

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Mevrouw B. Bremer, wethouder
Koningin Wilhelminalaan 2
2264 BM LEIDSCHENDAM

Delft, 27 juni 2024

Onderwerp: Woonbod 2025 - 2029

Bijlagen: Overzicht verbeterprojecten inclusief prognose EFG labels
Projectenoverzicht nieuwbouw

Geachte mevrouw Bremer, beste Bianca,

Bij deze ontvangt u weer zoals gebruikelijk onze jaarlijkse bieding. We willen allemaal het jaarlijkse proces rondom prestatieafspraken zo efficiënt mogelijk organiseren, zodat we onze energie kunnen steken in het aanpakken van de wooncrisis, energietransitie, klimaatadaptatie en de enorme uitdaging in de leefbaarheid en het huisvesten van aandachtsgroepen en senioren. Daarop willen we graag samen doorpakken. We beperken deze bieding daarom tot een compacte brief en een aantal bijlagen met voorgenomen nieuwbouw en woningverbeteringen. Eind van het jaar delen we onderling de leefbaarheidsprogramma's voor 2025.

Recent spraken wij af om de prestatieafspraken voor komend jaar niet volledig te herijken. We sturen een biedingsbrief en gaan het gesprek aan over eventuele aanvullingen op de huidige prestatieafspraken van 2024 in de vorm van een allonge.

In de samenwerking zien wij de volgende belangrijke speerpunten:

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

1. De regionale realisatie agenda: we rekenen op de gemeente voor het aanwijzen van locaties voor sociale huur en middenhuur door corporaties. Door 1/3 van de woningbouw voor hiervoor te bestemmen, conform de regionale realisatie agenda, leveren we onze bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort. We rekenen er bovendien op dat de gemeente sociale grondprijzen blijft hanteren. In de bijlage ziet u onze geplande projecten.
2. Het is cruciaal om tot versnelling te komen! We helpen daar graag aan mee. Laten wij bijvoorbeeld de kansen benutten die de Bouwstroom biedt om de uitvoering slimmer met elkaar te gaan organiseren en zo procedures te versnellen en capaciteit efficiënter in te zetten. Bijvoorbeeld door een gezamenlijke pilot parallel plannen. Hetzelfde geldt voor kansen om te verdichten in de bestaande voorraad via optoppen, aanbouwen en splitsen. Om knelpunten (zoals capaciteit, parkeernormen, etc) sneller gezamenlijk te kunnen wegnemen, benadrukken we ook de regionale afspraak om lokale bouwtafels op te richten in aanvulling op de Taskforce sociale woningbouw.
3. In het bouwprogramma fors inzetten op woningen voor de doorstroming (senioren).
4. We houden 70% van het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden en dat geldt ook voor deelsegmenten van woningzoekenden. Dat betekent per segment maximaal 30% naar urgenten, uitstroom instellingen en statushouders. Zo voorkomen we dat het merendeel van, met name, de woningen onder de aftopgrenzen naar bijzondere doelgroepen gaat en de veerkracht van buurten nog verder achteruitgaat. Graag zetten

we samen alles op alles om andere oplossingen te creëren, waarmee de druk van de instroom eerlijker verdeeld kan worden. Voor woningdelen vragen we de gemeente te zorgen voor het aandragen van bij elkaar passende woningdelers en woonbegeleiding. Verder vragen we budget voor het aanpassen van woningen.

5. Bij het opstellen van de woningbouwprogrammering is spreiding van sociale woningbouwlocaties over de stad noodzakelijk voor het behoud van veerkracht van wijken.
6. Vidomes is voornemens de omvang van de portefeuille Koopgarantwoningen te bevroren of in enkele complexen te verlagen. Dit vanwege de conclusie in de evaluatie, dat het zowel financieel als maatschappelijk meer rendement op kan leveren in de sociale huur.

Vastgoedkwaliteit, duurzaamheid en energietransitie

7. Voortzetten van de samenwerking met energiefixers voor huurders met hoge energielasten.
8. De corporaties hebben een investeringsprogramma bepaald voor het verduurzamen van de bestaande voorraad. Onderdeel daarvan is het uitschakelen van de E, F en G-labels uiterlijk eind 2028. Zie bijlage voor een prognose. We houden hierbij rekening met een beperkte restopgave op basis van het voorbehoud dat 70% instemming van de huurders of akkoord van een eventuele VvE noodzakelijk is. Ondersteunend gemeentelijk beleid om kopers te stimuleren hun woning te verduurzamen is daarbij behulpzaam.
9. Schimmelproblematiek: klachten over schimmel in onze woningen worden onafhankelijk getoetst. Waar sprake is van een technische oorzaak lossen wij dit op. Daarnaast helpen de energiefixers om schimmel zo veel mogelijk te voorkomen en waar nodig te verhelpen. Soms ligt de oorzaak in verkeerd gebruik van de woning, bijvoorbeeld uit angst voor een hoge energierekening. We vragen van de gemeente om ook in die situaties waar armoedeproblematiek ten grondslag ligt aan ongezonde woonsituaties tot oplossingen te komen.
10. Met volharding voortzetten van de samenwerking om warmtenetten te realiseren.
11. Het voortzetten van de afstemming over de toekomstige energievoorziening in wijken en buurten. De richting daarin is essentieel voor onze keuzes over investeringen in het vastgoed.
12. Onder regie van de gemeente gezamenlijk opstellen en uitvoeren van een programma om gebieden met hoge risico's op wateroverlast en hittestress samen aan te pakken. Hier ook het Hoogheemraadschap bij betrekken.

Leefbaarheid en wijkaanpak

13. We vragen sterke regie vanuit de gemeente op de aanpak van de leefbaarheid. We bepalen met elkaar waar de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak op wijkniveau. We stemmen inzet toezicht af, delen signalen.
14. Doortastend en domein overschrijdend samenwerken in het programma Sterk voor Noord voor de wijken De Heuvel en Prinsenhof.
15. Vidomes gaat met pilots voor divers wonen starten. Dat vraagt om andere wijze van Woonruimteverdeling, waarvoor 10% ruimte is in de Huisvestingsverordening. Daar willen we met gemeente en huurdersraad een voorstel voor maken. We vragen van de gemeente begeleiding/communitybuilding bij de geclusterde huisvesting van aandachtsgroepen.
16. Samenwerking in het signaleren en ondersteunen van mensen in een kwetsbare situatie. We zien een sterke samenhang tussen een hoog aandeel huurders met lage inkomens en een lage veerkracht en woonbeleving in een deel van onze complexen. Die concentratie van mensen in een kwetsbare situatie versterken de overlast, onveiligheid en individuele problematiek. Het is noodzakelijk dat er meer begeleiding en ondersteuning, maar ook onderlinge samenwerking is om het wonen in deze complexen leefbaar te houden. De gemeente stelt hiervoor voldoende zorg- en ondersteuning beschikbaar. We organiseren gezamenlijk casuïstiek overleg en een escalatieplatform.

17. Compacte afstemming van ieders inzet in de andere buurten.

Wonen en zorg

18. Samenwerken om tot innovaties te komen die de opgave om langer thuis te wonen ondersteunen en daarbij bundeling van wmo-gelden inzetten. We werken samen met partners aan de beschikbaarheid van voldoende ontmoetingsruimte en buurtvoorzieningen voor mensen in een kwetsbare situatie.
19. Gezamenlijke inzet op het ondersteunen van gemeenschapsvorming met inzet van welzijn voorliggend aan de inzet van zorg. Bijvoorbeeld door de inzet van een flatcoach of communitybuilder.
20. We zetten ons hard in om uitvoering te geven aan de woonzorgvisie. We werken hiervoor aan het realiseren van zorggeschikte en geclusterde ouderenwoningen (wonen met een plus) in de bestaande bouw en nieuwbouw. We werken samen om tot nieuwe locaties en woon- en beheerconcepten te komen. Daarnaast zetten wij in op geclusterde woonvormen voor aandachtsgroepen.
21. Samenwerken aan een plan van aanpak voor het realiseren van brandveilige stallingen voor scootmobielen en het delen van de kosten voor deze collectieve voorzieningen.

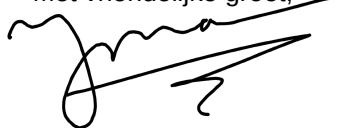
#Samen doorpakken

Effectief en efficiënt samenwerken, boven ieders eigen belang uitstijgend, is gezien de enorme uitdagingen nog belangrijker dan het al was. In dit kader zetten we onze gezamenlijke acties in het programma Sterk voor Noord voortvarend door om de bewoners in die wijk gelijke kansen te geven. We investeren hierin met leefbaarheidsgelden en capaciteit.

We realiseren ons dat voor zowel gemeenten als corporaties de financiële middelen ontoereikend zijn voor de noodzakelijke opgaven. De noodklok die VNG luidt naar aanleiding van het hoofdlijnenakkoord over de dreigende noodzaak tot bezuinigen, baart ons zorgen. Versobering van voorzieningen, dienstverlening en investeringen door de gemeente zijn niet te rijmen met de inspanningen voor betaalbaar wonen in leefbare en zorgzame wijken. Laten we daarin gezamenlijk optrekken richting Provincie en Rijk. Eén van aanknopingspunten hiervoor is de pilot voor projectsteun die het ministerie van BZK en de Sociale Verhuurders Haaglanden voorbereiden.

Laten we dit jaar kort en krachtig de prestatieafspraken bijstellen op basis van de bestaande prestatieafspraken voor 2024 zodat we onze tijd kunnen steken in realisatie ervan.

Met vriendelijke groet,



Jacco Maan
bestuurder

Bijlage 1 Overzicht verbeterprojecten inclusief EFG-labels (2024 t/m 2030)

Vidomes aanpak Verduurzaming & EFG	Aantal woningen t/m 2030	Toelichting
Nieuwe opname energielabel	EFG: ca. 10	Een energielabel is 10 jaar geldig. Elke 10 jaar worden woningen opnieuw opgenomen en het label volgens de nieuwste methodiek vastgesteld.
Kleine isolatiemaatregelen / isoleren via planmatig onderhoud	ca. 250 (EFG: ca. 100)	Maatregelen die een positief effect hebben op het energielabel, maar ook op het energieverbruik, bijvoorbeeld dak- of vloerisolatie. Vidomes veert deze maatregelen ook door bij woningen met C en D labels, maar wel hoge energiekosten.
Installaties aanpassen en verduurzamen	ca. 500 (EFG: ca.100)	Ouderdom en type installaties (CV ketels, collectief of individueel) hebben een forse impact op het label. Door oude CV ketels aan te vervangen door een moderne (hybride) CV ketel, of een duurzame opwekking van energie toe te passen worden duurzamere installaties gerealiseerd.
Integrale/grootschalige verduurzamingsaanpak	ca. 1500 (EFG:ca. 450)	Projectmatig worden deze woningen (meestal een geheel complex) aangepakt en zeer vergaand verduurzaamd. Incl. aanpak van VvE complexen
Let op! Energielabel-methodiek matcht niet 1-op-1 met energiegebruik en woningen met een E,F of G-label hebben niet altijd een hoog energieverbruik. Daarom blijven we ook oog houden voor complexen met een hoog energiegebruik, want daar is betaalbaarheid echt een probleem. Dus de aanpak van energiearmoede en het streven naar CO2 reductie blijft belangrijk bij de prioritering van onze projecten.		

Bijlage 2 Projectenoverzicht Nieuwbouw

Plannaam	periode	programma sociale huur	programma middenhuur	totaal aantal woningen
Nieuwstraat	2024 - 2025	18		18
Triadome	2024 - 2026	37		37
Van Santhorststraat	2024 - 2026	18		18
De Star	2025 - 2028	117		117
Overgoo	2025 - 2029	150		150
Ambities: Klein Plaspoelpolder	2025 - 2030			ca. 50