Versie ter ondertekening

Concept
Prestatieafspraken LEIDEN
2020 t/m 2025

8 december 2020

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 3

1. BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID 4

2. STUDENTENHUISVESTING 11

3. DUURZAAMHEID 15

4. WONEN & ZORG VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN 22

5. LEEFBAARHEID 29

6. ORGANISATIE EN SAMENWERKING 32

7. ONDERTEKENING 34

Bijlage 1 Voorraadontwikkeling en (des)investeringen per corporatie 2020-2025 35

Bijlage 1a Ontwikkeling gezamenlijke voorraad Ons Doel, De Sleutels, Portaal 35

Bijlage 1b Voorraadontwikkeling Ons Doel 36

Bijlage 1d Voorraadontwikkeling Portaal 38

Bijlage 1e Voorraadontwikkeling DUWO 39

Bijlage 2 Inzet van corporaties op duurzaamheid in 2020 40

Bijlage 3 Leefbaarheidsactiviteiten per corporatie 41

Bijlage 4 Begrippen en definities 44

Inleiding

In dit document staan de afspraken die de gemeente Leiden, de woningcorporaties Ons Doel, De Sleutels, Portaal en DUWO en de huurdersorganisaties: Huurderbelangenvereniging de Eendracht (HBE), Huurdersbelangenvereniging Ons Doel (HOOD), Huurdersbelangenvereniging Leiden (HBV) en Huurdersbelangenvereniging BRES met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden vanaf moment van ondertekening en lopen door tot en met 2025. Dit document vervangt daarmee de prestatieafspraken voor de periode 2015-2020.

Leiden wil een aantrekkelijke stad zijn om in te wonen, vanwege haar centrale ligging in de Randstad, haar historische binnenstad, haar culturele aanbod, de vele kennisinstituten en de groene landschappen rondom de stad. Om deze ambitie krachtig te kunnen doorzetten moet er blijvend worden ingezet op: het bouwen naar behoefte, een meer inclusieve stad en een meer duurzame stad.

Partijen voelen zich in dit kader gezamenlijk verantwoordelijk voor:

- het bouwen naar behoefte, met de juiste woning op de juiste plek;
- het vergroten van de woningvoorraad;
- het extra aandacht geven aan kwetsbare doelgroepen;
- het verduurzamen van de woningvoorraad en woonomgeving;
- het vergroten van de kwaliteit van de woonomgeving.

Partijen realiseren zich dat er wat betreft het ‘wonen’, een continu spanningsveld is tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, en duurzaamheid. Alle drie vragen om aandacht en middelen. Dit vraagt om balanceren, samenwerking en creativiteit. Deze prestatieafspraken zijn opgesteld vanuit vertrouwen in elkaar en de wil om samen stappen zetten, elkaar te steunen en bij hobbels samen naar oplossingen te zoeken. Partijen dragen binnen hun rollen samen verantwoordelijkheid voor het behalen van deze afspraken.

In de volgende hoofdstukken komen bovengenoemde thema’s aan bod en zijn de gemaakte afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties vastgelegd. Met Woonzorg Nederland worden separaat afspraken gemaakt. Hierbij worden woningcorporaties’ als volgt geduid:

- woningcorporaties – als het Portaal, Ons Doel en de Sleutels betreft;
- woningcorporaties*- als het Portaal, Ons Doel, de Sleutels en DUWO betreft.
- wanneer het een individuele woningcorporatie betreft noemen we de naam van de betreffende corporatie.

Met ‘Huurdersorganisaties’ wordt bedoeld: Huurderbelangenvereniging de Eendracht (HBE), Huurdersbelangenvereniging Ons Doel (HOOD), Huurdersbelangenvereniging Leiden (HBV) en Huurdersbelangenvereniging BRES

De thema’s zijn nader uitgewerkt in kaderafspraken (blauwe balk) geldend voor de periode 2020 t/m 2025. Daarnaast zijn voor de jaren 2020 en 2021 afspraken vastgelegd in een jaarschijf (groene balk). Elk jaar worden deze jaarschijven geactualiseerd.
In de prestatieafspraken worden de volgende typen afspraken onderscheiden: R = Resultaatsafspraak, I = Inspanningsafspraak en W = Werkafspraak.

De prestatieafspraken zijn een nadere invulling van de kaders die in de gemeentelijke Woonvisie 2020-2030, de bedrijfs-/ondernemingsplannen van de corporaties en de werkplannen van de huurdersorganisaties zijn vastgelegd. Ook in andere documenten (convenanten/overeenkomsten) zijn afspraken tussen gemeente, corporaties en huudersorganisaties vastgelegd. De afspraken in deze documenten blijven gelden en worden niet in deze prestatieafspraken herhaald.

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

'Bouwen naar behoefte met de juiste woning op de juiste plek'.

Toename van de sociale voorraad is prioriteit. Er ligt voor de periode 2020-2030 een netto opgave van 1.900 nieuwe sociale huurwoningen. Partijen zien dit als een gezamenlijke opgave en verantwoordelijkheid en willen zich inspannen om zoveel mogelijk sociale huurwoningen door corporaties te laten realiseren.

Een sociale huurwoning is conform de definitie in de woonvisie een zelfstandige woning (een woning met een eigen toegang en eigen keuken en toilet) die op basis van het woningwaarderingsstelsel een maximale huurprijs kent onder de liberalisatiegrens (2020: €737,14). Studentenwoningen worden in dit kader in Leiden als apart onderdeel van de sociale voorraad gezien. Dit betekent dat studentenwoningen ook buiten de '30% sociaal bij nieuwbouw' vallen.

Partijen zoeken samen naar mogelijkheden om de voorgenomen nieuwbouw van sociale woningen te versnellen. Streven is om de sociale woningvoorraad beter over de wijken in de stad te spreiden. Ook zoeken partijen naar mogelijkheden om de doorstroming te vergroten en meer ruimte te creëren in de bestaande sociale voorraad. De woningmarkt is krap, er zijn veel woningzoekenden. Verdeling van de schaarste is een belangrijk vraagstuk.

Alle partijen onderschrijven de noodzaak van een onverdeelde stad. Onderstaande prestatieafspraken moeten bijdragen aan inclusieve wijken.

	Kaderafspraken 2020 t/m 2025	Betrokken	Trekker
	1.1 Voorraadontwikkeling		
R	*a. Groei van de sociale huurvoorraad* Voor de periode van 2020-2030 is de opgave voor Leiden om 1.900 sociale huurwoningen toe te voegen. Partijen zien dit als een gezamenlijke opgave en verantwoordelijkheid en willen zich inspannen om zoveel mogelijk sociale huurwoningen door corporaties te laten realiseren.	Gemeente	Corporaties
R	Corporaties hebben de ambitie om in de periode 2020-2025 1.046 sociale huurwoningen netto toe te voegen. Door nauwe samenwerking verhogen de gemeente en corporaties de plancapaciteit voor 2030 naar een totaal van tenminste 1.500 door de corporaties te realiseren sociale huurwoningen.	Gemeente	Corporaties
I	Gemeente en corporaties zetten in op het verbeteren van de samenwerking en afstemming, om de voortgang van woningbouwprojecten te bespoedigen. De samenwerking wordt 2 keer per jaar geagendeerd en besproken in het ambtelijk LPW.	Gemeente Corporaties* Huurdersorg.	Gemeente Corporaties* (duotrekker)
I	*b. Instellen samenwerkingstafel corporaties, beleggers, maatschappelijke organisaties en marktpartijen.* Gemeente neemt het initiatief tot het instellen van een samenwerkingstafel tussen corporaties, beleggers, maatschappelijke organisaties en marktpartijen, een zogenaamd Stadspact. Het *'Stadspact Leiden'* is een samenwerkingsverband tussen gemeente, bouwers,	Gemeente Corporaties* Marktpartijen Huurders-organisaties	Gemeente

	ontwikkelaars, makelaars en woningcorporaties. Bij het Stadspact Leiden is het doel om belemmeringen weg te nemen en kansrijke woningbouwprojecten te versnellen, zodat er meer en sneller gebouwd kan worden. Hoe kunnen we creatiever, effectiever en waar nodig onconventioneler met alle partners samenwerken? Aan deze samenwerkingstafel worden ook de corporaties in positie gebracht. Er is de intentie bij de gemeente om corporaties het gros van de sociale huurwoningen te laten realiseren. De huurdersorganisaties worden betrokken bij het stadspact om het huurdersperspectief in te brengen. Resultaten worden teruggekoppeld in het LPW.		
R	*c. Minimaal 30% sociaal bij nieuwbouw* Voor alle projecten die vanaf 2020 worden opgestart (ook door marktpartijen) geldt dat de gemeente de realisatie van minimaal 30% sociale huurwoningen (netto toename) als uitgangspunt stelt. De 30% netto groei sociale huurwoningen bij nieuwbouw geldt per saldo over alle woningbouwprojecten in de stad. In de 'rode' gebieden uit de woonvisie geldt 'maatwerk' m.b.t. % sociaal. De voortgang wordt gemonitord en besproken in het LPW.		Gemeente
I	*d. Toevoegen middeldure huurwoningen* De corporaties zijn bereid waar nodig, ondersteunend voor de middeninkomens en om de leefbaarheid van wijken te verbeteren, de mogelijkheden te benutten om woningen boven de liberalisatiegrens tot € 1.000 maandhuur te realiseren. Dit zal bij voorkeur in de 'rode' gebieden zijn, waar nu een hoge concentratie sociale huurwoningen is. De corporaties doen dit vanuit hun niet-daeb deel. De inkomsten van deze woningen komen ten dienste van de volkshuisvestelijke opgave. Daarnaast gaat de bouw van middeldure huurwoningen uitdrukkelijk niet ten koste van het absolute aantal sociale huurwoningen in de stad. De deelnemende partijen aan deze prestatieafspraken gaan met elkaar in gesprek op het moment dat uit de monitor prestatieafspraken onverhoopt mocht blijken dat de bouw van sociale huurwoningen in de praktijk niet in lijn ligt met de aantallen zoals afgesproken in deze prestatieafspraken. De toelatingscriteria voor middeldure huur door corporaties worden zo afgestemd, dat deze geschikt is voor de groep met een inkomen dat weliswaar boven de sociale huurgrens ligt, maar nog niet voldoet aan de voorwaarden die een commerciële verhuurder of hypotheekverstrekker stelt." De Corporaties bieden deze woningen bovendien met voorrang aan, aan huurders die een sociale huurwoning in Leiden achterlaten.		Corporaties

I	*e. Voldoende ruimte voor stadsvernieuwingsurgenten* Om te voorkomen dat de woonruimteverdeling vastloopt door (een stuwmeer aan) stadsvernieuwingsurgenten bekijken partijen in gezamenlijk overleg waar spreiding in de tijd van sloop-/nieuwbouwprojecten mogelijk is. In ambtelijk werkoverleg met gemeente en corporaties wordt vinger aan de pols gehouden, gemeente voert hier regie.	Gemeente Corporaties HO's	Corporaties
I	*f. Verkoop van woningen* Corporaties zijn terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen vanuit de notie dat de gezamenlijke doelstelling is om sociale voorraad toe te laten nemen. In de tabel van de Voorraadontwikkeling zijn de verkoopprognoses weergegeven. Deze gegevens worden voor de periode van 5 jaar gemonitord. De ontwikkeling wordt geagendeerd en besproken in het ambtelijk LPW.		Corporaties
	1.2 Versnellingsmogelijkheden en samenwerking (waaronder marktpartijen) op gebied van woningbouwopgave		
R	*a. Instellen vereveningsfonds fysieke leefomgeving* De gemeente stelt een vereveningsfonds in waarbij een ontwikkeling waar binnen meer dan 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, een bijdrage ontvangt uit het fonds. Ruimtelijke initiatieven waarbij minder dan 30% sociale huurwoningen worden geaccepteerd, dienen een afdracht te leveren aan het fonds (de 'rode' gebieden uit de Woonvisie hebben een status aparte). Dit draagt bij aan het realiseren van per saldo 30% sociaal in de stad. De corporaties kunnen ook een beroep doen op het fonds.		Gemeente
	1.3 Bevorderen doorstroming		
I	*a. Bevorderen doorstroming* Partijen ontwikkelen initiatieven om de doorstroming van huishoudens naar een meer passende woning te bevorderen. Streven is om vanaf 2021 jaarlijks een doorstroomproject te realiseren (te bespreken in het LPW). Deze projecten vallen onder lokaal maatwerk. Na het eerste jaar worden de resultaten (gezamenlijk) geëvalueerd en wordt bezien in hoeverre de ruimte voor lokaal maatwerk nog beter benut kan worden om de doorstroming te laten toenemen.	Huurders Gemeente Corporaties	Corporaties
I	*b. Inzet lokaal maatwerk* Partijen erkennen dat de druk op de woningmarkt erg groot is. Partijen willen de doorstroming stimuleren, om op die manier meer huishoudens naar een voor hen geschikte/passende woning te laten verhuizen. Om de doorstroming te bevorderen mogen de Leidse corporaties binnen de grenzen van lokaal maatwerk (artikel 13 Huisvestingsverordening Holland Rijnland): • bij de toewijzing van (voor senioren geschikte) woningen		Corporaties

	voorrang verlenen aan 55+-ers die een ruime (ruimtelijke te grote) sociale huurwoning (zoals een eengezinswoning) achterlaten in Leiden. • bij de toewijzing van eengezinswoningen voorrang verlenen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten in Leiden.		
I	*c. Inzet experimenteerruimte* Lokaal maatwerk kan na overleg met de gemeente ingezet worden voor experimenten. Bijvoorbeeld om projecten met vragers /dragers (inclusieve buurt) te realiseren, spoedzoekers te helpen of andere knelpunten op te lossen. Hierbij blijft oog voor de wachttijd van reguliere woningzoekenden.		Corporaties
I	*d. Stimuleren middeldure huur* De gemeente streeft naar minimaal 20% nieuwbouw in de middeldure huurprijscategorie € 737- € 1.000 per maand (prijspeil 2020).	Marktpartijen Corporaties	Gemeente
	1.4 Woningtoewijzing		
R	*a. Toewijzing aan reguliere woningzoekenden* Partijen monitoren jaarlijks via het woonruimteverdeelsysteem van Holland Rijnland het aantal verhuringen aan reguliere huurders ten opzichte van de verhuringen aan bijzondere doelgroepen. Het grootste deel van de woningtoewijzingen van de sociale huursector dient aan reguliere woningzoekenden toegewezen te worden. Als signaleringswaarde hanteren partijen dat ten hoogste 25% van alle woningtoewijzingen aan bijzondere doelgroepen mag worden toegewezen. Partijen gaan al met elkaar in gesprek als de toewijzing aan bijzondere doelgroepen de 20% nadert. Bijzondere doelgroepen zijn: • contingenten • statushouders • urgenten (maar niet de stadsvernieuwingsurgenten)		Corporaties*
I	*b. Bewaken zorgvuldige plaatsing van kwetsbare groepen* De corporaties houden bij huisvesting van kwetsbare groepen rekening met het draagvermogen van een complex of buurt om overconcentratie van kwetsbare groepen in buurten te voorkomen.	Gemeente	Corporaties*
	c. Huisvesting kwetsbare groepen door marktpartijen Marktpartijen die sociale huurwoningen bouwen worden gestimuleerd om ook aan bijzondere doelgroepen toe te wijzen. De gemeente kan dit niet afdwingen, maar zal zich hiervoor zeker inspannen. Dit punt wordt meegenomen in het uit te werken 'Stadspact'.		Gemeente

	1.5 Betaalbaarheid		
R	*a. Omvang bereikbare voorraad huurprijs* Corporaties zorgen ervoor dat in deze periode minimaal 70% van het totale corporatiebezit bereikbaar blijft (t/m bereikbaar II) – huurprijs < € 663,40 (prijspeil 2020)		Corporaties
I	*b. Huuraanpassing* Corporaties volgen een gematigd huurbeleid en sluiten aan bij het Sociaal huurakkoord 2018-2021 dat Woonbond en Aedes hebben afgesloten. Jaarlijks maken corporaties en huurders afspraken over het al of niet toepassen van 1% extra huurstijging bovenop de inflatievolgende huurverhoging.	Huurdersorg.	Corporaties*
	1.6 Vroegsignalering huurachterstanden en betalinsproblemen		
I	*a. Voortzetting bestaande convenanten.* Partijen zetten de uitvoering van de convenanten ‘snelle hulp bij schulden’ en ’voorkomen huisuitzetting’ voort.	Corporaties* Huurdersorg.	Gemeente

	Jaarschijf 2020 en 2021	Jaar	Betrokken	Trekker
	1.1 Voorraadontwikkeling			
R	*a. Groei van sociale voorraad* De woningcorporaties zetten zich in om de sociale huurwoningvoorraad met netto 1.046 woningen te laten groeien tot en met 2025.	2020		Corporaties
R	*b. Instellen samenwerkingstafel corporaties, beleggers, maatschappelijke organisaties en marktpartijen.* Partijen organiseren een samenwerkingstafel met marktpartijen in de vorm van een ‘stadspact’ om realisatie van sociale huurwoningen door de corporaties te stimuleren.	2021		Gemeente en corporaties
R	*c. Goedkope voorraad* Partijen brengen vraag en aanbod van huisvesting voor jongeren tot 23 jaar in beeld en bespreken op basis daarvan eventuele aanvullende maatregelen.	2021	SHWJ en DUWO Huurders-organisaties	Gemeente
	1.2 Versnellingsmogelijkheden en samenwerking (waaronder marktpartijen) op gebied van woningbouwopgave			
W	*a. Instellen Vereveningsfonds fysieke leefomgeving* De gemeente ontwikkelt een voorstel voor een vereveningsfonds en brengt dit in besluitvorming.	2020		Gemeente
W	*b. Verbeteren samenwerking en afstemming woningbouw* Gemeente en corporaties formeren een Werkgroep ‘Samenwerking Projecten’ die in een duo-trekkerschap	2020 e.v.	Gemeente Corporaties* Huurdersrorg.	Gemeente/ Corporaties*

	(gemeentelijke en corporatiemedewerker): • werkprocessen en procedures van gemeente en corporaties beter op elkaar afstemt; • in het kader van verbeteren van de samenwerking in de 1e helft 2020 een kansenkaart en een 'menukaart ontwikkellformats' uitwerkt. • de acquisities afstemt en vormgeeft. Terugkoppeling van de resultaten gebeurt via een nieuwbouwmonitor (stadsbreed en sociale huurwoningen) die wordt besproken in het ambtelijke en bestuurlijke LPW.			
	1.3 Bevorderen doorstroming			
W	*a. Bespreken 'Doorstroming' in LPW* Partijen agenderen het thema doorstroming in het ambtelijk LPW. In 2020 wordt inzicht gegeven in de achtergrond van de scheefheid en worden initiatieven voorbereid ter bevordering van de doorstroming. Uitvoering start in 2021. Corporaties continueren (na evaluatie) de huidige kleinschalige projecten om doorstroming te bevorderen.	2020	Huurdersorg. Gemeente	Corporaties
	1.4 Woningtoewijzing			
W	*a. Toewijzing aan reguliere woningzoekenden* In 2021 worden de concrete acties/ingrepen besproken/bepaald in het LPW voor het geval dat het percentage toewijzingen aan bijzondere doelgroepen de signaleringswaarde overschrijdt.	2021	Huurdersorg. Gemeente	Corporaties
I	*b. Uitbreiding vrije toewijzingsruimte* Corporaties hebben de mogelijkheid om de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (van 10 naar 15%) te gebruiken om huurders met een middeninkomen een kans te geven op de lokale woningmarkt. Het is niet het streven om deze 15% te benutten, maar wel om deze in noodzakelijke/urgente situaties in te kunnen inzetten. Effectuering gebeurt jaarlijks in afstemming met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging.	2021	Huurdersorg. Gemeente	Corporaties
W	*c. Maatwerkoplossingen voor schrijnende gevallen binnen niet-daeb* Partijen denken na over maatwerk oplossingen bij schrijnende gevallen binnen niet-daeb bezit en bespreken dit en werken dit uit in het LPW.	2020	Gemeente Huurdersorg.	Corporaties
	1.5 Betaalbaarheid			
R	*a. Huuraanpassing 2020* • Ons Doel, De Sleutels en Portaal passen in 2020 een inflatievolgende huuraanpassing toe. • DUWO hanteert in 2020 een extra huursomstijging van 1% boven inflatie.	2020	Huurdersorg. Gemeente	Corporaties*

R *W* *W*	*b1. Huuraanpassing 2021* • DUWO hanteert in 2021 een extra huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie. *b2. Huursomstijging maximaal 1% boven inflatie 2021* ***zie disclaimer Portaal hieronder* *b3. Inkomensafhankelijke huurverhoging 2021* Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties- besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan de hogere inkomens (inkomen boven € 43.574, prijspeil 2020). De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de betreffende corporatie aan voor extra investeringen in Leiden in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering). ***zie disclaimer Portaal hieronder*	2021 2020	Huurdersorg. Gemeente	Corporaties*
	1.6 Vroegsignalering huurachterstanden en betalingsproblemen			
W	*a. Evalueren convenant 'snelle hulp bij schulden'* Partijen evalueren in 2020 het convenant 'snelle hulp bij schulden' en passen zonodig de werkwijze aan.	2020	alle	Gemeente

****Disclaimer Portaal bij afspraak 1.5b2 en 1.5b3**

Voor Portaal geldt dat de opgaven en middelen op dit moment niet meer in evenwicht zijn (zie toelichting in ons bod 2021). Om gestand te doen aan een duurzaam businessmodel waarbij ook de ambities (investeringen) waargemaakt kunnen worden is bij deze Prestatieafspraken door Portaal uitgegaan van een extra huursomstijging van 1% boven inflatie. Over instemming van de Huurdersorganisaties zijn we nog in gesprek. In het najaar van 2020 overleggen Portaal en haar Huurdersorganisaties over het verhogen van de huren en/of het bijstellen van ambities waarbij de insteek is om gezamenlijk een voor beide partijen aanvaardbare keuze te maken. Indien dit leidt tot het bijstellen van ambities in latere jaren wordt dit vervolgens met de gemeente afgestemd. Dit is onderwerp van gesprek in het tripartite overleg tussen gemeente, corporatie en Huurdersorganisatie. Hiervoor zal qua timing worden aangesloten op de volgende ronde jaarlijkse prestatieafspraken.

2. Studentenhuisvesting

'De voorraad wooneenheden voor studenten vergroten'

De behoefte aan studentenhuisvesting is nog steeds groot. Het tekort aan studentenhuisvesting bedraagt volgens DUWO op basis van het Apollo-onderzoek 2019 (ABF Research) zo'n 1.900 eenheden. DUWO heeft de ambitie om minimaal 600 wooneenheden aan haar bestand toe te voegen. Ook de omliggende gemeenten hebben zich bereid getoond bij te dragen aan de realisering van de opgave voor studentenhuisvesting omdat de Leidse kennisinstellingen, in het bijzonder de UL, ook de motor zijn van de economie in hun gemeenten. Hierdoor heeft DUWO bijvoorbeeld 140 eenheden kunnen realiseren in Voorschoten waarvan de laatste kamers tijdens de zomer van 2020 worden opgeleverd. Ook in de regio liggen concrete kansen voor uitbreiding van het aanbod in de periode tot 2024
De samenwerking tussen de Leidse partijen is belegd in de Taskforce Studentenhuisvesting. Hier worden ook mogelijke ontwikkellocaties besproken.
Er ligt een opgave voor DUWO om internationale en Nederlandse studenten te mengen. Daarnaast heeft DUWO ook een opgave om een bijdrage te leveren aan het huisvesten van specifieke en kwetsbare doelgroepen.

Er ligt ten aanzien van verduurzamen voor DUWO een uitdaging tot het verduurzamen van monumentale panden. Ook het bewust maken omtrent en het beperken van energiegebruik is een aandachtsgebied waar DUWO en BRES op inzetten.

De integratie en participatie van studenten binnen de Leidse samenleving vraagt op sommige punten extra inspanning. Het voorkomen van overlast en verzorgen van veiligheid is ook bij studentenhuisvesting een thema dat aandacht krijgt.

	Kaderafspraken 2020 t/m 2025	Betrokken	Trekker
	2.1 Voorraadontwikkeling studentenhuisvesting		
R	*a. Uitbreiding voorraad studentenhuisvesting* DUWO breidt haar aanbod aan studenteneenheden in de periode 2020 t/m 2024 uit met minimaal 600 eenheden. In de Taskforce Studentenhuisvesting wordt de voortgang gemonitord.	Gemeente	DUWO
I	*b. Locaties voor uitbreiding bezit* Gemeente en DUWO blijven met elkaar in gesprek over locaties om de verdere uitbreiding van het bezit van DUWO vorm te geven.	DUWO	Gemeente
	2.2 Betaalbaarheid		
R *W*	*a. Goedkope woningvoorraad* Tot juli 2021 blijft 85% van de woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. In 2020 gaat DUWO intern in gesprek over de jaren daarna. Bij eventuele wijzigingen vanaf juli 2021 worden de gemeente en huurdersorganisatie tijdig bij de overwegingen betrokken. Vanaf 2021 zullen wijzigingen dan aan de jaarschijf worden toegevoegd.	Gemeente, Bres	DUWO

	2.3 Toewijzing		
R	*a. Mengen Nederlandse en internationale studenten* Partijen zien het belang van mengen van Nederlandse en internationale studenten. DUWO zet zich in om hier bij toewijzing rekening mee te houden. DUWO onderzoekt tevens hoe dit te stimuleren bij het hospiteren.	BRES	DUWO
	2.4 Verduurzamen		
I	Kaderafspraken op duurzaamheid zijn opgenomen in hoofdstuk 3		DUWO
	2.5 Huisvesten specifieke doelgroepen		
I	*a. Huisvesten studerende vergunninghouders* DUWO huisvest studerende vergunninghouders. Na afloop van het campuscontract stromen deze uit. In afstemming met overige corporaties wordt geborgd dat zij elders gehuisvest kunnen worden.	Corporaties	DUWO
I	*b. Samenwerking in kader van Jeugdhulp-/-zorg* Een aantal stichtingen neemt woningen van DUWO af en verhuurt deze door aan hun doelgroep met woon-zorgcontracten. Deze stichtingen zijn Binnenvest, Stumass en Iva Wonen. Zij nemen tezamen 42 woningen af. Deze hebben zij vast in hun contingent. Eén keer per jaar (meestal in maart) verantwoorden zij hun toewijzingen met een bestuursverklaring. Daarnaast heeft DUWO een voorrangsregeling afgesproken met Cardea – Cardea huurt dus geen vast contingent bij DUWO, maar DUWO plaatst door Cardea aangedragen kandidaten met voorrang. Ook heeft DUWO een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Prodeba. Hier zijn nog geen concrete afspraken te melden, maar te denken valt aan een soortgelijke samenwerking als met de Binnenvest, Stumass en Iva Wonen. Met Jados (koepel van Stumass en Capito Wonen) gaat DUWO verder in gesprek. DUWO verhuurt hiernaast ook ruimte aan het Xenia Hospice. Tot slot verhuurt DUWO ook een deel van haar kantoorruimte voor een maatschappelijke prijs aan Stichting Abel.		DUWO
	2.6 Leefbaarheid		
I	*a. blijvende inzet sociaal beheerders* DUWO Leiden beschikt over een team sociaal beheerders (3 fte). Sociaal beheerders zetten zich in voor de veiligheid en leefbaarheid in haar gebouwen en blijven dit ook de komende jaren doen.		DUWO

	Jaarschijf 2020 en 2021	Jaar	Betrokken	Trekker
	2.1 Voorraadontwikkeling studentenhuisvesting			
W	*a. Samenwerking in Taskforce Studentenhuisvesting* Partijen zetten hun samenwerking in de Taskforce Studentenhuisvesting voort	2020 2021	DUWO Universiteit BRES	Gemeente
	2.2 Betaalbaarheid			
R	*a. Huursomstijging* DUWO hanteert in 2020 een huursomstijging van inflatie plus maximaal 1%, ten behoeve van de uitbreiding van het aantal studenteneenheden en het uitvoeren van duurzaamheidsingrepen.	2020		DUWO
I	*b. Huurprijsbeleid* 85% van de woningen heeft een huur lager dan de kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44, prijspeil 2019). Partijen onderkennen dat deze norm onder druk staat door stijgende kosten. In 2020 wordt onderzocht of de stijgende kosten gedekt kunnen worden door beprijzing van dienstverlening en/of een herziening van het huurprijsbeleid. De huurdersorganisatie heeft op de geactualiseerde versie van het huurprijsbeleid adviesrecht. Het geactualiseerde huurprijsbeleid zal niet van toepassing zijn op de parameters voor de huurverhoging per 1 juli 2020.	2020	BRES Gemeente	DUWO
	2.3 Toewijzing			
W	*a. Evaluatie toewijzing studenteneenheden/-woningen* Er is een evaluatie uitgevoerd naar de voorrangsregeling voor internationale studenten bij de toewijzing van studenteneenheden/-woningen. Dit blijkt een goed instrument voor menging van Nederlandse en internationale studenten. De voorrangsregeling wordt voortgezet.	2020	DUWO BRES	Gemeente
	2.4 Verduurzamen			
R	*a. Verduurzamen monumentale panden* DUWO en de gemeente ontwikkelen in 2020 samen een gereedschapskist en methodiek voor verduurzaming van monumentale panden. Dat doen zij aan de hand van een proefproject, waarin zij elkaars expertise benutten en samen bekijken en leren wat de mogelijkheden zijn.	2020		Gemeente DUWO

I	*b. Beperken energieverbruik onder studenten* DUWO zet de Energy Race voort in 2020 om het energiegebruik van studenten-eenheden te beperken en bewustwording van energieverbruik onder studenten te vergroten. DUWO beraadt zich met de overige studentenhuisvesters op een goed vervolg op deze race.	2020	BRES	DUWO
I	*c. Onderzoek naar slimme thermostaten* DUWO doet in 2020 onderzoek naar toepasbaarheid van slimme thermostaten in studentenhuizen naar Delfts voorbeeld.	2020	BRES	DUWO
I	*d. Opzetten classificatiesysteem voor energieverbruik* DUWO gaat in 2020 een classificatiesysteem opzetten naar type panden met bijbehorend energieverbruik. Deze zal in 2021 worden ingezet om het energieverbruik te vergelijken tussen de verschillende woningen in hun panden/complexen.	2020 2021		DUWO
R	*e. Verminderen wagenpark(kilometers)* DUWO halveert in 2020 haar wagenpark van 8 naar 4 auto's. Dit levert een besparing van 10.000 km per jaar op.	2020		DUWO
	2.5 Huisvesten specifieke (kwetsbare) doelgroepen			
R	*a. Huisvesten kwetsbare studenten* DUWO zet in 2020 bestaande samenwerkingen voort. Dat betekent dat Binnenvest, Stumass en Iva Wonen in 2020 tezamen 42 woningen afnemen. Dat Cardea in 2020 net als voorgaande jaren met voorrang kandidaten kan plaatsen. DUWO heeft ook afspraken met Prodeba voor een samenwerking vergelijkbaar met die met Binnenvest, Stumass en Iva. Het gaat daarbij om 8 kandidaten per jaar.	2020		DUWO
	2.6 Leefbaarheid			
I	*a. Beheerbudget 2020* DUWO heeft in Leiden een sociaal beheerbudget van €34.230, om initiatieven van bewoners(commissies) te ondersteunen.	2020		DUWO
W	*b. Studenten verbinden aan de stad* DUWO, BRES en gemeente agenderen het onderwerp 'Studenten verbinden aan de stad' in 2020 in de Taskforce Studentenhuisvesting. Hierbij wordt aandacht besteed aan het verbeteren van het imago van studenten, het tegengaan en voorkomen van overlast door studenten en hoe studenten iets kunnen betekenen voor de buurt.	2020	BRES Gemeente	DUWO
I	*c. Achtervang* Partijen gaan met elkaar in gesprek over de achtervang. DUWO neemt daartoe het initiatief.	2020	Gemeente	DUWO

3. Duurzaamheid

'Woningvoorraad en woonomgeving duurzamer maken'.

Partijen streven naar een woningvoorraad die in 2050 CO2 neutraal, energieneutraal, klimaatadaptief en circulair is - conform landelijke en daarmee ook gemeentelijke doelstellingen. Daarbij stijgen de woonlasten niet (huur + servicekosten + stookkosten/energielasten) en is de voorraad van voldoende kwaliteit. Corporaties participeren actief in het traject warmtetransitie (zij stellen data beschikbaar, wisselen kennis uit en nemen deel aan pilots). Partijen trekken samen op, leren van de wijkaanpak 'van gas los' en stemmen waar mogelijk planningen op elkaar af. Dat vraagt flexibiliteit en openheid van alle partijen.

Het liefst zouden partijen ook al afspraken maken over concrete CO2 reductie. Zodra een goede meetmethode beschikbaar is, zullen zij deze concrete afspraken vormgeven en als bijlage aan dit document toevoegen.

	Kaderafspraken 2020 – 2025	Betrokken	Trekker
	3.1 Energietransitie		
I I I	*a. Verlagen CO2 uitstoot en energieverbruik sociale woningen* Partijen streven CO2 reductie na en monitoren dat. Daarnaast zetten zij zich in voor het verlagen van het energieverbruik. Partijen hebben de wens om tot een betere inzichtelijkheid van CO2 reductie en energieverbruik te komen. In 2021 maken zij afspraken over reductie (en bijbehorend spoorboekje) op basis van een nieuwe nog te ontwikkelen methodiek en nemen daarin de woonlastencomponent mee. Deze afspraken zullen als bijlage aan dit document worden toegevoegd. *a.2. Verlagen energieverbruik overige woningen* De gemeente spant zich in om verlaging energieverbruik ook bij de andere verhuurders en eigenaar-bewoners te bewerkstelligen.		Corporaties* Gemeente
W	*b. Gemeente regisseert warmtetransitie* De gemeente voert regie op het proces van warmtetransitie en het waarborgen van betaalbare warmte voor de huurders. Uitgangspunt is dat de huurder niet de kosten van de energietransitie betaalt. Partijen spreken uit dat de volgende zaken geborgd moeten worden: - *Betaalbaarheid voor de eindgebruiker*: 'Woonlastenneutraliteit' conform Klimaatakkoord is het uitgangspunt voor de huurder. De huurder gaat op het moment van overstappen naar een andere vorm van energie niet meer aan energielasten betalen dan wanneer hij de oude vorm van energie zou hebben behouden.	Huurders-organisaties Corporaties	Gemeente

	- *Gegarandeerde warmtelevering met marktconforme tarieven.* - *Duurzame bron op termijn.* - *Open net en keuzevrijheid.* Als regisseur van de energietransitie stuurt de gemeente op het creëren van de juiste voorwaarden om de hele transitie mogelijk te maken (zoals het verzwaren van het elektriciteitsnet) en versoepelen van welstandsregels (uitrol zonnepanelen).		
I	*c. Bestaande bouw aardgasvrij* De Sleutels (i.g.v. stadsverwarming) en Ons Doel streven in de bestaande bouw naar het standaard verwijderen van kookgas bij mutatie van woningen die alleen nog kookgas hebben. Zittende huurders kunnen op verzoek van het kookgas af als dat financieel-technisch haalbaar is. Portaal onderzoekt de mogelijkheid.		Corporaties
I	*d. Spijtvrije maatregelen bij renovaties* Uitgangspunt bij renovaties en duurzaamheidsmaatregelen zijn 'spijtvrije' maatregelen, die een volgende verbetering niet in de weg zitten. Corporaties verlagen hiermee de energiebehoefte en maken de voorraad gereed voor de energietransitie. (Bij renovatie maken zij in principe (waar mogelijk en haalbaar) de woningen transitie gereed met aanvoer van 70 graden.) De corporaties dragen hiermee bij aan de doelstelling van de gemeente om jaarlijks 1.500 woningen van het aardgas af te halen.		Corporaties*
W	*e. Afstemming planningen 'aardgasvrij'* Bij de wijkaanpak 'van gas los' worden waar mogelijk planningen op elkaar afgestemd. Bij alle partijen wordt hierin flexibiliteit en openheid betracht.	Corporaties	Gemeente
R I	*f. Zonnepanelen* Corporaties continueren de uitrol van zonnepanelen (nieuwbouw en bestaand bezit) – aantallen zijn mede afhankelijk van deelname huurders – de ambitie is om gemiddeld 1 paneel per dak te realiseren tijdens de looptijd van de prestatieafspraken. Zonnepanelen leiden per saldo niet tot hogere kosten voor huurders. De gemeente Leiden spant zich in om de juiste voorwaarden hiervoor te creëren: - welstandsregels maken uitrol zonnepanelen mogelijk. - elektriciteitsnet is geschikt om grootschalige uitrol zonne-panelen aan te kunnen.		Corporaties

I	*g. Integrale wijk-/complexaanpak* Partijen streven naar een integrale wijk-/complexaanpak (incl. klimaatadaptatie) in de transitie. Corporaties participeren waar mogelijk met hun wooncomplexen in de wijkaanpak. Dat betekent waar mogelijk combineren van projecten en voorkomen van stapeling van overleggen.	Alle	Gemeente
I	*h. Ruimte voor individuele kansrijke projecten* Partijen spreken af dat er naast de wijkaanpak ook ruimte en ondersteuning is voor individuele kansrijke projecten (waaronder initiatieven van bewoners).	Alle	Gemeente
I	*i. Ondersteuning gemeente* De gemeente biedt ondersteuning bij vergunningaanvragen, het verkrijgen van inzicht in mogelijke maatregelen en subsidiemogelijkheden rondom verduurzaming.	Corporaties*	Gemeente
I	*j. Huurdersorganisaties ondersteunen energietransitie* Huurdersorganisaties ondersteunen de energietransitie door: - het belang van de huurders te vertegenwoordigen en actief mee te denken over de juiste voorwaarden voor huurders. - mee te denken over manieren waarop het belang en de urgentie van de transitie overgebracht kan worden - mee te denken over de manieren waarop huurders bij de transitie kunnen worden betrokken.	-.	Huurders-organisaties
I	*k. Duurzame opwekking energie:* In het ambtelijk LPW van 2021 wordt besproken hoe eenduidig gemeten energieprestaties kunnen worden vormgegeven. Onderdeel hiervan is de haalbaarheid van het streven naar 18% gebouwgebonden duurzame energieopwekking in 2024.		Corporaties
I	*l. Inzet voor warmtetransportleiding* In de wetenschap dat warmte van middentemperatuur vanuit maatschappelijk oogpunt een goede verduurzamingsoplossing is, spannen gemeente en corporaties zich samen in om optimale duurzame keuzes te maken binnen hun eigen rol, met betrekking tot de bronnen en aanvoermogelijkheden die financieel en technisch haalbaar zijn voor ieder afzonderlijke partij, waarbij er afspraken volgen over de afname-intentie van betaalbare en duurzame warmte door corporaties.		Gemeente en corporaties*
	3.2 Klimaatadaptatie		
W I	*a. Groen dak project* De woningcorporaties en gemeente leren samen van het aanleggen van groene daken en maken afspraken hoe ze dit regulier kunnen toepassen bij renovatie of nieuwbouw. De gemeente deelt haar kennis en ervaring.	Alle	Corporaties* Gemeente
I	*b. Stimuleren van groene tuinen* De corporaties zetten zich in voor het stimuleren van groene tuinen bij hun huurders. De gemeente ontsluit de opgedane	alle	Corporaties* Gemeente

	kennis over het vergroenen van tuinen bij particulieren met de corporaties. De gemeente continueert lopende initiatieven en initieert nieuwe acties zoals Samen aan de slag, 'tegel eruit plantje erin', geveltuinen, ga goed, etc…. bij particulieren en andere verhuurders en vergroot de zichtbaarheid van dit soort initiatieven.		
I	*c. Klimaatadaptief project per corporatie* Corporatie en gemeente onderzoeken op Leids niveau hoe invulling gegeven kan worden aan het PVE vanuit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Daarnaast wordt er op projectniveau gekeken wat er aan klimaat adaptieve maatregelen haalbaar is.	Huurders Gemeente	Corporaties
I	*d. Mogelijkheden natuurinclusief (ver)bouwen* De corporaties onderzoeken op projectniveau bij nieuwbouw en renovatie de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen. Zij kunnen daarbij gebruik maken van de kennis van de stadsecoloog en de voorbeeldprojecten uit 2020/2021. Op wijkniveau worden de eisen/voorwaarden afgesproken.	Alle	Corporaties
I	*e. Rioolvervangingsprojecten* Bij rioolvervangingsprojecten onderzoeken de woningbouwcorporaties de mogelijkheden om de hemelwaterafvoer van hun bezit af te koppelen van het riool.		Corporaties
W	*f. Inrichting van de (semi) openbare ruimte klimaatadaptief en biodivers.* Bij herinrichting van de openbare ruimte worden kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit meegenomen. De corporaties kunnen daarbij gebruik maken van de kennis van de gemeente en de voorbeeldprojecten uit 2020/2021.	Gemeente	Corporaties
R	*g. Natuurinclusief bouwen* Corporaties verkennen de mogelijkheid van het meenemen van natuurinclusief bouwen bij de aanbesteding voor nieuwbouw. Streven is om dit na de verkenning in de periode van 2021-2025 per corporatie bij minimaal 2 projecten te doen.	Gemeente	Corporaties
	3.3 Circulariteit		
I	*a. Samen leren wat circulair bouwen betekent en wat de kansen & knelpunten zijn van circulair uitvragen als opdrachtgever* Corporaties willen samen met elkaar en de gemeente: • leren wat circulair bouwen betekent en ambities hierop formuleren • het onderwerp agenderen bij het bepalen van uitgangspunten voor nieuwe nieuwbouwontwikkelingen • en ondervinden wat de kansen en knelpunten zijn in een "lerend netwerk" samenwerkingsvorm. In 2020 wordt hiermee begonnen zodat er vanaf 2021 bij een aantal projecten deels circulair uitgevraagd kan worden.	Huurdersorg.	Corporaties/ Gemeente

R	*b. Circulaire uitvraag* Iedere corporatie streeft ernaar in de periode 2021-2025 vier (deels) circulaire sloop-, nieuwebouw- of renovatieprojecten aan te besteden.	Gemeente	Corporaties
	3.4 Duurzame mobiliteit		
I	*a. Onderzoeken van kansen duurzame mobiliteit* Partijen zullen samen de kansen van duurzame mobiliteit verder onderzoeken bij bestaand bezit en bij nieuwbouwprojecten (zoals stallingsmogelijkheden voor (e-) fietsen en (e-) scooters, laadvoorzieningen voor de e-auto en meewerken aan bewustwordingscampagnes (deelmobiliteit, houtstook ed).		Corporaties Gemeente

	Jaarschijf 2020 en 2021	Jaar	Betrokken	Trekker
	3.1 Energietransitie			
R	*a. Warmtevisie gemeente Leiden* De gemeente Leiden komt in 2021 met een warmtevisie met daarin duidelijkheid over waar, wanneer, welke warmtebron toepasbaar/haalbaar is.	2021	Corporaties* Huurders-organisaties	Gemeente
R W	*b. Inzet corporaties* In de bijlage staat een overzicht van maatregelen in 2020/2021. DUWO maakt in 2020 concretere afspraken over de route van verduurzaming (Route kaart) en doet onderzoek naar warmtepomp met TEO.	2020/2021	Gemeente	Corporaties* DUWO
I	*c. Scan/overzicht energieverbruik* Op basis van de gegevens van Liander maakt de gemeente een scan van het energieverbruik op postcode niveau. Partijen bespreken de mogelijkheid deze in combinatie met een nulmeting als instrument in te zetten om de effectiviteit van energiebesparende maatregelen alsook de reële CO2 reductie te monitoren.	2020/2021	alle	Gemeente
	d. Classificatiesysteem energieverbruik DUWO zet in 2020 een classificatiesysteem op naar type panden met bijbehorend energieverbruik. Deze zal in 2021 gevuld gaan worden om het energieverbruik te kunnen vergelijken tussen de verschillende woningen in hun panden/complexen. De andere corporaties onderzoeken of zij kunnen aanhaken.	2021	Corporaties	Corporaties/ DUWO
I	*e. Campagne 'zet 'm op 71'* Corporaties draaien mee in de campagne "zet 'm op 71 graden" door bij elke CV-ketel keuring de temperatuur van de ketel (mits mogelijk) te verlagen.		alle	Corporatie

	3.2 Klimaatadaptatie			
R	*a. groen dak project* Elke corporatie realiseert elk jaar minimaal bij 1 complex een 'groen dak'-project. De woningbouwcorporaties kunnen daarbij gebruik maken van de subsidie en kennis van de gemeente.	2020/2021		Corporaties
R I	*b. Stimuleren groene tuinen* Elke corporatie doet een experiment met het stimuleren van groene tuinen bij huurders (bijv. bij mutatie of actie zittende huurders in een complex). De gemeente ontsluit de opgedane kennis over het vergroenen van tuinen bij particulieren met de corporaties. Huurdersorganisaties denken mee wat de beste aanpak is om huurders te motiveren hun tuin te vergroenen en welke ondersteuning/welk aanbod daarbij nodig is.	2020/2021	Huurdersorg.	Corporaties*
	c. Afstemming projecten Corporaties laten weten welke projecten ze uitvoeren, zodat gekeken kan worden waar de kansen liggen voor energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodivers vergroenen.	2021/ 2021		Corporaties
W	*d. Aansluiting vervanging riool en herinrichting openbare ruimte* Corporaties sluiten als dat mogelijk is met hun semi-openbare ruimte aan bij de integrale aanpak van rioolvervanging en herinrichting van de openbare ruimte. Op projectniveau wordt met betrokken partijen een integraal plan van aanpak gemaakt inclusief redelijke kostenverdeling (2020/2021) en uitgevoerd (2020-2025).	2020/2021	Corporaties	Gemeente
I	*e. Risicodialoog klimaatstresstest* De gemeente voert een 'risicodialoog' over de klimaatstresstesten (wateroverlast, hitte, droogte) met corporaties en indien gewenst het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierin worden ook de gevolgen van de lage grondwaterstanden voor de funderingen als onderwerp meegenomen). Dan worden risico's geïnventariseerd en mogelijke oplossingen gezamenlijk besproken.	2020/2021		Gemeente
	f. Minimaal 2 gazons ecologisch inrichten In overleg met de corporaties wordt gezocht naar minimaal twee gazons, die in 2020/2021 ecologisch worden ingericht.	2020/2021	Corporaties	Gemeente

	3.3 Circulariteit			
	Geen jaarafspraken	2020/2021		
	3.4 Duurzame mobiliteit			
W	*a. Mogelijkheden duurzame mobiliteit in beeld* De gemeente werkt mogelijkheden uit om de parkeernorm te verlagen in combinatie met toepassing van deelmobiliteitsconcepten. b. De gemeente draagt de huidige deelauto campagne verder uit. c. De gemeente zet in op optimalisering van het gebruik van bestaande parkeervoorzieningen.	2020/2021	Gemeente Corporaties	Gemeente

4. Wonen & zorg voor bijzondere doelgroepen

'Extra aandacht geven aan kwetsbare en specifieke doelgroepen'.

Bij de bijzondere doelgroepen wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en specifieke doelgroepen.

Onder kwetsbare inwoners worden de volgende doelgroepen verstaan:

- Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking;
- Jongeren (18-27 jaar) met jeugdhulp achtergrond;
- Dak- en thuislozen;
- Mensen met psychiatrische- en verslavingsproblematiek;
- Ex-gedetineerden.

Naast de kwetsbare groepen zijn er specifieke doelgroepen die extra inzet van partijen vragen.

Specifieke doelgroepen zijn:

- Statushouders;
- Woonwagenbewoners;
- Jongeren;
- Ouderen in een zelfstandige woning al of niet met een zorgvraag;
- Spoedzoekers (mensen die om een of andere reden snel gehuisvest moeten worden)

Leiden is een inclusieve stad. Kwetsbare inwoners met een zorgvraag kunnen passend wonen en ontvangen passende zorg. Kwetsbare doelgroepen vragen binnen de woonruimteverdeling en begeleiding extra aandacht. Corporaties, gemeente en zorgpartijen werken hierin samen. Er is een contingentenregeling waarbinnen de verdeling van te huisvesten kwetsbare mensen, die uit een instelling komen via een jaarlijks vastgestelde verdeelsleutel over de regio Holland Rijnland (en de daarin opererende woningcorporaties) wordt geregeld. Deze mensen worden met voorrang gehuisvest met een zogenaamde 3-partijen-overeenkomst waarin ook de benodigde zorg en/of begeleiding wordt vastgelegd. Dit is er ook op gericht om overlast te voorkomen. De ouderen die zelfstandig wonen met een zorgvraag kunnen o.a. via de WMO worden ondersteund.

Binnen de groep 'specifieke doelgroepen' hebben jongeren, ouderen en spoedzoekers geen status aparte in de woningtoewijzing. Vandaar dat voor deze groepen bijzondere aandacht binnen het woningaanbod wenselijk is.

Corporaties bieden maatwerk voor schrijnende gevallen.

	Kaderafspraken 2020 t/m 2025	Betrokken	Trekker
	4.1 Huisvesting kwetsbare doelgroepen		
I	*a. Continueren regionale contingentenregeling* De woningcorporaties continueren de uitvoering van de regionale contingentregeling.	Corporaties Gemeente/ Regio	Corporaties
I	*b. regie op de wacht-/behoeftelijst huisvesting uitstroom zorginstellingen* De gemeente blijft regie voeren op de wacht-/behoeftelijst voor huisvesting van cliënten van de zorginstellingen (inclusief programma's van eisen). De gemeente actualiseert deze lijst jaarlijks en verstrekt deze aan de corporaties.	Corporaties Huurdersorg.	Gemeente

I	*c. Woningen voor bijzondere doelgroepen in de nieuwbouw* Bij nieuwbouw van sociale woningen onderzoeken corporaties altijd of daarbinnen plaats is voor bijzondere doelgroepen. Corporaties streven ernaar om 10% van de totale nieuwbouw (toevoeging) van sociale huurwoningen door corporaties voor bijzondere doelgroepen in te zetten. Een deel hiervan kan doorberekend worden in de contingentregeling, een deel is uitbreiding.		Corporaties
I	*d. Aanbieding gemeentelijke panden* Gemeentelijke panden (met name in sterke wijken) worden bij voorkeur als eerste aan corporaties te koop aangeboden voor onderzoek naar transformatie voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Per locatie wordt bekeken of dit ook voor mixed wonen kan gelden (daarbij worden ook reguliere woningzoekenden gehuisvest).	Corporaties	Gemeente
I I	*e. Experimenteren met gemengde woonvormen* Corporaties experimenteren met gemengde woonvormen (zoals de 'Magic Mix') en wisselen hun ervaringen uit. Partijen hechten grote waarde aan de samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen en willen zich inzetten voor inclusie. Zorg-/welzijnspartijen hebben een belangrijke rol voor de haalbaarheid van inclusieve buurten. De gemeente ondersteunt de corporaties waar nodig in de samenwerking met deze zorg/welzijnspartijen. Corporaties en gemeente staan open voor kansrijke initiatieven voor gemengde woonvormen vanuit de Leidse bevolking.	Gemeente Huurdersorg.	Corporaties
I	*f. Snelheid in huisvesten van contingenten* Corporaties proberen contingenten zo snel mogelijk en bij voorkeur binnen 3 maanden te huisvesten. Mits er een match gevonden kan worden tussen woning, cliënt en woonomgeving is.		Corporaties
I	*g. Stimuleringsregeling voor huisvesting bijzondere doelgroepen* De gemeente heeft een (financiële) stimuleringsregeling voor huisvesting van bijzondere doelgroepen vastgesteld. Als deze pot uitgeput raakt en de huisvestingsbehoefte hier nog steeds om vraagt, bekijkt de gemeente of er ruimte is om de pot aan te vullen voor nieuwe initiatieven.		Gemeente
	4.2 Spreiding van kwetsbare groepen		
I	*a. Spreiding kwetsbare groepen* De corporaties zetten zich in om kwetsbare groepen over alle wijken te spreiden. Dat wil zeggen: ook in wijken met weinig tot geen sociale huurwoningen, bijvoorbeeld door aankoop of ontwikkeling van woningen specifiek voor deze kwetsbare doelgroepen.		Corporaties

I	Als locaties beschikbaar komen die geschikt zijn voor de huisvesting van kwetsbare groepen en op grond liggen in eigendom van de gemeente, dan spant de gemeente zich in dat marktpartijen voor het sociale deel de samenwerking met corporaties zoeken, zodat deze doelgroepen hier ook daadwerkelijk gehuisvest kunnen worden.		Gemeente
I	*b. Communicatie rond spreiding van kwetsbare groepen (draagvlak)* Partijen kijken gezamenlijk naar een goede landing van kwetsbare groepen in wijken en evalueren dit jaarlijks. De gemeente neemt hierin de regie maar heeft gezamenlijk met corporaties, zorginstelling en belangenverenigingen de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van kwetsbare groepen.	Gemeente, Corporaties, Zorginstellingen	Gemeente
	4.3 Inzet van tijdelijke verhuur voor o.a. jongeren en uitstroom uit maatschappelijke opvang		
I	*a. Tijdelijke inzet sloopwoningen* De woningcorporaties zijn bereid, als de beheersituatie dit toelaat, enkele sloopwoningen in te zetten als tijdelijke huisvestingsoplossing (doorstroomwoningen) voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang. De door de corporatie ingezette leegstandbeheerder verhuurt deze vaak aan jongeren, waardoor ook deze doelgroep bediend wordt. De tijdelijke inzet van sloopwoningen moet gezien worden als tussenstap naar een permanente woning.		Corporaties
I I	*b. Inzet grote woningen* De inzet van enkele grote woningen (bij voorkeur vrije sector en niet in rode gebieden) wordt door partijen als mogelijkheid gezien om tijdelijk extra woonruimte voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang te creëren. De gemeente zorgt voor een soepel verloop van de vergunningverlening en zonodig een bijdrage uit de stimuleringsregeling bijzondere doelgroepen.		Corporaties Gemeente
	4.4 Langer zelfstandig wonen voor ouderen		
W	*a. Actieplan Leiden op leeftijd* De gemeente werkt aan het actieplan ‘Leiden op Leeftijd’. In het actieplan wordt aandacht besteed aan de verschillende leefdomeinen die voor ouderen van belang zijn om waardig oud(er) te worden. Deze leefdomeinen en de focus die per thema nodig is, wordt opgehaald in gesprek met partner organisaties. Eén van de leefdomeinen is Wonen. Aan de hand van de uitkomsten van het actieplan maken gemeente en corporaties afspraken over wat ze kunnen doen om ouderen langer zelfstandig te kunnen laten wonen.	Corporaties Zorgpartijen, Huurdersorganisaties	Gemeente

I	*b. Platformoverleg Langer zelfstandig wonen* De gemeente organiseert minimaal 2 keer per jaar een platformoverleg met verschillende partners uit de stad over Langer zelfstandig wonen. Per overleg wordt een thema behandeld. Corporaties en huurdersorganisaties worden uitgenodigd om aan te sluiten bij het platformoverleg.	Corporaties Zorgpartijen Huurdersorg.	Gemeente
	4.5 Aangepaste woningen (MIVA-woningen)		
W	*a. Behoud aangepaste woningen voor minder-validen* Vergaand aangepaste woningen (de zogenaamde MIVA-woningen) die vrijkomen worden toegewezen aan mensen die tot de categorie mindervaliden worden gerekend. Als een MIVA woning leegstaat vindt er overleg tussen corporaties en gemeente plaats over de invulling. Streven is om een match te krijgen tussen een aangepaste woning en een bewoner die deze aanpassingen nodig heeft. Dit om te voorkómen dat een aangepaste woning bij mutatie lang leeg staat (tijd leegstand i.r.t investering) of niet opnieuw wordt benut voor de beoogde doelgroep.	Gemeente	Corporaties
	4.6 Begeleiding kwetsbare groepen		
W	*a. Gemeente pakt regierol* De gemeente pakt in het kader van begeleiding van kwetsbare groepen en het voorkomen en bestrijden van overlast de regierol. De gemeente faciliteert dit gesprek over samenwerking en regelt onafhankelijke begeleiding vanuit Platform31.	Corporaties Zorgpartijen	Gemeente
I	*b. Voldoende budget en andere voorwaarden voor begeleiding* De gemeente zorgt voor voldoende budget en andere relevante voorwaarden voor de begeleiding van huurders van contingentwoningen en van andere huurders die begeleiding/zorg nodig hebben.		
I	*c. Continueren Leidse Agenda Kwetsbare Inwoners* De afspraken van de Leidse Agenda Kwetsbare Inwoners worden gecontinueerd.	Corporaties Zorgpartijen	Gemeente
I	*d. Verbeteren samenwerking zorgpartijen, corporaties en gemeente* Partijen hechten grote waarde aan de samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen. De gemeente stimuleert de samenwerking en afstemming tussen partijen, ten einde het langer zelfstandig kunnen blijven wonen van ouderen beter te kunnen faciliteren.	Corporaties Zorgpartijen	Gemeente

	4.7 Huisvesting van specifieke doelgroepen		
I	*a. Statushouders* Corporaties zien het huisvesten van vergunninghouders mede als hun taakveld. Zij zullen al de mogelijke inzet plegen om uitvoering te geven aan de taakstelling van de gemeente. Snelheid van plaatsing en uitwisseling tussen de woningcorporaties zijn hierbij belangrijk voor partijen. Bij aanzienlijke stijgende aantallen statushouders zoekt de gemeente ook naar andere mogelijkheden voor huisvesting buiten de woningvoorraad van de corporaties, om de druk daarop aanvaardbaar te houden.	Corporaties* en Gemeente	Gemeente
I	*b. Voldoende budget en andere voorwaarden voor begeleiding* De gemeente zorgt voor voldoende budget en andere relevante voorwaarden voor de begeleiding van statushouders.		Gemeente
W	*c. Woonwagenbewoners* In deze periode worden de gesprekken gevoerd over de overname door corporaties van de resterende gemeentelijke standplaatsen en huurwoonwagens.	Corporaties	Gemeente
I	*d. Kansen zoeken voor huisvesting jongeren* Er is een tekort aan woningen voor jongeren. In de periode 2020-2025 worden door partijen kansen gezocht om meer woningen voor jongeren beschikbaar te stellen.	Gemeente	Corporaties

	Jaarschijf 2020 en 2021	**Jaar**	**Betrokken**	**Trekker**
	4.1 Huisvesting kwetsbare groepen			
R	*a. Uitvoering regionale contingentenregeling* Voor 2020 wordt vastgehouden aan het aantal van 54 contingent-woningen voor de Leidse woningcorporaties. Voor 2021 wordt binnen Holland Rijnland opnieuw het aantal contingentwoningen vastgesteld en een verdeling gemaakt.	2020 2021	Corporaties, Huurdersorg.	Gemeente
	4.2 Spreiding van kwetsbare groepen			
I	*b. Communicatie: realiseren van zachte landing kwetsbare mensen in de wijk* Partijen stellen in 2020 samen een leidraad op om een 'zachte landing' van kwetsbare bewoners in een wijk te ondersteunen en evalueren dit in 2021.	2020 2021	Corporaties Huurdersorg. Zorgpartijen	Gemeente

	4.3 Inzet van tijdelijke verhuur voor jongeren en uitstroom uit maatschappelijk opvang			
R	*b. Inzet grote (bij voorkeur vrije sector) woningen* • Portaal en De Sleutels stellen in 2020 2 woningen beschikbaar mits deze vrijkomen • Portaal en De Sleutels stellen in 2021 2 woningen beschikbaar mits deze vrijkomen • Ons Doel stelt 1 woning per twee jaar beschikbaar, mits deze vrijkomt. • Partijen stemmen vraag en aanbod af.	2020 2021	Zorgpartijen	Portaal De Sleutels Ons Doel
	4.4 Langer zelfstandig wonen voor ouderen			
I	*a. Verbeteren samenwerking zorgpartijen, corporaties en gemeente* De gemeente neemt het initiatief om gezamenlijk met de corporaties en zorgpartijen te onderzoeken hoe tripartite 'prestatieafspraken' gemaakt kunnen worden over Wonen en Zorg. Prestatieafspraken Wonen en Zorg voor 2021 opstellen.	2020 2021	Corporaties Zorgpartijen	Gemeente
	4.5 Aangepaste woningen (MIVA-woningen)			
W	*a. Behoud aangepaste woningen voor minder-validen* Over woningen met WMO aanpassingen maken partijen in 2020 verdere afspraken. Daarbij concretiseren zij bij welke type voorzieningen de grens ligt voor afstemming (bijvoorbeeld: niet bij muurbeugels, wel bij een traplift) en de termijn waarop een nieuwe bewoner gevonden moet zijn.	2020	Corporaties	Gemeente
	4.6 Begeleiding kwetsbare groepen			
I	*a. Bevorderen samenwerking* In wijken waar kwetsbare groepen gehuisvest worden, start de gemeente een traject op om corporaties en zorgpartijen bij elkaar te brengen, zodat medewerkers elkaar goed kennen, kunnen vinden, elkaar ook kunnen helpen en elkaar signalen door kunnen geven. De gemeente bevordert de samenwerking.	2020	Corporaties Zorgpartijen	Gemeente
I	*b. Meldpunt Zorg en Overlast meer bekendheid geven* De gemeente zet in gezamenlijkheid met de corporaties een meterkastkaart op met belangrijke contactnummers.	2020	Corporaties Huurdersorg.	Gemeente
I	*c. Evaluatie pilot inclusief samenleven* De pilot inclusief samenleven wordt geëvalueerd en continuering wordt besproken.	2020		Gemeente

	4.7 Huisvesting van specifieke doelgroepen			
	a. Vergunninghouders			
R	• De taakstelling voor 2020 bedraagt naar verwachting 100 plaatsingen. Waarvan 39 voor de eerste helft van het jaar zijn vastgesteld.	2020	Corporaties	Gemeente
W	• Er worden met de gemeente nog afspraken gemaakt over de verdeling tussen de woningcorporaties van de nieuwe taakstelling voor 2020.	2020	Corporaties	Gemeente
I	• Partijen zoeken samen naar (nieuwe) creatieve oplossingen voor huisvesting van statushouders	2020	Gemeente	Corporaties
I	• Indien er geschikte panden lijken te zijn, zijn corporaties bereid de haalbaarheid van aankoop te onderzoeken. Gemeente ondersteunt in dat geval de aanvraag van benodigde vergunningen.	2020	Gemeente	Corporaties
I	*b. Spoedzoekers* Partijen denken na over betere mogelijkheden/kansen voor spoedzoekers via lokaal maatwerk (zie1.3c en 1.3d), bespreken dit en werken dit uit in het LPW.	2020/ 2021	Gemeente	Corporaties
W	*c. Woonwagenbewoners* Er wordt momenteel een regionaal behoefte-onderzoek uitgevoerd Op basis van de resultaten van het regionaal behoefte-onderzoek, gaan partijen nader met elkaar in gesprek. Voor het jaar 2021 worden nadere afspraken over de overname van gemeentelijke woonwagens en standplaatsen gemaakt. De gemeente zal volgens planning in het tweede kwartaal van 2020 een overeenkomst sluiten met De Sleutels inzake de renovatie en overdracht van de 14 woonwagen-standplaatsen aan de Trien Semlerstraat. Het beheer van de woonwagenstandplaatsen ligt al bij De Sleutels en dit zal ook na de renovatie het geval blijven.	2020	Corporaties	Gemeente
I	*d. Tijdelijke contracten voor jongeren* Partijen herkennen het vraagstuk van tijdelijke huurcontracten voor jongeren van 20 t/m 23 jaar met het behoud van de inschrijftijd. Dit punt wordt in het ambtelijk LPW geagendeerd en besproken.	2020	Corporaties	Gemeente

5. Leefbaarheid

'Kwaliteit van de woonomgeving vergroten'

Samen de leefbaarheid verbeteren

Partijen zien een grotere druk op de leefbaarheid ontstaan. Daarbij zien zij grote verschillen tussen de diverse wijken in Leiden. Het verder optimaliseren van de samenwerking en afstemming tussen corporaties (wijkbeheerders), gemeente en zorg- en welzijnspartijen vormt een kans om samen de leefbaarheid te verbeteren. Ook liggen er kansen in het beter afstemmen van de inzet van (financiële) middelen, bijvoorbeeld bij het faciliteren van buurtinitiatieven en -voorzieningen.

	Kaderafspraken 2020 t/m 2025	Betrokken	Trekker
	5.1 Leefbaarheidsactiviteiten en leefbaarheidsbudget		
I	*a. Inzet op leefbaarheid* Een overzicht van de inzet (geest en werkwijze) van elke corporatie op leefbaarheid staat in de bijlage. De corporaties blijven onder de € 131,37- per woning.		Corporaties
I	*b. Belang van welzijns- en opbouwwerk* De gemeente onderschrijft het belang van welzijns- en opbouwwerk in kwetsbare wijken en zorgt voor voldoende structurele middelen. Ook ruimten voor ontmoeting vallen hieronder.		Corporaties
	5.2 Samenwerking op het gebied van leefbaarheid buurten		
I	*a. Samenwerking verbeteren bij inzet op leefbaarheid in buurten* Partijen werken actief samen aan en voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor de leefbaarheid in buurten. Dat doen ze op de volgende onderwerpen: -sociale veiligheid en voorkomen van overlast -ondersteuning kwetsbare mensen -schoon, heel en veilig in de buurten Bewonerscommissies spelen hierbij een belangrijke signalerende rol.	Huurdersorg.	Gemeente en corporaties
	5.3 Buurtbemiddeling		
I	*a. Voortzetting inzet buurtbemiddeling* Partijen gaan in overleg met buurtbemiddeling over continuering van de inzet van buurtbemiddeling. Daarbij wordt ook een andere manier van afrekenen en verantwoorden besproken.	Corporaties Kwadraat	Gemeente
	5.4 Ruimte voor buurtinitiatieven en buurtvoorzieningen		
I	*a. Ondersteunen kansrijke initiatieven* Gemeenten en corporaties stimuleren en faciliteren kansrijke initiatieven van huurders voor de verbetering van leefbaarheid in wijken, buurten en complexen.		Gemeente Corporaties

I	*b. Afstemming inzet middelen voor buurtinitiatieven/-voorzieningen* Partijen spreken af om de inzet van middelen voor buurtinitiatieven/-voorzieningen beter op elkaar af te gaan stemmen om op die manier effectiever en efficiënter met de middelen om te gaan.		Gemeente Corporaties
I	*c. Huisvesten buurtvoorzieningen* De gemeente geeft opdracht aan de nieuwe welzijnsorganisatie om inzicht te krijgen in welke wijken behoefte is aan buurtvoorzieningen. Als kansen zich voordoen om buurtvoorzieningen in corporatiebezit te huisvesten dan staan corporaties hier voor open.		Gemeente Corporaties
	5.5 Woonfraude		
I	*a. Voortzetten van de aanpak van woonfraude* Het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woningen wordt voortgezet.	Gemeente	Corporaties

	Jaarschijf 2020 en 2021	**Jaar**	**Betrokken**	**Trekker**
	5.1 Leefbaarheidsactiviteiten en leefbaarheidsbudget			
R	*a. inzet op leefbaarheid* Het overzicht leefbaarheidsinspanningen per corporatie in 2020 en 2021 is opgenomen in de bijlage.	2020 2021		Corporaties
	5.2 Samenwerking op het gebied van leefbaarheid buurten			
W	*a. prioritering van buurten en betere samenwerking* Partijen inventariseren in 2020 in welke buurten de leefbaarheid onder druk staat en gaan samen met partijen uit de wijk kijken wat je gezamenlijk hieraan kunt doen. Voor zover aanwezig worden bewonerscommissies hierbij betrokken. Concrete afspraken worden gemaakt (wie kan wat doen) tijdens een reeds bestaand overleg wat daar geschikt voor is, bijvoorbeeld het integraal gebiedsteamoverleg.	2020	Corporaties	Gemeente
I	*b. Betere afstemming en effectievere inzet wijkbeheerders* De corporaties werken aan een betere samenhang tussen de inzet van de verschillende wijkbeheerders en het sociaal wijkteam. Hiertoe wordt nadere kennismaking en afstemming van activiteiten georganiseerd (bijvoorbeeld in een gebiedsteamoverleg van wijkbeheerders en sociaal team). Beginnen met het voor elkaar inzichtelijk maken, wie waar zit en 06-nummers uitwisselen etc.	2020	Gemeente	Corporaties

	5.3 Buurtbemiddeling			
R	*a. Aanpassing van contract buurtbemiddeling* In 2020 komen partijen tot een nieuw contract voor buurtbemiddeling voor 2021 en verder, waarbij uitgegaan wordt van 1 gezamenlijk contract voor de corporaties voor de inzet van buurtbemiddeling voor 2021.	2020	Corporatie Kwadraat	Gemeente
I	*b. Pilot buurtrechter* In 2020 bezien partijen de mogelijkheden voor een pilot buurtrechter.		alle	Gemeente
	5.4 Ruimte voor buurtinitiatieven en -voorzieningen			
W	*a. Afstemming inzet middelen voor buurtinitiatieven/-voorzieningen* Partijen spreken af om in 2020 en 2021 de investeringen voor buurtinitiatieven op elkaar af te stemmen door alert te zijn op kansen en mogelijkheden hiertoe en daarover contact te leggen met elkaar. Partijen houden hierbij rekening met elkaars begrotingscyclus.	2020 2021	Huurdersorg.	Corporatie Gemeente
	5.5 Woonfraude			
I	*a. Continuering inzet op woonfraude* Bestaande uitvoeringsafspraken worden voortgezet	2020 2021	Gemeente	Corporaties

6. Organisatie en samenwerking

Het doel van deze afspraken is het versterken van de samenwerking en het gezamenlijk volkshuisvestelijk presteren in de gemeente Leiden. De lokale volkshuisvestelijke opgave staat daarbij centraal. Deze kaderafspaken gelden tot en met 2025. Jaarlijks wordt de jaarschijf voor de opvolgende twee jaar geactualiseerd.

6.1 Bestuurlijk en ambtelijk overleg

a. Periodiek vindt er bestuurlijk overleg (bestuurlijk LPW) plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. Minimaal twee maal per jaar wordt in het bestuurlijk LPW gesproken over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. In het najaar wordt de jaarschijf voor de komende 2 jaar vastgesteld.

b.Het bestuurlijk overleg over de (uitvoering van) de prestatieafspraken wordt gezamenlijk voorbereid door het ambtelijk LPW . Hiertoe vindt minstens tweemaal per jaar ambtelijk overleg plaats. Verder wordt het ambtelijke LPW gebruikt om thematisch zaken met elkaar te bespreken. Hiertoe stellen partijen samen een jaaragenda op.

6.2 Monitoring

Partijen monitoren periodiek de volgende gegevens:

- Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad en middenhuur
- Investeringsagenda
- Toewijzing aan reguliere huurders, kwetsbare en specifieke groepen
- Duurzaamheid - CO2 reductie en energiebesparing
- De prestaties op leefbaarheid

De monitor wordt besproken in het bestuurlijk LPW in het voorjaar en najaar. De corporaties stellen de monitor op. In het LPW wordt een format voor een monitor ontwikkeld.

6.3 Looptijd van afspraken

a. Deze overeenkomst bevat de periode 2020 t/m 2025. De overeenkomst geldt vanaf moment van ondertekening en wordt begin 2022 geëvalueerd. Deze overeenkomst loopt door tot het moment dat een nieuwe overeenkomst is vastgesteld. Jaarlijks wordt de jaarschijf voor de opvolgende twee jaar geactualiseerd.

b.Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

c.Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht.

6.4 Werkwijze prestatieafspraken

a.De prestatieafspraken zijn samenwerkingsafspraken over volkshuisvestelijke ambities. Ze beschrijven de richting en hoe partijen samen op weg gaan en elkaar steunen om deze te behalen. Het accent ligt op samen de juiste dingen doen en daarin vooruitkomen. De prestatieafspraken helpen bij het afstemmen van inzet en prestaties en de verantwoording daarover, maar zijn niet bedoeld als afrekeninstrument op het (net) niet behalen van resultaten. De waarde van

prestatieafspraken zit in het gezamenlijke proces, dit wordt periodiek geëvalueerd. In het voorjaar bepalen partijen samen wat er volkshuisvestelijk nodig is. In hun bieding voor 1 juli kunnen de corporaties daar vervolgens op inspelen. In het najaar spreken partijen af wie wat doet en hoe dit samen vorm te geven. Daarbij is het uitgangspunt samen volkshuisvestelijk presteren. De huurdersorganisaties hebben een volwaardige rol in dit proces. Elke corporatie doet een eigen bod.

6.5 Disclaimer bij deze prestatieafspraken

De in deze Prestatieafspraken verwerkte ambities van de individuele corporaties en huurdersorganisaties zijn gebaseerd op een inschatting van de financiële situatie en draagkracht van de corporatie nu en in de voorzienbare toekomst. Partijen onderkennen echter, dat iedere corporatie eindverantwoordelijk is en blijft voor de bedrijfsvoering, voor de financieel-economische gezondheid en voor een afdoende weerstandsvermogen van de corporatie. Dat heeft tot consequentie dat deze Prestatieafspraken in geen geval tot investeringen of kosten zullen kunnen leiden, die een corporatie in de gegeven omstandigheden op financieel-economische gronden niet verantwoord acht.

Jaarlijks wordt bekeken of de (financiële) situatie, al dan niet onder invloed van wet- en regelgeving, aanleiding geeft voor Partijen tot het bijstellen van afspraken. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan situaties als het afschaffen van de Verhuurdersheffing, wijzigingen op de vastgoedmarkt, gevolgen van de corona-crisis e.d.

7. Ondertekening

Aldus ondertekend op …….. te Leiden

Gemeente Leiden Fleur Spijker *Wethouder Duurzame verstedelijking, Ruimte en Wonen*	
Ons Doel Christoffel Klap *Directeur-bestuurder*	**Huurdersorganisatie Ons Doel Leiden** Michel Ebbens *voorzitter*
De Sleutels Gerda van den Berg *Directeur-bestuurder*	**HBV De Eendracht** Elger Niels *voorzitter*
Portaal Jet Bicker-Caarten *Manager Volkshuisvesting Leiden*	**HBV Leiden** Paula van Schooten *voorzitter*
DUWO Anneleen Lagae *Vestigingsdirecteur DUWO Leiden*	**Huurdersvereniging BRES** Arnaud van Haaster *voorzitter*

Bijlage 1 Voorraadontwikkeling en (des)investeringen per corporatie 2020-2025

Bijlage 1a Ontwikkeling gezamenlijke voorraad Ons Doel, De Sleutels, Portaal

TOTAAL	Huurgrenzen 2019	Aantal op 31-dec-19	Aantal op 1-jul-20
Goedkoop	≤ 424,44	2.024	1.849
Bereikbaar I	> 424,44 & ≤ 607,46	9.223	8.889
Bereikbaar II	> 607,46 & ≤ 651,03	2.067	2.237
Totaal bereikbaar I + II		11.290	11.126
Duur Sociaal	> 651,03 & ≤ 720,42	3.117	3.396
Vrije sector	> 720,42 (niet-DAEB)	806	825
Totaal t/m bereikbaar II	≤ 651,03	13.314	12.975
Totaal sociaal	≤ 720,42	16.431	16.371
Goedkoop	≤ 424,44	12%	11%
Bereikbaar I	> 424,44 & ≤ 607,46	56%	54%
Bereikbaar II	> 607,46 & ≤ 651,03	13%	14%
Totaal bereikbaar I + II		69%	68%
Duur Sociaal	> 651,03 & ≤ 720,42	19%	21%
Totaal t/m bereikbaar II	≤ 651,03	81%	79%

Nieuwbouw (aantal sociale huurwoningen)	Prognose per jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prognose totaal nieuwbouw sociaal 2020-2025
In het jaar geraamde nieuwbouw hard		23	165	201	325	259	89	1.062
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht		-	-	-	150	215	482	847
In het jaar geraamde aankopen		15	15	14	135	158	87	424
In het jaar geraamde verkopen		10	10	15	25	25	25	110
In het jaar geraamde sloop		58	118	308	332	302	59	1.177
netto in het jaar geraamde toe-/afname		-30	52	-108	253	305	574	1.046

Nieuwbouw (aantal vrije sector huurwoningen)	Prognose per jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prognose totaal nieuwbouw vrije sector 2020-2025
In het jaar geraamde nieuwbouw hard		-	64	-	-	-	-	64
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht		-	-	-	-	-	-	-
In het jaar geraamde aankopen		-	-	-	20	-	-	20
In het jaar geraamde verkopen		-	-	-	-	-	-	-
In het jaar geraamde sloop		-	-	-	-	-	-	-
netto in het jaar geraamde toe-/afname		-	64	-	20	-	-	84

Toelichting: op 1 juli 2020 waren er totaal 16.371 sociale huurwoningen in bezit van de corporaties in Leiden, 60 minder dan een half jaar eerder. **Sociale voorraad**: De prognose is (harde en zachte projecten opgeteld inclusief aankoop en verkoop) groei t/m 2025 met ca. 1.046 woningen (189 meer dan half jaar geleden), tot een totaal van ca. 17.417
Vrije sector voorraad: De prognose is (harde en zachte projecten opgeteld inclusief aankoop en verkoop) groei t/m 2025 met ca. 84 woningen, tot een totaal van ca. 900

Voor de sociale voorraad geldt dat de corporaties minimaal 70% bereikbaar willen houden (t/m bereikbaar II).
Woningen met een sociaal huurcontract, maar een huur boven de liberalisatiegrens tellen mee in de categorie 'Duur sociaal'.

Bijlage 1b Voorraadontwikkeling Ons Doel

Ons Doel	Huurgrenzen 2019	Aantal op 31-dec-19	Aantal op 1-jul-20					
Goedkoop	≤ 424,44	345	335					
Bereikbaar I	> 424,44 & ≤ 607,46	1.427	1.373					
Bereikbaar II	> 607,46 & ≤ 651,03	268	291					
Totaal bereikbaar I + II		1.695	1.664					
Duur Sociaal	> 651,03 & ≤ 720,42	437	477					
Vrije sector	> 720,42 (niet-DAEB)	50	50					
Totaal t/m bereikbaar II	≤ 651,03	2.040	1.999					
Totaal sociaal	≤ 720,42	2.477	2.476					
Goedkoop	≤ 424,44	14%	14%					
Bereikbaar I	> 424,44 & ≤ 607,46	58%	55%					
Bereikbaar II	> 607,46 & ≤ 651,03	11%	12%					
Totaal bereikbaar I + II		68%	67%					
Duur Sociaal	> 651,03 & ≤ 720,42	18%	19%					
Totaal t/m bereikbaar II	≤ 651,03	82%	81%					

Nieuwbouw (aantal sociale huurwoningen)	Prognose per jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prognose totaal nieuwbouw sociaal 2020-2025
In het jaar geraamde nieuwbouw hard		14	26	86	-	-	-	126
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht		-	-	-	100	35	35	170
In het jaar geraamde aankopen		-	-	-	-	-	-	-
In het jaar geraamde verkopen		5	5	5	5	5	5	30
In het jaar geraamde sloop		-	-	-	-	-	-	-
netto in het jaar geraamde toe-/afname		9	21	81	95	30	30	266

Nieuwbouw (aantal vrije sector huurwoningen)	Prognose per jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prognose totaal nieuwbouw vrije sector 2020-2025
In het jaar geraamde nieuwbouw hard		-	-	-	-	-	-	-
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht		-	-	-	-	-	-	-
In het jaar geraamde aankopen		-	-	-	-	-	-	-
In het jaar geraamde verkopen		-	-	-	-	-	-	-
In het jaar geraamde sloop		-	-	-	-	-	-	-
netto in het jaar geraamde toe-/afname		-	-	-	-	-	-	-

Bijlage 1c Voorraadontwikkeling De Sleutels

De Sleutels	Huurgrenzen 2020	Aantal op 31-dec-19	Aantal op 1-jul-20					
Goedkoop	≤ 432,51	728	716					
Bereikbaar I	> 432,51 & ≤ 619,01	3.703	3.659					
Bereikbaar II	> 619,01 & ≤ 663,40	939	992					
Totaal bereikbaar I + II		4.642	4.651					
Duur Sociaal	> 663,40 & ≤ 737,14	1.314	1.403					
Vrije sector	> 737,14 (niet-DAEB)	463	490					
Totaal t/m bereikbaar II	≤ 663,40	5.370	5.367					
Totaal sociaal	≤ 737,14	6.684	6.770					
Goedkoop	≤ 432,51	11%	11%					
Bereikbaar I	> 432,51 & ≤ 619,01	55%	54%					
Bereikbaar II	> 619,01 & ≤ 663,40	14%	15%					
Totaal bereikbaar I + II		69%	69%					
Duur Sociaal	> 663,40 & ≤ 737,14	20%	21%					
Totaal t/m bereikbaar II	≤ 663,40	80%	79%					

Nieuwbouw (aantal sociale huurwoningen)	Prognose per jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prognose totaal nieuwbouw sociaal 2020-2025
In het jaar geraamde nieuwbouw hard		4	98	41	175	259	89	666
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht					50	100	268	418
In het jaar geraamde aankopen		15	15	14	12	12	12	80
In het jaar geraamde verkopen								-
In het jaar geraamde sloop			118	220	222	244		804
netto in het jaar geraamde toe-/afname		19	-5	-165	15	127	369	360

Nieuwbouw (aantal vrije sector huurwoningen)	Prognose per jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prognose totaal nieuwbouw vrije sector 2020-2025
In het jaar geraamde nieuwbouw hard			24					24
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht								-
In het jaar geraamde aankopen								-
In het jaar geraamde verkopen								-
In het jaar geraamde sloop								-
netto in het jaar geraamde toe-/afname		-	24	-	-	-	-	24

Bijlage 1d Voorraadontwikkeling Portaal

Portaal	Huurgrenzen 2020	Aantal op 31-dec-19	Aantal op 1-jul-20					
Goedkoop	≤ 432,51	943	798					
Bereikbaar I	> 432,51 & ≤ 619,01	4.084	3.857					
Bereikbaar II	> 619,01 & ≤ 663,40	860	954					
Totaal bereikbaar I + II		4.944	4.811					
Duur Sociaal	> 663,40 & ≤ 737,14	1.303	1.516					
Vrije sector	> 737,14 (niet-DAEB)	284	285					
Totaal t/m bereikbaar II	≤ 663,40	5.887	5.609					
Totaal sociaal	≤ 737,14	7.190	7.125					
Goedkoop	≤ 432,51	13%	11%					
Bereikbaar I	> 432,51 & ≤ 619,01	57%	54%					
Bereikbaar II	> 619,01 & ≤ 663,40	12%	13%					
Totaal bereikbaar I + II		69%	68%					
Duur Sociaal	> 663,40 & ≤ 737,14	18%	21%					
Totaal t/m bereikbaar II	≤ 663,40	82%	79%					

Nieuwbouw (aantal sociale huurwoningen)	Prognose per jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prognose totaal nieuwbouw sociaal 2020-2025
In het jaar geraamde nieuwbouw hard		5	41	74	150	-	-	270
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht		-	-	-	-	80	179	259
In het jaar geraamde aankopen		-	-	-	123	146	75	344
In het jaar geraamde verkopen		5	5	10	20	20	20	80
In het jaar geraamde sloop		58	-	88	110	58	59	373
netto in het jaar geraamde toe-/afname		-58	36	-24	143	148	175	420

Nieuwbouw (aantal vrije sector huurwoningen)	Prognose per jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prognose totaal nieuwbouw vrije sector 2020-2025
In het jaar geraamde nieuwbouw hard		-	40	-	-	-	-	40
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht		-	-	-	-	-	-	-
In het jaar geraamde aankopen		-	-	-	20	-	-	20
In het jaar geraamde verkopen		-	-	-	-	-	-	-
In het jaar geraamde sloop		-	-	-	-	-	-	-
netto in het jaar geraamde toe-/afname		-	40	-	20	-	-	60

Bijlage 1e Voorraadontwikkeling DUWO

DUWO Leiden	Huurgrenzen per jan-19	aantallen op 31-dec-19	aantallen op 01-jul-20
Goedkoop	< €424,44	6.002	6.048
Bereikbaar I	< €424,44 & < €607,46	880	880
Bereikbaar II	>€607,46 & <€651,03	143	143
Duur Sociaal	>€651,03 & <€720,42	204	204
Vrije sector	>€720,42 (niet DAEB)	29	29
Totaal t/m bereikbaar II	< €651,03	7.025	7.071
Totaal sociaal	< €720,42	7.229	7.275
Goedkoop	< €424,34	83%	ntb
Bereikbaar I	< €424,44 & < €607,46	12%	ntb
Bereikbaar II	>€607,46 & <€651,03	2%	ntb
Duur Sociaal	>€651,03 & <€720,42	3%	ntb
Totaal t/m bereikbaar II	< €651,03	97%	97%

Nieuwbouw (aantal sociale huurwoningen) Stichting DUWO Leiden	Prognose per jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Prognose totaal nieuwbouw sociaal 2020-2025
In het jaar geraamde nieuwbouw hard		52	60	289	0	0	0	401
In het jaar geraamde nieuwbouw zacht		0	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde aankopen		0	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde verkopen		0	0	0	0	0	0	0
In het jaar geraamde sloop		0	0	0	0	0	0	0
netto in het jaar geraamde toe-/ afname		52	60	289	0	0	0	401

Bijlage 2 Inzet van corporaties op duurzaamheid in 2020

Bijlage: Corporaties in de planning voor 2020

	Zonnepanelen aanbieden / aanbrengen
Ons Doel	± 250 VHE van zonnepanelen voorzien, uitrol afhankelijk van deelname huurders (aanbod 500, realisatie 50%)
Sleutels	beleid maken en uitrollen, zonnepanelen op verzoek huurders
Portaal	700 aangeboden, verwachting is plaatsen van 30%
Duwo	1.000 VHE van zonnepanelen voorzien
	Isolatie / verduurzaming inpandig / renovatie (klein en groot)
Ons Doel	45 VHE / 123 VHE / 334 VHE
Sleutels	0 / 0 / 190 VHE
Portaal	220 VHE / 145 VHE
Duwo	385 VHE / 460 VHE / 30 VHE
	Deelname in wijkaanpak gasloos
Ons Doel	Zuid West
Sleutels	Zuid West / Stevenshof / Meerburg
Portaal	Zuid West / Stevenshof / Meerburg
Duwo	Zuid West
	Gasloos maken / voorbereiden op gasloos
Ons Doel	onderzoek warmtenet zuidhoven (200) / kookgas eruit bij mutatie en op verzoek bewoner
Sleutels	kookgas eruit bij mutatie en op verzoek bewoners / nieuwbouw geen kookgas
Portaal	Start onderhandelingen/ deelname aanvraag en onderzoek proeftuin warmtenet zuidhoven (egw's)
Duwo	onderzoek warmtepomp met TEO
	Overig
Ons Doel	kleinere duurzaamheidsingrepen in combinatie met onderhoudsingrepen / participatie klimaatadaptatie
Sleutels	kleinere duurzaamheidsingrepen in combinatie met onderhoudsingrepen / participatie klimaatadaptatie
Portaal	kleinere duurzaamheidsingrepen + klimaatadaptatie in de wijk
Duwo	2 pilots groen dak / energy race

Bijlage 3 Leefbaarheidsactiviteiten per corporatie

Bijlage 3a Leefbaarheidsactiviteiten Ons Doel

Overzicht activiteiten corporaties 2021 in de wijken

ONS DOEL

Om de leefbaarheid in onze complexen/buurten te ondersteunen begroten we het maximum van € 131,37 per DAEB-woning. Dit zetten we in voor :

- huurdersinitiatieven
- bewonersparticipatie
- groen, schoon, heel, veilig
- leefbaarheidsprojecten
- personeelskosten (wijkbeheer en sociaal beheer)

In de wijken hebben we in 2021 de volgende speerpunten

Wat	Wijk/buurt of complex	Omschrijving
Vragers/Dragers	Tuinstadwijk en Professorenwijk	Leefbaarheidsproject Inclusieve samenleving
Ontmoeting/participatie	• De Parelvissers • Buurtschuur, Prof. wijk • Tuinhuis, Nico v.d. Horstpark • De Meelbox	Bevordering huurdersinitiatieven, participatie, leefbaarheid en ontmoeting
Project meeuwen en duiven overlast	Pilot in verschillende complexen	Groen, schoon, heel en veilig
Klimaatadaptatie, bevorderen initiatieven, 2021 “jaar van de tuin”	Gehele bezit, in het bijzonder Zuid	Bewustwording klimaatverandering. Huurders stimuleren voor aanpassing van tuinen. Tuinen aanpassen bij mutatie.
Zelfbeheer: • Schoonmaak • Groenonderhoud • Plantenbakken	Gehele bezit, daar waar huurders hiervoor open staan	Groen en schoon. Betrokkenheid, verantwoordelijkheid delen met huurders

Overzicht 2021 activiteiten De Sleutels in de wijken

In de leefbaarheidsbegroting hebben wij het volgende opgenomen om onze huurders een goed thuis te bieden:

- samenwerkingsrelaties verbeteren
- bewonersinitiatieven ondersteunen
- wijk en complexacties
- bewonersparticipatie, zoals bewonerscommissies
- klanttevredenheid schoon, heel, veilig
- zichtbaarheid van de wijkbeheerders in de wijken en complexen
- eenduidige beeldkwaliteit groen
- schone leefomgeving en schone complexen
- veiligheid door middel van o.a. camerabeveiliging in diverse complexen
- personeelskosten (sociaal domein: woonconsulenten, wijkbeheerders en wijkconsulenten)

Bovenstaande punten voeren wij uit in de volgende wijken:

- Hovens
- Prinsessenbuurt
- Merenwijk
- Kooi
- Binnenstad
- Mors
- Nico van der Horstpark
- Stevenshof
- Zuid Gasthuis district
- Zuid Boshuizen
- Roomburg/Meerburg
- Tuinstadwijk

Bijlage 3c Leefbaarheidsactiviteiten Portaal

Overzicht activiteiten corporaties 2021 in de wijken

PORTAAL

Om de leefbaarheid in onze complexen/buurten te ondersteunen begroten we het maximum van € 131,37 per DAEB-woning. Dit zetten we in voor :

- huurdersinitiatieven
- bewonersparticipatie
- groen, schoon, heel, veilig
- leefbaarheidsprojecten
- personeelskosten (wijkbeheer en sociaal beheer)

In de wijken hebben we in 2021 de volgende speerpunten

Wat	Wijk/buurt of complex	Omschrijving
Tegengaan Meeuwenoverlast	Diversen, o.a. Binnenstad, Nieuw Leyden	Meer en meer ervaren huurders overlast van broedende meeuwen op de daken. Door o.a. maatregelen om het nesten tegen te gaan willen we de overlast verminderen.
Zelfbeheer	Hoge Mors	Bewoners dragen zelf verantwoording voor de algemene ruimten van het complex. Doen zelf diverse klussen zoals schoonmaak en groenonderhoud. Spreken bewoners aan etc.
Participatie versterken	Mors oa Schakelaar (Agaatlaan)	Bevorderen van ontmoeting, eigen verantwoordelijkheid en het ontwikkelen van eigen initiatieven door bewoners.
Samenspraak	Leiden breed	Een nieuwe manier om belanghebbende (huurders en toekomstige huurders) te betrekken bij de koers die we willen varen en de keuzes die we willen maken bij nieuwe bouw -en hoogwaardige renovatie projecten.
Vergroening/ participatie	Stevenshof en Zuid West	Stimuleren/ betrokkenheid vergroten van bewoners bij vergroening van de woonomgeving. Ontmoeting, leefbaarheid bevorderen.
Samenwerking met vrienden van het Singelpark. Participatie en vergroenen. Klimaatadaptatie.	Rondom het Singelpark	Aan het Singelpark heeft Portaal substantieel veel bezit. Ca 700-750 wooneenheden. De vrienden onderhouden het groen rondom deze complexen en betrekken onze huurders erbij. Dit komt het samenleven en de leefomgeving ten goede.
Klimaatadaptatie	Leiden Noord + De Kooi	Samen met de gemeente vervolg geven aan het project “Sponge”: inspelen op de verandering van het klimaat (extreme hoosbuien en verdroging) door in te zetten op buffering van het water in de wijk en of complex middels het faciliteren van

		regentonnen en aanbrengen “wadi’s”. Ook vergroening krijgt hierbij aandacht.
Inclusieve wijken	Leiden breed	Inclusief betekent werken aan een gemengde wijk waar bewoners prettig samenleven en die aantrekkelijk is voor (nieuwe) bewoners, bezoekers, en ondernemers. Een wijk waarin de veerkracht van bewoners wordt versterkt en iedereen mee kan doen.

Bijlage 4 Begrippen en definities

Begrip/ definitie*	
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector/ liberalisatiegrens	€ 737,14
Aftoppingsgrens hoog	€ 663,40
Aftoppingsgrens laag	€ 619,01
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14 -€ 1.000 huur (vrije sector)
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 663,40 en de liberalisatiegrens van € 737,14
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 432,51 en de aftoppingsgrens hoog van € 663,40
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: • Eenpersoonshuishouden tot AOW: € 23.225 • Eenpersoons ouderenhuishouden: € 23.175 • Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 31.550 • Meerpersoons ouderenhuishouden: € 31.475
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 39.055
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.055 en € 43.574
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 43.574

**BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend op 1 januari 2020-31 december 2020*