



**Leiden**

# Goed wonen in Leiden

Stakeholders praten met elkaar over de nieuwe gemeentelijke woonvisie tijdens 'De Middag van het Wonen'



# Goed wonen in Leiden

Stakeholders praten met elkaar over de nieuwe gemeentelijke woonvisie tijdens 'De Middag van het Wonen'



Op 15 april 2019 vond de 'Middag van het Wonen' in Leiden. Doel van de middag was om onze stakeholders te raadplegen bij de ontwikkeling momenteel van een nieuwe woonvisie met bijbehorende uitvoeringsagenda.

De totale opkomst omvatte meer dan 90 personen met diverse achtergronden (beleggers, ontwikkelaars, makelaars, woningcorporaties, huurders, zorgpartijen en wijk- en buurtverenigingen). Met hun inbreng en de goede discussies deze middag, werd deze participatiemiddag een groot succes. Dit verslag geeft de inhoud van de Middag van het Wonen op grote lijnen weer. De begeleiders van de verschillende 'ronde tafel gesprekken' maakten zelf een verslag van hun tafelgesprek.

#### Plenaire deel

Onder leiding van dagvoorzitter Gijs van Es (gemeente Leiden) trapte Fleur Spijker, wethouder Duurzame Verstedelijking, Ruimte & Wonen de middag af. Zij vertelde kort over het participatieproces en welke rol de Middag van het wonen daarin speelt. Ook lichtte zij toe wat de samenhang is van dit het thema 'Wonen' met de omgevingsvisie en het thema duurzaamheid.

Daarna vertelde senior beleidsmedewerker Bas van Meggelen over het waarom van een nieuwe visie en agenda. De huidige Nota wonen dateert uit 2013 in een tijd van recessie toen de woningmarkt op een dieptepunt zat. Door de recente economische verandering is het belangrijk om met een nieuwe blik naar het Leidse wonen te kijken.

De woonvisie omvat de ambitie en de doelstellingen van de gemeente. Daarnaast wordt er een uitvoeringsagenda opgesteld met daarin concrete maatregelen en acties die we als gemeente willen gaan doen om onze doelstellingen uit de visie te bereiken. Ook formuleren we in deze agenda wat we verwachten van onze stakeholders.

Op basis van de concept uitvoeringsagenda, werden vervolgens zes dilemma's geschetst die de gemeente graag wilden delen en bediscussiëren met de aanwezigen deze middag. In het vervolg van dit verslag kunt u de belangrijkste uitkomsten lezen van deze 'rondetafeldiscussies'. Het plenaire deel werd afgesloten met een korte schets van het vervolgproces. Na de input van deze Middag van het Wonen gaat de gemeente, met de opbrengsten van de Middag van

#### Vervolg

het Wonen haar woonvisie en uitvoeringsagenda opnieuw bekijken en daar waar nodig bijstellen en verrijken. Eind juni neemt het College van B&W een besluit over beide stukken waarna visie en agenda voor de inspraak worden vrijgegeven.

#### Muzikaal intermezzo

Het plenaire deel werd afgesloten door Stand-up pianist Bart Kiers, die onder leiding van piano, op dichtende en zingende wijze de presentatie samenvatte.

Middag van het Wonen, vol visies en dilemma's  
ambities & agenda's, hoe verdelen we de taart  
documenten & adapties, vol regelingen en registraties  
en schakels... strepen we samen dilemma's  
van de kaart..

Songtekst geschreven door Standup Pianist 'Bart Kiers'


# Verlag rondetafelgesprekken

## Mengen van Wijken

**Dilemma 1: Mengen van wijken**

We willen vooral sociale huurwoningen toevoegen buiten de kwetsbare wijken, terwijl er juist in die kwetsbare wijken ruimte is voor extra sociale huurwoningen.  
Hoe komen we toch tot de bouw van 30% 'sociaal' én tot meer gemengde wijken?

**Dilemma:**  
30% sociaal bouwen:  
- vooral in kwetsbare wijken met grotere druk op deze wijken  
- óf juist liever (méér) in andere wijken, maar waar dan?

 Leiden

In reactie op de voorgestelde oplossingen van de gemeente werden verschillende onderwerpen aangedragen door de groep.

Zo werd er zorg geuit omdat de opgave over meer dan alleen wonen gaat. Er werd gepleit om andere functies erbij te betrekken, zoals bijvoorbeeld de sociale infrastructuur. Er werd ook op gewezen dat mixen op veel verschillende manieren kan worden ingezet, bijvoorbeeld binnen complexniveau of verschillende grootten van huishoudensomvang. Mensen gaven aan dat er zorg was over de mix en het effect op de draaglast en draagkracht van een wijk. Om goed te kunnen bepalen waar meer kan worden gemixt was het voorstel om een goede wijk-analyse uit te voeren. Op dit moment gebeurt dat vooral op CBS-buurtniveau, maar aanwezigen gaven aan dat het de voorkeur heeft om fijnmaziger te kijken naar buurt- of straatniveau, omdat dat is waar het echt gebeurt.

Daarnaast was er de vraag om te kijken naar een sociale wijkvisie, omdat de sociaal maatschappelijke

**Dilemma 1: Mengen van wijken**


**Voorlopige keuze gemeente**

Aandeel marktoningen laten stijgen in vier gebieden:

- Haagwegkwartier-Zuid
- De Hoven
- Hoge Mors
- Slaaghwijk

Bij toevoeging van woningen in andere gebieden:

- Huidig percentage sociale huur behouden;
- Van toevoeging moet minimaal 30% sociaal huur zijn.

 Leiden

opgave vooral vanuit dat integrale punt benaderd moet worden in plaats van uit alleen wonen. (Overigens pleit de gemeente ook voor een integrale aanpak tussen verschillende domeinen.)

In de praktijk is het lastig om menging tot stand te laten komen vanwege de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Bovendien zou de gemeente na ingrepen en veranderingen in de wijk moeten blijven monitoren of de nieuwe samenstelling van de bewoners(groepen) goed met elkaar omgaan. De gemeente kan daarover het beste in gesprek gaan met bewoners.

Een pluspunt van mengen is dat er meer sociale uitwisseling tot stand komt. Verschillende leefstijlen bij elkaar wordt als positief ervaren. Maar er werden ook kanttekeningen geplaatst dat wanneer groepen te ver van elkaar afstanden er geen uitwisseling tot stand zou komen.

Tijdens de tweede ronde stonden de volgende vragen centraal; Moet je wel willen mengen en waarom wil



je mengen? Wat en wie wil je mengen? En wat is het doel van mengen? Mengen op zich is geen doel maar een middel. Bijvoorbeeld om de leefbaarheid te verbeteren, om segregatie tegen te gaan en om doelgroepen zoals rijk en arm of mensen met verschillende achtergronden met elkaar in contact te laten komen. Daarbij werd het opnieuw belangrijk gevonden om het onderwerp mengen integraal te bekijken en ook een sociaal plan te maken dat breder is dan wonen alleen. Het zoeken naar de juiste balans in de buurt heeft prioriteit.

Een belegger merkte op dat het toevoegen van middeldure huur een positieve werking kan hebben in gebieden met sociale problematiek. Anderen gaven aan dat er én sociaal én marktoningen toegevoegd kunnen worden.

Medewerkers van corporaties zeiden wel dat het heel lastig gaat zijn om de opgave van 30% sociaal te behalen als zij geen sociale huurwoningen meer mogen toevoegen in de gebieden waar nu al veel sociale huurwoningen zijn. Dat zijn immers de gebieden waar corporaties het meeste grond bezitten. Dat kan dus alleen wanneer de gemeente betaalbare gebieden aanwijst waar sociale huurwoningen gebouwd mogen worden.

Aanwezigen pleitten om in ieder geval de gemengde wijken die al bestaan (zoals in de binnenstad) ook gemengd te houden. Verder werd er een pleidooi gehouden om meer aandacht te vestigen op de openbare ruimte. Dat is waar iedereen elkaar ontmoet en met het ontwerpen daarvan kun je veel sturen hoe mensen elkaar ontmoeten.

Dilemma 1, mergen van de wijken, hoe verdelen we de stad?  
waar zetten we de sociaal maatschappelijke opgaven neer en dat  
is natuurlijk een containerbegrip voor <sup>buren</sup> huizen waar je last van krijgt  
dus wat rijken naar de slagerwijk, maar ja... gie dat neigt

naar poging tot kinderen die dan met elkaar spelen?? Werkt dat?  
Willen mensen wel mergen? Zullen we het ze vragen? Of is dat wat  
te? Niet ~~in~~ in my backyard?! Denken we in mens of in huis?!  
en hoe voelt elke kleur zich in de wijk thuis?!

Songtekst geschreven door Standup Pianist 'Bart Kiers'

### Samenvatting

Samengevat zijn de belangrijkste reacties op het dilemma van tafel 1 dat mengen geen doel is maar een middel om de leefbaarheid te verbeteren, segregatie tegen te gaan en doelgroepen met verschillende achtergronden te mengen. Niemand gaf aan dat 30% sociaal toevoegen onmogelijk was of tot onoverkomelijke problemen zou leiden. Wel is het zo dat je heel zorgvuldig en integraal (nadrukkelijk

ook vanuit sociaal oogpunt) naar de situatie moet kijken en goed de vinger bij de pols moet blijven houden. Als er in de 4 genoemde wijken geen sociaal mag komen en er wordt niet aangegeven waar dan wel, dan wordt de opgave van 30% niet gehaald. Er werd in dat opzicht aan de gemeente gevraagd om de rug recht te houden wanneer er sociaal wordt gerealiseerd bij andere projecten.

# Inzet van Corporaties

**Dilemma 2: Inzet van corporaties**

We willen graag dat corporaties bijdragen aan betaalbare sociale huurwoningen, aan duurzame woningen én aan de bouw van woningen, maar zij kunnen hun geld maar één keer uitgeven: waaraan?

**Dilemma:**  
Welke afstelling kiest de gemeente tussen deze drie thema's en zonder corporaties te 'overvragen'?



**Dilemma 2: Inzet van corporaties**

**Voorlopige keuze gemeente:**

Woningcorporaties zijn de startmotor voor de verduurzaming van onze stad. Betaalbare woningen voor de doelgroep zien we vervolgens als belangrijke opgave. Daar waar mogelijk, investeren zij ook nog 'naar vermogen' in nieuwbouw.



Bij de eerste ronde van dilemma 2 waren vooral mensen van de woningcorporaties aanwezig, bij de tweede ronde vooral mensen van huurdersorganisaties. Hoewel dit verschillende invalshoeken waren, reageerde mensen hetzelfde op het dilemma.

Als eerste had men de vraag om naar mogelijkheden te kijken om de financiën van corporaties groter te maken. Dat kan bijvoorbeeld door geld terug te verdienen na een investering in verduurzaming of door een woning te bouwen die de doorstroom van twee huishoudens bevordert.

Men gaf ook aan dat woningcorporaties graag willen investeren in duurzaamheid, maar nog niet de rol van de 'startmotor' op zich kunnen nemen. Want de randvoorwaarden daarvoor, zoals de verlaging van verhuurderheffing, zijn nog niet vervuld. Er moet ook rekening worden gehouden met ontwikkeltijd voor effectievere en betaalbare duurzame ingrepen. Woningcorporaties geven daarnaast aan dat zij nieuwbouw nodig hebben. Dat levert inkomsten op en maakt hun bezit duurzamer. Het is ook makkelijker om kwetsbare doelgroepen door middel van nieuwbouwwoningen over de stad te verspreiden.



Aan de tafel kwam verder naar voren dat er nadelen aan zitten als marktpartijen sociale huurwoningen bouwen. Wanneer de woning na 20 jaar wordt uitgepand daalt het totaal aantal sociale huurwoningen in de stad. Daarnaast kan er sprake zijn van een prijsopdrijvend effect voor de grondprijs. Bovendien ziet de markt geen rol voor het huisvesten van de meeste kwetsbare doelgroepen, waardoor er een concentratie van deze kwetsbare groepen ontstaat op andere plekken.

Daarom zouden de woningcorporaties graag hun woningvoorraad vergroten. Dat kan bijvoorbeeld doordat de gemeente regels maakt zodat, wanneer marktpartijen na 20 jaar sociale huurwoningen uitpanden, woningcorporaties als eerste de kans krijgen om

deze sociale huurwoningen te kopen. Daarnaast zou het corporaties helpen als er een minder opstapeling was van verschillende voorwaarden, zoals de hoeveelheid groen of het aantal beschikbare parkeerplekken.

De oplossingen die werden aangedragen hadden vooral betrekking met het creëren van een gelijkwaardige rol tussen woningcorporaties en marktpartijen. Om een gelijk speelveld te creëren kan de gemeente bijvoorbeeld eisen stellen zoals een minimale oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. Samenwerking tussen marktpartijen en corporaties werd ook als belangrijk beschouwd. Indien mogelijk zouden de corporaties graag zien dat het bouwen van sociale huurwoningen gelijk met marktpartijen verdeeld wordt zodat ieder een bijdrage levert van 50%.

# Voorwaarden sociale huurwoningen door marktpartijen

## Dilemma 3: Voorwaarden sociale huurwoningen door marktpartijen

De opgave om 30% 'sociaal' te bouwen is groot. We willen daarom dat ook marktpartijen deze sociale huurwoningen bouwen. Welke voorwaarden stellen we dan aan hen voor deze woningen?

**Dilemma:**  
Te veel voorwaarden aan de bouw van sociale huurwoningen, kunnen ertoe leiden dat marktpartijen niet meer willen bouwen. Te weinig voorwaarden kunnen ertoe leiden dat deze woningen niet terecht komen bij de doelgroep waarvoor deze woningen juist bedoeld zijn.



## Dilemma 3: Voorwaarden sociale huurwoningen door marktpartijen Voorlopige keuze gemeente:

Voorwaarden:

- Aanvangshuur maximaal € 720
- 20 jaar huurprijsbeleid dat geldt voor corporaties
- 20 jaar verhuurd aan de sociale doelgroep
- Minimaal 45 m<sup>2</sup>
- Verkopen mag, mits voorwaarden ook gelden voor nieuwe eigenaar
- 20 jaar toewijzing op basis van regionaal woonruimteverdeelstelsel.
- 20 jaar jaarlijkse verantwoordingsrapportage aan gemeente.
- Gemeente en eigenaar leggen deze afspraken vast in overeenkomst.



In deze workshop stond de opgave om 30% 'sociaal' te bouwen centraal. Deze opgave is groot en vereist ook mogelijk dat marktpartijen hieraan een bijdrage kunnen leveren. Welke voorwaarden stellen we dan aan hen en aan corporaties voor deze woningen? Te veel voorwaarden aan de bouw van sociale huurwoningen kunnen ertoe leiden dat marktpartijen niet meer willen bouwen. Te weinig voorwaarden kunnen ertoe leiden dat deze woningen niet terecht komen bij de doelgroep waarvoor deze woningen juist bedoeld zijn.

In de concept uitvoeringsagenda Wonen is op dit moment het uitgangspunt om de volgende voorwaarden te stellen:

1. Aanvangshuur maximaal € 720
2. 20 jaar huurprijsbeleid dat geldt voor corporaties
3. 20 jaar verhuurd aan de sociale doelgroep
4. Minimaal 45 m<sup>2</sup>
5. Verkopen mag, mits voorwaarden ook gelden voor nieuwe eigenaar
6. 20 jaar toewijzing op basis van regionaal woonruimteverdeelstelsel.

Belangrijke conclusie tijdens de twee ronde tafelgesprekken was dat deze eisen niet als extreem en onwerkbaar werden beschouwd. Wel bepalen het aantal eisen en de 'sterkte' van elke eis of marktpartijen ook daadwerkelijk hun bijdrage kunnen

leveren aan de sociale opgave. Marktpartijen geven wel aan dat ze enige flexibiliteit zouden willen zien in deze te stellen voorwaarden. Dit laatste is volgens hen vooral afhankelijk van de locatie. Met deze constatering, kwam ook een volgend dilemma aan de orde. Is het wenselijk om bovenstaande voorwaarden generiek te stellen of is de bijdrage van marktpartijen aan de realisatie van sociale huurwoningen maatwerk. De deelnemers aan de workshop gaven aan dat generieke maatregelen wel duidelijkheid geven en dat dit erg wenselijk is. Liefst voor de langere termijn.

Marktpartijen geven primair aan niet van de bouw van sociale woningen te zijn. Ze kunnen ook met corporaties samenwerken voor dit deel van de productie. Ze zien het als bijvangst. De druk op de woning- en vooral de beleggingsmarkt maakt dat partijen wel inkopen en ook bereid zijn en mogelijkheden hebben op prijs deze woningen duurder in te kopen dan dat corporaties dat verantwoord kunnen. Dit komt met name doordat ze na 20 jaar een uitpondscenario kunnen hanteren en hierop hun inkoopprijs verantwoorden.



Terug naar de bovengenoemde eisen. Daarover gaven marktpartijen aan dat er wel een wens is om een inkomenstoets te doen bij nieuwe huurders en dat toewijzing via een woonruimteverdelingssysteem niet hun voorkeur heeft. Over de oppervlakte-eis (minimaal 45m<sup>2</sup>) werd geconcludeerd dat deze beter gewijzigd kon worden van 'minimaal' naar 'gemiddeld'. Dit geeft simpelweg meer vrijheid ruimte om de juiste toekomstbestendige woonconcepten te creëren waaraan behoefte is. Andere deelnemers gaven aan dat ook een gemiddelde van 50m<sup>2</sup> een redelijk alternatief zou zijn. Verder werd aandacht gevraagd voor de categorie 'sociale koop': wat is de definitie daarvan en maakt deze onderdeel uit van het percentage 30%? De reden waarom dit niet genoemd is in Leiden is dat daar geen specifieke producten voor worden ontwikkeld en ook geen regelingen voor worden afgedwongen bij marktpartijen.

De corporaties gaven verder aan dat de kans groot is op een tweedeling van de sociale doelgroep omdat de markt geen woningen onder de laatste aftoppingsgrens gaat aanbieden. Het deel van de sociale doelgroep dat afhankelijk is van huurtoeslag, komt daarmee terecht in een corporatiewoning. Het deel van de sociale doelgroep dat geen recht

heeft op huurtoeslag, zal met name de sociale huurwoningen gaan bewonen in de huurprijsklassen € 650 tot €720. Kortom, als de markt volwaardige sociale woningen moet realiseren zouden er meer regels gesteld moeten worden.

Verder werd gesteld dat de gemeente er iets voor over moet hebben om de corporaties aan zet te brengen, want:

1. corporaties kunnen met de doelgroep omgaan, en dat is toch echt iets anders dan verhuren in vrije sector segment (beleggers beamen dat o.a. door een debiteurenrisico te calculeren)
2. corporaties faciliteren bijzondere doelgroepen
3. corporaties faciliteren de laagste segmenten van de woningmarkt.

Alternatief voor een combinatie van bovenstaande zes eisen, was volgens sommigen het stellen van slechts 1 eis. Namelijk de verplichting voor elke marktpartij om de samenwerking aan te gaan met een Leidse corporatie voor het deel 'sociaal'. Tegelijkertijd riep het de vraag op of niet een te grote, dwingende eis is die dan aan marktpartijen wordt opgelegd.

# Borgen van middeldure huur

**Dilemma 4: Borgen van middeldure huurwoningen**

We willen dat nieuwe middeldure huurwoningen (ook op termijn) beschikbaar blijven voor Leidenaren met een middeninkomen. Hoe kunnen we daarvoor zorgen?

**Dilemma:**  
stellen we voorwaarden aan huurprijs- & verkoopbeleid voor middeldure huur met de kans dat marktpartijen deze woningen minder of niet meer willen bouwen in Leiden. Of stellen we minder voorwaarden met de kans dat deze woningen niet voor langere tijd beschikbaar blijven voor de groep met middeninkomen.

 Leiden


**Dilemma 4: Borgen van middeldure huurwoningen**

**Voorlopige keuze gemeente:**

**Voorwaarden:**

- Woningen blijven op langere termijn (ook na mutatie) middeldure.
- Na 20 jaar mag worden uitgepand.
- Na 10 jaar mag worden uitgepand als behoefte aan middeldure huurwoningen minder groot is.
- Verkopen mag, mits voorwaarden ook gelden voor nieuwe eigenaar.

Indien voorwaarden onvoldoende, dan verkenning van aanvullende maatregelen.

 Leiden

Het gesprek werd ingeleid met de constatering van de gemeente dat woningen groter dan 60m<sup>2</sup> voor een huurprijs tussen de 720 en 1000 euro in Leiden niet vanzelf worden gerealiseerd. Wanneer beleggers alle vrijheid wordt gegund om te realiseren wat zij willen, dan zien we weliswaar veel woningen tussen de 60m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd, maar vrijwel altijd met een huurprijs boven de 1000 euro netto per maand. Appartementen onder de 1000 euro worden in veel mindere mate gebouwd, en zijn dan vrijwel altijd kleiner dan 60m<sup>2</sup>. De prikkelende stelling was: "Er ontstaat een gat in het middenhuursegment voor grotere appartementen. Voor de uitstroom van kleine gezinnen uit de sociale huur, voor startende tweepersoonshuishoudens en voor ouderen met een middelgrote beurs en een wens door te stromen, is huurregulering nodig om voldoende aanbod toe te voegen aan de voorraad"

Beleggers gaven aan dat zij huurprijsregulering boven de 1000 euro in Leiden in ieder geval niet noodzakelijk vinden, omdat de markt in dit segment in evenwicht is. Sommige beleggers hebben wel degelijk ook appartementen onder de 1000 euro aanbieden in Leiden, zoals in de Alpha toren in Lammenschans, en dat dit soms ook appartementen rond de 70m<sup>2</sup> zijn. Maar zij bevestigden dat het met de huidige hoge bouwkosten, hoge (particuliere) grondprijzen en hoge duurzaamheidseisen moeilijker wordt grotere appartementen in het middenhuursegment rendabel te exploiteren en dat deze woningen ook tegen een hogere prijs verhuurbaar zijn in Leiden. De bandbreedte van 720 en 1000 euro voor dit 'knellende segment' is volgens hen prima gekozen, al is ook aangegeven dat veel gemeenten tot 950 euro 'middenhuur' noemen en dat 950 euro of 1000 euro niet als scherpe grens kunnen worden gezien. Bij "middenhuur = 720 tot 950 euro" kon men zich ook iets voorstellen.



De beleggers merkte op dat ze in andere grote gemeenten gewend te zijn dat de overheid regels stelt voor dit huursegment, gericht op 1) de minimale lengte van de exploitatietermijn, 2) de minimale oppervlakte gekoppeld aan een maximale aanvangshuur, en 3) een maximale, geïndexeerde huurprijsstijging gekoppeld aan de CPI en 4) in sommige gevallen ook andere eisen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Een van de beleggers gaf aan dat de regels in het 'omgekeerde bidboek' van de IVBN ook prima op Leiden van toepassing zou kunnen zijn, en dat de gemeente die als basis kan nemen voor haar beleid.

Alle beleggers waren van mening dat een stapeling van te strakke kaders op alle drie bovengenoemde thema's voor onuitvoerbare projecten kan zorgen, zeker als ook eisen worden gesteld op het gebied van sociale woningbouw en/of duurzaamheid. Zonder de eis sociaal te bouwen of bovenwettelijke duurzaamheidseisen gaf een belegger – wel locatie-,

casus- en marktafhankelijk - aan doorgaans goed uit de voeten te kunnen met een minimale exploitatietermijn van 15 tot 20 jaar, een indexatie van CPI + 1 tot 2% en een minimale woningoppervlakte van 50m<sup>2</sup>.

Corporaties gaven juist aan dat zij geen woningen willen realiseren tussen de 720 en 850 euro. Als sprake is van de ontwikkeling van middenhuurwoningen door corporaties zal dat bij hen gaan om woningen tussen de 850 en 1000 euro netto per maand. Voor het segment net boven de liberalisatiegrens is voor doorstromers uit de sociale sector de aantrekkelijkheid cq noodzaak onvoldoende hoog om te verhuizen in relatie tot de beperkte extra omvang / kwaliteit van de woning. Bovendien is middenhuur voor corporaties een middel om een onrendabele businesscase alsnog boven water te krijgen of minder te hoeven aftoppen. Liever wordt dan een kleiner aandeel middenhuurwoningen tegen een wat hogere prijs ontwikkeld, zodat het aantal sociale huurwoningen in die ontwikkeling zo hoog mogelijk kan blijven.



En wat is middelbaar? €1250? Teetje zijn ze zo rijk hier?  
oh en wie krijgt voorrang qua huisvesting? bijzonder versus regulier  
Contin-gentregelingen en zo... oh... en de studenten ook nog!  
jonge jonge... wat een complexe taak is het toch!!

Songtekst geschreven door Standup Pianist 'Bart Kiers'

Een marktpartij gaf aan dat het weinig zin heeft een maximale huurprijs met prijsindexatie te stellen voor middenhuur, als daar niet ook een minimale oppervlakte bij hoort. Daarbij zij gezegd dat appartementen in het middensegment kleiner dan 45 tot 50m<sup>2</sup> niet als courant en goed 'uitpondbaar' worden beschouwd

door de aanwezige beleggers: als de maximale huurprijs icm hoge bouwkosten / grondkosten de ontwikkeling van woningen kleiner dan 45 tot 50m<sup>2</sup> nodig maakt, zullen institutionele beleggers in de regel helemaal niet instappen.


# Vergroten aantal personen die met voorrang worden gehuisvest

1

## Dilemma 5: Vergroting aantal personen die met voorrang worden gehuisvest

We willen de uitstroom uit maatschappelijke instellingen versnellen, maar willen niet dat dit ertoe leidt dat de wachttijd voor reguliere woningzoekenden langer wordt. Hoe gaan we om met de toewijzing van verschillende typen woningzoekenden?

**Dilemma:**  
Het is onwenselijk dat mensen langer dan nodig in een voorziening voor maatschappelijke zorg wonen. Maar het versnellen van de uitstroom betekent dat de wachttijd voor reguliere woningzoekenden verder oploopt. Die wachttijd neemt nog verder toe als we ook 'onmisbare' beroepsgroepen (zoals politieagenten, leerkrachten en zorgpersoneel) voorrang zouden geven.

 Leiden

2

## Dilemma 5: Vergroting aantal personen die met voorrang worden gehuisvest

**Voorlopige keuze gemeente:**

- Gemeente Leiden wil regionale 'contingentregeling' continueren.
- Gemeente Leiden wil wachttijd voor regulier woningzoekenden niet (nog meer) laten oplopen.

 Leiden

Bij de eerste sessie was het druk en waren vooral de zorgpartijen vertegenwoordigd. In de tweede sessie was het beduidend rustiger en waren het vooral corporaties, de regio, beleggers en ervaringsdeskundigen. Na een korte toelichting bij het dilemma en de vele doelgroepen die gebruik maken van de sociale huurwoningen werd gevraagd wie er dan voorrang moet krijgen; kwetsbare doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en –zorg, ouderen, spoedzoekers, specifieke beroepsgroepen of jongeren. De zorgpartijen kiezen allemaal voor hun “eigen” doelgroep. Dat maakte de discussie wat lastiger en ging het vooral over het vergroten van de taart.

In de tweede sessie was een duidelijke voorkeur voor de kwetsbare doelgroep vanuit de maatschappelijke opvang en –zorg. En er werd sterk gepleit voor preventie.

Als het om de huisvesting gaat werd vooral aangegeven zo “algemeen” en “multifunctioneel” en “levensloopbestendig” mogelijk te bouwen zodat het voor veel doelgroepen geschikt is. Dit werd vooral in de eerste sessie aangehaald met de zorgverleners. We proberen met hen tot een algemeen PvE te komen maar het is niet zo makkelijk om “algemeen” en “multifunctioneel” te bouwen.

Doorpratend over het vergroten van de taart kwam in beide groepen het flexwonen aan bod als oplossing. Cliënten willen best tijdelijk wonen, als dat tijdelijke voor een periode van 3 tot 5 jaar is, met behoud van de inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland. Dat geeft hen de rust om hun zaakjes op orde te krijgen en met (zo min mogelijk) zorg zelfstandig te kunnen wonen.

Eén van de corporaties pleitte voor het benutten van stukken grond in de stad voor bijvoorbeeld flexwonen. Als voorbeeld werd het Nico ter Horstpark genoemd. Grond die niet van de gemeente is, de komende 10 jaar (met mogelijk een uitloop naar 15 of zelfs 20 jaar) niet wordt gebruikt, maar waar de eigenaar wel recht op wil behouden, waar snel 100 woningen zijn neergezet. Eenvoudige woningen te gebruiken voor flexwonen.

Mensen moeten dus na verloop van tijd doorstromen. Hiermee kan je ook voorsorteren op het moment dat de woningen weer leeg moeten zijn en voorkom je een stuwmeer van 100 huishoudens die na 10 jaar allemaal een nieuwe woning nodig hebben. (Er werd overigens wel gewaarschuwd voor de vele herhuisvestingsurgenten die er in de komende periode aankomen, deze komen bovenop de “reguliere” urgenten en de contingentwoningen).



In het kader van het vergroten van de taart werd ook gesproken over het realiseren van middelhuis om doorstroming op gang te brengen. Maar dan wel het liefst in de wijk en met oog voor de schaal en locatie (dus niet de wijk opdelen in een sociaal deel en een middelduur deel). Op die manier kan een mix van vragende en dragende bewoners gecreëerd worden. Overigens bestaat bij een van de Leidse corporaties goede ervaringen met het aanbieden van sociale huurwoningen aan dragende bewoners. Zij moeten naast een reguliere reactie ook een motivatiebrief schrijven. Hun ervaring is dat je daarmee goed mensen eruit kan pikken die een intrinsieke motivatie hebben, om te voorkomen dat dit een soort achterdeurtje wordt om snel aan een woning te komen.

De zoektocht naar een goede mix gaat door. Een van de ervaringsdeskundigen gaf aan dat hij het wel fijn vindt om met lotgenoten bij elkaar te wonen. Een spreiding in de wijk vraagt dus veel aandacht en blijft maatwerk. Tenslotte werd gepleit voor een blik op de regio, zeker ook met het oog op de decentralisatie van de zorg.

## Samenvatting

Concluderend vindt men de huidige urgentieregeling en contingentregeling goed in relatie tot het aantal beschikbare woningen. Er wordt vooral gepleit voor vergroten van het aantal woningen en hierbij ook naar (tijdelijke) alternatieven te zoeken. Als er al een doelgroep is waar de aandacht naar uit moet gaan zijn het kwetsbare doelgroepen uit de maatschappelijke opvang en –zorg. Maar we moeten vooral ook kijken naar mogelijkheden voor preventie.

# Meer studentenwoningen voor internationale studenten

**Dilemma 6: Meer studentenwoningen voor internationale studenten**

Steeds meer (internationale) studenten willen in Leiden studeren. Mag deze huisvesting ten koste gaan van woonruimte voor Nederlandse studenten én van overige woningzoekenden?

**Dilemma:**  
Als internationale kennisstad zijn buitenlandse studenten van harte welkom in Leiden. Maar internationale studenten hebben onmiddellijk na aankomst in Nederland woonruimte nodig. Dit gaat ten koste van de woonruimte voor Nederlandse studenten of andere woningzoekenden.



Tijdens de workshop werden er vragen gesteld over wat de universiteit Leiden kan doen op het gebied van studentenhuishuizing. De Universiteit Leiden realiseert ook woningen op eigen grond, maar mag geen onderwijs en onderzoeksgeld aan huisvesting besteden. Vervolghuisvesting voor studenten is ook belangrijk voor de doorstroming, aangezien makkelijk beschikbare woonruimte ontbreekt voor mensen met een laag inkomen.

Als mogelijke oplossing werd voorgesteld meer gebruik te maken van flexwonen. Wonen met tijdelijke contracten in containerwoningen zou er op korte termijn voor kunnen zorgen dat de doorstroom weer in gang wordt gezet. Het nadeel daarvan is wel dat de woningen tijdelijk zijn en de bouw daarvan mogelijk meer kost dan dat het oplevert. Een andere oplossing die werd gegeven was om studenten aan te moedigen om meer in de regio te huisvesten. Veel studenten vestigen zich echter al in de omgeving van Leiden.

Er werden ook vragen gesteld over het belang van internationale studenten. Wat levert het huisvesten van internationale studenten de stad op? Of is het alleen voordelig voor de Universiteit? En blijven internationale studenten wel nadat ze zijn afgestudeerd of zorgen ze voor een Brain Drain?

**Dilemma 6: Meer studentenwoningen voor internationale studenten**

**Voorlopige keuze gemeente:**

- Met buurgemeenten overleggen om deel van de opgave te blijven realiseren.
- Intensiveren van samenwerking met stakeholders.
- Jaarlijks vraag en aanbod monitoren.



Internationale studenten leveren geld en bekendheid op voor de Universiteit én voor de stad. Bovendien blijft 20 à 25% van de internationale studenten langer dan hun studententijd.

Aanwezigen gaven aan dat integratie van internationale studenten vaak moeizaam gaat. Omdat ze zich niet aansluiten bij studentenverenigingen, een kortere periode blijven en er voor zorgen dat studenten bij hun in de buurt Engels moeten praten worden internationale studenten vaak buitengesloten op kamernet en tijdens hospiteeravonden. Een ander probleem voor de integratie is dat er vanwege de huurtoeslag veel zelfstandige woningen worden gebouwd, terwijl het voor het contact beter zou zijn als internationale studenten in onzelfstandige woonruimtes terecht kwamen (zolang ze de kans krijgen daar binnen te komen).

Als oplossing werd er voorgesteld om internationale studenten vaker te plaatsen in leegstaande kantoren, winkels en woningen. Volgens Frans de Lorme van Holland Rijnland heeft Leiden 12% van alle kantoorruimtes leegstaan, wat mogelijk een kans zou kunnen bieden.

Daarna kwam verkameringsproblematiek aan bod. Er wordt overlast ervaren vanwege huisbazen die illegaal kamers verhuren, woningen die in verhouding heel duur zijn en doordat er vaak teveel studenten op een plek wonen. DUWO maakt gebruik van studentenbeheerders en ervaring met sociaal beheer, waardoor zij minder overlast ervaren.

De juiste oplossing zou zijn om meer reguliere studentenwoningen te faciliteren zodat er minder illegale verkamering plaatsvindt. Samenwerking met beleggers om meer studentenhuishuizing te realiseren is zowel voor DUWO als voor de beleggers een gewenste oplossing. Beleggers hebben ook hetzelfde belang als corporaties in de zin dat ze graag duurzame investeringen willen maken in goede huisvesting. Beleggers kunnen bijvoorbeeld woningen voor studenten (met een campus contract) of sociale- en studentenuitstroom faciliteren door goedkope middeldure huurwoningen te bouwen. (€ 720-800). Beleggers vragen daarbij wel aan de gemeente om duidelijke richtlijnen te geven. Corporaties geven aan dat ze het vaak afleggen tegen tenders omdat zij niet de hoogste prijs kunnen bieden en particulieren wel. Dat maakt het voor corporaties lastiger om grond in bezit te krijgen.

Bij de tweede ronde waren er medewerkers van woningcorporaties, diverse leden van belangenverenigingen en welzijnspartijen aanwezig. Er werd besproken dat de gemeente moet meer de regie pakken om overlast tegen te gaan.

Ook kwam de opmerking dat de gemeente zich vooral richt op studenten, maar minder op werkende jongeren die wel vaak dezelfde soort woonruimte zoeken maar vanwege de verschillende levensstijl moeilijk mixt met studenten. Volgens een deel van de groep is een proactieve houding bij het beleid

gewenst. Bij verkamering werden de regels eerst ruimer gemaakt om het aanbod van studentenwoningen te vergroten. Oorspronkelijk was dit een prima middel om het doel te bereiken en gaf het meer flexibiliteit, maar is nu uit balans. Datzelfde geldt voor de toestroom van internationale studenten die de afgelopen twee jaar opeens explosief is toegenomen. Het limiteren van de instroom van internationale studenten is daarom ook nodig om de balans te behouden met Nederlandse studenten. De schaarse ruimte zorgt voor verdringing tussen verschillende doelgroepen (sociaal en niet sociaal, Nederlandse studenten en internationale studenten, studenten en werkende jongeren, etc). Hoe verdelen we de beschikbare ruimte zo eerlijk mogelijk? Gemeente en partners werden opgeroepen om meer proactief zijn, meer te anticiperen en regie te nemen door middel van bijvoorbeeld handhaving en beleidsregels.

Net zoals bij de eerste ronde werd er gewezen op leegstaande winkels als mogelijke beschikbare woonruimte. De gemeente kan deze tijdelijk bestemmen voor studenten en werkende jongeren onder bepaalde voorwaarden. Zo moeten er goede regels komen voor inpandige fietsenstalling en het voorkomen van overlast. Permanente woningen hebben de voorkeur. Het is meer gewenst dat de gemeente hier regels over vastlegt dan dat het aan de markt wordt overgelaten. Het is ook belangrijk om er voor te zorgen dat er een goede mix komt van buurtbewoners. Jonge mensen zorgen voor een levendige wijk maar teveel studenten bij elkaar zorgt voor overlast. Om overlast te melden kunnen bewoners bellen met Handhaving gemeente. Handhaving gemeente is goed toegankelijk, maar is niet bereikbaar in het weekend als veel mensen vrij zijn. In het weekend en in de avonden kunnen bewoners nergens terecht met klachten over acute overlast. De vraag is dan ook of er een loket kan komen voor de avonden en de weekenden.

Dilemma's, Dilemma's, ben je wel of geen studentenstad?  
en we hebben meer studenten dan dilemma's, dus oplossingen zat!



## Plenaire afronding

Na de 'rondetafeldiscussies' kwam iedereen weer bij elkaar. Onder leiding van de dagvoorzitter Gijs van Es vertelde de voorzitters van de ronde tafels de belangrijkste bevindingen die de input van alle aanwezigen had opgeleverd. Mensen in de zaal kregen het woord

om zo hun laatste reactie en bevindingen te delen. Bart Kiers vatte de bijeenkomst voor de laatste maal op creatieve en eigenzinnige wijze samen met de positieve boodschap dat samen met elkaar communiceren tot goede oplossingen leidt.



Dilemma's. Dilemma's, het is maar hoe je er voor staat  
ze worden al maar ingewikkelder... als je er niet samen over praat

Songtekst geschreven door Standup Pianist 'Bart Kiers'



**Leiden**