

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Leidse Milieuraad

t.a.v. secretaris LMR
lmrsecretaris@gmail.com

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuis
Stadhuisplein 1
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14071
E-Mail p.de.lormevarossem@leiden.nl
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 11-2-2025
Ons kenmerk Z/24/3746263
Onderwerp Reactie op uw advies Volkshuisvestingsprogramma

Contactpersoon Paul de Lorme v Rossem
Doorkiesnummer 0636547085

Geachte leden van de Leidse Milieuraad,

We hebben kennis genomen van uw op 23 november uitgebrachte advies inzake het concept Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Leiden. Wij danken u voor uw uitgebrachte advies.

In uw advies heeft u de focus gelegd op de volgende onderwerpen:

- De woningbouwambitie;
- De kwaliteit van de bouw, de leefomgeving en de leefbaarheid;
- Het duurzamer maken van de woningvoorraad en woonomgeving.

Uit uw advies bleek dat leden van de Leidse Milieuraad een andere verwachting van het doel en de werking van een volkshuisvestingsprogramma hadden. In uw vergadering van 16 januari zijn we daarover met elkaar in gesprek gegaan. Het college heeft dit als een waardevol gesprek ervaren. Daarvoor onze dank.

Hieronder volgt naar aanleiding van ons gesprek op 16 januari een algemene reactie en daarna puntsgewijs een reactie op uw uitgebrachte advies.

Algemeen

U gaf in ons gesprek aan dat u de woningbouwopgave als een grote kans ziet om diverse duurzaamheidsopgaven te realiseren. U had de hoop en verwachting dat in het volkshuisvestingsprogramma een verdere concretisering zou plaatsvinden van de doelen en acties opgenomen in de handelingsperspectieven en concrete uitvoeringsplannen:

- [Plan van aanpak Gebiedsgerichte warmtetransitie in Leiden 2023-2030](#)
- [Leids Isolatieoffensief 2023-2030](#)
- [Plan van aanpak energiearmoede](#)
- [Uitvoeringsprogramma 2023-2026 Leiden biodivers en klimaatbestendig](#)

Met daaronder de Leidse richtlijnen klimaatadaptief bouwen, puntensysteem natuurinclusief bouwen en de [Verordening hemelwater en grondwater](#)

- [Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie 2024- 2027](#)
- [Convenant toekomstbestendig bouwen](#)

U zou de duurzaamheidsdoelstellingen het liefst vertaald zien naar concrete afdwingbare regels. Op die manier kan er ook gemonitord worden in welke (woningbouw)projecten de duurzaamheidsregels worden toegepast.

Dit volkshuisvestingsprogramma kan om verschillende redenen niet aan die verwachting voldoen. Allereerst is het is een zelfbindend omgevingsinstrument en heeft geen derden werking. Vanuit dit programma kunnen dus geen regels aan andere partijen worden opgelegd.

Verder wordt voor de duurzaamheidsambities binnen Leiden gewerkt aan de concretisering van doelstellingen zoals bijvoorbeeld het percentage van 35% sociale huur bij nieuwbouw.

Voorbeelden van onderwerpen waar dit al gebeurd is, zijn de Hemelwaterverordening, de Leidse ladder voor circulariteit en het puntensysteem natuurinclusief bouwen.

In Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie Leiden 2024-2027 wordt aangegeven dat we op dit moment de informatie ontbreekt waaruit we gedegen conclusies kunnen trekken. Daarom kiezen we er nu vooral voor om capaciteit in te zetten op het uitvoeren van inspanningen, in plaats van op het bijhouden van exacte (gekwantificeerde) resultaten.

Op dit moment in de transitie bereiken we het meeste resultaat door vooral in te zetten op het (blijvend) veranderen van bestaande processen, werkwijze en beleid. We richten ons zoveel mogelijk op concrete resultaten die richting de toekomst steeds meer zichtbaar en meetbaar zullen zijn.

Er wordt dus vanuit de verschillende uitvoeringsplannen gewerkt aan het zichtbaar en meetbaar maken van de duurzaamheidsambities. Zo wordt vanuit het Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie ingezet om vanaf 2025 voor alle nieuwe bouwprojecten een projectevaluatie naar Het Nieuwe Normaal (HNN) uit te laten voeren. Zodra vanuit deze projectevaluaties voldoende gegevens zijn aangeleverd om een representatieve rapportage te maken, nemen we deze gegevens op in de Woningbouwmonitor. Daarnaast wordt keken hoe de duurzaamheids ambities naar gemeentelijke kaders en regels vertaald kunnen worden.

De evaluatie van het duurzaamheidsbeleid kan leiden tot concretisering van doelstellingen en doorontwikkeling van het duurzaamheidsbeleid dat kan leiden tot aanpassing van de genoemde uitvoeringsplannen en handelingsperspectieven.

Hoewel de door u gevraagde concretisering nu niet in het Volkshuisvestingsprogramma plaatsvindt, wordt er uiteraard wel gewerkt aan deze doelstellingen. De gemeente neemt haar duurzaamheidsdoelstellingen in de kaderstellende documenten en overeenkomsten met ontwikkelende partijen op. Bij de start van projecten wijzen we ontwikkelaars op de duurzaamheidsambities van de gemeente en denken met hen mee hoe ze deze kunnen concretiseren, o.a. door kennis te delen maar ook door hen te wijzen op subsidies e.d. De manier waarop en de mate waarin een doorvertaling van doelstellingen naar concrete projecten plaatsvindt, verschilt per project en hangt af van de unieke kenmerken en uitdagingen van de locatie.

Naar aanleiding van uw advies is in het Volkshuisvestingsprogramma nog duidelijker het belang van het werken aan de woningbouwopgave voor het behalen van duurzaamheidsdoelen beschreven. Ook is opgenomen op welke wijze de gemeente zich hiervoor inzet richting ontwikkelende partijen.

Hierna volgt puntsgewijs een reactie op het door u uitgebrachte advies.

Woningbouwambitie

Advies 1 en 2

Maak de inzet voor duurzamer maken van de woningvoorraad en de woonomgeving concreter door de conclusies uit de evaluatie van de maatregelen die vanaf 2021 zijn genomen te bespreken en de relevante maatregelen uit de uitvoeringsprogramma's en het Convenant Toekomstbestendige woningbouw op deze plek te bundelen.

Besteedt aandacht aan de uitwerking van de summier beschreven analyse van de woningvoorraad en geef daarbij - mede op basis van de evaluatie – aan, welke acties nodig zijn om de doelen te bereiken. Geef tevens aan, welke (prestatie)afspraken te maken zijn met - of welke voorwaarden gesteld worden aan corporaties, private verhuurders, woningbezitters, ontwikkelaars en beleggers.

Reactie college op advies 1 en 2:

In uw advies roept u het college op om onze beleidsdocumenten op het gebied van duurzaamheid te bundelen in het Volkshuisvestingsprogramma. We begrijpen deze wens, maar het is een bewuste keuze om dit niet te doen. Onze kaderstellende ambities zijn verankerd in de Omgevingsvisie Leiden 2040. Deze zijn verder uitgewerkt in verschillende beleidsdocumenten en uitvoeringsprogramma's. In het Volkshuisvestingsprogramma verwijzen we wel naar relevante beleidsstukken, maar waar mogelijk vermijden we juist het integraal overnemen van teksten. Dit houdt het Volkshuisvestingsprogramma bondig en het bevordert de leesbaarheid. Daarnaast is er een praktische reden: als we veel ambities in verschillende documenten opnemen, moeten ook al deze documenten worden gewijzigd als een ambitie wordt aangescherpt. We nemen wel verwijzingen op om te zorgen dat de verschillende duurzaamheidsambities ook deel uitmaken van onze uitgangspunten voor woningbouwontwikkelingen en de onderhandelingen over de prestatieafspraken.

De gemeente streeft naar klimaatadaptief bouwen, het verminderen van CO₂-uitstoot en de milieu impact en het versterken van de biodiversiteit. In dit kader heeft de gemeente het convenant toekomstbestendige woningbouw ondertekend. In dit convenant zijn ambitieniveaus opgenomen voor de verschillende duurzaamheidsthema's (energie, circulariteit, natuur inclusief bouwen, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en gezondheid). De ontwikkelaars van woningbouwprojecten zijn verplicht zich aantoonbaar in te spannen om de indicatoren uit het convenant op te nemen in de beoogde bouwactiviteit. De ambities die op bovenstaande thema's zijn vastgesteld, staan in verschillende beleidsstukken. Een verankering in het Volkshuisvestingsprogramma kan bijdragen aan het realiseren van de ambities. We hebben hier het concept Volkshuisvestingsprogramma op aangepast.

In de inleiding van het advies geeft u aan dat er nog een evaluatie in uitvoering zou zijn. Vermoedelijk berust deze aanneme op een misverstand. Voorafgaand aan het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma heeft de [Evaluatie Uitvoeringsagenda Wonen plaatsgevonden](#). Daarnaast wordt tweemaal per jaar gerapporteerd over de voortgang van de nieuwbouwprojecten in de Leidse Woningbouwmonitor. Vanuit het Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie Leiden 2024-2027 is de inzet vanaf 2025 een projectevaluatie naar Het Nieuwe Normaal (HNN) uit te laten voeren voor alle nieuwe bouwprojecten. Zie hiervoor ook het Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie Leiden 2024-2027 (inspanning 2.2D). Zodra

vanuit deze projectevaluaties voldoende gegevens zijn aangeleverd om een representatieve rapportage te maken, nemen we deze gegevens op in de Woningbouwmonitor.

De prestatieafspraken volgen uit een onderhandelingsproces tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten. Het is geen proces waarin de gemeente eenzijdig eisen oplegt. Het gemeentelijk beleid maakt samen met het inzetdocument prestatieafspraken deel uit van het vertrekpunt voor deze gesprekken. Bovengenoemd uitvoeringsprogramma is daarmee ook een van de onderwerpen. Op dit moment staan we echter in het begin van het traject van het afsluiten van nieuwe prestatieafspraken. Daarmee kunnen we nu nog niet aangeven over welke zaken overeenstemming kan worden bereikt in de gesprekken om tot prestatieafspraken te komen.

Advies 3

Onze raad adviseert u bij de woningbouwplannen voor hoge gestapelde bouw aandacht te besteden aan het afgenomen besparingseffect daarvan op de broeikasemissies en te overwegen de hoogte van de nieuwe gebouwen te beperken.

Reactie college:

Dit is altijd een afweging van verschillende belangen, waar de CO₂ Uitstoot er één van is. Tegelijk kan hoogbouw ook andere duurzaamheidsbelangen dienen. Bijvoorbeeld door meer ruimte op maaiveld open te laten voor vergroening. Ook lukt het ons om onze woningbouwopgave volledig binnenstedelijk te realiseren, zonder dat daar groen buitengebied voor wordt opgeofferd. Hoogbouw vindt ook altijd plaats in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Dat zijn allen factoren die in deze afweging meegenomen worden.

Kwaliteit van de bouw, de leefomgeving en de leefbaarheid

Advies 4

Benoem indicatoren voor de kwaliteit van de woningvoorraad en de definieer de verwachtingen van de rol van de corporaties bij de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder biodiversiteit en vergroening.

Toelichting: Te denken valt aan indicatoren voor de bereikbaarheid van groenvoorzieningen, preventie van hittestress en biodiversiteit.

Reactie college:

We hebben richtlijnen opgesteld voor klimaatadaptatie bij nieuwbouw. Naar aanleiding van uw advies verwijzen we nu ook expliciet naar deze richtlijnen in het Volkshuisvestingsprogramma.

Duurzamer maken van de woningvoorraad en woonomgeving

Advies 5

Zet nu in op verankering in beleidsregels en koppeling van het systeem aan het instrumentarium van de Omgevingswet, zoals het ook in Den Haag gebeurt. Daarmee worden eisen meer dwingend opgelegd.

Reactie college:

Zie ook reactie op advies 1 en 2. Bovenwettelijke eisen zijn nog niet afdwingbaar op dit moment. Er wordt onderzocht welke instrumenten ingezet kunnen worden om toekomstbestendig bouwen meer dwingend te verankeren in omgevingswetinstrumenten. Het Volkshuisvestingsprogramma is als omgevingsprogramma zelfbindend en heeft daarmee geen derdenwerking.

Advies 6, 7 en 9

Onderzoek in het kader van haalbaar en betaalbaar de mogelijkheden voor relatief goedkope maar evengoed effectieve natuurinclusieve bouwmethoden om toch te komen tot optimaal natuurinclusief bouwen. Voor dit laatste zijn verschillende landelijk georganiseerde platforms actief, waarbij zowel overheden als architecten en ontwikkelaars kunnen aansluiten.

Maak inzichtelijk hoe en wanneer natuurinclusief bouwen integraal wordt opgenomen in de prestatieafspraken 2025-2030.

Overweeg om zowel prestatieafspraken alsook het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen zo concreet mogelijk toe te snijden op de omgevingskwaliteiten, die de beoogde wijken voor vernieuwing en nieuwe bouwlocaties karakteriseren. Kijk ook in de beleidsmaatregelen en instrumenten van de Omgevingswet naar differentiatiemogelijkheden voor natuurinclusief bouwen en geef in het VHP aan wat specifiek voor de bouwlocaties geldt.

Reactie college op advies 6, 7 en 9

Het huidige puntensysteem voor natuurinclusief bouwen wordt doorontwikkeld naar het Soortenmanagementplan met bijbehorende maatregelen en verankerd via het Omgevingsplan (op grond van de Europese flora en fauna wetgeving). Op deze manier wordt dit dwingend verankerd in omgevingswetinstrumenten. Een harde keuze voor het ambitieniveau brons, zilver of goud is niet stadsbreed te maken. In de systematiek sluiten bepaalde indicatoren nog niet goed op elkaar aan (bijvoorbeeld BENG1 en biobased bouwen). Er zal daardoor altijd op projectniveau een afweging hiervoor moeten worden gemaakt.

Voor het opnemen in de prestatieafspraken geldt hetzelfde als bij advies 1 en 2 is aangegeven, de prestatieafspraken zijn geen plek waarin eenzijdig maatregelen worden opgelegd. Daarom kan in dit stadium niet worden aangegeven op welke wijze dit in de prestatieafspraken zal worden meegenomen.

Advies 8

Maak een stappenplan voor het goed afwegen van de verschillende belangen bij gebiedsontwikkeling op woningbouwlocaties.

Toelichting: Zoals eerder geadviseerd zou dan bij de start een analyse van bodem, ondergrond en het watersysteem moeten worden gemaakt om te zien welke bodem zo mogelijk ontzien moet worden, hoe geanticipeerd kan worden op klimaatontwikkeling en hoe negatieve effecten op het watersysteem te voorkomen zijn. Vervolgens ligt het voor de hand te kijken naar de aansluiting op en de gewenste ontwikkeling van de (duurzame) energie-infrastructuur.

Reactie college:

In ruimtelijke ontwikkelingen komen veel belangen samen. Op projectniveau vindt deze afweging plaats via het Leids Planproces. Daarnaast lopen er Stads breed een aantal ontwikkelingen om ook op dat niveau het prioritering aan te brengen tussen de ambities vanuit alle verschillende beleidsterreinen.

Advies 10

Besteed apart aandacht aan een schets van de plannen voor de vijf woningbouwlocaties. Daarbij is van belang aan te geven wat de status van de plannen is en op welke wijze de ambities van het beleid gericht op biodiversiteit en klimaatbestendigheid aan de bouwontwikkelingen zijn meegegeven.

Advies college:

Het Volkshuisvestingsprogramma is een omgevingsprogramma op stadsniveau. De uitwerking op het niveau van grootschalige woningbouwlocaties vindt in gebiedsvisies plaats. Daarin worden ook de ambities van klimaatbestendigheid en biodiversiteit uitgewerkt.

Tot slot

Wij danken u nogmaals voor uw uitgebrachte advies. Uw heeft ons concrete aanbevelingen gegeven die we deels hebben overgenomen en goed kunnen gebruiken in de verdere uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast heeft u de aandacht gevestigd op een aantal specifieke punten die weliswaar geen onderdeel uitmaken van het Volkshuisvestingsprogramma, maar wel van andere beleidsstukken die in ontwikkeling zijn. Daarbij zullen uw aanbevelingen zo veel als mogelijk meegenomen worden.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,

de Secretaris,

de Burgemeester,