

# Prestatieafspraken 2019

---



# Prestatieafspraken 2019

---

december 2018

## Inleiding

Leiden is een aantrekkelijke stad om te wonen. De stad groeit snel doordat Leidenaren er langer blijven wonen, huishoudens verdunnen en ook omdat Leiden geliefd is bij woningzoekenden in de regio en daarbuiten. Naast de druk op de woningmarkt zijn ook de volgende thema's van invloed op de (sociale) woningopgave: de landelijke en Leidse ambities op het gebied van Co2-neutraal en van aardgas-los (vastgelegd in de Warmtevisie van Leiden), de betaalbaarheid van woningen, extramuralisering en de decentralisatie van woon-zorgvoorzieningen over de regio, de huisvesting van statushouders. Bovenstaande vraagstukken en ambities hebben een plek in de prestatieafspraken 2019.

De woningwet 2015 verplicht corporaties om via een cyclus van biedingen en zienswijzen te komen tot prestatieafspraken met huurders en gemeente. Het doel van de prestatieafspraken is dat de inzet van de corporaties bijdraagt aan het gemeentelijk huisvestingsbeleid.

Leiden heeft al langer samenwerkingsafspraken met de corporaties waar het gaat om bijdragen aan het huisvestingsbeleid. In 2015 hebben de 5 Leidse corporaties Duwo, De Sleutels, Portaal, Ymere en Ons Doel samen met de gemeente en huurders gewerkt aan 5-jarige afspraken. In deze Prestatieafspraken 2015 – 2020 staan onder andere afspraken met betrekking tot aantallen woningen, betaalbaarheid, wonen en zorg, huisvesting bijzondere doelgroepen en duurzaamheid.

De prestatieafspraken 2015-2020 vormen de basis en zijn geactualiseerd voor de prestatieafspraken 2019 op basis van nieuwe ambities (duurzaamheid) en kennis (omvang en betaalbaarheid van de woningvoorraad en wonen en zorg, huisvesting bijzondere doelgroepen).

In andere documenten staan ook (prestatie)afspraken tussen gemeente en de corporaties. Denk aan:

- het convenant Voorkomen van huisuitzetting bij huurschuld (2008, herzien in 2011);
- de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland (2015), waarin een contingent is opgenomen voor bijzondere doelgroepen;
- het regionaal kompas Volle kracht vooruit (2008), waarin afspraken zijn gemaakt tussen zorginstellingen, corporaties en gemeenten op het gebied van dak- en thuislozen;
- het Convenant zorgnetwerken OGGZ Zuid-Holland Noord (2011), waarin afspraken zijn gemaakt over samenwerking in lokale zorgnetwerken.

## Categoriale instellingen

Het besluit toegelaten instellingen, een nadere uitwerking van de woningwet, definieert categoriale instellingen als corporaties die zich in het bijzonder richten op de genoemde doelgroepen:

- promovendi en studenten van hoger onderwijsinstellingen, studenten van instellingen voor educatie en beroepsonderwijs
- ouderen, gehandicapten of personen die zorg behoeven, en
- huishoudens voor welke de huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.

Duwo en Woonzorg Nederland zijn twee in Leiden actieve categoriale instellingen.

Gezien de specifieke doelgroep studenten en het historische karakter van een groot aantal panden waar studentenwoningen in gevestigd zijn, geldt voor Duwo dat voor de thema's wonen en zorg, bijzondere doelgroepen en duurzaamheid, passende afspraken worden gemaakt. Deze worden zoveel mogelijk uitgewerkt vanuit het samenwerkingsverband Taskforce Studentenhuisvesting Leiden.

Voor Woonzorg Nederland geldt dat, gezien hun doelgroep senioren en mensen met een zorgvraag en de beperkte hoeveelheid woningen die zij in Leiden hebben (92 woningen), dat de uitwerking van thema's maatwerk zal zijn.

**Leeswijzer**

In de prestatieafspraken 2019 komen de volgende thema's aan de orde:

1. Omvang en betaalbaarheid
2. Studenten
3. Wonen & Zorg en Bijzondere aandachtsgroepen
4. Duurzaamheid

De tekst bij thema 1 'Omvang en betaalbaarheid' is van toepassing op de woningcorporaties: De Sleutels, Portaal, Ymere en Ons Doel. Bij thema 2 'Studenten' komen de afspraken met Duwo over het onderwerp omvang en betaalbaarheid voor studentenwoningen aan de orde.

## Thema 1 Omvang en betaalbaarheid

In maart 2018 is door Holland Rijnland de geactualiseerde Regionale woonagenda (RWA) vastgesteld. Daarbij is ook de behoefte naar sociale woningvoorraad tot 2030 in beeld gebracht. Het onderzoek voor het opstellen van deze agenda is uitgevoerd door bureau Companen. In tegenstelling tot de vorige versie van de regionale woonagenda is nu niet alleen gekeken naar behoefteontwikkeling van de sociale voorraad, maar ook naar het tekort op dit moment. In de RWA is een behoefte geraamd van zo'n 7.100 sociale woningen waarvan 70% tot 75% van de woningzoekenden een inkomen onder de huurtoeslaggrens heeft. Op basis van de RWA gaat het voor Leiden om een vraag naar ongeveer 2500 extra sociale huurwoningen in de periode 1 januari 2017 tot 1 januari 2030.

### Afspraken:

De corporaties realiseren in 2020 tenminste het nu voor 2020 geraamde aantal sociale huurwoningen van 16.433. Dit aantal is als volgt verdeeld over de huurprijsklassen (prijspeil 2018):

- Minimaal 2.030 woningen < € 417,34 ('goedkoop');
- Minimaal 11.285 woningen van € 417,34 tot € 640,14 ('betaalbaar');
- Minimaal 3.118 woningen van € 640,14 tot € 710,68 ('duur-sociaal').

De corporaties wijzen maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan middengroepen (huurders met inkomens boven de geldende inkomensgrens tot maximaal € 40.349). De huren van deze woningen vallen altijd in het segment 'duur-sociaal' (€ 640,14 tot € 710,68; prijspeil 2018).

In 2019 onderzoeken de Leidse corporaties, gemeente en huurders in de vorm van een werkgroep welke samengesteld wordt in 2018, of en hoe het mogelijk is om in de beoogde behoefte voor 2030 - voor Leiden ambitieuze aantal sociale woningen - te voorzien. Hierbij kan gedacht worden aan locatieonderzoek, bevorderen van samenwerking met particuliere ontwikkelaars, verdichtingsmogelijkheden.

Wanneer er locaties beschikbaar komen, garanderen de corporaties dat daarop tenminste 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De gemeente hanteert bij sociale woningbouw haar vastgestelde grondprijnsbeleid.

De ambitie vanuit het beleidsakkoord 'Samen maken we de stad' is om 30% sociale huurwoningen te bouwen.<sup>1</sup> De gemeente zet deze ambitie extra kracht bij door er op in te zetten dat ontwikkelaars de sociaal gerealiseerde woningen ook na mutatie langdurig in het sociale segment laten vallen.

De gemeente monitort de toename van het totaal aantal sociale huurwoningen van zowel corporaties als particuliere ontwikkelaars / eigenaren.

## Thema 2 Studenten

Partijen onderkennen dat de universiteit, (internationale) studenten en het studentenleven van grote waarde is voor de positie van Leiden als kennisstad (zoals ook vastgelegd in het programma Kennisstad van de gemeente Leiden).

Eind oktober 2018 verscheen de nieuwe lokale monitor studentenhuysvesting voor Leiden. Deze monitor laat nog steeds een groei zien. Vooral dankzij de uitbreiding van het aantal internationale studenten, want het sociaal leenstelsel lijkt vooralsnog een dempend effect te hebben op de vraag naar kamers van eerste, tweede én van derde jaarsstudenten.

---

<sup>1</sup> Een sociale huurwoning als genoemd in het beleidsakkoord 'Samen maken we de stad', waarin is vastgelegd dat er per saldo 30% sociale huurwoningen (inclusief woningen van woonzorgaanbieders voor bijzondere doelgroepen) wordt gebouwd, definieert de gemeente als een huurwoning met een huurprijsgrens tot € 710,68. De Leidse corporaties hanteren daarentegen de aanvullende definitie dat een sociale huurwoning passend wordt toegewezen via Woningnet aan de 'doelgroep van beleid' en blijvend behouden blijft voor deze doelgroep.

In 2017 hebben Universiteit Leiden, LUMC, Hogeschool Leiden en gemeente Leiden een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met daarin de ambitie het aantal studentenwooneenheden met 2700 te vermeerderen.

Een nadere analyse van de vraag (onder andere aan de hand van de lokale monitor, die in november 2018 in de Taskforce besproken zal worden en het overleg met de kennisinstellingen) moet uitwijzen hoe deze vraag zich verhoudt ten opzichte van het uitgangspunt in de huidige prestatieafspraken om het tekort terug te brengen naar 500. Vragen die daarbij aan de orde zijn: hoe is de verhouding vraag van nationale – internationale studenten, idem zelfstandige/ onzelfstandige eenheden, om welke prijsklassen gaat het, locatievoorkeuren, tellen de bestaande plannen voor uitbreiding mee, etc. Naast DUWO zijn er ook andere aanbieders van studentenhuysvesting o.a. de particuliere kamerverhuur. Het aandeel van DUWO, de belangrijkste partner voor de Leidse studentenhuysvesting, in het voorzien in de extra behoefte aan wooneenheden is daarmee ook nog niet exact aan te geven en mede afhankelijk van de bovengenoemde nadere analyse van vraag en aanbod. De nadere analyse van vraag en aanbod wordt vervolgens verwerkt in zo concreet mogelijke afspraken.

In 2018 en volgende jaren onderzoeken DUWO, gemeente en universiteit/ HS/ LUMC of en hoe het mogelijk is om in bovengenoemde ambitie (2700 eenheden extra) te voorzien. Daarbij zullen wij o.a. gebruik maken van de handvatten die het landelijk Actieplan Studentenhuisvesting biedt. Verder kan gedacht worden aan locatieonderzoek, bevorderen van samenwerking met particuliere ontwikkelaars, verdichtingsmogelijkheden, etc. Deze werkwijze sluit aan bij de afspraken die wij met de andere corporaties voor 2018 maken.

**Afspraken:**

DUWO en de gemeente dringen het tekort aan studentenwoningen in 2020 terug tot 500 (op basis van de Apollo prognose van ABF).

DUWO en de gemeente houden de studentenwoningen betaalbaar.

Dit doen ze door de huurprijs van 85% van het aanbod onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) te houden en de overige woningen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30). Kamers die niet voor huurtoeslag in aanmerking komen, betalen markthuur.

## Thema 3 Wonen en zorg & Bijzondere aandachtsgroepen

Het thema Wonen & Zorg en thema Bijzondere aandachtsgroepen worden in deze prestatieafspraken samengevoegd.

### Ouderen

In 2018 is een adviesrapport opgesteld aan de gemeente naar aanleiding van de 'Analyse wooncoach - Langer zelfstandig wonen – Toepassingen voor Leiden'. In het advies staan manieren waarop ouderen gestimuleerd kunnen worden om tijdig na te denken over hun woonsituatie, geïnformeerd kunnen worden over woonopties en ondersteund kunnen worden bij woon- en verhuyswensen. Eind 2018 bepaalt de gemeente Leiden welke geadviseerde acties in 2019 in Leiden in gang worden gezet.

### Bijzondere aandachtsgroepen

In 2018 is de vraag naar woonvormen (beschermd wonen, maatschappelijke opvang en statushouders) voor bijzondere doelgroepen nader uitgewerkt door de gemeente voor Leiden. Daarbij is onderscheid gemaakt in subgroepen. Per groep is uitgewerkt aan welke woonvorm behoefte is en of het een eenmalige of jaarlijkse vraag is. Daarmee is de specifieke omvang van de huidige vraag concreet gemaakt.

In de PA 2019 is die vraag waar mogelijk vertaald in concrete afspraken. Daarnaast maken partijen procesafspraken om in 2019 tot verdere uitwerking van de vraag per doelgroep en bod van de corporaties te komen.

**Afspraken:**

1. Continueren en/of verruimen van bestaande regelingen:

Ondanks de krappe woningmarkt en het risico op verdringingseffecten, blijven partijen voorrang geven aan deze bijzondere aandachtsgroepen. Dat doen ze op de volgende manieren:

- Vergunninghouders

De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. De corporaties realiseren de taakstelling aangaande vergunninghouders. Het Rijk legt jaarlijks aan iedere gemeente de verplichting op een aantal vergunninghouders te huisvesten. De corporaties (Portaal, De Sleutels, Duwo, Ons Doel en de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ)) verzorgen naar rato van de omvang van hun bezit in Leiden de huisvesting van deze personen. De gemeente Leiden spant zich op andere wijze in om statushouders te huisvesten.

- Huurders vanuit de maatschappelijke opvang  
Het Dagelijks Bestuur van de gemeenten die samenwerken in de regio Holland Rijnland, kent jaarlijks contingenten woningen toe aan organisaties voor maatschappelijke opvang voor de huisvesting van hun klanten. De corporaties in Leiden zorgen voor huisvesting van deze doelgroep. De gemeente Leiden zorgt ervoor dat de organisaties voor maatschappelijke opvang over voldoende capaciteit beschikken om deze huurders ambulante te begeleiden.
- Binnen de regeling voor 'Lokaal Maatwerk' is ruimte om bijzonder woonvormen in bestaand bezit te realiseren. Verruiming van dit percentage Lokaal Maatwerk is niet nodig. De toepassing van deze regeling kan vaker ingezet worden. In 2018 is gestart met de evaluatie van de regeling Lokaal Maatwerk, in 2019 worden de uitkomsten verwerkt in nieuwe afspraken voor Lokaal Maatwerk

## 2. Behoeftte aan meer onderzoek en concretisering van de vraag:

- De gemeente Leiden heeft de vraag per doelgroep in 2018 in kaart gebracht; deze wordt door de gemeente Leiden jaarlijks geactualiseerd.
  - Doelgroep: zorg & bijzondere aandachtsgroepen
  - Omvang: actuele aantallen per doelgroep
  - Soort: structurele vraag (jaarlijks) of incidenteel (eenmalig)
  - Programma van Eisen: gewenste m2, woonvorm, huurprijs, locatie of omgevingseisen

## 3. Aanbod woonvormen:

Gemeente en corporaties voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor voldoende passende huisvesting voor deze doelgroepen. Partijen dragen ieder vanuit hun eigen rol bij aan deze opgave, waarbij ze zich bewust zijn van de noodzaak om samen te werken.

- Bestaande voorraad:  
Corporaties streven er naar in 2019 enkele grote woningen beschikbaar te stellen voor kleinschalige beschermde woonvormen voor bijzondere doelgroepen (lokaal maatwerk). Voorwaarde is dat een splitsingsvergunning wordt afgegeven door de gemeente en verbouwingseisen en -kosten redelijk zijn.
  - Ons Doel: 1 woning voor 3-5 bewoners (afhankelijk van woningaanbod)
  - Portaal: 1 of 2 woningen voor 3-5 bewoners (afhankelijk van woningaanbod)
  - Sleutels: 1 of 2 woningen voor 3-5 bewoners (afhankelijk van woningaanbod)
- Herontwikkeling:  
Partijen spreken af actief herontwikkeling van vrijkomend vastgoed in Leiden te onderzoeken op kansen voor deze doelgroep. De gemeente neemt hierin het initiatief.
- Tijdelijke woningen:
  - Partijen (gemeente, corporaties en zorgpartijen) zien tijdelijke woningen als een 'snelle' oplossing voor urgente huisvestingsproblematiek. De ervaringen met de in 2017 en 2018 geplaatste woonunits zijn positief. Partijen wijzen in 2019 twee locaties aan waar tijdelijke woningen geplaatst kunnen worden ter vervanging van de bestaande locaties.
  - Corporaties onderzoeken bij sloop/nieuwbouw projecten of tijdelijke verhuur aan bijzondere aandachtsgroepen mogelijk is. Portaal biedt in 2019 maximaal 5 te slopen woningen aan voor tijdelijke verhuur aan De Binnenvest.
- Nieuwbouw:  
Nieuwbouw ook voor bijzonder aandachtsgroepen is noodzakelijk om de druk op de reguliere woningvoorraad niet toe te laten nemen. Partijen onderschrijven daarnaast het belang van een inclusieve samenleving. Huisvesting voor bijzondere aandachtsgroepen wordt bij voorkeur in combinatie of in de omgeving van reguliere woningen gerealiseerd. In elk nieuwbouwproject bekijken partijen of er kansen zijn voor bijzondere doelgroepen en/of gemengd wonen en wat daarvoor nodig is van corporatie, gemeente en evt. begeleidende (zorg)partij.

#### 4. Speerpunten kwetsbare mensen in de wijk

De werkconferentie 'kwetsbare mensen in de wijk' heeft op 31 januari 2018 plaatsgevonden. De uitkomsten van de conferentie zijn vertaald in een werkagenda kwetsbare doelgroepen. Partijen gaan in 2019 aan de slag met de werkagenda 'kwetsbare doelgroepen', waaronder;

- Partijen werken preventie nader uit, waaronder het (meer) inzetten van gedragsaanwijzingen door corporatie en/of gemeente.
- Doorpakken bij complexe problematiek: problemen worden zoveel mogelijk dichtbij huis, in de wijk, opgelost. Nieuwe afspraken worden gemaakt over de rol van Meldpunt Zorg en Overlast mede in relatie tot ontwikkeling van een zorg- en veiligheidshuis.
- Wegwijs in zorg en ondersteuning: de gemeente maakt een sociale kaart die inzichtelijk maakt welke partijen en overleggenia zich bezig houden met kwetsbare inwoners en wat je van hen kunt verwachten.

#### 5. Stimuleren van nieuwe initiatieven & woningen voor de bijzondere aandachtsgroepen

- Partijen onderzoeken in 2019 gezamenlijk met zorgpartijen hoe zorgorganisaties ontlast kunnen worden van werkzaamheden die samenhangen met wonen, beheer, innen van huur, enz. Ons Doel en Woonzorg Nederland willen als trekker dit onderzoek een eventuele pilot op zich nemen.
- Gemeente stimuleert nieuwe initiatieven (zoals voor (ver)bouw, verkamering voor specifiek de bijzondere aandachtsgroepen, tijdelijke functiewijziging, etc..) van corporaties voor de realisatie van woonruimte voor bijzondere aandachtsgroepen door vergunningtrajecten goed te ondersteunen vanuit de ambtelijke organisatie in de vorm van een vaste contactpersoon/accountmanager.
- Partijen denken na over een stimuleringsregeling per gerealiseerde woning voor bijzondere doelgroep om toevoegen van woningen te versnellen. .

## Thema 4 Duurzaamheid

De gemeente Leiden heeft het programma Duurzaamheid en een Warmtevisie vastgesteld. Daarnaast heeft Aedes in de woonagenda 2017-2021 de volgende ambitie opgenomen:

*“De komende jaren gaan woningcorporaties hun woningen in een hoger tempo energiezuiniger maken. Voor de korte termijn betekent dit dat corporaties in 2021 uitkomen op gemiddeld energielabel B voor hun woningen. Dat vraagt om een versnelling van de investeringen in zonnepanelen, woningisolatie en warmtenetaansluitingen. Op de lange termijn, uiterlijk 2050, zorgen corporaties ervoor dat hun woningen CO2-neutraal zijn.”*

Context: De nieuwe stip op de horizon van CO2-neutraal in 2050 inclusief noodzaak tot een aardgasvrij Leiden maakt de opgave veel groter, maar zet investeringen ook in een ander daglicht. Een renovatie naar label B wordt nu anders beoordeeld dan 2 jaar geleden. Wellicht is het beter een complex nog 10 jaar in stand te houden en daarna sloop nieuwbouw toe te passen. De huidige energie-index blijft dan langer matig of slecht, maar de stap daarna is direct naar CO2-neutraal. In dit licht is het lastig om korte termijn doelstelling na te streven. Neemt niet weg dat het verbeteren van de woningvoorraad noodzakelijk is en we hier niet over 10 jaar mee kunnen beginnen. Gelukkig zijn de Leidse corporaties hier ook al jaren volop mee bezig.

Rolverdeling tussen partijen bij de verschillende thema's:

### Klimaatadaptatie

#### **Rol gemeente**

De gemeente faciliteert en stimuleert. Hoe minder versteende tuinen, hoe meer ruimte voor water, biodiversiteit en verkoeling. Uitdragen opgave en belang, bewustzijn campagnes, in kaart brengen opgave per straat/ buurt (vooral regenwater of juist tegengaan verhitte), aandragen buurtgerichte oplossingen, smart maken gewenste inzet woningeigenaren per straat/ buurt (meer dan alleen corporaties).

#### **Rol corporaties**

Meedenken, brug vormen naar huurders, uitdragen opgave en belang, bij renovatie en nieuwbouw de opgave verkleinen (opvang regenwater of koelen omgeving), alleen verantwoordelijk voor water dat valt op eigen dak en tuin, met hulp (kennis en financieel) van gemeente en andere partijen bereid om extra inspanning te onderzoeken en uit te voeren.

### **Rol huurdersorganisaties**

Meedenken, brug vormen naar huurders, uitdragen opgave en belang en vertegenwoordigen huurdersbelangen.

### **Aardgasvrij**

#### **Rol gemeente**

De gemeente jaagt een transitie naar betaalbare, betrouwbare en duurzame warmtevoorziening aan. Zij verbindt maatschappelijke belangen en bevordert proces van samenwerking tussen stakeholders. Vanuit de Warmtevisie zetten we in op betaalbare, betrouwbare, gedragen duurzame alternatieve warmteoplossingen. Samen met de samenwerkende partijen uit de Leidse Warmtevisie en de partijen die de intentieovereenkomst Leiden zuidwest Aardgasvrij heeft de gemeente als uitgangspunt dit te realiseren voor de laagst maatschappelijke kosten. Daarbij streeft de gemeente samen met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen zo laag mogelijke kosten na voor de corporaties en haar huurders, zodat de rekening van aardgasvrij Leiden niet bij de armste inwoners wordt gelegd. De gemeente vervult, mede op verzoek van woningcorporaties, netbeheerder en warmtebedrijven, een regisserende rol in de uitvoering van deze strategie en gebiedsgerichte projecten. Deze regisserende rol sluit ook aan bij de gemeentelijke, wettelijke coördinatie van werken in de ondergrond. De verwachting is dat het Rijk deze rol zal versterken door bevoegdheden rond de lokale warmtevoorziening te decentraliseren. Er wordt regie gevoerd in goed overleg met alle partners.

#### **Rol corporaties**

De corporaties verduurzamen hun woningen en gebouwen en zetten groot onderhoud, renovaties en sloop- nieuwbouwprojecten in voor de energietransitie. Woningcorporaties en andere vastgoedeigenaren zijn verantwoordelijk voor vastgoed en zodoende voor investeringen in gebouw gebonden ingrepen en installaties. De corporaties maken zich in de transitie naar aardgasvrij hard voor de belangen van haar huurders.

De gemeente ziet graag dat de corporaties als een soort startmotor fungeren. De wil en ambitie ontbreken niet maar er is nog een verschil van inzicht tussen partijen over reële verwachtingen op de kortere en de langere termijn.

De corporaties zullen tevens actief meewerken aan het onderzoek naar het aardgasvrij maken van Leiden, onder andere door het aanleveren van informatie over de warmtevraag en onderhoudsplanningen c.q. investeringsplanningen van de betreffende gebouwen vanuit de eigen vastgoedpositie.

### **Rol huurdersorganisaties**

Meedenken, brug vormen naar huurders, uitdragen opgave en belang en vertegenwoordigen huurdersbelangen.

Deze kaders samen met vraagstukken rond klimaatadaptatie geven richting aan onderstaande afspraken met betrekking tot duurzaamheid:

#### **Afspraken:**

##### **Ambities en prestatie m.b.t. Co2 reductie en aardgas vrij:**

- De woningcorporaties streven naar een gemiddelde energie-index 1,36 op 1 januari 2021 (dit is label 'B'). Dit is een gemiddelde voor de hele portefeuille van een corporatie. De verwachte energie-index per corporatie is als volgt:

de Sleutels = 1,81 obv 8.005 woningen (verandert op korte termijn nog door oplevering projecten)

Ons Doel = 1,55 obv ca. 2500 woningen

Portaal = 1,60 obv 6439 woningen (zelfstandige woningen excl. monumenten).

Portaal Ymere bezit per 1-12-2018 = 2,1 obv 867 woningen

Portaal totaal = 1,66 obv 7306 (zelfstandige woningen excl. monumenten).

DUWO = Heeft 1996 zelfstandige woningen zonder monumenten classificatie in Leiden, De doelstelling hiervoor volgt eind 2018, na de inventarisatie

Woonzorg Nederland = 1,76 o.b.v. 92 woningen

- Nieuwbouw is aardgas vrij. De aansluitplicht is per 1 juli 2018 vervallen. De gemeente kan faciliteren met kennis en capaciteit;
- Bij renovatie- en verduurzamingsprojecten onderzoekt de corporatie of aardgas vrij mogelijk is.



- Hierbij wordt actief gebruik gemaakt van de Warmtevisie en de afspraken en plannings vanuit de werkgroep en stuurgroep Leiden Aardgasvrij. Corporaties geven vanuit kennisdeling inzicht in de afweging aan het Leids Platform Wonen (LPW). De binnenstad en monumenten vragen hierbij speciale aandacht;
- We werken de Warmtevisie met elkaar nader uit volgens de volgende processtappen:
  - Corporaties inventariseren (met de Aedes routekaart) wat er nodig is om hun woningbezit voor 2050 CO2 neutraal te maken. Ook DUWO werkt met de Aedes routekaart; ;
  - De gemeente zet zich bij de uitvoering van de Warmtevisie vanuit haar regisseursrol in om, in gesprek met de netbeheerders, duidelijkheid te verschaffen over wanneer, waar en welke alternatieven voor aardgas zich voordoen ;
  - Op basis van deze routekaarten, het strategische voorraadbeleid en het werkplan warmtevisie maken corporaties, huurders en gemeente een realistische afspraak / plan over aantallen of % van het woningbezit dat in aanmerking komt voor aardgas vrij. In dit plan wordt ook rekening gehouden met keuzes m.b.t. CO2 neutraal.

Dit plan is gereed vóór de nieuwe PA 2020.

- Corporaties proberen ‘eenvoudige’ maatregelen die direct een positief effect hebben op de woonlasten van de huurders zoveel als mogelijk concreet te benoemen in hun duurzaamheidsplan en waar mogelijk in hun werkproces te integreren. Hierbij valt in ieder geval te denken aan aanbrengen ledverlichting, zonnepanelen, dubbelglas e.d.

- **Overzicht duurzaamheidsmaatregelen per corporatie**  
Iedere corporaties geeft een overzicht van haar meerjarige duurzaamheidsactiviteiten, zoals zonnepanelen, ondersteunen bewonersinitiatieven, ledverlichting, maatwerkoplossingen, bewustheidscampagnes e.d. Dit is geen vast format, waardoor de invulling per corporaties kan verschillen. Hierdoor krijgen corporaties meer de ruimte hun grote en brede inzicht inzichtelijk te maken. In dit overzicht benoemen de corporaties zoveel als mogelijk de impact per woning of huurder.

- **Welstand vs duurzaamheid**  
De gemeente biedt corporaties meer mogelijkheden om zelf energie op te wekken. Ook in de historische binnenstad en andere beschermde stadsgezichten wil de gemeente meer ruimte geven voor energieopwekking. Hierbij gaat de gemeente zorgvuldig te werk. De gemeente gaat op zoek naar een nieuw evenwicht tussen behoud van historische waarden en de behoefte aan verduurzaming. Corporaties dragen knelpunten actief aan bij de gemeente.

- **Ondersteunen bewonersinitiatieven**  
Huurdersinitiatieven op het gebied van duurzaamheid worden door de corporaties actief ondersteund. Dit betekent het helpen bij het concreet maken van de vraag en het in kaart brengen van de mogelijkheden en de daarbij horende randvoorwaarden. Bij meergezinswoningen zorgen initiatiefnemer(s) voor een vertegenwoordiging vanuit het complex.

- **VvE's**  
Bij de uitwerking van de duurzaamheidsambities in 2019 wordt ook aandacht besteed aan de corporatiewoningen die onderdeel uitmaken van een VvE. Waarbij helder is dat het verduurzamen van deze complexen ingewikkeld is.

De gemeente onderzoekt of er financiële middelen zijn om VVE's te ondersteunen bij verduurzaming. Hierbij wordt in ieder geval gekeken naar het leveren kennis en financieringsmogelijkheden

### **Ambities en prestatie m.b.t. klimaatadaptie en vergroening**

- De gemeente ontwikkelt nieuwe inrichting van de openbare ruimte klimaat robuust. Dat betekent dat de openbare ruimte zodanig ingericht wordt dat de kans op wateroverlast en hittestress minimaal is. Corporaties en gemeente streven er bij nieuwe inrichting van eigen percelen / openbare ruimte met elkaar naar om een maximaal (technisch en financieel) mogelijke waterberging op eigen percelen / openbare ruimte te realiseren, zodat riolen niet onnodig worden belast en piekbuien opgevangen kunnen worden. De gemeente werkt dit nader uit in de in 2019 vast te stellen Hemelwaterafvoerorder; ;
- De gemeente kan hier tools voor aanleveren om problematiek in beeld te brengen, op te lossen en te voorkomen. De gemeente stelt in 2019 de stresstest (voor hitte, droogte en wateroverlast) beschikbaar aan corporaties;
- De gemeente past het Handboek kwaliteit openbare ruimte op deze punten aan;

- We streven samen naar een zo groen mogelijke stad. Dat is goed voor de opvang van regenwater, luchtkwaliteit en tegen hitte en droogte. Daarvoor ontwikkelen de gemeente nieuwe openbare ruimte en de corporaties bij herinrichting haar percelen zo groen mogelijk. De gemeente biedt groene daken-subsidie aan en ondersteunt bewoners en corporaties bij de aanleg met geveltuinen en vergroeningscampagnes zoals ‘tegel d’r uit, plant er in’ met bewoners. Corporaties onderzoeken bij renovatie en nieuwbouw de mogelijkheden om hittestress beperkende maatregelen toe te passen. De gemeente hanteert daarbij het motto uit het Beleidsakkoord 2018 - 2022 “pas toe of leg uit” dat staat voor het uitgangspunt om te zoeken naar manieren om de hoeveelheid groen en waterberging maximaal te vergroten of uit te leggen wanneer dit toegangspunt niet is gehanteerd.

## **Monitoring en evaluatie**

Driemaal per jaar hebben partijen bestuurlijk overleg (LPW) met elkaar, waarvan twee keer over de voortgang van deze prestatieafspraken. Daarbij worden de gemaakte afspraken voor het afgelopen jaar geëvalueerd en worden nieuwe afspraken gemaakt voor het komende jaar. Tenminste één keer per jaar organiseren partijen een Woondebat.

In dit document zijn doelstellingen geformuleerd. In de volgende tabel is per doelstelling vermeld op welke manier deze wordt gemonitord en bij welke partij het initiatief ligt.

Thema	Doelstelling	Monitor	Trekker
1	<p><b>Omvang en betaalbaarheid sociale voorraad</b></p> <p>In 2018 hebben de corporaties gezamenlijk minimaal 16.433 sociale huurwoningen.</p> <p>In 2018 onderzoeken de Leidse corporaties, gemeente en huurders of en hoe het mogelijk is om in de beoogde behoefte voor 2030 - voor Leiden ambitieuze aantal sociale woningen - te voorzien</p>	Excel-overzicht van de corporaties	Portaal
2	<p><b>Studenten</b></p> <p>Reduceren van het tekort tot 500 eenheden.</p> <p>Woningen betaalbaar houden.</p>	Monitor van de Taskforce Studentenhuisvesting op basis van Apollo prognose van ABF	DUWO

Thema	Doelstelling	Monitor	Trekker
3	<p><b>Wonen en Zorg &amp; Bijzondere aandachtsgroepen</b></p> <p>Monitoring van bestaande regelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huisvesting Vergunninghouders: Jaarlijkse taakstelling monitoren</li> <li>• Huisvesting mensen uit de maatschappelijke opvang: Plaatsingen via contingentregeling monitoren.</li> <li>• Toepassing Lokaal Maatwerk: Nieuwe afspraken monitoren.</li> </ul> <p>Inventarisatie behoefte huisvesting bijzondere aandachtsgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijkse actualisatie</li> </ul> <p>Aanbod woonvormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande voorraad: Corporaties streven er naar in 2019 enkele grote woningen beschikbaar te stellen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ons Doel: 1 woning voor 3-5 bewoners (afhankelijk van woningaanbod)</li> <li>• Portaal: 1 of 2 woningen voor 3-5 bewoners (afhankelijk van woningaanbod)</li> <li>• Sleutels: 1 of 2 woningen voor 3-5 bewoners (afhankelijk van woningaanbod)</li> </ul> </li> <li>• Herontwikkeling: Onderzoek naar herontwikkeling vrijkomend vastgoed. De gemeente neemt hierin het initiatief.</li> <li>• Tijdelijke woningen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Partijen wijzen in 2019 2 locaties aan waar tijdelijke woningen geplaatst kunnen worden ter vervanging van de huidige locaties.</li> <li>○ Corporaties onderzoeken bij sloop/nieuwbouw projecten of tijdelijke verhuur aan bijzondere aandachtsgroepen mogelijk is. Portaal biedt in 2019 maximaal 5 te slopen woningen aan voor tijdelijke verhuur aan De Binnenvest.</li> </ul> </li> </ul>		<p>Ons Doel</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p>



Thema	Doelstelling	Monitor	Trekker
4	<p><b>Duurzaamheid</b></p> <p><b>Ambities en prestatie m.b.t. Co2 reductie en aardgas vrij:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw is aardgas vrij, alleen bij zwaarwegende redenen wordt hiervan afgeweken.</li> <li>• Bij renovatie- en verduurzamingsprojecten onderzoekt de corporatie of aardgas vrij mogelijk is.</li> <li>– We werken de Warmtevisie met elkaar nader uit volgens een aantal processtappen met als resultaat dat corporaties, huurders en gemeente een realistische afspraak maken over aantallen of % van het woningbezit dat in aanmerking komt voor aardgas vrij. In dit plan wordt ook rekening gehouden met keuzes m.b.t. CO2 neutraal.</li> </ul> <p>Dit plan is gereed vóór de nieuwe PA 2020.</p> <p><b>Ambities en prestatie m.b.t. klimaatadaptie en vergroening</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente ontwikkelt nieuwe inrichting van de openbare ruimte klimaat robuust.</li> <li>• Corporaties en gemeente streven er bij nieuwe inrichting van eigen percelen/openbare ruimte met elkaar naar om een maximaal (technisch en financieel) mogelijke waterberging op eigen percelen/openbare ruimte te realiseren;</li> <li>• De gemeente levert tools om problematiek in beeld te brengen, op te lossen en te voorkomen;</li> <li>• De gemeente past het Handboek kwaliteit openbare ruimte op deze punten aan;</li> <li>• We streven samen naar een zo groen mogelijke stad.</li> <li>• De gemeente biedt groenedaken-subsidie aan en ondersteunt bewoners en corporaties bij de aanleg met geveltuinen en vergroeningscampagnes zoals 'tegel d'r uit, plant er in' met bewoners.</li> </ul>	<p>Excel-overzicht van de corporaties</p> <p>Excel-overzicht van de corporaties</p> <p>Uitwerkingsplan Warmtevisie aardgas vrij sociale woningbezit</p> <p>Aangepast handboek openbare ruimte</p>	<p>Portaal/De Sleutels</p> <p>Portaal/De Sleutels</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente &amp; corporaties</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p>

Leiden, december 2018

Namens de gemeente Leiden  
was getekend

mevrouw F. Spijker  
wethouder Duurzame Verstedelijking, Ruimte & Wonen

Namens de Sleutels  
was getekend

mevrouw G. van den Berg  
directeur-bestuurder

Namens woningstichting Ons Doel  
was getekend

de heer C. Klap  
directeur-bestuurder

Namens Woningstichting Portaal  
was getekend

De heer D.J. van der Zeep  
Raad van Bestuur Portaal

Namens Woningstichting DUWO  
was getekend

De heer H. Pluijm  
vestigingsdirecteur

Namens Woonzorg Nederland  
was getekend

De heer C. van Boven  
bestuurder