

Volkshuisvestingsprogramma Leiden 2025-2030

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

Overwegende dat:

In het ontwerp van de Wet regie op de volkshuisvesting de verplichting is opgenomen voor het college om een Volkshuisvestingsprogramma vast te stellen.

Gelet op:

artikel 3.6 van de Omgevingswet

Besluiten:

Artikel I

"Omgevingsprogramma Volkshuisvestingsprogramma Leiden 2025-2030" opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

Artikel II

Dat het "Omgevingsprogramma Volkshuisvestingsprogramma Leiden 2025-2030" per 15 juni 2025 in werking treedt.

Artikel III

De collegereactie op het tweede advies van de Leidse Milieuraad betreffende het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma vast te stellen.

Artikel IV

Kennis te nemen van de inspraakreacties op het ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvestingsprogramma Leiden 2025-2030 en de Nota van beantwoording inspraakreacties op het ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting vast te stellen.

Artikel V

De raadsbrief over het nieuwe volkshuisvestelijke uitvoeringsbeleid vastgelegd in het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting als opvolger van de uitvoeringsagenda wonen 2020-2023 vast te stellen.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden, 10-06-2025

*de waarnemend gemeentesecretaris,
I. Ishaak*

*de burgemeester,
P. Heijkoop*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsprogramma Volkshuisvestingsprogramma Leiden 2025-2030

1 Inleiding

1.1 Introductie en leeswijzer

Voor u ligt het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Leiden. In dit Volkshuisvestingsprogramma zijn de maatregelen voor de komende jaren opgenomen op de thema's:

- Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit
- Duurzamer maken van de woningvoorraad en de woonomgeving
- Leefbaarheid, sociale duurzaamheid en de kwaliteit van de woonomgeving
- Studentenhuisvesting
- Bijzondere doelgroepen

Per thema beschrijven we onze ambitie, de achtergrond, wat we concreet gaan doen, wat we hierbij vragen aan onze partners en hoe we de voortgang gaan meten.

1.2 Uitwerking van de Omgevingsvisie en Woonvisie

Het volkshuisvestingsprogramma is een uitwerking van de volkshuisvestelijke ambities uit de Omgevingsvisie Leiden 2040 'Stad van Ontdekkingen en kloppend hart van de regio' en van de Woonvisie Leiden 2020-2030 'Goed wonen in Leiden'. We geven aan hoe de ruimtelijke opgaven in de toekomst een plek krijgen in de stad; In 2040 is Leiden een aantrekkelijke en gastvrije stad om te wonen. De stad heeft een gevarieerd en passend woningaanbod. Een stad waar iedereen mee kan doen, waar ruimte en aandacht is voor kwetsbare groepen en waar betaalbare woningen zijn voor elke inkomensgroep. Om dit te realiseren staat in het beleidsakkoord 'Samen leven in Leiden' 2022-2026 de ambitie om in de periode 2021 tot 2030 8800 woningen en 2700 studenteneenheden toe te voegen. Vanaf 2022 wordt er gestuurd op een percentage sociale woningbouw van 35% en 35% voor het middensegment, waarmee we over de gehele woningbouwopgave ten minste voor 70% in de betaalbare segmenten bouwen.

De invulling van de woningbouwopgave dient niet alleen voor realisatie van woonruimte voor extra huishoudens, maar is ook een middel dat andere (beleids-)doelen dient. De gemeente stuurt actief op een duurzame en inclusieve samenleving. Het toevoegen van woningen is een middel dat de gemeente gericht in kan zetten voor versterking van de stad: waar leidt een investering in verstedelijking tot een meervoudig effect waar dat het hardst nodig is?

Met het toevoegen van woningen kan een bijdrage geleverd worden aan doelen op het gebied van duurzaamheid, inclusiviteit. Dit kan bijdragen aan de aansluiting tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en het dekken van onrendabele toppen bij opgaven. Een voorbeeld hiervan is dat door het toevoegen van woningen de kosten voor het aanleggen van alternatieven voor aardgas gedekt kunnen worden. Of dat door het toevoegen van woningen draagvlak ontstaat voor het behoud of het toevoegen van economische of maatschappelijke voorzieningen.

In de omgevingsvisie en de woonvisie kiezen we ervoor het toe te voegen programma (wonen, werken, voorzieningen) zoveel mogelijk binnenstedelijk in te passen om de landschappelijke waarden aan de randen van de stad en in het buitengebied te behouden. Een belangrijke opgave voor de ontwikkeling van de stad is duurzame verstedelijking.

In de woonvisie verder aandacht voor het bouwen van de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek. Met als sleutelwoord balans worden er keuzes gemaakt t.a.v. het type, eigendom en prijsklasse van woningen, doelgroepen en ook plekken in de stad waar het grootste deel van de bouwopgave landt. Ook zoeken we balans door aan te geven hoe we met woningbouw willen zorg dragen voor evenwichtige, leefbare wijken en hoe we de kwaliteit van de woonomgeving willen vergroten. Zowel voor de bestaande bouw als nieuwbouw hebben we de ambitie om de woningvoorraad en woonomgeving duurzamer te maken.

1.3 Volkshuisvestingsprogramma gaat over de uitvoering

De Omgevingsvisie Leiden 2040 omvat één integrale visie die kaders stelt en richting geeft voor de lange termijn. De visie beschrijft strategische keuzes voor de stad op hoofdlijnen. De woonambities in de Omgevingsvisie Leiden 2040 en de Woonvisie 2020-2030 zijn door de gemeenteraad vastgesteld. Het is aan het college om die ambitie te vertalen naar concrete maatregelen. Het Volkshuisvestingsprogramma is

daarom 'van' het college. Dit is ook zo vastgelegd in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Het college kan het Volkshuisvestingsprogramma indien nodig aanpassen en zo blijven inspelen op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

1.4 Volkshuisvestingprogramma als onderdeel van het instrumentarium van de Omgevingswet

De Omgevingswet biedt mogelijkheden om flexibele instrumenten voor beleidsontwikkeling en -uitvoering in te zetten. De wet maakt onderscheid tussen verplichte en niet-verplichte programma's. Het Volkshuisvestingsprogramma wordt een verplicht programma. Het Volkshuisvestingsprogramma heeft een looptijd van 2025-2030. Omgevingsprogramma's worden in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) gepubliceerd en zijn terug te vinden via het Omgevingsloket. Naast de versie in het DSO is deze leesversie van het Volkshuisvestingsprogramma opgesteld. De tekst in het DSO is altijd de meest actuele.

1.5 Wet versterking regie volkshuisvesting

In de wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is de verplichting opgenomen voor gemeenten om vanaf 1 januari 2026 een Volkshuisvestingsprogramma te hebben. In dit programma leggen we vast op welke wijze we uitvoering geven aan ambities uit de Omgevingsvisie Leiden 2040 en de Woonvisie 2020-2030. Daarmee is het Volkshuisvestingsprogramma de opvolger van de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2023.

Bij het vaststellen van de Woonvisie is in 2019 gekozen voor een looptijd van 10 jaar, met de kanttekening dat deze op termijn kan opgaan in de omgevingsvisie. Tot die tijd bestaan Omgevingsvisie, Woonvisie en Volkshuisvestingsprogramma naast elkaar.

1.6 Relatie met Woonzorgvisie

Ook Wonen en zorg is een onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma. Dat gaat over de ruimtelijke vraag waar we zorg willen leveren. De Leidse regio heeft ervoor gekozen om in 2024-2025 gezamenlijk een basis te maken voor een door iedere gemeente vast te stellen woonzorgvisie. De gezamenlijk gemaakte keuzes worden meegenomen in de Leidse visie op wonen, zorg en welzijn. De bedoeling is om op termijn dit thema op te nemen in het Volkshuisvestingsprogramma.

1.7 Belangrijke thema's

De afgelopen jaren is de woningbehoefte nog groter geworden. De behoefte gaat om aantallen, maar heeft ook een kwalitatief aspect. In dit Volkshuisvestingsprogramma gaan we op beide in. Om het woningtekort terug te dringen is het allereerst van belang dat er veel (betaalbare) nieuwe woningen worden toegevoegd: 8.800 woningen tussen 2021 en 2030. Daarnaast is het belangrijk om zo lang mogelijke verhuisketens te realiseren, waardoor met één nieuwbouwwoning meerdere huishoudens een passende woning vinden. Om doorstroming te stimuleren dragen we bij aan de financiering van een doorstroommakelaar.

We zetten ons in om de grote materiaal- en milieu-impact die bouwontwikkelingen met zich meebrengen te beperken.

Naast de nieuwbouw hebben wij veel oog voor de bestaande woningvoorraad en het stimuleren van leefbare buurten en wijken waar het fijn wonen is. Denk aan het voorkomen van dakloosheid en het vergroenen van de stad.

2 Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit

2.1 Ambitie: Bouwen naar behoefte, met de juiste woningen op de juiste plek

In de Woonvisie is de ambitie opgenomen om zo veel mogelijk huishoudens een geschikte woning te kunnen bieden in de stad. Voor een deel kan dit worden opgelost door het toevoegen van woningen, voor een ander deel zal dit moeten worden opgelost door doorstroming. De meeste nieuwbouwwoningen zullen gestapeld worden gebouwd.

2.2 Achtergrond

Door de schaarse ruimte, gestegen huizenprijzen en grote woningbehoefte verwachten we dat er de komende jaren maar weinig grondgebonden woningen worden toegevoegd. Een aanzienlijk deel van de bestaande voorraad bestaat uit een grondgebonden woning. We verwachten dat in 2030 nog steeds rond de 40% van de woningen in Leiden een grondgebonden woning is. Door in de gestapelde bouw te bouwen voor de doorstroming zullen ook meer grondgebonden woningen beschikbaar komen. Zo benutten we

de bestaande voorraad efficiënter. Daarom laten we de doelstelling voor het toevoegen van een vast aandeel grondgebonden woningen los.

In het betaalbare- en sociale segment hebben we op dit moment veel plannen voor het toevoegen van tweekamerwoningen in de pijplijn zitten. In dit segment is ook behoefte aan woningen met een tweede slaapkamer om meer doorstroming op gang te krijgen. Deze woningen zijn breed inzetbaar omdat ze geschikt zijn voor huishoudens die nu in een grote eengezinswoning wonen en kleiner willen gaan wonen. Tegelijkertijd zijn deze woningen ook geschikt voor gezinsvorming. Daarom vragen we van ontwikkelende partijen om meer differentiatie in woningplattegronden aan te brengen. Dit maken we mogelijk door een gemiddeld vloeroppervlak van minimaal 50 m² te hanteren. Dit geeft ook de ruimte plattegronden van woningen en gebouwen efficiënter in te delen. Hierbij zoeken we de balans in wat helpt om doorstroming te verbeteren maar tegelijk de woningen wel betaalbaar houdt. Bij een project dat wordt gebouwd voor een sociale verhuurder die zich concentreert op de huisvesting van jongeren of bijzondere doelgroepen zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het Volkshuisvestingsprogramma, kan afgeweken worden van de lijn dat zowel sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen als betaalbare koopwoningen (per segment) binnen een project een gemiddeld oppervlak van minimaal 50 m² hebben.

In het beleidsakkoord Samen leven in Leiden kozen we voor focus op vier kansrijke woningbouwlocaties. We voegen er in dit Volkshuisvestingsprogramma één aan toe. In deze gebieden zullen we het grootste deel van onze woningbouwambitie realiseren en dit zijn voorlopig de laatste grootschalige ontwikkelingen die in Leiden plaatsvinden. Deze woningbouwambitie van 8.800 netto woningtoevoegingen in de periode 2021-2030 is de Leidse bijdrage aan de woningbouwopgave in de regio Holland Rijnland. Omdat woningbouwprojecten een lange doorlooptijd kennen, is het ook van belang om nu al te kijken naar wat we in de periode 2030-2040 als woningbehoefte verwachten. Hiervoor voeren we overleg met de provincie Zuid-Holland en de regio Holland Rijnland om ook voor die periode een woningbouwambitie vast te stellen.

We hebben niet alleen meer woningen nodig in Leiden, we willen ook dat deze betaalbaar zijn voor verschillende doelgroepen. Hiervoor hanteren we een woningbouwprogramma dat voor 70% bestaat uit betaalbare woningen. Hiermee voldoen we ook aan de ambitie uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Voor de afbakening van huur- en kooprijzen die hier bij horen sluiten we zo veel mogelijk aan bij de grenzen die het Rijk hanteert voor betaalbare woningen. Zo kijken we voor middenhuur naar de Wet betaalbare huur en voor betaalbare koopwoningen naar de voorwaarden voor de Woningbouwimpuls. Ook wanneer er (nog) geen sprake is van een rijksbijdrage. Dit heeft als bijkomend voordeel dat bouwprojecten automatisch aan de belangrijkste voorwaarden voldoen voor het aanvragen van financiële ondersteuning vanuit bijvoorbeeld de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls.

We sturen op de kwaliteit van nieuwe woningen maar uiteraard moet ook de kwaliteit van de bestaande woningen op orde zijn. Leiden is een oude stad en goed onderhoud en investeringen in duurzaamheid zijn belangrijk voor de veiligheid, de gezondheid en het wooncomfort van de bewoners. Aandacht voor schimmelproblematiek is hier een belangrijk onderdeel van.

Niet alleen de regulier woningzoekende naar een sociale woning heeft te maken met een lange wachtlijst. Ook woonwagendwoningbewoners staan vaak lange tijd ingeschreven om in aanmerking te komen voor een standplaats. Met de regiogemeenten in Holland Rijnland is afgesproken om, op basis van eerder uitgevoerd onderzoek, vóór 2030 36 nieuwe standplaatsen voor woonwagendwoningbewoners toe te voegen. De toe te voegen standplaatsen zullen gelijkmatig worden verdeeld over de regio. Elke subregio van Holland Rijnland is verantwoordelijk voor het realiseren van 12 nieuwe standplaatsen vóór 2030. Via met de woonwagendwoningbewoners afgestemde toewijzingsregels in de regionale huisvestingsverordening sturen we op de verdeling en toewijzing van de standplaatsen.

2.3 Daarom doen we het volgende:

- We voegen 8.800 woningen toe tussen 2021 en 2030. Deze opgave past binnen de bandbreedte die in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland is afgesproken voor onze sub-regio.
- Woningbouwprojecten plannen we realistisch en we houden daarbij rekening met planuitval.
- Bij (bouw)ontwikkelingen zien we dat de belangen van zittende bewoners en starters op de woningmarkt kunnen botsen. We zoeken een goed evenwicht tussen de diverse belangen en gaan hier zorgvuldig mee om. Bijvoorbeeld door te werken met een panel bestaande uit woningzoekenden zoals bij het Energiekwartier.
- We formuleren (in samenwerking met provincie Zuid-Holland) een nieuwe woningbouwambitie voor de periode 2030-2040.
- In de omgevingsvisie zijn zeven gebieden aangewezen voor grootschalige woningbouw. De komende jaren leggen we bij onze inzet de nadruk op vijf kansrijke plekken voor woningbouw: het Stations-

- gebied, Wernink, rondom de Lammenschansweg, de Willem de Zwijgerlaan en Westerpoort. Via de interactieve bouwkaart geven we inzicht in waar deze nieuwbouwprojecten tot uitvoering komen.
- Om zo lang mogelijke verhuisketens te realiseren dragen we bij aan de financiering van een doorstroommakelaar. Dit is nu nog een pilot. Deze zal worden geëvalueerd en bij een positieve uitkomst is het voornemen dit voort te zetten.
 - Samen met de GGD en woningcorporaties voeren we de robuuste aanpak schimmelproblematiek verder uit die in 2024 is afgesproken.

- We sturen op een goede verdeling tussen huurwoningen en koopwoningen in het middensegment.
- We overleggen met de regiogemeenten over de toevoeging van 36 standplaatsen in Holland Rijnland waarvan 12 in de Leidse regio.
 - Van deze 12 standplaatsen onderzoeken we de mogelijkheid om twee standplaatsen in de koopsector te realiseren op Trekvaartplein.
 - Voor het uitbreiden van het aantal jongerenwoningen in Leiden staan we garant voor leningen van de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren. We hebben afspraken gemaakt met de regio Holland Rijnland zodat huurders van SHWJ van dezelfde doorstroomregelingen gebruik kunnen maken als huurders van woningcorporaties.

2.4 Daarom vragen we van onze partners:

In nieuwbouwprojecten:

- Voldoende sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen in nieuwbouwprojecten.
- 35% van de nieuwbouwwoningen zijn sociale huurwoningen.
- 20% van de nieuwbouwwoningen zijn betaalbare koopwoningen.
- 15% van de nieuwbouwwoningen zijn middeldure huurwoningen.
- Voor middeldure huurwoningen geldt een maximale huurprijs behorende bij een woning met 186 WWS-punten. Ook als het aantal punten dat aan de woning kan worden toegekend bij aanvang van, of gedurende, de afgesproken exploitatietermijn hoger komt te liggen.
- Voor betaalbare koopwoningen geldt de betaalbaarheidsgrens uit het Besluit Woningbouwimpuls. Deze grenzen worden jaarlijks door het Rijk geïndexeerd. Het moment van verkoop is hierbij bepalend. Hierbij passen we een antispeculatiebeding toe met een looptijd van 3 jaar na oplevering, en een zelfbewoningsplicht met een looptijd van 10 jaar na oplevering.
- Zowel sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen binnen een project hebben een gemiddeld oppervlak van minimaal 50 m². Dit geldt voor elk segment. Het doel hiervan is om meer drikamerwoningen in nieuwbouwprojecten toe te voegen. Hierbij hanteren we voor de kleinste woningen een ondergrens van 24 m².
- We vragen ontwikkelende partijen zo vroeg mogelijk het gesprek aan te gaan met woningcorporaties, met als doel de sociale huurwoningen aan de portefeuille van een van de woningcorporaties uit Leiden, de Leidse regio of de regio Holland Rijnland toe te voegen. Hiervoor hanteren we een stappenplan dat voor nieuwe bouwprojecten doorlopen wordt om te zorgen dat er een goede aansluiting is tussen een initiatiefnemer en een woningcorporatie als beoogde afnemer van sociale huurwoningen.
- Alleen in het uitzonderlijke geval dat blijkt dat dit aantoonbaar niet mogelijk is, komt verhuur door een commerciële organisatie in beeld. Ook daarbij geldt dat de woningen aan de doelgroep voor sociale huur dienen te worden verhuurd via het regionale woonruimteverdeelsysteem.
- Voor de exploitatie van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen van particuliere verhuurders zijn de voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in de Verordening Doelgroepen woningbouw van toepassing.
- Huurders van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen zijn op basis van hun inkomen aangewezen op deze segmenten. Daarom zijn uitgebreide serviceconcepten of gemeubileerde woningen in deze segmenten niet gewenst, tenzij de kosten die hieraan verbonden zijn vanuit de huuropbrengsten worden gefinancierd.

In de bestaande voorraad:

- We vragen aan verhuurders in zijn algemeenheid en specifiek aan woningcorporaties aandacht voor het continu verbeteren van de kwaliteit van hun woningvoorraad.
- We gaan in gesprek met Portaal en de Sleutels om te kijken waar er knelpunten zitten in het toewijzingsbeleid voor standplaatsen aan woonwageneigenaren ten aanzien van het passend toewijzen op basis van inkomen. Wanneer het inkomen van een woonwageneigenaar een obstakel vormt voor het (passend) kunnen toewijzen van een standplaats gaan we daarover in gesprek. De woonwageneigenaren die volgens de wachtlijst in aanmerking komen voor een standplaats willen we

daadwerkelijk ook in de gelegenheid stellen deze te kunnen huren. De toewijzing van standplaatsen dient wel binnen de mogelijkheden plaats te vinden die de regionale huisvestingsverordening daarvoor biedt.

In bijlage IV is een ontwikkelkader woningbouw opgenomen. Dit kader geeft een overzicht van het beleid gericht op de diverse woon(prijs)segmenten.

2.5 Hoe gaan we dat meten?

Voor de voortgang van deze doelstellingen hebben we de volgende monitoringsinstrumenten:

- Woningbouwmonitor
- Provinciale Planmonitor
- RWA Monitor
- Monitor prestatieafspraken

3 Duurzamer maken van de woningvoorraad en de woonomgeving

3.1 Ambitie: de woningvoorraad en woonomgeving duurzamer maken

De gemeente werkt aan de volgende ambitie: Leiden is in 2050 een klimaatneutrale, circulaire, klimaatbestendige, biodiverse en zichtbaar groenere stad. Daarbij heeft de gemeente twee vormen van klimaatbeleid:

- het reduceren van milieu-impact, fossiel grondstoffengebruik en broeikasgasemissies zoals CO₂.
- het aanpassen van de stad aan het veranderende klimaat en het versterken van de biodiversiteit.

3.2 Achtergrond

In 2019 zijn parallel aan elkaar de Omgevingsvisie 2040, Woonvisie 2020-2030 en de Uitvoeringsagenda wonen 2020-2023 vastgesteld. In 2021 is een volgende concretere en vollediger versie van de Omgevingsvisie vastgesteld. In die Omgevingsvisie Leiden 2040 (versie 1.1) staan over duurzaamheid in relatie tot wonen diverse stadskeuzes.

De afgelopen vier jaar heeft de gemeente samen met bewoners, ondernemers en andere gebouw eigenaren gewerkt aan handelingsperspectieven en concrete uitvoeringsplannen:

- Plan van aanpak Gebiedsgerichte warmtetransitie in Leiden 2023-2030.
- Leids Isolatieoffensief 2023-2030.
- Plan van aanpak energiearmoede.
- Uitvoeringsprogramma 2023-2026 Leiden biodivers en klimaatbestendig.
- Met daaronder de Leidse richtlijnen klimaatadaptief bouwen, puntensysteem natuurinclusief bouwen en de Verordening hemelwater en grondwater.
- Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie 2024-2027.
- Convenant toekomstbestendig bouwen.

In de handelingsperspectieven en uitvoeringsagenda's staan concrete actielijnen en activiteiten. Een deel van deze acties wordt uitgevoerd door woningbouwontwikkelaars of woningcorporaties, vaak in samenwerking met de gemeente. De gemeente hecht groot belang aan de ontwikkeling naar een duurzame samenleving. Daarom worden de duurzaamheidsdoelstellingen in de kaderstellende documenten en overeenkomsten met ontwikkelende partijen opgenomen. Bij de start van projecten wijzen we ontwikkelaars op de duurzaamheidsambities van de gemeente en denken met hen mee hoe ze deze kunnen concretiseren, o.a. door kennis te delen maar ook door hen te wijzen op subsidies e.d.

Zoals eerder vermeld, kan het werken aan de woningbouwopgave, of het nu gaat om het toevoegen van woningen, renovatie of onderhoud, bijdragen aan duurzaamheidsdoelstellingen. De manier en de mate waarin dit plaatsvindt, verschilt per project en hangt af van de unieke kenmerken en uitdagingen van de locatie. Men streeft naar een haalbaar evenwicht tussen verschillende doelstellingen, zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, mobiliteit en duurzaamheid.

Een ontwikkeling die recent meer aandacht vraagt is netcongestie. Deze overbelasting van het energienetwerk heeft invloed op de (woning)bouwmogelijkheden. De huidige netcongestie in Leiden heeft alleen betrekking op grootzakelijk verbruik (aansluitingen groter dan 3x80 ampère). Liander heeft een reservering gedaan voor stroom voor woningen op basis van de met hun gedeelde woningbouwplannen. Deze reservering is echter geen garantie, indien er in de tussentijd andere maatschappelijke ontwikkelingen om stroom vragen dan zal Liander wettelijk verplicht zijn om deze reservering hiervoor in te zetten. Voor de

nog niet geplande projecten of nieuwe ontwikkelingen op dit vlak worden tijdelijke en structurele oplossingen gezocht (zie in de paragraaf hieronder).

3.3 Daarom doen we het volgende:

Dit Volkshuisvestingsprogramma verwijst voor de activiteiten gericht op het duurzamer maken van de woningvoorraad en de woonomgeving naar de doelen, acties en maatregelen die zijn vastgelegd in bovengenoemde uitvoeringsplannen en handelingsperspectieven (en het toekomstige geactualiseerd uitvoeringsbeleid op deze thema's). Zo zijn de activiteiten rond deze onderwerpen actueel en kan er geen onduidelijkheid ontstaan over welk beleid op het gebied van duurzaamheid geldt.

Vanuit het Volkshuisvestingsprogramma geeft de gemeente aan de volgende onderwerpen prioriteit:

- Blijvende inzet op energiearmoede met aandacht voor isolatie en gezond gebruik van de woning (stoken en ventilatie). Bij de aanpak van dit onderwerp wordt aandacht besteed aan schimmelproblematiek.
- Verduurzaming volgens de trias energetica. Dat betekent in eerste instantie besparen, het gebruiken van duurzame energie en als laatste het efficiënt gebruiken van fossiele brandstoffen.
- Samenwerking bij de wijkaanpak 'van gas los'.
- Vanuit circulaire bouw voorkomen we materiaalgebruik door in te zetten op het beter benutten van de bestaande woningbouwvoorraad (bijvoorbeeld optoppen en doorstromen), zetten we in op bio-based en losmaakbaar bouwen en het verlagen van de milieupact bij nieuwbouw en renovatie. Bij woningcorporaties geven we prioriteit aan het implementeren van de circulaire principes bij renovatie en het beter benutten van de bestaande bouw.
- Natuurinclusief bouwen (daarbij gebruikmakend van het door Leiden ontwikkelde puntensysteem).
- Het stimuleren van bewoners voor hun inzet bij klimaatadaptatie, vergroenen en biodiversiteit.

Netcongestie

Een structurele oplossing voor netcongestie ligt in de uitbreiding van het energienetwerk. Dit proces vergt echter tijd. De realisatie van deze uitbreiding en de bouw van nieuwe 50/150kV-stations zal naar verwachting pas tussen 2030 en 2032 voltooid zijn. Tot die tijd wordt bij nieuwe projecten met eventuele energievoorzieningsproblemen gekeken naar mogelijke oplossingen, zoals grootschalige energieopslag en -conversie (bijvoorbeeld batterijopslag). Hiernaast zullen deze nieuwe ontwikkelingen indien ze een elektriciteitsaanvraag doen op een wachtlijst komen tot dat er ergens in het elektriciteitsnet flexibel vermogen aanwezig is. Deze ruimte is echter zeer beperkt en is afhankelijk van de locatie.

3.4 Daarom vragen we van onze partners:

- Samenwerkingsafspraken over warmtetransitie. Vanuit de verschillende uitvoeringsplannen zijn samenwerkingsafspraken gemaakt met diverse partijen op het gebied van duurzaamheid. Zo heeft de gemeente de afgelopen jaren met woningcorporaties, het hoogheemraadschap, het drinkwaterbedrijf, de netbeheerders en energiebedrijven een goede samenwerking opgebouwd om gezamenlijk te kijken naar de opgave voor de warmtetransitie. In de coalitie Leidse Warmtewissel heeft een aantal van de genoemde partijen de ambitie uitgesproken samen – ieder vanuit de eigen rol en bevoegdheid – zorg te dragen voor een CO₂-neutrale gebouwde omgeving. Voor de uitvoering van acties maakt de gemeente in samenwerking met de genoemde partijen wijkuitvoeringsplannen.
- Samenwerkingsafspraken over energietransitie. Sinds eind 2023 is de gemeente Leiden een samenwerking aangegaan met energiecoöperatie Energiek Leiden. Energiek Leiden heeft de ambitie de energietransitie in de stad te versnellen. Dit doen ze door bewoners van Leiden te ondersteunen in de overstap naar duurzame energievoorziening (bijvoorbeeld door het inzetten van energiecoaches en fixers) en hun belangen te behartigen bij de partijen die bij die overstap betrokken zijn.
- Afspraken over schimmelaanpak. In 2024 heeft de gemeente samen met de GGD Hollands Midden en de Leidse woningcorporaties afspraken gemaakt over een robuuste aanpak van schimmelproblematiek. Door de veranderingen in het klimaat neemt de luchtvochtigheid in woningen toe. Daarom blijft de samenwerking om schimmelvorming in woningen te voorkomen en te behandelen van belang (zie ook hoofdstuk 2).
- Aandacht voor vergroenen en klimaatbestendigheid. Bij bouw- en renovatieprojecten is aandacht voor biodivers vergroenen en klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte van belang. Dit krijgt een plek in de kaderstellende documenten en overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Daarnaast werken we met het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.

Specifiek voor corporaties zien we voor wat betreft vergroenen en klimaatbestendigheid een rol als het gaat om het stimuleren van bewoners. Activiteiten op dit vlak kunnen bijdragen aan leefbaarheids- en duurzaamheidsdoelstellingen.

- Samenwerking bij circulariteit. De ontwikkelingen en toepassingen van circulaire bouwen gaan snel. Door de samenwerking binnen dit thema op te zoeken, circulaire bouwprincipes toe te passen en te evalueren zorgen we ervoor dat (aankomend) beleid en praktijk op elkaar afgestemd zijn.
- Bijdrage Groen-Blauw raamwerk. We kiezen in Leiden voor verdichting om het waardevolle landschap rondom de stad zo veel mogelijk vrij te houden van bebouwing. We verdichten op zo'n manier dat de stad aantrekkelijk blijft. Hiervoor versterken we de groen-blauwe structuur omdat de waterlopen en groengebieden intensiever gebruik worden met het groeien van het aantal inwoners. Daarom vragen we op grond van artikel 13.22 van de Omgevingswet een bijdrage aan ontwikkelende partijen om deze structuur te versterken. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een financiële bijdrage af te spreken voor ontwikkelingen die het publieke belang dienen. In de bijlage V is terug te lezen op welke wijze we hier invulling aan geven, inclusief de methode van berekening.

3.5 Hoe gaan we dat meten?

Monitoring van de ambitie om de woningvoorraad en woonomgeving duurzamer te maken, vindt plaats aan de hand van de monitoring van doelen en acties in de volgende handelingsperspectieven en uitvoeringsplannen:

- Plan van aanpak Gebiedsgerichte warmtetransitie in Leiden 2023-2030.
- Leids Isolatieoffensief 2023-2030.
- Plan van aanpak energiearmoede.
- Uitvoeringsprogramma 2023-2026 Leiden biodivers en klimaatbestendig.
- Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie 2024- 2027.
- T.b.v. de uitvoering van Motie 23.0049.14 '30 procent klimaat- en/of energieneutraal bouwen in 2030' wordt in de woningbouwmonitor gerapporteerd over de wijze waarop bouwprojecten bijdragen aan de gestelde doelen op het gebied van klimaat- en /of energieneutraal bouwen.

4 Leefbaarheid, sociale duurzaamheid en de kwaliteit van de woonomgeving

4.1 Ambitie: Leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving vergroten

In de Omgevingsvisie Leiden 2040 wordt het belang van het zijn van een sociaal inclusieve stad en het bijdragen aan de leefbaarheid in de stad onderstreept. Er wordt gesproken over het belang van sociale verbondenheid en de wenselijkheid van gemengde buurten wat betreft functies, waardoor wonen, (dagelijkse) voorzieningen en werk op korte loop- of fietsafstand van elkaar liggen (nabijheid). Dit draagt bij aan een sociaal-inclusieve stad, omdat het voor iedereen mogelijk is om de dagelijkse activiteiten te organiseren.

4.2 Achtergrond

Leefbaarheid is in de omgevingsvisie een breed begrip dat wordt gekoppeld aan een biodiversiteit, een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte en duurzame keuzes op het gebied van bereikbaarheid. We zien hier ook een verbinding met sociale duurzaamheid. Sociale duurzaamheid gaat om het welzijn van mensen, zowel nu als in de toekomst. Belangrijke onderwerpen hierbij zijn inclusie, diversiteit, sociale verbondenheid en veiligheid. Een sociaal duurzame wijk of buurt kan helpen om sociaal-maatschappelijke problemen, zoals eenzaamheid, te verminderen.

De Woonvisie beschrijft dat grote maatschappelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen hun weerslag zullen hebben op het gebruik, de inrichting en het beheer van de woonomgeving. De kwaliteit van de woonomgeving kan door deze ontwikkelingen onder druk komen te staan. De woonomgeving moet bijdragen aan het welzijn van de bewoners. We willen groenere wijken, veilige verkeerssituaties en goed bereikbare voorzieningen zoals winkels, scholen en zorginstellingen. Bij het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving bevorderen we fysieke ingrepen in de gebouwde omgeving die de sociale structuren van een buurt of wijk kunnen versterken. Hierbij kan gedacht worden aan ruimte voor (informele) ontmoeting en maatregelen die sociale structuren behouden en versterken zoals gemeenschappelijke voorzieningen. Daarnaast vragen we aandacht voor de visuele kwaliteit van de bouw en de woonomgeving. De openbare ruimte en de gebouwen die daarin staan, zijn het altijd zichtbare visitekaartje van de stad waarin mensen veel tijd doorbrengen. Een aantrekkelijke openbare ruimte draagt bij aan de economische waarde van een gebied, een positief gedrag van mensen en daarmee ook de sociale veiligheid. De woning zelf moet niet alleen voldoen aan de eisen van de wet maar ook goed functioneren. Dat vraagt, vooral bij kleinere woningen, dat er goede plattegronden zijn waardoor de beschikbare ruimte goed en op een prettige manier te gebruiken is.

Het vergroten van de kwaliteit van de woonomgeving ligt grotendeels buiten de reikwijdte van de Woonvisie. Dit thema wordt uitgewerkt in andere beleidsdocumenten en processen, zoals de Kadernota kwaliteit openbare ruimte (met het daarbij behorende Handboek kwaliteit openbare ruimte) en gebiedsvisies en afspraken met ontwikkelende partijen. Het verbeteren van de woonomgeving vraagt echter om

samenwerking en een gedeelde ambitie van ontwikkelende partijen, gemeente en soms ook maatschappelijke partners. Daarom in dit hoofdstuk aandacht voor dit onderwerp, al gaat het verder dan sec woningbouw.

De verdichting in Leiden kan gevolgen hebben voor de sociale structuren van de stad. Sociale relaties zijn belangrijk voor het welzijn van mensen. Sociale banden kunnen waardevolle bruggen slaan tussen verschillende groepen in de samenleving. Daarbij kunnen kansen gecreëerd worden voor een heterogene samenleving door mensen met verschillende achtergronden met elkaar te verbinden. De gemeente streeft naar een betere balans in de woningvoorraad, omdat niet alle wijken dezelfde draagkracht hebben voor een groot aandeel sociale huurwoningen. Door een gemêleerde opbouw van de woningvoorraad te bevorderen, willen we buurten versterken, concentraties van problemen verminderen en bewoners de kans geven binnen hun wijk te verhuizen. Bij woningbouwontwikkeling wordt uitgegaan van het toevoegen van 35% sociale huur en 35% middelduur. Wanneer in de wijk waar woningen gerealiseerd worden veel of juist heel weinig sociale huurwoningen aanwezig zijn, passen we hierbij maatwerk toe. Het programma sociaal wordt dan op basis van een gebiedsgerichte kwalitatieve analyse verder uitgewerkt waarbij aandacht is voor factoren die bijdragen aan de leefbaarheid van de woonomgeving.

Ook bij de bestaande woningbouw is aandacht voor leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving nodig. De afgelopen jaren is ingezet op het vergroten van de kwaliteit van de woonomgeving. Dit is gedaan door met het actuele thema verkamering aan de slag te gaan, een opkoopbescherming en een vergunningplicht voor goed verhuurderschap voor te bereiden. De vergunningsplicht voor verkamering en goed verhuurderschap zijn daarbij gebaseerd op de leefbaarheid van de wijken. Daarbij is een Huurteam opgericht om de positie van kwetsbare huurders te waarborgen in Leiden. De woningmarkt in Leiden staat voor diverse uitdagingen, waaronder stijgende huurprijzen, een tekort aan betaalbare woningen en ongewenste verhuurpraktijken. Een eerlijke woningmarkt is essentieel voor een stabiele, leefbare en duurzame woonomgeving. Het Huurteam Leiden speelt daarbij een belangrijke rol in het waarborgen van een eerlijke huurwoningmarkt en de rechten van huurders.

We hebben met de woningcorporaties, SHWJ en andere sociale samenwerkingspartners afspraken over de samenwerking rond de schuldenproblematiek: Deze samenwerking heeft zich onder meer vertaald in afspraken vastgelegd in de volgende documenten:

- het convenant Voorkomen van huisuitzetting bij huurschuld (2008, herzien in 2011, nieuwe herziening in 2024);
- het convenant Snelle Hulp bij Schulden, Leiden Leiderdorp.

4.3 Daarom doen we het volgende:

- We voeren regie op de verbeterde aanpak van leefbaarheid en zoeken daarin de samenwerking met diverse maatschappelijke partners waaronder de woningcorporaties.
- We onderzoeken hoe we sociale duurzaamheid in de woningbouwopgave beter kunnen integreren, o.a. door ruimte voor ontmoeting en aanpasbaar bouwen.
- We zetten in op meer menging door in bepaalde draagkrachtige gebieden te streven om meer sociale huurwoningen toe te voegen.
- De gemeente stimuleert woningcorporaties, projectontwikkelaars en andere relevante stakeholders om te investeren in projecten die bijdragen aan diversiteit binnen de woonwijken.
- Bij nieuwe bouwprojecten streven we naar een optimale integratie van nieuwe woongebieden in de bestaande stadsstructuur, met aandacht voor een hoge kwaliteit en groenvoorziening in de woonomgeving.
- We financieren een Huurteam Leiden ter ondersteuning van kwetsbare huurders die te maken hebben met misstanden op de huurwoningmarkt.
- In de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat wordt het verkameren en vormen van nieuwe woningen gereguleerd.
- Ook in de gebieden waar de leefbaarheid als gevolg van malafide verhuur onder druk staat zijn regels ingesteld ter bevordering van goed verhuurderschap.
- We blijven in gesprek met alle samenwerkingspartners om huisuitzetting als gevolg van schulden en overlast situaties te voorkomen.

4.4 Daarom vragen we van onze partners:

- Dat woningcorporaties, particuliere en commerciële huizenbezitters zich inspannen om de kwaliteit van de bestaande woonvoorraad te verbeteren. Door het aanpakken van schimmelproblematiek en het doen van investeringen in woningverbetering.
- De gemeente zoekt samenwerking met de investeerders in onze stad om te komen tot een verbeterde aanpak op leefbaarheid. Door bijvoorbeeld te investeren in ontmoetingsruimte en activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk.

- Dat woningcorporaties en projectontwikkelaars bijdragen aan het creëren van gemengde wijken door het ontwikkelen van diverse woonvormen, waaronder woningen geschikt voor ouderen ten behoeve van het op gang brengen van de doorstroming op de woningmarkt.
- Dat ontwikkelaars en woningcorporaties (binnen de wettelijke en financiële mogelijkheden die zij hebben) investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte en de sociale infrastructuur in bouwplannen en in sloop/nieuwbouw bij bestaande wijken.
- De gemeente verlangt dat private verhuurders en makelaars zich houden aan de lokale en landelijke regelgeving, eerlijke huurprijzen hanteren en transparant zijn over de verhuurvoorwaarden.

4.5 Hoe gaan we dat meten?

- De Wet goed verhuurderschap voorziet na vijf jaar in een evaluatie. Verder zullen wij op basis van de landelijke Leefbaarometer – die elke twee jaar wordt geactualiseerd – beoordelen of er aanleiding is om de aangewezen wijken en buurten aan te passen.
- Een huisvestingsverordening vervalt na vier jaar van rechtswege en moet worden geëvalueerd voordat een nieuwe huisvestingsverordening kan worden vastgesteld. Ook bij die evaluatie zal gebruik worden gemaakt van de Leefbaarometer.
- De wetgeving van de opkoopbescherming, die per 1 januari 2022 is ingevoerd, wordt na vijf jaar landelijk geëvalueerd.

5 Studentenhuisvesting

5.1 Ambitie: vergroten van het aantal wooneenheden voor studenten

We houden de nieuwbouwambitie vast die in 2022 is vastgelegd in het beleidsakkoord. Voor het monitoren van de vraag kijken we onder andere naar de ontwikkeling van onze kennisinstellingen.

5.2 Achtergrond

Na vele jaren van groei is nu al een aantal jaar een stabilisatie te zien van de studentenaantallen. In de prognoses wordt er nu rekening mee gehouden dat in 2030 het aantal studenten in Leiden zal zijn gedaald. Het aandeel internationale studenten neemt tegelijkertijd wel iets toe. De huisvestingsbehoefte van deze groep is groter. Vrijwel elke internationale student heeft ook woonruimte nodig terwijl van de Nederlandse studenten de huisvestingsbehoefte lager is omdat een deel thuis blijft wonen of pas later in de studie het huis uit gaat. Voor de behoefte betekent deze verschuiving dat deze ongeveer gelijk blijft. In de Taskforce Studentenhuisvesting bespreken we jaarlijks deze ontwikkelingen. Op basis daarvan formuleren we in de taskforce een gezamenlijke woningbouwdoelstelling en stellen deze bij wanneer de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven.

Er is de afgelopen jaren veel gerealiseerd om het tekort aan studentenwoningen terug te dringen. Niet alleen in Leiden maar ook in onze buurgemeenten. Ook voor de komende jaren blijven we voor het realiseren van onze ambitie verder kijken dan onze gemeentegrenzen. Zo wordt ook op het Oegstgeester deel van het Leiden Bio Science Park een nieuw studentencomplex van DUWO gerealiseerd.

Van de eenheden die afgelopen jaren zijn toegevoegd is het grootste deel een zelfstandige studio. Er is ook grote behoefte aan onzelfstandige studenteneenheden omdat dit ontmoeting stimuleert en eenzaamheid tegen gaat. Op dit moment is het nog niet mogelijk om betaalbare onzelfstandige studenteneenheden te realiseren. Nieuwe onzelfstandige woningen komen niet in aanmerking voor huurtoeslag. Daardoor zijn deze op dit moment nog niet betaalbaar te realiseren. Er bestaat wel een alternatief in de vorm van de Studettes in gemeenschap (STING). We zetten ons in voor het verbeteren van de businesscase voor onzelfstandige woningen, maar zo lang dat nog niet het geval is zien we de STING als een volwaardig alternatief.

Behalve dat we werken aan voldoende woningen, willen we ook dat deze betaalbaar zijn voor studenten. Voor nieuwbouwprojecten hanteren we heldere betaalbaarheidseisen. Ook voor aanvullende voorzieningen willen we dat studenten de keuze hebben of ze hier gebruik van willen maken. Er is onder studenten zeker een groep die behoefte heeft aan studentenwoningen met meer voorzieningen en daar ook hogere servicekosten voor over heeft. We verwachten echter met de recente oplevering van twee complexen in deze categorie dat er voor deze groep inmiddels voldoende aanbod is. Daarom leggen we de komende jaren de aandacht op betaalbare studentenwoningen die verhuurd worden door een studentencorporatie.

Ook voor de bestaande voorraad hebben we maatregelen genomen om de betaalbaarheid te bevorderen. Door het invoeren van de verhuurvergunning (zie hoofdstuk 4) en de Wet betaalbare huur is het ook voor studenten makkelijker om hun huurprijs te laten verlagen als ze te veel betalen voor hun kamer. Voor wie het niet lukt om dit zelf te realiseren is het Huurteam beschikbaar om hierbij te helpen.

5.3 Daarom doen we het volgende:

- We hebben een nieuwbouwambitie van 2700 studenteneenheden tussen 2021 en 2030.
- We werken samen in de Taskforce Studentenhuisvesting. Daarin monitoren we de ontwikkeling in vraag en aanbod van studentenhuisvesting.
- We monitoren de effecten van lokale en landelijke maatregelen op het aanbod aan particuliere studentenwoningen.
- We monitoren de effecten van landelijke maatregelen (zoals de Wet Internationalisering in Balans) op de instroom cijfers en het aantal ingeschreven studenten.
- Via het Netwerk Kennissteden Nederland en het Landelijk Platform Studentenhuisvesting blijven we inzetten op de terugkeer van een vorm van huurtoeslag voor onzelfstandige woningen.

5.4 Daarom vragen we van onze partners:

- In nieuwe bouwprojecten voor studentenhuisvesting tenminste 50% onzelfstandige eenheden of STINGs te realiseren.
- Net als bij sociale huurwoningen willen we dat studentenwoningen in de regel door een toegelaten instelling worden verhuurd.
- Wanneer studentenwoningen door marktpartijen worden ontwikkeld stellen we daar heldere voorwaarden aan:
 - De woningen blijven tenminste 30 jaar studentenwoningen die worden verhuurd met campuscontracten;
 - Tenminste 85% van de woningen heeft een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, de overige woningen hebben een huur tot de eerste aftoppingsgrens;
 - Alleen de essentiële servicekosten kunnen verplicht in rekening worden gebracht. Alle overige diensten kunnen alleen op vrijwillige basis worden aangeboden, niet gekoppeld aan het huurcontract.
- We vragen van kennisinstellingen goede informatievoorziening over de ontwikkelingen van het aantal studenten.
- Voor studentenhuisvesting zijn de oppervlakte-eisen uit hoofdstuk 2 niet van toepassing.

5.5 Hoe gaan we dat meten?

- In de nieuwbouwmonitor houden we de ontwikkeling van studentenwoningen bij. Zo weten we hoe groot de bouwopgave is die benodigd is om de doelstelling van 2700 eenheden te halen.
- De Taskforce Studentenhuisvesting volgt de ontwikkeling van het aantal studenten bij de Leidse kennisinstellingen. In 2025 agenderen we de doelstelling voor studentenhuisvesting in relatie tot deze ontwikkelingen.

6 Bijzondere doelgroepen

6.1 Ambitie: extra aandacht geven aan bijzondere doelgroepen

In de Omgevingsvisie Leiden 2040 is opgenomen dat Leiden een inclusieve stad wil zijn, waar plek is voor alle inwoners en waar iedereen meedoet en kansen krijgt. Dit vraagt om voldoende passend woningaanbod voor bijzondere doelgroepen. Het vraagt ook om nabijheid en toegankelijkheid van dagelijkse voorzieningen, zoals winkels voor dagelijkse boodschappen, zorg, basisonderwijs en maatschappelijke voorzieningen.

6.2 Achtergrond

In de afgelopen jaren is ingezet op de scheiding van wonen en zorg. Cliënten uit de maatschappelijke zorg wonen vaker zelfstandig in de wijk met ambulante zorg en ondersteuning. Daarnaast zien we een dubbele vergrijzing op ons afkomen, waarbij ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Dit vraagt niet alleen om passende huisvesting, maar ook om passende zorg, ondersteuning en begeleiding.

Vanuit het Rijk zijn verschillende programma's opgesteld om zorg en ondersteuning en/of passende huisvesting te ondersteunen. We noemen de Nationale Woon- en Bouwagenda met programma's als Een thuis voor iedereen, Wonen en zorg voor ouderen, de Nationale Prestatieafspraken en het Nationale Actieplan Dakloosheid. Maar ondersteunend daaraan ook het programma Betaalbaar wonen, het Integraal Zorg Akkoord en Gezond en Actief Leven Akkoord.

In de Nationale Prestatieafspraken staat de verplichting om een visie te hebben op wonen en zorg. In het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt gesproken over een verplicht volkshuisvestingsprogramma waarin op basis van onderzoek naar de actuele woonbehoefte en woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte per aandachtsgroep het beleid voor woningbouw en locaties wordt geconcretiseerd.

Het nationale programma Een thuis voor iedereen spreekt van aandachtsgroepen waarbij een breed scala aan groepen wordt benoemd. Vrijwel iedere groep met een specifieke woonvraag of een woonzorgvraag is hierin opgenomen. Voor het opstellen van de Leidse visie op wonen, zorg en welzijn is nogmaals goed gekeken naar de terminologie van 'bijzondere doelgroepen', 'specifieke doelgroepen' en 'kwetsbare doelgroepen'.

Er zijn mensen die naast een woonvraag (of opvangvraag) ook een specifieke ondersteunings- of zorgvraag hebben. Ook het uitblijven van geschikte huisvesting kan leiden tot een (uitgestelde) ondersteunings- of zorgvraag. Dit zijn de doelgroepen waarvoor we de Leidse visie op wonen, zorg en welzijn opstellen.

We maken onderscheid in de volgende 'bijzondere doelgroepen':

- Vluchtelingen
- Dak- en thuislozen
- Mensen die wonen met ondersteuning
- Ouderen
- Lichamelijk gehandicapten
- Jeugd
- Ex-gedetineerden

Doelgroepen zoals studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners hebben wel een specifieke woonvraag, maar geen zorgvraag. Deze doelgroepen definiëren we als 'specifieke doelgroepen'. De doelgroepen studenten (hoofdstuk 5) en woonwagenbewoners (hoofdstuk 2) hebben een plek in dit Volkshuisvestingsprogramma gevonden. Voor arbeidsmigranten hebben we op dit moment geen specifiek woonbeleid opgesteld.

Voor de Leidse visie op wonen, zorg en welzijn wordt nauw samenwerkt met partners (waaronder ervaringsdeskundigen) in de stad en de regio. Er wordt gekeken naar de uitdagingen voor de komende jaren. We zoeken slimme oplossingen om deze uitdagingen aan te gaan. En we maken keuzes over de verdeling van schaarste zowel van woningen als in de zorg als we die schaarste niet kunnen oplossen.

We horen ook vaak de term 'kwetsbare doelgroepen'. Hiermee worden meestal mensen bedoeld die door een stapeling van verschillende problemen een verminderde zelfredzaamheid hebben. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over een laag inkomen of zelfs schulden, slechte gezondheid en/of werkloosheid. Deze groep kan zorg of ondersteuning nodig hebben, maar hoeft geen woonvraag te hebben. Vaak wonen zij in een corporatiewoning.

De processen om tot een Leidse visie op wonen, zorg en welzijn te komen en om de Uitvoeringsagenda om te zetten in een Volkshuisvestingsprogramma verliepen naast deels elkaar, maar hebben ieder hun eigen planning. In een latere fase wordt bepaald of dit tot verdere aanvullingen in dit hoofdstuk leidt.

6.3 Daarom doen we het volgende:

We zetten onze acties voort zoals ze zijn ingezet vanuit de eerdere Uitvoeringsagenda Wonen.

- Zo blijven we ons inzetten voor maatregelen om dakloosheid te voorkomen. Daarbij kijken we verder dan alleen de mensen in de maatschappelijke opvang, maar zoeken we ook naar mogelijkheden voor zogenoemde spoedzoekers. We blijven ons er hard voor maken dat de contingentregeling waar nodig wordt uitgebreid. Dit is onderdeel van het Programma Maatschappelijke zorg Leidse regio.
- We hebben oog voor het draagvlak in de maatschappij. Bij geclusterde woonvormen voor bijzondere doelgroepen informeren we de buurt en we vertellen een duidelijk verhaal waarom we ons inzetten voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Vanuit het Programma Oekraïners, Statushouders en Asielzoekers (OSA) wordt gekeken naar mogelijkheden om deze doelgroepen te huisvesten. Daarbij is nog onduidelijk welke mogelijkheden er vanuit het Rijk gegeven gaan worden om dit voort te zetten.
- En we blijven inzetten op het langer zelfstandig wonen voor ouderen. Daarbij stimuleren we mooie projecten waar corporaties of ontwikkelaars in samenwerking met zorgpartijen nieuwe woonconcepten ontwikkelen, zoals de Lorentzhof.

- Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen zien we ook nadrukkelijk de gemeenten in de (sub)regio als onze partners om gezamenlijk voor goede huisvesting en passende zorg en ondersteuning te zorgen. Daarom werken we ook in de Leidse regio samen om afspraken te maken die gaan landen in de lokale woonzorgvisies waaronder de Leidse visie op wonen, zorg en welzijn. Bij deze afspraken worden ook de partijen betrokken die zorg, ondersteuning en begeleiding bieden.
- Mede door de samenwerking voor het opstellen van een woonzorgvisie dragen we verder bij aan het verbinden van het sociale en het fysieke domein. Zowel in brede zin als binnen de eigen organisatie.
- We kijken bij de ontwikkeling van woningen ook naar de omgeving. Zo zetten we in op het stimuleren van ontmoeting en voor de aanwezigheid van passende voorzieningen.
- We zien een meerwaarde in het benutten van woningen die tijdelijk ingezet kunnen worden om een piek op te vangen (flexibele schil).
- We zijn terughoudend in het plaatsen van nieuwe flexwoningen die na een termijn van enkele jaren verplaatst moeten worden, gezien de opgave die er reeds is voor het herplaatsen van bestaande flexwoningen.
- We blijven zoeken naar nieuwe locaties voor de verplaatsing van bestaande flexwoningen. Daarnaast kijken we naar aanvullende acties in lijn met de ontwikkeling van de Leidse visie op wonen, zorg en welzijn.

6.4 Daarom vragen we van onze partners:

We zetten onze acties voort zoals ze zijn ingezet vanuit de eerdere Uitvoeringsagenda Wonen.

- Zo vragen we om een toevoeging van kleine betaalbare woningen voor mensen die uitstromen uit intramurale instellingen bij nieuwbouw. Hiermee willen we niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief woningen voor deze doelgroep toevoegen.
- We vragen verhuurders zorgvuldig om te gaan met huurders die betalingsproblemen hebben om zo huisuitzetting en dakloosheid te voorkomen.
- We vragen om meer geclusterde woonvormen te ontwikkelen. Dit kan in nieuwbouw, maar ook bestaande bouw en zowel voor ouderen als voor meerdere generaties door elkaar. En we vragen onze partners om in te zetten op doorstroming door in de ontwerpfase te kijken naar mogelijkheden voor woningen die de doorstroming bevorderen en door bijvoorbeeld ouderen uit de wijk voorrang te geven bij nieuwbouwprojecten.
- We willen met woningcorporaties aan de slag om samen te kijken bij welke lopende en nieuwe bouwprojecten een collectieve woonvorm of nieuw woonconcept gerealiseerd kan worden. We gaan uit van in de periode 2025-2030 3 gerealiseerde woonvormen of woonconcepten.

6.5 Hoe gaan we dat meten?

Diverse acties zijn nu al ondergebracht in het Programma Maatschappelijke zorg Leidse regio of het Programma OSA. Meten en monitoring vindt binnen deze programma's plaats. In de Leidse visie op wonen, zorg en welzijn zal aandacht gegeven worden aan monitoring en meten van de resultaten.

Bijlage III Verklaring van begrippen en afkortingen

1 Antispeculatiebeding

Een anti-speculatiebeding is een clausule in het koopcontract van een woning die de koper beperkt in het snel doorverkopen van de woning. Het is bedoeld om speculatie tegen te gaan, waarbij mensen woningen kopen met als enig doel ze snel met winst door te verkopen.

2 Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens is een term uit de huurtoeslagregeling. Deze verwijst naar de maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. Als de huurprijs boven deze grens uitkomt, wordt de huurtoeslag beperkt of geheel stopgezet. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens. De eerste aftoppingsgrens (ook wel 'lage aftoppingsgrens') geldt voor een- en tweepersoonshuishoudens. De 'tweede aftoppingsgrens' (ook wel 'hoge aftoppingsgrens') geldt voor drie- of meerpersoonshuishoudens. De aftoppingsgrens wordt jaarlijks op 1 januari door het Rijk vastgesteld. In 2025 bedraagt de eerste aftoppingsgrens € 682,96 en de tweede aftoppingsgrens € 731,93.

3 Beleidsakkoord

Het Beleidsakkoord Gemeente Leiden 2022-2026; 'Samen leven in Leiden', opgesteld door de coalitiepartijen in het gemeentebestuur van Leiden.

4 Betaalbare koopwoning

Een koopwoning met een prijs die niet hoger is dan de betaalbaarheidsgrens van het Besluit Woningbouwimpuls. Deze grens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd. Het moment van verhuring of verkoop is hierbij bepalend.

5 Campuscontract

Een campuscontract is een tijdelijke huurovereenkomst voor studenten en promovendi in studentenkamers en -woningen. De overeenkomst stelt dat de huurder in de studentenwoning mag blijven wonen zolang hij/zij als student staat ingeschreven bij een onderwijsinstelling (wo, hbo of mbo). Na het afronden of beëindigen van de studie heeft de huurder een half jaar de tijd om andere woonruimte te zoeken.

6 Contingentregeling

Dit is een regeling van de samenwerkende partijen in Holland Rijnland. Dit zijn gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen. De contingentregeling is bedoeld om bijzondere doelgroepen te helpen de stap te laten maken naar volledig zelfstandig wonen en om te voorkomen dat mensen uit deze doelgroep instromen in een instelling of een vorm van maatschappelijke opvang. De bijzondere doelgroepen zijn enerzijds cliënten van zorginstellingen die behoefte hebben aan woonruimte. Hierbij is (tijdelijke) begeleiding nodig als tussenfase naar volledig zelfstandig wonen. Anderzijds gaat het sinds 2024 ook om mensen die ambulante begeleiding ontvangen vanuit een zorginstelling gecontracteerd door één van de Holland Rijnland-gemeenten. Zij hebben een nieuwe woning nodig om instroom in een instelling of in de maatschappelijke opvang te voorkomen. In 2024 gaat het om 250 woningen. Hiervan zijn er 200 gereserveerd voor de uitstroom van cliënten uit zorginstellingen en 50 plekken voor ambulante cliënten ter preventie van instroom in zorginstellingen.

7 Kwaliteitskortingsgrens

De kwaliteitskortingsgrens is een term uit de huurtoeslagregeling. Als de huurprijs van een woning hoger is dan deze grens, wordt er gekort op de huurtoeslag. Het heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huurprijs ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.

8 Leefbaarometer

De Leefbaarometer is een landelijke tool waarmee de leefbaarheid in alle wijken, buurten en straten in Nederland wordt gemonitord. De Leefbaarometer laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid is en hoe die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Elke twee jaar wordt de Leefbaarometer geactualiseerd.

9 Middeldure huurwoning

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag, bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag en de maximale huurprijs die geldt voor woningen met maximaal 186 punten conform het woningwaarderingssysteem (WWS) als bedoeld in de Wet betaalbare huur, waarbij de instandhouding voor twintig jaren is verzekerd na de eerste verhuring van de middeldure huurwoning.

10 Mobility as a Service

Mobility as a Service (MaaS) is een verzamelnaam voor alles wat software en technologie samenbrengt met (openbaar) vervoer. Bij MaaS gaat het vaak om apps waarmee gebruikers eenvoudig en snel hun reis van deur tot deur kunnen plannen. Het concept belooft bijvoorbeeld een verschuiving van persoonlijk autogebruik naar mobiliteit die wordt aangeboden als dienst. Het aantrekkelijke aan MaaS is dat transportdiensten gezamenlijk te plannen zijn in één platform. Dit heet ook wel een multimodaal reisadvies. Met multimodale reisplanners kan bijvoorbeeld een fiets worden gehuurd om naar het treinstation te fietsen, met dezelfde app in- en uitchecken bij het station en na de treinreis een taxi bestellen voor de laatste kilometers.

11 Netcongestie

Netcongestie treedt op wanneer de vraag of aanbod van elektriciteit op het stroomnet hoger is dan de capaciteit die het netwerk aankan. Dit betekent dat er te veel stroomgebruik of teruglevering is op bepaalde momenten, waardoor het netwerk overbelast raakt. Dit probleem doet zich vooral voor in gebieden waar veel bedrijven en huishoudens tegelijkertijd een grote hoeveelheid elektriciteit verbruiken of terugleveren.

12 Provinciale Planmonitor

De Planregistratie Wonen van de provincie Zuid-Holland is een digitaal systeem dat informatie over woningbouwplannen in Zuid-Holland vastlegt en toont.

13 Regionale woonruimteverdeelsysteem

Het geheel aan regels over de verdeling van de betaalbare huur- en koopwoningen, zoals opgenomen in de regionale huisvestingsverordening. Op dit moment geldt de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024.

14 RWA Monitor

De jaarlijkse monitoring van de regionale woonagenda (RWA). Op dit moment is dat de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023. De RWA is een uitwerking van de Omgevingsagenda. Het doel van de RWA is het wonen in de regio te versterken. Dit gebeurt enerzijds door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en anderzijds door keuzes te maken die de kwaliteit van wonen in de regio versterken.

15 Sociale huurwoning

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor dertig jaren is verzekerd na de eerste verhuring van de sociale huurwoning.

16 Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn woningzoekenden met haast. Dit zijn personen die, om wat voor reden dan ook, de eigen woonplek hebben verloren of deze dreigen te verliezen en snel op zoek moeten naar een woning.

17 Startbouwimpuls

De Startbouwimpuls is een subsidieregeling van het Rijk. Deze is bedoeld voor woningbouwprojecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Daardoor dreigen deze projecten te vertragen of on hold te worden gezet.

18 STING

Studettes in gemeenschap. Dit zijn compacte studio's die aan de minimale eisen voor huurtoeslag voldoen. Voor elke 10 tot 12 studio's wordt er een gezamenlijke woonkeuken gerealiseerd. Door de individuele voorzieningen minimaal te houden worden bewoners gestimuleerd om van de gezamenlijke voorzieningen gebruik te maken.

19 Toegelaten instelling

Een toegelaten instelling is een entiteit die door de minister is goedgekeurd om bepaalde taken uit te voeren. Bijvoorbeeld, woningcorporaties worden toegelaten om huurwoningen te verhuren. In dit document worden toegelaten instellingen meestal aangeduid als 'woningcorporaties'.

20 Verplicht en niet-verplichte programma

Om de Omgevingswet uit te voeren, moeten gemeenten een Omgevingsvisie en Omgevingsplan opstellen. Voor de uitwerking, doorwerking of uitvoering daarvan kunnen gemeenten Programma's opstellen. De wet maakt onderscheid tussen verplichte en niet-verplichte programma's. Een programma is verplicht als Europese regels dit voor een specifiek onderwerp voorschrijven. Een niet-verplicht (ook wel 'vrijwillig' programma genoemd) is een door de gemeente zelfgekozen programma voor de uitwerking van beleid, zoals in te zetten maatregelen. Het Volkshuisvestingsprogramma is een voorbeeld van een sectoraal, niet-verplicht programma.

21 Vloeroppervlak

Het woningoppervlak bestaande uit het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden waarboven de netto-hoogte 1,5 m is of groter. Met uitzondering van:

- vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke;
- een liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, als de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- een vrijstaande bouwconstructie (die geen trap is) als de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- een leidingschacht, als de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand.

22 Woningbouwimpuls

De Woningbouwimpuls (Wbi) is een subsidieregeling van het Rijk. Het doel van de Wbi is om sneller en meer betaalbare woningen te realiseren voor starters en middeninkomens. De bijdrage aan een project uit de Wbi dient om publieke investeringen te doen die noodzakelijk zijn om te bouwen.

23 WWS

Het woningwaarderingssysteem (WWS) is het waarderingssysteem bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Het WWS wordt ook 'puntensysteem' of 'puntentelling' genoemd. Het is bedoeld om een redelijke huurprijs voor een sociale en middeldure huurwoning vast te stellen. Voor sociale huurwoningen geldt een maximale huurprijs behorende bij een woning met 143 WWS-punten. Voor middeldure huurwoningen geldt een maximale huurprijs behorende bij een woning met 186 WWS-punten.

24 Zelfbewoningsplicht

De koper (eindgebruiker) is verplicht de Betaalbare Koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. De Eindgebruiker dient zich binnen vijf maanden vanaf oplevering van de woning in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP) als (hoofd)bewoner op het betreffende adres.

Bijlage IV Volkshuisvestelijk ontwikkelkader Woningbouw

1 Volkshuisvestelijk ontwikkelkader Woningbouw

Van toepassing op (een samenhang van) ontwikkelingen met 20 of meer woningen.

	Koop	Huur
Sociaal		- Tenminste 35% bouwprogramma - Gemiddeld minimaal 50 m² met een ondergrens van 24 m² - Huurprijs: < DAEB-huurgrens - Alleen noodzakelijke servicekosten verplicht - In principe door een corporatie
Midden	- Ten minste 20% van het bouwprogramma een VON-prijs niet hoger dan de Betaalbaarheidsgrens uit het besluit Woningbouwimpuls, - Antispeculatiebeding met een looptijd van 3 jaar na oplevering, - Een zelfbewoningsplicht met een looptijd van 10 jaar.	- Maximaal een huurprijs behorend bij 186 punten in het woningwaarderingstelsel - Gemiddeld minimaal 50 m² met een ondergrens van 24 m²
Vrij		
Studentenhuisvesting		85% tot kwaliteitskortingsgrens 15% tot eerste aftoppingsgrens - Ten minste 50% STING of onzelfstandig - Alleen met campuscontract - Ten minste 30 jaar onder deze voorwaarden - In principe door corporatie

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

- De woning volgt gedurende 30 jaar het huurprijsbeleid dat de overheid jaarlijks vaststelt voor toegelaten instellingen;
- De woning wordt gedurende 30 jaar, ook na mutatie, verhuurd conform de Regels voor toewijzing naar inkomen die jaarlijks door de rijksoverheid worden gepubliceerd;
- De sociale huurwoningen behorend bij één project, hebben een gemiddeld vloeroppervlak van minimaal 50 m². Niet kleiner dan 24 m².
- De woning mag tussentijds aan een andere (sociale of niet-sociale) verhuurder worden verkocht, maar uitsluitend als de condities van verhuur volledig gelijk blijven (conform bestaande privaatrechtelijke afspraken/kettingbeding en indien van toepassing de doelgroepenverordening);
- De woning wordt gedurende 30 jaar, ook na mutatie, verhuurd aan woningzoekenden via het regionale woonruimteverdelingssysteem;
- De verhuurder (niet zijnde een toegelaten instelling) rapporteert jaarlijks, gedurende 30 jaar, door middel van een verklaring naar de gemeente over de toewijzing van woningen en de gehanteerde huurprijzen. Elke drie jaar gaat deze verklaring vergezeld van een accountantsverklaring;
- Gemeente en eigenaar leggen bovengenoemde voorwaarden aan sociale huurwoningen in privaatrechtelijke afspraken met elkaar vast. We borgen dit zo veel mogelijk met de publiekrechtelijke instrumenten die hiervoor beschikbaar zijn.

Bijlage V Bijdrage Panoramapark door ontwikkelende partijen

1 Inleiding

Om te voorzien in de eerder benoemde vraag naar woningen en om tegelijkertijd het waardevolle landschap rond de stad zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing kiest de gemeente Leiden voor stadsinbreiding (verdichting) in plaats van stadsuitbreiding. We verdichten op zo'n wijze dat het aantrekkelijk en prettig blijft om in de stad te wonen, te werken en om de stad te bezoeken (duurzame verstedelijking).

Een aantrekkelijke groen-blauwstructuur en een goed ingerichte openbare ruimte dragen bij aan de leefbaarheid en verblijfskwaliteit in de stad. De huidige groene plekken en waterlopen zullen vanwege de verstedelijkings- en verdichtingsopgave in de stad intensiever gebruikt worden. Dat intensievere gebruik maakt het nodig in de kwaliteit en gebruikswaarde van groen te investeren, waar mogelijk groen toe te voegen. De gemeente Leiden zet de komende jaren in op het robuuster maken van het groen-blauwe raamwerk in de stad, waardoor Leiden op een aantrekkelijke manier kan worden verdicht.

Het robuuster maken van het groen-blauwe raamwerk als randvoorwaarde voor duurzame verstedelijking kost geld. Voor de dekking van deze investeringen onderzoekt de gemeente Leiden subsidiemogelijkheden en ook koppelkansen met samenhangende projecten. De dekking voor de investeringen zal voor een groot deel ook uit eigen gemeentelijke middelen komen. Daarnaast vraagt de gemeente Leiden een bijdrage aan ontwikkelaars en/of grondeigenaren van bouwactiviteiten voor het realiseren van deze voorzieningen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de stad.

Deze bijdrage is gestoeld op artikel 13.22 van de Omgevingswet, dat de mogelijkheid biedt om een financiële bijdrage af te spreken voor ontwikkelingen die het publieke belang dienen.

De gevraagde bijdrage aan ontwikkelaars en/of grondeigenaren van bouwactiviteiten dienen primair ter dekking van het project Panoramapark. Deze ring loopt langs en door de buitenste wijken van Leiden en verbindt deze voor langzaam verkeer met elkaar en de omgeving. Het project omvat de aanleg van groenvoorzieningen en parken ter bevordering van het welzijn van mens, plant en dier.

In deze bijlage wordt de bijdrage aan het Panoramapark verder onderbouwd. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

- de juridische basis voor de bijdrage;
- het verband tussen de activiteit (woningbouw) en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen (Panoramapark);
- een omschrijving van het gebied (waar de ontwikkeling plaatsvindt c.q. waar de investering wordt gedaan);
- de financiering van de ontwikkeling;
- een indicatie van de gewenste bijdrage;
- de planning en realisatie van de ontwikkeling.

2 Juridische basis: artikel 13.22 Omgevingswet

Deze bijdrage is gestoeld op artikel 13.22 van de Omgevingswet, dat de mogelijkheid biedt om een financiële bijdrage af te spreken voor ontwikkelingen die het publieke belang dienen.

De activiteiten waarbij een financiële bijdrage kan worden gevraagd, staan in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het gaat om de volgende bouwactiviteiten:

- bouw van een of meer woningen of andere hoofdgebouwen
- uitbreiding van een gebouw met meer dan 1.000 m²
- bouw van een ander gebouw dan een hoofdgebouw van meer dan 1.000 m²
- verbouwing van andere gebouwen tot woningen, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd
- verbouwing van gebouwen voor kantoor, winkel of horeca, mits het totaal voor deze functies ten minste 1.500 m² is.

Artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit wijst de categorieën van ontwikkelingen aan, waarvoor verhaal van financiële bijdragen mogelijk is.

Er dient een functionele samenhang te zijn tussen de activiteit (zoals de bouw van een appartementencomplex) en de ontwikkeling (in dit geval het Panoramapark) voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving. Deze functionele samenhang wordt in de volgende paragraaf verder toegelicht.

3 Verband tussen de activiteit (woningbouw) en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen (Panoramapark)

In het Volkshuisvestingsprogramma is in lijn met de Omgevingsvisie toegelicht dat het robuuster maken van het groen-blauwe raamwerk randvoorwaardelijk is om Leiden op een aantrekkelijke manier te kunnen verdichten.

Een aantrekkelijke groen-blauwe structuur en een goed ingerichte openbare ruimte dragen bij aan de leefbaarheid en verblijfskwaliteit in de stad. De huidige groene plekken en waterlopen zullen vanwege de verstedelijkings- en verdichtingsopgave in de stad intensiever gebruikt worden. Dat intensievere gebruik maakt het nodig in de kwaliteit en gebruikswaarde van groen te investeren, waar mogelijk groen toe te voegen. De gemeente Leiden zet de komende jaren in op het robuuster maken van het groen-blauwe raamwerk in de stad, waardoor Leiden op een aantrekkelijke manier kan worden verdicht.

In deze beleidsstukken wordt de noodzaak voor het robuuster maken het groen-blauwe raamwerk met name gekoppeld aan woningbouw en in mindere mate aan andere functies zoals kantoren of bedrijfsterreinen. Ook wordt de realisatie van het Panoramapark een grote rol toegedicht in het leefbaar houden van de stad met een goede verblijfskwaliteit. Om deze reden wordt aan ontwikkelaars en/of grondeigenaren van woningbouwactiviteiten een financiële bijdrage gevraagd. Deze bijdrage dient primair ter dekking van het project Panoramapark.

Deze ring loopt langs en door de buitenste wijken van Leiden en verbindt deze voor langzaam verkeer met elkaar en de omgeving. Het project omvat de aanleg van groenvoorzieningen en parken ter bevordering van het welzijn van mens, plant en dier. De aanwezigheid van groene recreatie en verblijfsruimten verhoogt de aantrekkelijkheid en de marktwaarde van de toe te voegen woningen.

4 Omschrijving van het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt: Panoramapark

De scope van het Panoramapark is een aaneengesloten groene structuur zo'n 16 kilometer lang. Het Panoramapark rijgt bestaande groen-blauwe structuren als basis aan elkaar en bestaat uit verschillende bestaande wijkparken, waterlopen en groene gebieden.

Grote delen van het Panoramapark bestaan al, en het is hierdoor een uitdaging hoe deze onderdeel te maken van de identiteit van het Panoramapark. Denk aan de groen- en parkgebieden als Korte Vlietpark, Oostvlietpolder, Polderpark Cronesteyn, Bos van Bosman, Leidse Hout, Tuinen van Noord. En ook groene routes bij waterwegen als Rijndijk langs de Oude Rijn, Delfts Jaagpad langs het Rijn-Schiekanaal, Havikpad langs de Slaaghsloot. Dit zijn deels groengebieden die al een hoge kwaliteit hebben (bijvoorbeeld Park Cronesteyn, Korte Vlietpark en Leidse Hout) en deels plekken die aan betekenis kunnen winnen (deel Korte Vlietpark, Rijndijk, Kanaalpark, Leidse Schouwweg, deel LBSP). Er zijn ook ontbrekende schakels, die het Panoramapark niet (of niet volop) beleefbaar maken. Denk aan de schakel tussen LeidseHout en Slaaghsloot en bruggen die onderdelen verbinden, ommetjes mogelijk maken en verbinden met het buitengebied.

De ambities van het Panoramapark worden de komende jaren op twee manieren uitgewerkt in projecten.

Spoor 1: lopende projecten (ook wel raakvlakprojecten)

Een belangrijk resultaat dat komende fase behaald kan worden is een grondige verkenning naar lopende (gemeentelijke en private) projecten en de raakvlakken en koppelingen die gelegd kunnen worden met het Panoramapark.

Spoor 2: Nieuwe projecten vanuit programma Panoramapark

Komende jaren werken we aan een inhoudelijke verdieping van het Panoramapark. Uit deze verdieping komt een sterk concept en uiteindelijk een programma met fasering met bijbehorende gevraagde investeringsmiddelen. Op basis van dit concept kunnen in een latere fase nieuwe en eigen projecten gestart worden die vallen onder het programma Panoramapark.



5 Kostenraming; planning en financiering Panoramapark

De ambitie om het Panoramapark te realiseren is in 2021 met de Omgevingsvisie vastgesteld. Vanaf dat moment is onderzocht welke extra inzet vanuit het Panoramapark gepleegd kan worden in de lopende raakvlakprojecten, enkele werkzaamheden kunnen in 2025 al starten. In 2024 en 2025 is de voorbereidingsfase gestart met een prijsvraag voor verdere uitwerking van het dragende conceptontwerp van het Panoramapark. In de jaren daarna kunnen gefaseerd en gebiedsgewijs de eerste zelfstandige deelprojecten aanbesteed worden waarmee de verwachting is dat vanaf 2028 kan worden begonnen met de uitvoering. E.e.a. geeft aan dat het Panoramapark met name noodzakelijk is om op een aantrekkelijke manier te kunnen verdichten met woningen die in de periode 2031-2040 gebouwd worden.

De totale benodigde investering in het Panoramapark is afhankelijk van de hiervoor beschreven uitwerking van de ambities in projecten. De komende jaren ontstaat meer duidelijkheid over de omvang van de financiële opgave van de projecten en het totaal, tot die tijd wordt gewerkt met een grove inschatting. Op vergelijkbare wijze als bij de eerder gekozen berekeningsmethode van de bijdrage aan de Leidse Ring Noord en Fiets-op-1 is vanuit deze inschatting gekomen tot een bijdrage per woning van **€5.000,- (prijspeil 2025) per woning** die in de vrije sector wordt gerealiseerd.

Vanwege de financiële draagkracht wordt de bijdrage niet gevraagd bij de bouw van sociale huurwoningen en betaalbare woningen.

Bij de berekening van de bijdrage per bouwplan/project wordt het salderen van bestaande woningen toegestaan voor zover de bestaande woningen niet in het sociale huur en/of betaalbare segment vallen. In het voorbeeld dat 2 woningen worden gesloopt en 3 woningen worden toegevoegd (waarbij alle woningen buiten het sociale of betaalbare segment vallen) wordt vanwege het salderen een bijdrage van éénmaal €5.000,- gevraagd.

De bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen dient in verhouding te staan met de financiële draagkracht van de private bouwplanontwikkeling. Deze draagkracht wordt op het niveau van de grondexploitatie bepaald. Zo nodig wordt de afdracht verlaagd zodat het resultaat van de private grondexploitatie minimaal neutraal is. Voor de objectieve bepaling van de draagkracht wordt aangesloten bij de waardevermeerderingstoets vanuit artikel 8.14 Omgevingswet. De gevraagde financiële bijdrage wordt verlaagd indien aantoonbaar kan worden gemaakt dat de bijdrage er voor zorgt dat de ontwikkelaar meer kosten heeft dan de waardevermeerdering vanwege de bouwactiviteit.

Er zijn situaties denkbaar het onredelijk en onbillijk is om een bijdrage te vragen, zelfs na toepassing van de waardevermeerderingstoets. Aanvullend op de spelregels behoudt het college de mogelijkheid af te wijken van de beschreven werkwijze in dit hoofdstuk, als dit vanuit redelijkheid en billijkheid wordt vereist.