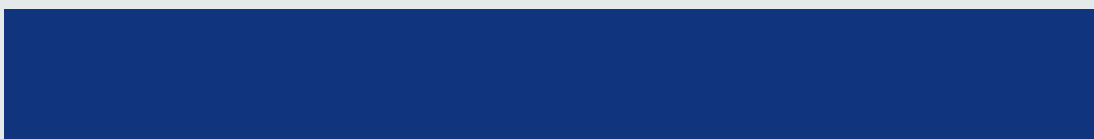


Prestatieafspraken Leiden 2026 t/m 2030



Tekenblad

25 juni 2026

	Wethouder Wonen, Bouwen en Welzijn Julius Terpstra
	Directeur-Bestuurder Danny Wijnbelt
	Voorzitter Elger Niels
	Directeur-Bestuurder Sjors Hartman
	Plaatsvervangend voorzitter Josefine Schouten
	Vestigingsdirecteur Laurens Cramer
	Voorzitter Marnix Vorselman
	Regiomanager Leiden Jet Bicker Caarten
	Voorzitter Paula van Schooten

Inhoud

Tekenblad	2
Vooraf	3
1. Beschikbaarheid	5
2. Betaalbaarheid.....	11
3. Duurzaamheid en woningkwaliteit	12
4. Wonen, zorg en welzijn.....	17
5. Leefbaarheid	20
6. Studentenhuisvesting.....	22
7. Samenwerking en monitoring	25
Bijlage 1: Belangrijkste afspraken uit de NPA 2025.....	27
Bijlage 2: Definities thema duurzaamheid	29

Vooraf

De opgaven in Leiden zijn groot. Er zijn lange wachttijden voor woningzoekenden. Daarom willen we snel veel sociale huurwoningen bouwen. We willen de bestaande woningvoorraad en woonomgeving verduurzamen. De leefbaarheid van een aantal wijken moet verbeteren. We moeten veel bijzondere en reguliere woningzoekenden huisvesten terwijl er weinig woningen vrijkomen. En we willen de woonlasten van huurders betaalbaar houden. Betaalbaar wonen moet bijdragen aan het bredere doel om de bestaanszekerheid van huurders te borgen.

Het zijn opgaven waar we gezamenlijk voor staan en waarvoor we deze prestatieafspraken maken: de gemeente Leiden, de woningcorporaties Ons Doel, De Sleutels, Portaal, DUWO, en de huurdersorganisaties: Huurderbelangenvereniging de Eendracht (HBE), Huurdersbelangenvereniging Ons Doel (HOOD), Huurdersbelangenvereniging Leiden (HBV) en Huurdersbelangenvereniging BRES. We streven in Leiden gelijke doelen na en hebben elkaar hard nodig. Samen leggen we de lat hoog, met realisme. We werken op basis van transparantie in het vertrouwen dat elke partij zich maximaal inspant voor het realiseren van deze afspraken.

Verschillende kaders en afspraken zijn al vastgelegd, zoals de Nationale Prestatieafspraken, de Woonvisie, het Volkshuisvestingsprogramma en de Regionale Woondeal. We maken daarom enkel prestatieafspraken die hier iets aan toevoegen. In de regel leggen we geen zaken vast die we sowieso al doen of als vanzelfsprekend beschouwen.

Meerjarige afspraken op hoofdlijnen die iets toevoegen

De afspraken die we hier op hoofdlijnen maken vormen het raamwerk om de komende jaren gezamenlijk aan te werken. Het 'hoe' daarvan vraagt op verschillende thema's nog de nodige uitwerking. Daarom maken we in hoofdstuk 7 afspraken over samenwerking en monitoring. Jaarlijks zullen we waar nodig nieuwe uitwerkingpunten benoemen.

Afspraken op hoofdlijnen zijn niet vrijblijvend – integendeel. Het realiseren van de ambities vraagt om stevig en gezamenlijk werken. We houden elkaar scherp. We monitoren en bespreken de voortgang in het

Leids Platform Wonen (LPW). Niet om elkaar erop af te rekenen – we vertrouwen erop dat elke partij zich maximaal inspant om de doelen te halen – maar om gezamenlijk te zoeken naar hoe het beter kan.

Bijsturen wanneer nodig

De ervaring leert dat de omstandigheden (rijksbeleid, financiële ruimte, ontwikkelingen op de woningmarkt) tijdens de looptijd van afspraken veranderen. Zo staan de NPA onder druk door het tekort aan investeringscapaciteit van woningcorporaties en zijn er in 2026 nieuwe coalitieakkoorden van de landelijke en gemeentelijke overheid gekomen. Wanneer deze omstandigheden de mogelijkheden om de afspraken te realiseren bij een of meer partijen wezenlijk vergroten of verkleinen bespreken we gezamenlijk de nieuwe situatie, hoe we kunnen bijsturen en of we de afspraken moeten aanpassen.

Kaderstellend voor de lokale prestatieafspraken in Leiden

- **Nationale Prestatieafspraken:** afspraken over voldoende (betaalbare) nieuwbouw, betaalbaarheid, herstructurering, vocht en schimmel, woonvormen voor ouderen en andere doelgroepen, over verduurzaming en over leefbaarheid.
- **Regionale woondeal Holland Rijnland:** regionale afspraken over woningbouw, verdeling van sociale huur, en huisvesting van aandachtsgroepen.
- **Woonvisie Leiden 2020-2030:** hoofdkader voor het lokale woonbeleid, inclusief ambities voor sociale woningbouw, duurzaamheid en bijzondere doelgroepen.
- **De zorgzame wijk: De Leidse visie op wonen, zorg en welzijn:** beleidskader gericht op de verbinding tussen huisvesting, zorg en ondersteuning voor bijzondere doelgroepen
- **Omgevingsprogramma Volkshuisvestingsprogramma Leiden 2025-2030:** beleidskader voor verduurzaming, leefbaarheid en sociale duurzaamheid in Leiden.
- **Convenanten ‘Snelle hulp bij schulden’ en ‘Voorkomen huisuitzetting bij huurschuld’:** lokale convenanten die afspraken bevatten over vroegsignalering en aanpak van schuldenproblematiek.
- **Landelijke en regionale programma’s zoals ‘Wonen en zorg voor ouderen’, ‘Een thuis voor iedereen’ en het ‘Programma maatschappelijke zorg Leidse regio’:** bepalen van de opgave voor zorggeschikte woningen en de vertaling daarvan naar lokale afspraken.
- **(Wijkgerichte) uitgangspuntennotities die in het kader van de Leidse Warmte Wissel door corporaties en gemeente zijn vastgesteld:** de afspraken in deze documenten blijven gelden en worden niet in deze prestatieafspraken herhaald.

1. Beschikbaarheid

Stip op de horizon

Door zowel te investeren in nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad willen we zorgen voor voldoende passende betaalbare sociale huurwoningen voor de huidige en toekomstige inwoners van Leiden.

Ambities

- We vergroten het aanbod van sociale huurwoningen volgens de in de [Nieuwbouwmonitor](#) opgenomen plannen, waarvan zoveel mogelijk door de Leidse woningcorporaties worden verhuurd.
- Nieuwbouw, sloop en verkoop dragen bij aan gemengde en leefbare wijken.
- We zetten in op doorstroming.
- We benutten de bestaande woningvoorraad beter.

Prestatieafspraken groei van de voorraad

1.1 Groei van de sociale huurvoorraad (c en g)

In het volkshuisvestingsprogramma is de ambitie van de gemeente opgenomen wat betreft de toevoeging van sociale huurwoningen, inclusief de particuliere sociale huur. Voor de periode 2026 tot en met 2030 heeft de gemeente plannen in beeld op basis waarvan in totaal ongeveer 1.700 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad van woningcorporaties toegevoegd kan worden.

Dit aantal kan in de looptijd van de prestatieafspraken aangepast worden afhankelijk van de voortgang van de projecten. Jaarlijks wordt bijgehouden welke projecten in deze periode lopen. Het gaat hierbij om plannen van de woningbouwcorporaties + de plannen die door de corporaties kunnen worden geacquireerd. Het aantal van 1700 woningen is een netto toevoeging (= nieuwbouw – sloop - verkoop).

Het is een gezamenlijke inzet van de gemeente en corporaties met de hoogste prioriteit om deze aantallen te realiseren en ervoor te zorgen dat bij particuliere ontwikkelingen de sociale woningbouw ook zoveel mogelijk in bezit van een toegelaten instelling komt. Dit geldt voor de geplande op te leveren sociale woningen tot en met 2030 én de sociale woningen waarvan de bouw in deze periode start.

In deze prestatieafspraken maken we samenwerkings- en procesafspraken om zo efficiënt en snel mogelijk te werken. De gemeente zorgt voor snelle procedures en reële kwaliteitseisen. De gemeente wil corporaties meer in positie brengen bij de ontwikkelaars. De gemeente heeft hiervoor een werkwijze ontwikkeld. De werkwijze stimuleert dat woningen in de regel bij Leidse corporaties in bezit komen, als dat niet lukt bij regiocorporaties en in het laatste geval bij particuliere ontwikkelaars. Hierover maakt de gemeente met de ontwikkelende partij harde afspraken¹. Zo kan ook gestuurd worden op de kwaliteit van de woningen die de corporatie niet zelf ontwikkelt².

In de periode 2026 – 2030 hebben de drie Leidse woningcorporaties – Portaal, De Sleutels en Ons Doel – plannen om tenminste 699 van de 1700 sociale huurwoningen netto aan hun voorraad toe te voegen³. De corporaties hebben voor deze netto toevoeging voldoende investeringscapaciteit gereserveerd in hun

¹ Zie ook de [brief aan de gemeenteraad](#) hierover.

² Denk ook aan voorzieningen als ontmoetingsruimten of scootmobielstallingen die marktpartijen niet vanzelf realiseren.

³ Daarnaast realiseert De Sleutels 50 zelfstandige eenheden (in project Energiepark) voor dak- en thuislozen voor stichting de Binnenvest. Portaal realiseert 50 studio's voor De Binnenvest (sociaal pension in project Tarentaal).

begroting. Met oog op veerkracht en evenwichtige slaagkansen streven we bij nieuwbouw naar een balans tussen aanbod boven en onder de aftoppingsgrenzen.

Netto groei sociale huurwoningen	
Portaal	575
De Sleutels	100
Ons Doel	24
Totaal	699

Bij de overige 1000 sociale huurwoningen is er bij een groot deel sprake van projectontwikkeling van marktpartijen. De corporaties zijn bij al deze projecten in gesprek met de ontwikkelende partij voor een mogelijke aankoop. Voor de periode 2026 t/m 2035 hebben de corporaties voor hun deel op basis van de huidige prognose voldoende investeringscapaciteit om tot een aankoop over te kunnen gaan.

Wanneer de Leidse corporaties niet zelf tot een aankoop van de woningen (kunnen) komen, informeren de corporaties de gemeente en betrekken een andere toegelaten instelling. Het doel van deze afspraken is om te voorkomen dat de voortgang van het project vertraagd en om zoveel mogelijk te sturen op eigendom van een woningcorporatie.

1.2 Solidariteit (c en g)

De Leidse corporaties werken solidair met elkaar samen. In de eerste plaats zetten zij zich gezamenlijk in om de Leidse nieuwbouwopgave te realiseren. In de tweede plaats werken zij regionaal binnen Holland Rijnland aan de gezamenlijke opgave om de sociale huurvoorraad te laten groeien. DUWO richt zich hierbij op de studentenhuisvesting.

We willen corporaties meer in positie brengen bij de ontwikkelaars. Hierover hebben we harde afspraken gemaakt zodat nieuwe sociale huurwoningen in de regel in bezit zullen zijn van de corporaties⁴. Zo kan ook gestuurd worden op de kwaliteit van de woningen die de corporatie niet zelf ontwikkelt⁵. De gemeente heeft hiervoor een werkwijze ontwikkeld. De werkwijze stimuleert dat woningen allereerst bij Leidse corporaties in bezit komen, als dat niet lukt bij regiocorporaties en in het laatste geval bij particuliere ontwikkelaars.

1.3 Verkoop sociale huurwoningen (c en g)

De corporaties zijn zorgvuldig met het verkopen van sociale huurwoningen. De verkoop van sociale huurwoningen moet zoveel mogelijk bijdragen aan veerkrachtige buurten en een betaalbaar koopaanbod voor middeninkomens. Daarnaast is het een noodzakelijke inkomstenbron voor corporaties. We zorgen ervoor dat de voorraad sociale huur tijdens de periode van de MPA netto blijft groeien. We zetten een verkoopmonitor op om terug te kijken en bespreken deze in het LPW. Kwalitatief houden de corporaties bij verkoop in elk geval rekening met:

- Spreiding van de sociale huur in de stad (terughoudend met verkopen in buurten met relatief weinig sociale huur). Hierbij houden we een signaalwaarde van 30%⁶aan. We gaan bekijken wat dit betekent

⁴ Zie ook de [brief aan de gemeenteraad](#) hierover.

⁵ Denk ook aan voorzieningen als ontmoetingsruimten of scootmobielstallingen die marktpartijen niet vanzelf realiseren.

⁶ Het percentage huurwoningen van corporaties per buurt is hier te vinden: [Leiden in Cijfers](#) -> bouwen en wonen -> eigendom woningen -> eigendom percentage huurwoningen corporaties

op wijk- en buurtniveau. Als deze signaalwaarde wordt bereikt in een buurt of wijk⁷ dan bespreken we dit en eventuele vervolgacties in het LPW;

- Corporaties onderzoeken de mogelijkheid voor voorrang voor sociale huurders in Leiden bij verkoop;
- De ontwikkeling van de woningvoorraad, zodat deze past bij de huidige en toekomstige behoefte van de doelgroep;
- Het voorkomen van te veel versnipperd bezit. Dit maakt (met name bij gestapeld bezit) investeren in bijvoorbeeld verduurzaming of in eventuele herontwikkeling op termijn aanzienlijk ingewikkelder.
- Bij een voorgenomen verkoop aan een niet-toegelaten instelling van meer dan 10 woningen per complex wordt de gemeente geconsulteerd. Het gaat hier niet om verkoop in complexen die al een gespikkeld bezit hebben.
- Jaarlijks (of tussendoor bij substantiële wijziging van het beleid) bespreken de corporaties hun verkoopbeleid en de effecten per wijk en de voorgenomen ontwikkelingen met de gemeente.

In het LPW bespreken we voorziene knelpunten, monitoren we de effecten van het verkoopbeleid (in elk geval op de spreiding van sociale huur in de wijken) en bespreken de vervolgacties.

1.4 Middenhuur (c)

Corporaties kunnen ook groeien in de middenhuur⁸: via nieuwbouw of bestaande huurwoningen. Doel hiervan kan zijn meer menging in de wijk, de beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens, of het verbeteren van de financiële haalbaarheid van projecten.

Prestatieafspraken beter benutten bestaande voorraad

1.5 Doorstroming stimuleren (c en g)

We blijven ons inzetten om doorstroming te stimuleren en initiatieven daarvoor te ontwikkelen, om zo meer huishoudens naar een voor hen geschikte/passende woning te laten verhuizen.

Om de doorstroming te bevorderen kunnen de Leidse corporaties binnen de grenzen van het lokaal maatwerk als bedoeld in artikel 14 van de *Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026* specifieke voorrangsregels toepassen:

- bij de toewijzing van (voor senioren geschikte) woningen voorrang verlenen aan 55plus-ers die een ruime (ruimtelijke te grote) sociale huurwoning achterlaten in Leiden.
- bij de toewijzing van eengezinswoningen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten in Leiden.

De toolkit voor doorstroming is voor alle Leidse corporaties gelijk. De corporaties blijven ook de komende jaren de doorstroommakelaar voor senioren inzetten, met medefinanciering vanuit de gemeente.

De corporaties en de gemeente onderzoeken in de werkgroep doorstroommakelaar de mogelijkheden om huurders ook financieel te helpen bij het doorstromen, zoals met een verhuiskostenvergoeding of het beperken van het gat tussen de oude en nieuwe woonlasten.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van een doorstroommakelaar voor het particuliere huur- en koopsegment.

Waar mogelijk zetten de corporaties bij nieuwbouw in op het toevoegen van tenminste twee-, maar bij voorkeur driekamerwoningen. Het toevoegen van dergelijke woningen draagt bij aan het stimuleren van doorstroming.

⁷ Daarbij kijken we ook naar wijken waar op dit moment het percentage sociale huur al onder de 30% ligt.

⁸ Voor middenhuur hanteren we de landelijk bepaalde prijsgrenzen.

1.6 Hospitaverhuur (g en c)

We zien in hospitaverhuur kansen om meer mensen te huisvesten in de bestaande voorraad. We onderzoeken of en onder welke voorwaarden hospitaverhuur gewenst is en op welke manier we dit mogelijk kunnen maken. Daarbij werken we samen met partijen die actief zijn in hospitaverhuur⁹. Portaal heeft hier eind 2025 al een start mee gemaakt. Daarnaast zetten we in op goede informatievoorziening voor bewoners¹⁰.

1.7 Vergroten vrije toewijzingsruimte naar 15% (c)

We vergroten de ruimte om huurders met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huur toe te wijzen van 7,5% naar maximaal 15%. Het benutten van deze ruimte is geen doel op zich. Corporaties gebruiken deze verhoging onder meer om doorstromers met een hoger inkomen te helpen, te sturen op leefbaarheid in bepaalde buurten/wijken of om maatwerk te bieden aan haar huurders.

Prestatieafspraken planproces

Balans in tempo, kwaliteitseisen en investeringsruimte

Met begrip voor elkaars rol zoeken we naar manieren om het gezamenlijke doel te realiseren: de snelle en kwalitatieve groei van de voorraad sociale huur. We zijn ons bewust van de spanning die kan optreden tussen ambities, de wens om tempo te maken en de beperkte investeringsruimte van corporaties. De afspraken hieronder zijn erop gericht hier per project de balans in vinden.

Dat vraagt om een voorspelbaar planproces, waarbij we aan de voorkant van projecten afspreken waar we wel en niet op inzetten, en ons daaraan houden. Vaak gaat dat over duurzaamheid, daar gaan we in hoofdstuk 3 verder op in.

1.8 Versnellingspakket

We willen woningzoekenden sneller perspectief bieden op nieuwe huurwoningen. Om verschillende redenen, waaronder marktomstandigheden, zien we dat de gemiddelde doorlooptijd van het planproces vanaf ideefase tot aan oplevering van de woningen de afgelopen jaren is opgelopen. Langere doorlooptijden brengen extra kosten met zich mee wat de financiële haalbaarheid van de bouwplannen verder onder druk heeft gezet.

We zien kansen om de gemiddelde doorlooptijd van bouwplannen terug te brengen door generieke afspraken te maken over de volgende onderwerpen:

- A. Ambitieniveau
- B. Rol en taakverdeling in het planproces inclusief opschalen bij eventuele knelpunten
- C. Kostenverhaal en financiële haalbaarheid

Het is de bedoeling om gezamenlijk een set aan versnellingsafspraken te maken die toepasbaar zijn aan de voorkant van elk project waarin gemeente en corporaties samenwerken. Deze afspraken komen terug in het versnellingspakket dat we in 2026 concreet vormgeven. Gemeente en Corporatie werken hiervoor samen in een werkgroep 'Versnelling'. Na het opstellen van de werkwijze van het versnellingspakket dient de werkgroep Versnelling als opdrachtgever om de werkwijze te handhaven en te monitoren.

⁹ Zoals Hospi Housing en Kamers met Aandacht.

¹⁰ Hierbij wordt de hospitaverhuurder in ieder geval geïnformeerd over eventuele effecten van de verhuur voor toeslagen.

Een van de thema's die in de werkgroep Versnelling wordt behandeld is integrale duurzaamheid. De subthema's hierin zijn klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit¹¹ en energie(gebruik). Met als doel dat we verder leren over wat duurzaam en circulair (ver)bouwen inhoudt en hoe (of in hoeverre) we dit betaalbaar kunnen toepassen in projecten. De opdracht die de werkgroep oppakt of doorzet op dit gebied is beschreven in afspraak 3.12 en 3.13.

1.9 Betaalbare grondkosten(g)

De jaarlijks te indexerende sociale grondkosten conform de grondprijzenbrief worden gehandhaafd. Hierdoor blijven grondkosten voor sociale huur betaalbaar.

1.10 Voorspelbaarheid van heffingen en beperken plankosten (g en c)

Bij nieuw gemeentelijk beleid dat extra kosten voor de woningcorporaties met zich meebrengt (zoals rioolheffing, parkeerkosten op de bouwplaats) houdt de gemeente vooraf een consultatie met de corporaties om de impact voor bewoners en corporaties inzichtelijk te krijgen. Zo kan dit worden meegewogen in de besluitvorming. In 2026 werken we uit hoe we dit efficiënt vormgeven.

De gemeente kan geen voorkeursbeleid hanteren voor corporaties, tenzij het gaat om een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Tegen deze achtergrond verkennen we in 2026 op welke wijze we excessieve kosten zo veel mogelijk kunnen voorkomen.

1.11 Afstemming planningen, koppelkansen en kosten openbare ruimte (g en c)

We willen zoveel mogelijk koppelkansen benutten ('werk met werk maken'), maar doen dat alleen als het daadwerkelijk versnellend en kostenverlagend werkt. De gemeente deelt de meerjarenplanning voor de duurzame wijkvernieuwingen en aanpak openbare ruimte en de corporaties delen hun meerjarenplannen voor sloop-nieuwbouw, renovatie en groot onderhoud. Zo kunnen de planningen op elkaar worden afgestemd en koppelkansen benut worden.

1.12 Maatwerk bij erfpachtsuppletieberekeningen (g en c)

De gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheden voor maatwerk bij erfpachtsuppletieberekeningen bij ingrepen als transformatie, optoppen of aanbouwen op erfpacht.

1.13 Ruimte voor verdichting bij sloop-nieuwbouw (g en c)

De gemeente spant zich in voor voldoende verdichtingsmogelijkheden bij sloop-nieuwbouwprojecten, met name in de potentiegebieden uit de omgevingsvisie 2040. Bij de start van een project maken we weloverwogen gezamenlijk een keuze over kansen en uitvoerbaarheid van verdichting. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van een project en de gezamenlijke ambitie om meer sociale huurwoningen te bouwen. Corporaties betrekken hun huurders/huurdersvertegenwoordiging hierbij.

1.14 Snellere besluitvormingsprocessen (c en g)

Met oog op rol en taakverdeling in het planproces en versnelling in de besluitvorming is het van belang:

- Elkaar tijdig op de hoogte te brengen van vigerend beleid dat het project raakt en de effecten tijdig met elkaar bespreken.
- Dat vroegtijdig het resultaat van businesscases bestuurlijk bespreekbaar wordt gemaakt zodat keuzes en besluitvorming hierover bij corporaties en gemeenten kan worden versneld.

¹¹ Daarbij letten zij op het delen van kennis en actuele ontwikkelingen. De werkgroep versnelling bepaalt vooraf welke technieken worden overwogen brengen projectoverstijgende inzet op duurzaamheidsambities in beeld.

- Dat gemeente en corporaties vroegtijdig in overleg zijn voor een efficiënt verloop van het vergunningentraject. Gemeente en corporaties spannen zich in om de hiervoor noodzakelijk randvoorwaarden te verzorgen.

Bovenstaande punten worden onder andere verder uitgewerkt in onderdeel B van het versnellingspakket.

1.15 Parkeerbeleid (g, c, ho's)

We beseffen dat er in het parkeerbeleid een balans gevonden moet worden tussen woningen toevoegen, leefbaarheid en de effecten voor sociale huurders. Over parkeren spreken we af:

- Corporaties en huurdersorganisaties worden tijdig betrokken bij de evaluatie van het parkeerbeleid, de parkeerverordening en het mobiliteitsbeleid. In deze evaluatie wordt specifiek aandacht besteed aan de zorgen voor terugkeerders bij renovatie/sloopprojecten. We evalueren en onderzoeken minstens de mogelijkheden voor:
 - De impact voor bewoners van sociale huur- en corporatiewoningen,
 - De (financiële) haalbaarheid van nieuwbouwprojecten
 - Leefbaarheid van wijken
 - Gevolgen voor het realiseren van sociale huurwoningen (zoals voor terugkeerders, draagvlak en instemming huurders sloopwoningen)
 - Alternatieven voor parkeren aan huis
 - Kosten die door onderhoud en verduurzamingsprojecten in rekening worden gebracht (bv bij bouwplaats)
- Bij renovatie/sloopprojecten wordt met maximale inspanning onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor voldoende, betaalbare parkeeroplossingen voor de sociale doelgroep, in het bijzonder de terugkeerders. Hierbij gelden de eisen van het BBL, het vigerende parkeerbeleid en financiële mogelijkheden van het project. Dit gebeurt in samenspraak met betreffende corporatie en direct betrokken bewonerscommissie of klankbordgroep. Als sprake is van verlies van parkeervergunningen (zowel voor bewoners als bezoekers) bij terugkeer wordt dit in een zo'n vroeg mogelijk stadium (maar in ieder geval vóór de draagvlakmeting) duidelijk met huurders gecommuniceerd.
- Voor wat betreft parkeren beschouwen we sloop/nieuwbouw waarbij géén toename van woningen en/of verdichting plaatsvindt als renovatie.
- De corporaties zorgen dat in woningadvertenties van Leidse sociale huurwoningen op Huren in Holland Rijnland duidelijk wordt opgenomen wat het parkeerregime bij de aangeboden woning is, en waar de woningzoekende hier informatie over kan vinden. De gemeente zorgt voor een duidelijkere uitleg over het parkeerbeleid op de website.

1.16 Nutsvoorzieningen (g en c)

De gemeente en corporaties trekken samen op (en oefenen waar nodig druk uit) voor het op tijd aansluiten van nutsvoorzieningen van nieuwe woningen, ook in het kader van netcongestie.

Om woningen zonder stroom te voorkomen werkt de gemeente zo nodig mee aan het aanbrengen van een tijdelijke noodvoorziening.

1.17 Erfpacht

Corporaties en gemeente gaan vroegtijdig in gesprek over expirerende erfpachtrechten en de financiële consequenties bij voortzetting van het gebruik van de gronden. Hierbij worden oplossingsrichtingen zoals een volkshuisvestingsfonds/De Grote Deal in overweging genomen.

2. Betaalbaarheid

Stip op de horizon:

Betaalbaar wonen is een belangrijke pijler onder bestaanszekerheid. Daarom willen we dat de woonlasten van huurders betaalbaar zijn en passen bij hun inkomen.

Ambitie:

We zetten gezamenlijk in op het voorkomen dan wel verminderen van (energie)armoede van huurders, onder meer via huurbeleid, verduurzaming, armoedebelief en het snel opsporen van huurders met betalingsproblemen.

Prestatieafspraken

2.1 Betaalbare voorraad (c)

De corporaties zorgen ervoor dat in de periode 2026 t/m 2030 minimaal 70% van het totale DAEB-corporatiebezit betaalbaar blijft (woningen t/m de hoge aftoppingsgrens).

2.2 Besteding extra inkomsten inkomensafhankelijke huurverhoging (c en ho's)

Corporaties voeren jaarlijks tijdig overleg met hun huurdersorganisaties over de voorgenomen huuraanpassing. In dit overleg bepalen partijen gezamenlijk of de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt aangemerkt als onderdeel van de huursom of, indien zij dit uitdrukkelijk overeenkomen, buiten de huursom wordt geplaatst.

Als de Corporatie en haar huurdersorganisatie het hierover eens zijn, wordt een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd en worden de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten buiten de huursom, ingezet voor investeringen door de desbetreffende Corporatie in nieuwbouw, verduurzaming of betaalbaarheid.

2.3 Betaalbaarheid en armoede in beeld (g, c en ho's)

Betaalbaarheid van de sociale voorraad is het doel. Hierover voeren we regelmatig het gesprek. Zowel op strategisch niveau via de Taskforce Armoede (ook de huurdersorganisaties zijn bij de Taskforce betrokken), als in het kader van gemeentebreed beleid, bij projecten, leefbaarheid, wonen & zorg en warmtetransitie. We zoeken naar oplossingen binnen de mogelijkheden en waar nodig schalen we regionaal en/of landelijk op. We hebben hierbij speciale aandacht voor de drempel die bewoners kunnen ervaren door onduidelijkheid over bij welk 'loket' ze moeten zijn.

2.4 Voorkomen huisuitzetting bij huurschuld (g en c)

We evalueren het convenant voorkomen huisuitzetting bij huurschuld een jaar na het ondertekenen. Samen met zorg- en welzijnspartijen onderzoeken we in een regionale werkgroep hoe we huisuitzetting en 'vrijwillige sleutelrugge' kunnen verminderen.

3. Duurzaamheid en woningkwaliteit

Stip op de horizon

We werken aan een woningvoorraad die in 2050 klimaatneutraal is, met woningen die bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering. Randvoorwaarde is dat we daarbij de bestaanszekerheid van de bewoners overeind houden. Klimaat en betaalbaarheid zijn dan ook de twee hoofdpijlers onder onze energietransitie.

Ambities

Deze stip op de horizon bereiken we door te werken aan verschillende ambities op duurzaamheid:

- We willen samen kansen benutten binnen de financiële mogelijkheden.
- We isoleren woningen om de warmtevraag te verminderen;
- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is op orde. Schimmel- en vochtproblematiek wordt structureel en duurzaam aangepakt.
- De nieuwbouw is aardgasvrij en indien haalbaar zoveel mogelijk klimaatadaptief, natuur-inclusief, biobased en indien, om zo de CO₂-uitstoot te reduceren;
- In verschillende documenten zijn afspraken gemaakt over verschillende peildata¹². Deze prestatieafspraken dragen bij aan die doelen;
- We werken, onder andere via de Leidse Warmtewissel, aan het gebiedsgericht aardgasvrij maken van Leiden;
- We ondersteunen lokale initiatieven die bijdragen aan de doelstelling voor een klimaatneutrale gebouwde omgeving.

Prestatieafspraken bestaande voorraad

3.1 Isoleren en uitsfaseren EFG-labels (g, c en ho's)

Conform de NPA verbeteren de corporaties de energetische kwaliteit van hun woningvoorraad. De corporaties hebben als planning om voor 2029 gestart te zijn met de laatste projecten voor de uitsfaseren van EFG-labels¹³. De corporaties rapporteren over de voortgang van de uitsfaseren naar de EFG-labels richting hun huurdersorganisaties. De brede voortgang en planning wordt eens per jaar in het LPW geagendeerd.

3.2 Geen wooncomplexen buiten zicht (c)

We vergeten niet de huurders van woningen die voorlopig nog niet worden aangepakt in renovatieprojecten, of die op nominatie voor sloop staan. Uitgangspunt is dat totdat de aanpak plaatsvindt de corporaties zorgen dat ook in deze woningen goed bewoonbaar (schoon, heel, veilig en gezond)¹⁴ mag zijn. Geen enkel wooncomplex blijft op die manier buiten zicht.

Uitgaven moeten wel uitlegbaar zijn; bij veiligheid en gezondheid geldt dat altijd. De corporaties nemen dit uitgangspunt mee in hun project- en beheerplannen. Bij voorziene vertraging kijken de corporaties naar oplossingen. Alle partijen zetten zich in om voortgang in projecten te behouden.

¹² Zo worden in de NPA afspraken over de periode tot 2030, 2050 en 2028 gemaakt.

¹³ Uitgezonderd een deel van de woningen in VvE's, monumenten en woningen die aangewezen zijn voor sloop.

¹⁴ Conform het *Beleidsboek Gebreken* van de Huurcommissie.

3.3 Verduurzaming VvE's (g en c)

De corporaties spannen zich in om ook in de VvE's te verduurzamen ten behoeve van de huurders, ook al geldt de einddatum van 2028 hiervoor niet. De gemeente ondersteunt de verduurzaming van de VvE's met een subsidieregeling, informatieavonden, cursussen en met een gemeentelijk VvE-loket. Er is daarbij ook aandacht voor monumentale VvE's of VvE's in beschermd stadsgezicht. Ondersteuning vanuit de gemeente is cruciaal voor succesvolle projecten.

3.4 Aardgasvrij koken (c en g)

Corporaties maken woningen aardgasvrij als kookgas daartoe de laatste stap is¹⁵. Dat doen ze bij mutatie, bij renovatie en indien mogelijk bij projecten in VvE's. Zo voorkomen we dat huurders kosten voor vastrecht betalen terwijl ze nauwelijks gas gebruiken. In verband met de hogere mutatiegraad doet DUWO dit alleen bij grote renovaties in onbewoonde staat.

Corporaties en gemeente werken samen om het kookgas in de Stevenshof uit te faseren. Hiermee worden de woningen volledig aardgasvrij.

3.5 Hittestress (c, g en ho's)

Bij nieuwbouw gelden wettelijke kaders tegen hittestress, bij renovatie nog niet. Bij renovatieplannen nemen de corporaties de mogelijkheden om hittestress te voorkomen mee in hun planvorming.

De corporaties nemen signalen en klachten van bewoners over hittestress serieus en zoeken naar een oplossing. Waar mogelijk wordt dit gedaan door passief te verkoelen met behulp van schaduw of groen.

De corporaties maken elk een duidelijke 'leidraad hittestress', waarin staat hoe hittestress te meten, en de mogelijke maatregelen¹⁶ per situatie. Ze beginnen daarmee in 2026. De leidraad wordt afgestemd met de gemeente en de huurdersorganisaties.

3.6 Robuuste Schimmelaanpak (c en g)

Gemeente, corporaties en GGD werken samen in het kader van de aanpak van schimmelproblematiek. De corporaties hebben de regie bij de uitvoering met betrekking tot hun bezit en de monitoring van meldingen en registratie van klachten. De 'Robuuste Schimmelaanpak' met daarin de communicatieaanpak 'Samen tegen schimmel' wordt voortgezet. Daarmee is de rol van onafhankelijke vocht- en schimmelexpert bij (complexe) zaken waar corporatie en huurder van mening verschillen en de aandacht voor preventie, kennisdeling en nazorg geborgd.

De gemeente en de corporaties zetten zich bovendien gezamenlijk in voor de juiste voorlichting aan bewoners over goed gebruik van de woning en de ventilatiemogelijkheden, om schimmelwoningen te voorkomen.

De gemeente verbindt deze aanpak met de armoedeaanpak, onder meer via de Taskforce armoede.

DUWO is aangesloten bij de 'Robuuste Schimmelaanpak' maar kent, gezien de doelgroep, een afwijkende benadering. Om deze reden DUWO heeft een eigen communicatiestrategie en maakt DUWO geen onderdeel uit van de communicatiecampagne.

3.7 Beter benutten (c en g)

Beter benutten is een van de manieren om de woningvoorraad duurzamer te gebruiken. De gemeente en corporaties bespreken waar de beste kansen liggen om in de bestaande voorraad meer woningen of woonruimte toe te voegen. De gemeente kijkt vanuit haar rol wat er mogelijk en nodig is in de

¹⁵ Met uitzondering van De Sleutels die dit enkel doet voor seniorencomplexen waar kookgas de laatste stap is om gasloos te worden.

¹⁶ Dat kan variëren van fysieke ingrepen, ander gebruik van de woning, of huurmatiging.

gemeentelijke processen om dat makkelijker te maken (zoals vergunningen, welstand, parkeernormen, subsidies). Optoppen en splitsen dragen bij aan circulaire doelstellingen vanwege efficiënter materiaalgebruik. Daarbij wordt bestaande infrastructuur beter benut dan wanneer nieuwe infrastructuur moet worden aangelegd.

Prestatieafspraken warmtetransitie

3.8 Leidse Warmtewissel (g en c)

De corporaties en gemeente werken, samen met netbeheerder Liander, aan de gebiedsgerichte warmtetransitie binnen de Leidse Warmtewissel (LWW). Daar worden concrete afspraken gemaakt over (nieuwe) startwijken. Intentieovereenkomsten (IOK), Samenwerkingsovereenkomsten (SOK), participatieplannen en (concept) wijkuitvoeringsplannen worden besproken en (bestuurlijk) geaccordeerd. Daarbij wordt, in de monitor van het LPW, ook gekeken naar de aantallen woningen die jaarlijks van het aardgas af gaan.

De gemeente heeft de regie bij de participatie tijdens het opstellen en het uitvoeren van het Wijkuitvoeringsplan. De gemeente is 'in the lead' bij de communicatie en participatie bij alle aanpassingen in de openbare ruimte. De woningcorporaties zijn aan zet op complexniveau. Gaat het om aanpassingen in hun complexen dan zijn zij 'in the lead'. Desgewenst kan de gemeente hierbij een rol spelen door informatie aan te reiken over de reden voor de aanpassingen. Er vindt met regelmaat een terugkoppeling van de LWW in het LPW plaats.

Daar is gelegenheid voor de huurdersorganisaties om te reageren en vragen te stellen. Daarnaast kunnen huurdersorganisaties en corporaties in hun periodieke overleggen informatie en vragen uitwisselen.

3.9 Betaalbaarheid en duurzaamheid (g, c en ho's)

Ons gezamenlijke uitgangspunt bij de warmtetransitie is dat betaalbaarheid, duurzaamheid en leveringszekerheid geborgd moeten zijn.

- **Betaalbaarheid:** We streven ernaar dat de corporaties en huurders geen onevenredige prijs gaan betalen, onder andere ten opzichte van andere gebruikers, voor de energie en de energievoorzieningen. Voor alle partijen moeten de kosten betaalbaar, haalbaar en uitlegbaar zijn. Over afwijkingen die partijen problematisch achten treden we tijdig in gesprek. Voor de huurders vergelijken we de tarieven en overstapkosten met de energielasten op het moment van overstappen. We streven ernaar dat de warmtetransitie niet mag leiden tot een toename van energiearmoede¹⁷, en ook na de transitie blijven we inzetten op betaalbare energielasten. Tegelijkertijd hebben we extra aandacht voor bewoners waar de betaalbaarheid¹⁸ als gevolg van de energietransitie (al dan niet in combinatie met andere koopkrachtontwikkelingen) onder druk dreigt te komen.
- **Duurzaamheid:** een stijging van woonlasten (mits betaalbaar) is enkel acceptabel als de duurzame opwekking en levering van warmte (op termijn) ook een daling van de CO₂-uitstoot oplevert en per 2050 CO₂ neutraal is conform de Europese afspraken en daarbij behorend beleid en regelgeving¹⁹.
- **Leveringszekerheid:** de warmtetransitie mag nooit ten koste gaan van de zekerheid op energie.

3.10 Comfort en duidelijkheid bij aansluiten op warmtenet (g en c)

Als gekozen is voor het aansluiten van woningen op een warmtenet zorgen we dat dit warmtenet voldoende capaciteit biedt om de woning comfortabel te verwarmen. En we zorgen dat de bewoners

¹⁷ Definitie TNO: een laag inkomen in combinatie met hoge kosten voor gas en elektriciteit of een woning met een lage energetische kwaliteit (slecht te verwarmen, bijvoorbeeld door slechte isolatie) en geen mogelijkheden om energie op te wekken (bijvoorbeeld met zonnepanelen).

¹⁸ CBS, Nibud en SCP [publiceerden in 2024 een nieuwe methode](#) om armoede te meten.

¹⁹ Bijvoorbeeld de Green Deal, Zero Emission Buildings (ZEB)

duidelijkheid hebben over de kosten van levering. Dit zijn zaken die onderdeel zijn van een gemeentebreed proces met brede participatie, uitmondend in Wijkuitvoeringsplannen.

Bij de ontwikkeling van een warmtenet kan het voorkomen dat (corporatie)woningen klaar zijn om aan te sluiten, terwijl de warmtebron nog moeten worden ontwikkeld. Corporaties en gemeente werken samen aan het toepassen van tijdelijke oplossingen, zodat warmtenet-ontwikkelingen niet onnodig vertraging oplopen.

3.11 Opwekken zonne-energie (g en c)

De gemeente onderzoekt samen met de woningcorporaties op welke manier zij een bijdrage kunnen leveren aan de gemeentelijke doelen van opwek van zonne-energie.

Prestatieafspraken klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit

De landelijke en Leidse ambitie is om in 2030 50% minder nieuwe, eindige grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) te gebruiken ten opzichte van 2016. Daarbij gebruikt de gemeente de richtlijnen van het Nieuwe Normaal: niet a priori als de standaard, maar wel als belangrijke graadmeter voor duurzaamheid en circulariteit. Ook in de NPA is opgenomen dat we richting 2034 steeds meer bio-based, circulair en klimaat adaptief bouwen en verbouwen.

Onderstaande afspraken zijn gericht op deze ambities. Daarbij houden we rekening met de spanning tussen de ambities op integrale duurzaamheid, het beperken van kosten en versnellen op nieuwbouw en renovatie.

De transitie naar een circulair gebouwde omgeving is een opgave die we niet met een paar acties of afspraken voor elkaar krijgen. Moeilijk betekent niet: minder urgent. Integendeel: ook al is het einde van de transitie nog ongewis, we gaan voortvarend stappen zetten. We werken samen om de kennis, kunde en ervaringen van gemeente, corporaties en partners te benutten.

We zien onderstaande afspraken 3.12 en 3.13 als een pakket dat we voor Q3 2026 concreet uitwerken. De trekker hierbij is de gemeente.

3.12 Werkwijze duurzaamheid op projectniveau bij renovatie en nieuwbouw (c en g)

In het verlengde van afspraak 1.4 (versnellingspakket) benoemen we in 2026 samen een efficiënte werkwijze om op projectniveau de ambities en mogelijkheden op duurzaamheid en circulariteit gezamenlijk te bepalen. We doen dit op een integrale manier waarbij we ook rekening houden met andere duurzaamheidsthema's zoals klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit en energie(gebruik). Het doel is tweeledig: we willen meer duurzaam en circulair (ver)bouwen zonder projecten financieel onhaalbaar te maken. Tegelijkertijd willen we het planproces sneller en beter voorspelbaar en niet onnodig complex maken omdat we vooral ook moeten versnellen.

Vóór de planvorming – uiterlijk in de intakefase – spreken we af op welke duurzaamheidsambitie- en maatregelen we inzetten (en dus ook welke niet), zodat dit kan meegenomen in het plan en het ontwerp, en hoe de financiële dekking is geregeld. We kijken naar wat haalbare, betaalbare en toepasbare duurzaamheidsoplossingen zijn. Daarbij maken we gebruik van de gezamenlijke inzichten die we opdoen. Bij aanvullende ambities voeren we het gesprek over wenselijkheid en mogelijke financiële dekking: vanuit de gemeente, of via andere subsidiemogelijkheden.

We monitoren in de werkgroep Versnelling hoe deze werkwijze functioneert en passen het waar nodig aan.

3.13 Leren, samenwerken en toepassen van duurzaamheidsoplossingen (g en c)

Met de werkgroep Versnelling als opdrachtgever leren we verder over wat duurzaam en circulair (ver)bouwen inhoudt en welke maatregelen effectief en (kosten)efficiënt kunnen worden ingezet. De

komende jaren willen we gezamenlijk de stap zetten naar hoe (of in hoeverre) we dit betaalbaar kunnen toepassen in projecten.

Dat kan met (combinaties van) best-practices uit den lande, evaluaties van projecten in Leiden zelf, het berekenen van projecten op traditionele versus circulaire manier, of externe implementatietraining. Hoe we dit leerproces vormgeven op een manier die voor iedereen effectief en efficiënt is (het type evaluatie, welk type projecten, hoeveel en hoe vaak) werken we gezamenlijk uit in het versnellingspakket.

3.14 Natuurinclusief bouwen en soortenmanagementplan (g en c)

Corporaties en gemeente werken samen aan het Soortenmanagementplan (SMP). Het SMP vervangt losse vergunningstrajecten flora- en fauna en borgt biodiversiteit en kan daarmee tijd en geld besparen. De gemeente neemt het voortouw in de noodzakelijke 'ecologische-plus' en corporaties dragen actief bij door vergroening door bewoners te stimuleren. In het kader van SMP is er bij nieuwbouw altijd aandacht voor natuurinclusiviteit.

3.15 Klimaatadaptief bouwen (c en g)

De woningcorporaties onderschrijven de ambities van de gemeente Leiden op het gebied van klimaatadaptief bouwen, zoals vastgelegd in de Leidse Richtlijnen klimaatadaptief bouwen en inrichten. Het gezamenlijke doel is het duurzaam beperken van hittestress, overstromingsrisico's en schade of problemen als gevolg van extreme droogte.

De gemeente richt zich daarbij op het zoveel mogelijk realiseren van de richtlijnen in de openbare ruimte. In overleg met de gemeente nemen de woningcorporaties daar waar mogelijk aanvullende maatregelen op hun eigen grondgebied, wanneer dit nodig is om in het betreffende gebied aan de richtlijnen te voldoen. Deze inspanningen worden opgepakt voor zover zij geen kostenstijging of extra ruimtebeslag veroorzaken, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige kosten die kunnen ontstaan door schade aan gebouwen als niet volgens de richtlijnen wordt gehandeld.

3.16 Bewonersparticipatie vergroening (g, c en ho's)

Corporaties en gemeente stimuleren actief het vergroenen door huurders via geveltuinen, buurtmoestuinen en programma's zoals Samen aan de Slag. Bij mutaties wordt bestaand groen zoveel mogelijk behouden indien de nieuwe bewoners dit ook willen.

4. Wonen, zorg en welzijn

Stip op de horizon²⁰

We willen dat alle (bijzondere) doelgroepen prettig kunnen wonen in een voor hen passende woning en omgeving. We willen ervoor zorgen dat degenen die een woning, zorg of ondersteuning nodig hebben niet te lang daarop hoeven te wachten.

Ambitie

We streven naar de zorgzame wijk. Er moet voldoende ruimte komen voor ontmoeting in wijken. We werken samen met zorgaanbieders en welzijnsorganisaties voor bewoners die een extra steuntje in de rug nodig hebben. We streven naar een goede spreiding van sociale huurwoningen over de wijken en voldoende passend aanbod voor de (bijzondere) doelgroepen.

Prestatieafspraken

4.1 Van stedelijke opgave naar huisvesten in de wijk (g en c)

Er ligt een grote stedelijke opgave vanuit verschillende bijzondere doelgroepen. We vertalen die stedelijke opgave steeds zo goed mogelijk naar wijk- en buurtniveau. Daarbij kijken we naar de behoeften van woningzoekenden en hoe de voorzieningen in de wijk bij die behoeften aansluiten. Ook kijken we naar de draagkracht van buurten²¹.

Om de opgave te verdelen zet de gemeente het mogelijke instrumentarium in om ook marktpartijen een aandeel in deze opgave te laten nemen.

4.2 Korte lijntjes en duidelijke communicatie bij problemen (g en c)

Wanneer het ‘misgaat’ bij bewoners – met name bij ‘zorgmijders’ – verloopt het proces van signaleren en opvolging nog te vaak niet goed tussen de professionele organisaties²². We organiseren op stedelijk niveau het gesprek met de relevante partners (o.a. met GGZ en politie) om tot een betere werkwijze te komen.

Vaak zijn het de huurders die problemen en overlast signaleren. Voor veel huurders is echter onduidelijk waar ze dit moeten melden. Ook horen ze te vaak niet terug of er iets met hun melding gebeurt. Daarom verbeteren we (met als trekker de corporaties) de manier waarop we hierover communiceren met de huurders. Corporaties, zorgpartijen en gemeente werken toe naar een oplossing voor de melding. We willen immers juist dat huurders de problemen die ze signaleren blijven melden. Het komen tot een oplossing vraagt vaak tijd en maatwerk.

Daarnaast gaan de corporaties door met bemiddeling bij meldingen.

4.3 Ouderenhuisvesting (g en c)

De gemeente heeft de taakstelling om – conform de opdracht van het Rijk – minimaal 185 levensloopbestendige/ zorggeschikte woningen te realiseren. De gemeente en corporaties gaan in gesprek om te onderzoeken welke bijdrage de corporaties hieraan kunnen leveren, ook voor de termijn na 2030.

²⁰ Stip en ambitie zijn gebaseerd op de Leidse visie op wonen, zorg en welzijn.

²¹ Dit doen we met meetinstrumenten zoals de actuele veerkrachtkarten of leefbaarometer, aangevuld door eigen data

²² Bijvoorbeeld door misverstanden over regels omtrent AVG of de mogelijkheid om anoniem aangifte te doen.

De gemeente en corporaties bespreken hoe we naar de definities en criteria van deze woningtypen en hun algemene ruimtes kijken. Strikt gehanteerd verhogen die namelijk de bouwkosten, wat de financiële haalbaarheid van de opgave voor de corporaties onder druk zet. Binnen de mogelijkheden willen de corporaties en gemeente maximaal presteren om de juiste woningen te realiseren. De gemeente geeft het signaal van de woningcorporaties over de (on)mogelijkheden van de doelstellingen door strakke definities door aan het rijk en de provincie.

4.4 Collectieve woonvormen en woonconcepten (g en c)

Conform de opdracht van het Rijk heeft de gemeente ook de ambitie om 770 woningen in een geclusterde woonvorm te realiseren tot 2030 in de gemeente Leiden: in bestaande bouw of nieuwbouw²³.

In 2026 gaan de gemeente en corporaties in het wonen, zorg en welzijn overleg in gesprek om te onderzoeken welke bijdrage de corporaties kunnen leveren aan de ambitie voor de termijn van de afspraken en voor de termijn na 2030. De gemeente vraagt aan de corporaties om in de periode van deze afspraken in totaal bij minimaal 5 complexen aanpassingen te initiëren.

De corporaties onderzoeken de realisatie van nieuwe woonvormen en geclusterde woonconcepten eveneens bij nieuwbouw. Dat kan gaan om verschillende groepen die gemengd in een woongebouw samenwonen of bijvoorbeeld seniorenhofjes. Ook hier geldt dat we samen kijken naar de definities en criteria hiervan met oog op de haalbaarheid.

4.5 Scootmobielstallingen (g en c)

De behoefte om scootmobielen te stallen neemt toe, de ruimte is vaak beperkt en dat leidt tot onduidelijkheid en risico's voor de brandveiligheid, waar huurders uiteindelijk de dupe van zijn. Er is behoefte aan nadere afspraken over o.a. toekenning van scootmobielen, (brand)veiligheid en toegankelijkheid van woongebouwen.

De gemeente (trekker) en corporaties gaan daarom concrete (financiële, - waaronder mogelijk een subsidie -en ruimtelijke) afspraken uitwerken en vastleggen voor het realiseren van scootmobielstallingen in bestaande bouw en nieuwbouw, ook in nieuwbouwprojecten die niet door de corporatie worden ontwikkeld ofwel turn-key worden afgenomen. De corporaties werken samen met afdelingen WMO en vergunningen van de gemeente.

Het vraagstuk wordt steeds urgenter en het doel is om tot concrete oplossingen te komen voor de stalling van scootmobielen. We blijven problemen en oplossingen rondom scootmobielstallingen monitoren in het LPW.

4.6 Toewijzing aan bijzondere doelgroepen (c en g)

Gemiddeld zetten we minimaal 10% van de nieuwbouwwoningen in voor bijzondere doelgroepen. Dit kan met gerichte toewijzing zijn, maar hoeven geen gelabelde woningen te betreffen. Indien nodig maken we bijbehorende afspraken met zorg- en/of welzijnspartijen.

In de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2026 is bepaald dat 50% van de verhuringen (nieuwbouw en bestaande bouw) via lokaal maatwerk mag worden toegewezen. Maximaal 30% daarvan mag lokaal worden ingezet en minimaal 20% regionaal. Regionaal maatwerk betreft contingenten en (stadsvernieuwings)urgenten. Partijen monitoren minimaal twee keer per jaar of percentages niet overschreden worden. In de monitoring kijken we ook vooruit naar hoe de verwachte nieuwbouwopleveringen zich verhouden tot het aantal stadsvernieuwingsurgenten.

²³ Conform de Leidse visie op wonen, zorg en welzijn

Monitoring gebeurt met het oog op de slaagkansen van regulier woningzoekenden. We blijven in gesprek over de percentages woningen die naar regulier woningzoekenden en voorrangsgroepen gaan, mede in relatie tot de leefbaarheid.

Daarnaast blijven we de huisvesting van statushouders monitoren.

4.7 Regionale huisvestingsverordening en urgentieregeling (g en c)

De gemeente en corporaties trekken bij voorkeur (corporaties moeten ook overleggen met de corporaties in de regio) samen op bij het agenderen van de regionale discussie over een goede verdeling en invulling van de contingentregeling voor bijzondere doelgroepen tussen de regionale gemeenten. Dit mede in het licht van de verplichte urgentiecategorieën vanuit de concept-wet versterking regie op de volkshuisvesting.

4.8 Voorkomen dakloosheid: Pilotjongeren en gezinnen (c en g)

In de Leidse visie op wonen, zorg en welzijn is de ambitie opgenomen om dakloosheid in Leiden voorkomen en oplossen volgens het principe Wonen Eerst. Het doel is om mensen die (dreigend) dakloos zijn (of raken) snel een woning toe te wijzen, om ernstigere problematiek te voorkomen.

Gemeente en Portaal starten een pilot Wonen Eerst waarbij ze afstemmen hoeveel woningen ze in de pilot beschikbaar kunnen stellen (lokaal maatwerk). De gemeente zorgt samen met zorgpartijen voor voldoende persoonsgerichte begeleiding en ondersteuning. De focus ligt hierbij op jongeren en gezinnen. De Sleutels en Ons Doel kijken en leren mee.

Ook Ons Doel werkt aan een initiatief rondom preventie van dakloosheid. We monitoren beide initiatieven en weke gevolgen deze hebben voor het lokaal maatwerk.

4.9 Voorzieningen voor daklozen (c en g)

In Leiden worden twee regionale voorzieningen voor daklozen vernieuwd en uitgebreid. De gemeente Leiden neemt hierin namens de regio Holland Rijnland de lead.

Deze ontwikkelingen leiden tot:

1. een vernieuwde locatie voor de Maatschappelijke Opvang waarbij De Sleutels 50 zelfstandige eenheden ontwikkelt voor dak- en thuislozen.
2. een nieuw Sociaal Pension waarbij Portaal 50 studio's ontwikkelt voor de doelgroep met multiproblematiek die niet meer zelfstandig kan wonen.

4.10 Jonge woningzoekenden (c en g)

Voor het huisvesten van jongeren met bijzondere woonbehoeften (bv opvangplekken of wonen met begeleiding) gaan gemeente (trekker), corporaties en (jeugd)zorgaanbieders samen werken aan het verbeteren van de kennisdeling zodat we kunnen kijken waar de corporaties kunnen bijdragen in het bieden van een opvangplek. N.B. het kan in uitzonderlijke gevallen ook over minderjarige jongeren gaan die geen veilige thuissituatie hebben.

4.11 Statushouders (g en c)

De gemeente en corporaties blijven zich, binnen de geldende wetgeving, inzetten voor de huisvesting van statushouders. Zij zoeken indien nodig naar mogelijkheden om de taakstelling jaarlijks tijdig te behalen. Daarbij zetten we in op duurzame huisvesting.

5. Leefbaarheid

Stip op de horizon

Leiden is een inclusieve stad waar bewoners prettig samenleven en die aantrekkelijk is voor (nieuwe) bewoners, bezoekers, en ondernemers. Hierbij horen gemengde buurten en wijken met voorzieningen in de nabijheid en een goed ingerichte, leefbare woonomgeving en waarin de veerkracht van bewoners wordt versterkt en iedereen mee kan doen.

Ambities

We blijven inzetten op gemengde, veerkrachtige wijken en buurten in Leiden met een sterke sociale cohesie waarbij inwoners omzien naar elkaar. Inwoners moeten zich veilig in hun wijk of buurt voelen en een leefbare omgeving ervaren.

Prestatieafspraken

5.1 Overzicht inzet op leefbaarheid (c)

Corporaties zetten op verschillende vlakken in op leefbaarheid in de wijken. Corporaties maken jaarlijks inzichtelijk welke activiteiten ze in de wijken uitvoeren.

5.2 Aanpak woonfraude (c en g)

Corporaties en gemeente werken samen en intensiveren de samenwerking rond ondermijning en woonfraude. Deze samenwerking bestaat uit regelmatig overleg, gegevensuitwisseling en kennisontwikkeling door het organiseren van een bijeenkomst over het onderwerp.

Huurders worden geïnformeerd waar ze zich kunnen melden bij het vermoeden van ondermijning en woonfraude.

5.3 Ruimte voor ontmoeting (c en g)

We willen meer ruimte voor ontmoeting proberen te realiseren, binnen woongebouwen en in de openbare ruimte. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de openbare ruimte, de corporaties²⁴ voor ontmoetingsruimten in hun complex (zie ook afspraak 4.4). Waar mogelijk en nodig kan de gemeente hieraan bijdragen.

Gemeente en corporaties maken afspraken over de verdeling van de kosten waar de verantwoordelijkheid tussen corporaties en gemeenten niet direct duidelijk is, om vertraging in projecten te voorkomen. Dit wordt georganiseerd in de vorm van een ambtelijk gesprek op stadsniveau. Dit leidt tot een voorstel dat vervolgens bestuurlijk wordt bekrachtigd.

5.4 Samenwerken en naar elkaar omkijken in de wijk (g, c en ho's)

Sociaal beheer in de wijk behoort tot het dagelijks werk van de corporaties. We willen de kennis die er is beter benutten en zo de samenwerking tussen corporaties, gemeente, zorg/welzijnspartijen én bewoners(commissies) slimmer en sterker maken. We onderzoeken hoe we dat het best kunnen organiseren. Dat doen we niet alleen om problemen tegen te gaan, maar ook door positieve bewonersinitiatieven te ondersteunen die de wijk prettiger en leuker maken, die bijdragen aan saamhorigheid en het naar elkaar omkijken in de wijk.

²⁴ Aangezien steeds meer nieuwbouw turn key wordt afgenomen van marktpartijen, is het belangrijk dit in vroeg stadium met hen te bespreken (zie afspraak 1.1).

We zoeken en optimaliseren de samenwerking van de intensieve wijkaanpak in Jup en Slaaghwijk tussen corporaties en gemeente.

Ook bieden we laagdrempelig de mogelijkheid voor huurders/bewonerscommissies om met corporatie en/of gemeente het gesprek te voeren over zaken in de wijk.

5.5 In gesprek over de wijk en de wijkschouw (g, c en ho's)

We erkennen de meerwaarde van een wijkschouw, waarbij vertegenwoordigers van gemeente, corporaties, politie en de huurders(organisaties) en/of bewonerscommissies een gezamenlijke ronde maken door wijk. We bespreken fysieke knelpunten, overlast, en hoe het samenleven in de wijk prettiger kan. We spreken gezamenlijk af hoe we de wijkschouw precies vormgeven (doel, frequentie, wanneer welke wijk etc.) en hoe opgedane punten worden opgevolgd.

5.6 Gezamenlijke inzet en focus wijken (g, c en ho's)

Partijen werken actief samen en voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de wijken. Corporaties gaan met de huurders in gesprek²⁵ op het moment dat ze met een wijkvisie of wijkstrategie²⁶ starten. Wijkvisies die al gemaakt zijn worden onderling door de corporaties gedeeld. Doel is om op te halen wat er speelt en huurders te betrekken bij de visievorming.

Per jaar stemmen corporaties en gemeente af in welke wijken ze actie ondernemen. Medio 2026 worden de lijstjes met focusgebieden en plannen naast elkaar gelegd, daarna houden partijen elkaar op de hoogte van ontwikkelingen. Zo vormen en behouden de partijen een gezamenlijk beeld bij wat de prioriteitswijken in Leiden zijn

5.7 Versterking cohesie bij nieuwbouw (c)

Om de betrokkenheid met elkaar en de buurt te versterken brengen de corporaties bij nieuwbouwprojecten in vroeg stadium de nieuwe huurders in contact met elkaar. Dat kan op verschillende manieren, zoals met gezamenlijke kijkdagen.

5.8 Bijzondere aandacht Zuidwest (g, c en ho's)

Naast onze gezamenlijke inzet op goed wonen in alle wijken, hebben we bijzondere aandacht voor de leefbaarheid en kansen voor bewoners in Leiden Zuidwest (Bos en Gasthuisdistrict). We versterken de samenwerking bij het werken aan leefbaarheid en het verbeteren van de veerkracht in deze wijk (geïnspireerd op ongelijk investeren voor gelijke kansen). We maken in 2026 concreet waar we mee beginnen in welke buurt en op welke manier.

We leren van de ervaringen in Leiden Zuidwest en zetten de lessen in de andere wijken in.

²⁵ Conform de Overlegwet.

²⁶ Dit kan verschillende namen hebben bij verschillende corporaties.

6. Studentenhuisvesting

Stip op de horizon

We werken naar een studentenstad waarin elke student zich thuis voelt en een thuis kan vinden. Dit doen wij door aandacht te hebben voor de krapte op de studentenhuisvestingmarkt en met oog voor het studentenwelzijn en sociale cohesie.

Ambities

We blijven inzetten op het realiseren van nieuwe studentenwoningen in Leiden. DUWO maakt onderdeel uit van de algehele prestatieafspraken, maar kent gezien de doelgroep op een aantal vlakken een afwijkende benadering, welke kenbaar is gemaakt binnen de afspraken. Om dit onderscheid verder duidelijk te maken is er een hoofdstuk ‘studentenhuisvesting’ toegevoegd voor afspraken die specifieke betrekking hebben op de doelgroep studenten.

6.1 Nieuwbouwambitie (DUWO en g)

DUWO en gemeente werken aan het realiseren van de nieuwbouwambitie voor studentenwoningen. Met de andere partners in de Taskforce Studentenhuisvesting wordt de behoefte aan studentenwoningen in beeld gebracht. Deze behoefte wordt als input meegegeven voor de nieuwe coalitie na de gemeenteraadsverkiezingen.

Ontwikkeling voorraad DUWO	
Nieuwbouw	750
Sloop / verkoop	75
Netto groei	675

6.2 Ontmoeting bij nieuwbouw (DUWO)

Bij nieuwbouw staat ontmoeting centraal. Van de nieuwe eenheden streeft DUWO naar ten minste 50% groepswoon. Daarnaast onderzoekt DUWO bij nieuwbouw ook de mogelijkheid om onzelfstandige eenheden toe te voegen.

6.3 Ontmoetingsruimtes in bestaande complexen (g)

De gemeente draagt binnen haar mogelijkheden bij aan het realiseren van nieuwe ontmoetingsruimtes in bestaande complexen waar deze nog niet aanwezig zijn. Zo zorgen we ervoor dat zo veel mogelijk studenten toegang hebben tot ontmoetingsruimtes in het complex waar zij wonen.

6.4 In positie brengen woningcorporaties (g)

Net als voor sociale woningbouw brengt de gemeente woningcorporaties in positie om deze te realiseren of af te nemen. Initiatieven voor studentenhuisvesting worden beoordeeld op de uitgangspunten die hiervoor in het Volkshuisvestingsprogramma zijn opgenomen.

6.5 Kwetsbare studenten (DUWO)

Op het gebied van huisvesten van kwetsbare studenten heeft DUWO afspraken met Binnenvest, Jados, Prodeba en Cardea. We vragen DUWO deze afspraken te continueren. Daarnaast blijft DUWO zich inzetten op het huisvesten van studerende statushouders en voor alleenstaande minderjarige statushouders (ams's) in samenwerking met Nidos.

6.6 Aanpassen Hospiteerbeleid (DUWO)

DUWO gaat het huidige hospiteerbeleid aanpassen. Het doel is om te zorgen voor meer transparantie en meer gelijke kansen op een kamer met gedeelde voorzieningen voor haar hele werkgebied. In het nieuwe algemene beleid wordt rekening gehouden met de sociale cohesie binnen studentenhuizen.

Huurdersvereniging BRES en de gemeente Leiden worden hierbij als stakeholders in een vroeg stadium betrokken, net als de stakeholders in de andere steden waar DUWO actief is. Ieder vanuit de eigen rol en positie binnen de volkshuisvesting. De partijen zijn daarover vanaf de start van het studiejaar 2025 - 2026 in gesprek.

6.7 Onderzoek MBO-studenten (DUWO)

DUWO doet onderzoek naar de vraag naar studentenhuisvesting onder MBO-studenten en tegen welke belemmeringen zij aanlopen. Het doel is hierbij hun kansen op de studentenhuisvestingsmarkt te bevorderen.

6.8 Mengen Nederlandse en internationale studenten (DUWO)

Partijen zien het belang van mengen van Nederlandse en internationale studenten. Afgestemd op de behoefte zet DUWO zich in om hier bij toewijzing rekening mee te houden.

6.9 Inzet sociaal beheer (DUWO)

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.

6.10 Samenwerking Taskforce Studentenhuisvesting (DUWO, gemeente, BRES)

Partijen zetten hun samenwerking in de Taskforce Studentenhuisvesting voort.

6.11 Netwerk studentenwelzijn (DUWO en g)

DUWO is aangehaakt op het netwerk studentenwelzijn in Leiden. Dit netwerk wordt gefaciliteerd door de gemeente Leiden en zorgt voor het delen van informatie en contacten voor betere interventies en samenwerkingen. Het netwerk komt in ieder geval 2 keer per jaar samen, naast mogelijke andere projecten en samenwerkingen zoals de huizendag.

Nieuw huurbeleid DUWO

DUWO streeft naar betaalbare studentenhuisvesting waarbij tegelijkertijd gekeken wordt naar duurzaamheid en de mogelijkheid om op kamers te wonen. DUWO hanteert per 1-1-2026 een nieuw huurprijsbeleid waarbij de streefhuren voor alle studentenwoningen met een vast percentage worden gerelateerd aan de maximale huurgrens binnen de woningwaardering. Deze komt op de volgende manier tot uitdrukking:

- Bij onzelfstandige woningen waar géén huurtoeslag mogelijk is (de niet-aangewezen woningen) wordt de streefhuur van de huidige voorraad 65% van de maximale huur, maar niet lager dan de basishuur (eigen bijdrage) die bij woningen met huurtoeslag zou gelden.
- Bij nieuwe onzelfstandige woningen wordt de streefhuur 75% van de maximale huur, om nieuwbouw kamers reëler te maken.
- Bij studentenwoningen waar wel huurtoeslag mogelijk is wordt de streefhuur 80% van de maximale huur, maar niet lager dan de kwaliteitskortingsgrens.

Deze wijzigingen zijn met minimale impact op de betaalbaarheid mogelijk vanwege de gewijzigde huurtoeslagregels met ingang van 2026. Hierbij krijgen huurders van 21 jaar en ouder de mogelijkheid om

huurtoeslag aan te vragen bij woningen duurder dan de kwaliteitskortingsgrens, waar dit eerst alleen huurders van 23 jaar en ouder waren. Tegelijkertijd krijgen huurders van 20 jaar en jonger wèl huurtoeslag over het bedrag tot de kwaliteitskortingsgrens, waar zij voorheen geen huurtoeslag ontvangen. Met de extra inkomsten kan DUWO meer investeren in onder andere duurzaamheid en renovaties.

7. Samenwerking en monitoring

Om te zorgen dat de prestatieafspraken ook goed tot realisatie worden gebracht, monitoren we actief op de voortgang. Dat bestaat uit drie onderdelen:

1. Monitoring van uitvoering en voortgang van collectieve afspraken via het LPW
2. Monitoring en samenwerking per corporatie met gemeente en betrokken huurdersorganisatie
3. Informele kennisuitwisseling en gedachtenvorming via de woonlunch

De planning voor onderdeel 1 en 2 is vastgelegd in onderstaande tabel. Partijen organiseren tenminste 1 woonlunch per jaar en bepalen gezamenlijk door wie en wanneer deze georganiseerd wordt.

Vóór eind december bieden de corporaties hun activiteitenoverzicht aan.

Maand	Overleg	Toelichting
Januari/Februari	Bestuurlijk LPW	Bespreking activiteitenoverzichten voor dat jaar. Gezamenlijke check van het bestuurlijk LPW of de gezamenlijke activiteitenoverzichten voldoende aansluiten bij de meerjarige prestatieafspraken.
Februari/maart	Gesprekken per corporatie met huurdersorganisaties en gemeente over activiteitenoverzicht.	Per corporatie een gesprek met huurdersorganisaties en gemeente waarin de plannen voor dat jaar worden besproken.
April/Mei	Bestuurlijk LPW	Bespreken jaarrapportage PA ²⁷ van het afgelopen jaar. Met elkaar terugblikken hoe uitvoering is gegeven aan de gemaakte afspraken en kijken naar nieuwe ontwikkelingen.
September	Gesprekken per corporatie met huurdersorganisaties en gemeente over stand van zaken activiteitenoverzicht.	Corporaties geven met kleuren aan hoe het gaat met de uitvoering van de geplande activiteiten en bespreken dit met huurdersorganisaties en gemeente. Dit geeft ruimte voor bijsturen van jaarplanning van corporaties voor het volgende jaar.
Oktober/November	Bestuurlijk LPW	Gezamenlijk delen inzichten bespreking stand van zaken activiteitenoverzichten en nieuwe ontwikkelingen.
December		Corporaties delen hun activiteitenoverzicht voor het jaar erop. Hierin staat concreet hoe zij dat jaar uitvoering geven aan de meerjarige prestatieafspraken.

1. Monitoring van uitvoering en voortgang van collectieve afspraken via het LPW

Periodiek vindt er bestuurlijk overleg (bestuurlijk LPW) plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. Driemaal per jaar wordt in het bestuurlijk LPW gesproken over de uitvoering en voortgang van de prestatieafspraken. Het bestuurlijk overleg wordt gezamenlijk voorbereid door het ambtelijk LPW. Hiertoe vindt minstens driemaal per jaar ambtelijk overleg plaats.

In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over terugkoppeling op inhoudelijke onderwerpen. Dit gebeurt ook in het ambtelijk LPW. Hiertoe stellen partijen samen een jaaragenda op.

²⁷ Dit proces komt hieraan vooraf en wordt door de gemeente getrokken

Partijen monitoren jaarlijks (in Q1) de voortgang van de gezamenlijk gemaakte afspraken aan de hand van een stoplichtmodel, waarbij we met name praten over zaken die oranje of rood zijn. Voor die monitor worden in ieder geval de volgende gegevens verzameld:

Onderwerp
Ontwikkelingen van de sociale huurvoorraad en middenhuur (huurprijzen, aantallen sloop, verkoop, nieuwbouw van corporaties en totale groei van de sociale voorraad, geplande toevoegingen voor de komende 5 jaar)
Vanwege de huurverhoging per 1 juli en verschuiving huurprijsgrenzen per 1 januari wordt dit 2 keer per jaar gemonitord, met als peildata 31 december en 1 juli.
Effecten verkoopbeleid, spreiding sociale huurvoorraad over de stad
Toewijzingen aan regulier woningzoekenden/lokaal maatwerk/andere voorrangen (indien nodig bepalen van een signaalwaarde). Op basis van overzicht vanuit ambtelijk overleg wonen en zorg (2 keer per jaar)
Inzet en voortgang op het gebied van duurzaamheid en verbeteren woningkwaliteit (aantal EFG-labels, aantal woningen dat door de corporaties van aardgas zijn afgehaald)
Prestaties op het gebied van leefbaarheid
Realisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn

2. Monitoring en samenwerking per corporatie met gemeente en betrokken huurdersorganisatie

Aan de hand van hun jaarlijks opgestelde activiteitenoverzicht wordt per corporatie een traject doorlopen. In het activiteitenoverzicht geven corporaties aan welke activiteiten/prestaties zij het komende jaar gaan uitvoeren. Het is dus een vooruitblik. Twee keer per jaar bespreken gemeente, corporatie en betrokken huurdersorganisatie de plannen (Q1) en de voortgang van de plannen (Q3). Deze nieuwe werkwijze wordt na 2 jaar geëvalueerd (in 2028).

3. Informele kennisuitwisseling en gedachtenvorming via de woonlunch

Jaarlijks wordt minstens 1 gezamenlijke woonlunch/-debat georganiseerd. Doel van de woonlunch is informele kennisuitwisseling en gedachtenvorming. De organisatie van de woonlunch rouleert tussen de betrokken partijen.

Bijlage 1: Belangrijkste afspraken uit de NPA 2025

De [Nationale prestatieafspraken 2025](#) vormen het belangrijkste kader voor de corporaties, maar zijn ook kaderstellend voor gemeenten. Hieronder per thema de meest relevante afspraken voor deze MPA.

Beschikbaarheid

- De ambitie is om landelijk vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, met als streven dit tempo al in 2027 te bereiken. Leiden moet hieraan bijdragen via voldoende programmering en versnelling van projecten.
- Minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouw op locatieniveau. (in Leiden is via het VHP 35% afgesproken).
- Betaalbare voorraad behouden en realiseren in regionale programmering.
- Gemeente faciliteert planologische ruimte voor corporatiebouw.
- Woningcorporaties en gemeenten maken lokaal afspraken over vocht en schimmel en herstructurering.
- In lijn met de afspraken uit vorige Nationale Prestatieafspraken investeren woningcorporaties tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering. Hierbij is, naast de aanpak vocht en schimmel, extra aandacht voor loden leidingen en asbest.
- Woningcorporaties committeren zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloop- of renovatieplannen zijn.

Duurzaamheid

- Uiterlijk eind 2028 geen EFG-labels meer in corporatiebezit, met uitzondering van monumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE.
- Alle nieuwbouw aardgasvrij met als kanttekening dat de focus verschuift van aardgasvrij naar isolatie en warmtevraagreductie. Corporaties moeten meer woningen isoleren, met als doel verlaging van de energierekening voor huurders. Dit draagt bij aan de doelstelling in 2030 landelijk 450.000 bestaande woningen aardgasvrij.
- Versnelling warmtetransitie in samenwerking met gemeente.
- Corporaties investeren (landelijk) € 2,6 miljard extra in verduurzaming tot 2028. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat tot en met 2030 1,5 miljoen bestaande woningen via de wijkgerichte aanpak verduurzaamd worden
- Corporaties en gemeenten stimuleren circulair bouwen en hergebruik van materialen bij sloop en nieuwbouw. Met als doel geen CO2-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050

Betaalbaarheid

- Er zijn afspraken gemaakt over gematigde huurstijgingen en het vergroten van de betaalbaarheid, onder andere door verhoging van de huurtoeslag en het beperken van huurverhogingen.
- De mogelijkheid voor inkomensafhankelijke huurverhoging moet worden opgenomen in de PA. Iedere corporatie heeft hierover zelf overleg met hun eigen huurdersorganisaties.
- Armoedeaanpak en energiearmoede expliciet opgenomen in afspraken.

Wonen en zorg

- Er zijn landelijke doelstellingen voor het realiseren van geclusterde woonvormen en levensloopbestendige woningen, die vertaald moeten worden naar de lokale afspraken. (Voor Leiden ligt hier een taakstelling voor het realiseren van 770 geclusterde en 185 levensloopbestendige woningen).
- Gemeente maakt prestatieafspraken met corporaties over doorstroming en ouderenhuisvesting.
- Gemeente en corporaties leveren hun 'fair share' in de huisvesting van aandachtsgroepen om zo tot betere spreiding over de stad en de regio te komen.

Leefbaarheid

- Er worden lokale afspraken gemaakt over het bevorderen van leefbaarheid, het tegengaan van overlast, en het ondersteunen van bewonersinitiatieven zijn in lijn met de nationale afspraken.
- Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken afspraken over het terugdringen van criminele ondermijning in de wijken en over de rol die woningcorporaties en gemeenten daarin kunnen en moeten pakken.
- Het verbeteren van de woningen en leefomgeving vraagt om een integrale aanpak van alle betrokkenen onder de regie van de gemeente. Van woningcorporaties vraagt dit om door te gaan met een actieve betrokkenheid in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving.

Bijlage 2: Definities thema duurzaamheid

- **Energietransitie:** de overgang van het gebruik van fossiele energie naar energie uit hernieuwbare bronnen. Hernieuwbare energie komt uit bronnen die steeds opnieuw worden aangevuld, zoals wind, zon, aarde, waterkracht en biomassa. Gebruik van hernieuwbare energie leidt tot minder uitstoot van broeikasgassen. De energietransitie verloopt via drie lijnen: zoveel mogelijk energie besparen door o.a. isolatie, vervolgens duurzaam opwekken wat er nodig is en tegelijk de infrastructuur voor warmte en elektra aanpassen aan het nieuwe energiesysteem.
- **Warmtetransitie:** onder de warmtetransitie verstaan we het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving.
- **Bij biobased** bouwen wordt gebruik gemaakt van biobased materialen voor gebouwonderdelen, bijvoorbeeld draagconstructie, dak, wanden en vloeren. Biobased materialen hebben een biologische herkomst en zijn hernieuwbaar binnen een gemiddeld mensenleven. Voorbeelden van biobased materialen zijn: verantwoord geteelde bomen, gewassen en positieve schimmels. Door het gebruik van biobased materialen kunnen 'primaire' materialen (o.a. beton en staal) worden vervangen. Biobased materialen zijn een duurzaam alternatief voor niet-hernieuwbare grondstoffen, slaan CO₂ op en zorgen voor een gezonder binnenklimaat in gebouwen.
- **Circulair bouwen** is bouwen volgens de circulaire ontwerpprincipes. Hierbij wordt allereerst ingezet op preventie, waarbij voorkomen wordt wat niet nodig is. Daarna komt waardebehoud. Dit is het verlengen van levensduur door niet te slopen en duurzaam gebruik van bestaande materialen. Daarna komt waardecreatie. Wat nieuw toegevoegd wordt, wordt gedaan met een lage milieu-impact (bijvoorbeeld biobased materialen) en met oog op de toekomst. Het Nieuwe Normaal (HNN) is de breed gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infrastructuur en gebied.
- **Klimaatadaptatie:** het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering om zo de negatieve gevolgen van het veranderende klimaat te beperken. Denk aan voorkomen of verzachten van schade die in de stad kan ontstaan door droogte, hitte en heftige regenbuien.
- **Natuurinclusief [bouwen, ontwerpen, beheren etc.]:** uitvoering met als doel om bewust ruimte te creëren voor biodiversiteit, aan of in een gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven.
- **Hittestress**²⁸: de algemene term voor gezondheidsklachten die ontstaan als mensen door hoge temperaturen en luchtvochtigheid niet meer in staat zijn de lichaamstemperatuur goed te reguleren'

²⁸ Definitie RIVM