.	De landelijke Monitor studentenhuisvesting 201757 geeft aan dat de behoefte aan studentenhuisvesting tot 2.700 eenheden toeneemt. Op basis hiervan is in het Beleidsakkoord 2018-2022 opgenomen dat er de komende jaren een behoefte is aan zo'n 2.700 extra studentenkamers.58

55 Vindplaats: https://docplayer.nl/10324945-Nota-wonen-2020-leiden-kijkt-vooruit-en-pakt-door.html

56 De thema's die de Woonaantrekkelijkheidsindex onderscheidt (en de plaats die Leiden daarbij in bekleedde in 2018 en 2013 ten opzichte van de 49 andere grootste gemeenten) zijn:
- Bereikbaarheid banen (21e, was 18e);
- Cultureel aanbod (16e, was 11e);
- Veiligheid (14e, was 35e);
- Percentage koopwoningen (42e, was 40e);
- Nabijheid natuurgebieden (44e, was 44e);
- Culinair aanbod (3e, was 16e);
- Aanwezigheid universiteit (3e, was 3e);
- Vooroorlogse woningen (5e, was 5e).

57 Vindplaats: https://www.kences.nl/assets/files/2017/r2017-0001rh_20171002.pdf

58 Het tekort is de afgelopen jaren dus toegenomen. Dat is vooral het gevolg van de toename van internationale studenten. In een samenwerkingsovereenkomst is in 2017 de ambitie opgenomen om het aantal studentenwooneenheden met 2.700 te vermeerderen.

4. Aantal studenten HBO en WO die studeren aan een Leidse onderwijsinstelling én in Leiden wonen

Ambitie		Stand van zaken
De ambitie is dat meer studenten die hier studeren in Leiden woonruimte vinden.		In het collegejaar 2017/2018 wonen er 11.173 studenten die studeren aan een Leidse instelling voor HBO of WO in de stad. Dat is 1.465 meer dan in het collegejaar 2012/2013.

Hoofddoelstelling 2: Kwaliteit van de woning en woonomgeving

5. Aantal gerenoveerde woningen

Ambitie		Stand van zaken
De ambitie is dat het aantal in de prestatieafspraken afgesproken te renoveren woningen wordt gehaald.		In de periode 2017 t/m 2020 renoveren/renoveerden de corporaties in totaal circa 2.417 woningen.

6. Energiebesparende maatregelen

Ambitie		Stand van zaken
De ambitie is dat het aantal in de prestatieafspraken afgesproken energiebesparende maatregelen wordt gehaald.		Het aantal energiebesparende maatregelen wordt niet gemonitord. Wel kijken we naar de prestaties die worden geleverd bij de renovaties.

7. Leefbaarheid: Overzichtskaart Leiden per buurt

Ambitie		Stand van zaken
Er zijn gebieden met een negatieve of matige leefbaarheid zoals Slaaghwijk, delen van Leiden-Noord en Zuidwest. De ambitie is de leefbaarheid in deze gebieden te vergroten naar in ieder geval 'matig positief'.		In 2012 waren er zes buurten met de kwalificatie 'zwak'. In 2016 (het meest recente jaar waarover gegevens beschikbaar zijn) hebben drie daarvan de kwalificatie 'voldoende' en de andere drie hebben nog steeds de kwalificatie 'zwak'.

8. Rapportcijfer leefbaarheid woonomgeving

Ambitie		Stand van zaken
In 2011 had de leefbaarheid het cijfer 7,3. De ambitie is dat dit cijfer minimaal gelijk blijft.		In de periode 2012 t/m 2017 varieerde het cijfer van 7,3 tot 7,5. In 2017 is het cijfer 7,4.

9. Indicator sociale cohesie

Ambitie		Stand van zaken
In 2011 had de sociale cohesie het cijfer 5,8. De ambitie is dat dit cijfer minimaal gelijk blijft.		In de periode 2012 t/m 2017 varieerde het cijfer van 5,7 tot 5,9. In 2017 is het cijfer 5,8.

Hoofddoelstelling 3: Voldoende woningen voor mensen die niet op de particuliere markt terecht kunnen

10. Aantal sociale woningen verdeeld in huurcategorieën

Ambitie		Stand van zaken
De ambitie is dat het aantal in de prestatieafspraken afgesproken sociale huurwoningen wordt gehaald.		Voor de huurcategorieën tot € 651,03 (bereikbaar II; prijspeil 2019) en voor de totale sociale huursector (< € 720,42; prijspeil 2019) liggen we op koers om de doelstelling voor 2020 te halen.

11. Aantal goedkope en dure scheefwoners

Ambitie		Stand van zaken
In Leiden wonen 3.700 huishoudens met een hoger inkomen in een sociale huurwoning van de corporaties. De ambitie is dat dit aantal daalt.		In de periode 2014 t/m 2016 is het percentage goedkope scheefheid gedaald van 16,1% naar 13,7%.
Over dure scheefwoners is geen ambitie opgenomen.		In de periode 2014 t/m 2016 is het percentage dure scheefheid toegenomen van 12,4% naar 13,0%.

Leiden

Gemeente Leiden
Postbus 9100
2300 PC LEIDEN