



# Goed wonen in Delft

## Woonvisie Delft 2023-2028



# Inhoud

<b>1. Delftenaren verdienen goed wonen</b>	<b>3</b>	<b>5. Passend wonen voor diverse wensen</b>	<b>22</b>	<b>8. Een 'doorkijk' naar de wijken</b>	<b>35</b>
<b>2. De ambitie</b>	<b>5</b>	5.1 Programma Langer en Weer Thuis	23	8.1 Delft-Noordoost	36
<b>3. Iedereen een plek</b>	<b>7</b>	5.2 Collectieve woonvormen	24	8.2 Delft-West	37
3.1 Groeien met 15.000 woningen	9	5.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	24	8.3 Delft-Zuidoost	40
3.2 'Wespentaille' in opbouw bevolking blijft	12	<b>6. Natuurlijk duurzaam</b>	<b>26</b>	8.4 Focus per wijk	42
3.3 Uitbreiding studentenhuisvesting	12	6.1 Duurzaam (ver)bouwen	27	<b>9. De stad maken we met elkaar</b>	<b>43</b>
3.4 Bouw van nieuwe woningen	13	6.2 Verduurzaming van bestaande woningen van corporaties	28	<b>Bijlage I</b>	<b>45</b>
3.5 Plannen in voorbereiding	15	6.3 Verduurzaming van bestaande particuliere woningen	29		
<b>4. Betaalbaar wonen</b>	<b>17</b>	<b>7. Gebiedsgericht werken aan veerkrachtige wijken</b>	<b>30</b>		
4.1 Meer evenwicht in de regio	19	7.1 Omgevingsvisie als basis	32		
4.2 Betaalbare woningen beschikbaar krijgen en houden	19	7.2 Stad van korte afstanden	32		
4.3 Betaalbare huur primair door woningcorporaties	19	7.3 Gezond en veilig wonen	32		
4.4 Inzet op doorstroming	20	7.4 Veerkrachtige wijken	32		
4.5 Kamergewijze verhuur reguleren en beheer woningvoorraad	21				





# Delftenaren verdienen goed wonen

Onze inwoners maken de stad tot wat hij is met al hun eigen woonwensen. Een stad waar het prettig wonen is, een karaktervolle stad, een bereikbare stad, een sociale en verbonden stad. Kortom een stad waar we trots op zijn en die we koesteren. In Delft wonen we over het algemeen al goed, maar we kunnen ook nog het nodige verbeteren. Deze woonvisie beschrijft waar we als gemeente de komende jaren mee aan de slag gaan.



Delft kent een aantal grote woonopgaven. De woningnood is groot. In alle woningsegmenten meten we tekorten. We zien gezinnen die een grotere woning zoeken, 'spoedzoekers' die eigenlijk gisteren al geholpen hadden moeten worden, kenniswerkers die om een fijne woonplek vragen en een groeiende groep studenten die woonruimten zoeken. Bovendien huisvesten we statushouders, maar weten we niet precies hoe groot de instroom is of gaat worden. Maar ook deze mensen hebben een dak boven hun hoofd nodig.

De urgentie om te werken aan goed wonen in Delft voel ik elke dag opnieuw. De vele gesprekken die ik hierover voer, reacties die ik lees op sociale media, woonwensen uit onderzoek naar woningbehoefte, e-mails die de gemeente krijgt van woningzoekenden en bewoners bevestigen dat. Alle inbreng die we krijgen, helpt om de opgave te ontdekken, te verkennen en te verdiepen.

### Schouders eronder

Tegelijkertijd weten we dat we voor moeilijke afwegingen komen te staan. De komende jaren zullen wij als gemeente de woningnood niet kunnen oplossen; daarvoor is de achterstand te groot, de praktijk te ingewikkeld en te weerbarstig, en zijn er omstandigheden die door de gemeente niet te beïnvloeden zijn.

Dit betekent natuurlijk niet dat we niets doen. We spreken onze ambities uit en zetten de schouders eronder om deze zo snel mogelijk dichterbij te brengen. Dat doen we door woningen toe te voegen, te sturen op een betere benutting van de bestaande woningvoorraad en vooral in de wijken en buurten aan de slag te gaan, samen met Delftse partners. Met samenwerken komen we verder. Binnen de regio leveren we al een grote bijdrage met diverse soorten woningen en woonplekken. Daar gaan we mee door.



### Bijsturen

De *Woonvisie Delft 2023-2028* is een actualisatie van de woonvisie uit 2016. Veel blijft hetzelfde – we deden al de juiste dingen tenslotte – maar we sturen op een aantal punten bij.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- meer regie van de overheid en een focus op de realisatie van woningbouw;
- een verstedelijkingsopgave en verdichting, met minder nieuwbouw van traditionele eengezinswoningen;
- compacte woningen, met gedeelde voorzieningen;
- inzetten en bijsturen op betaalbare woningen;
- sturen op de veerkracht van wijken.

“**Inspiratie om samen aan de slag te gaan**”

### Beweging in elke wijk

Delftenaren verdienen goed wonen. De ambities in deze woonvisie bereiken we alleen door samen te werken, met onze partners. De bijeenkomsten die we organiseren op weg naar deze woonvisie smaken naar meer. Met de *Woonvisie Delft 2023-2028* in de hand en het bundelen van onze krachten, kunnen we verder vorm geven aan goed wonen in Delft.

In de woonvisie beschrijven we juist hierom ook de beweging die we voor ons zien in elke wijk. Niet als eindbeeld, maar als inspiratie om samen aan de slag te gaan. Hier nodig ik iedereen toe uit!

### Karin Schrederhof

*Wethouder Wonen*



## De ambitie

### Goed wonen in een fijne en groene woonomgeving

In deze woonvisie leggen we vast waar we ons woonbeleid de komende jaren op richten. We beschrijven wat onze belangrijkste ambities zijn, welke mogelijkheden we hebben en welke acties nodig zijn om onze ambities uit te voeren.

# “Mensen staan centraal, stenen zijn een middel”



*‘Het is onze ambitie dat er in Delft een plek is voor mensen met verschillende draagkracht. We willen dat Delft een stad is voor starters, jongeren en studenten, alleenstaanden, gezinnen en ouderen, statushouders, vluchtelingen en andere kwetsbare groepen. Wij zetten in op een aanbod van gezonde woningen dat betaalbaar is. Dat lukt op korte termijn zeker niet voor alle doelgroepen. Daarvoor is de druk op de woningmarkt te groot. Bovendien drijven hoge bouwkosten prijzen voor nieuwbouw op.’*  
(Coalitieakkoord, 2022)

In de *Woonvisie 2023-2028* staan de ‘woontevredenheid van onze inwoners’ en een ‘goede groei van de stad’ centraal. Als dat op orde is, kunnen we spreken van ‘goed wonen’.

## Mensen staan centraal

We willen opgavegericht en gebiedsgericht werken aan goed wonen. Daarbij staan de mensen centraal en zijn de stenen een middel. Onze ambitie is: goed wonen voor de inwoners van Delft in een fijne en groene woonomgeving. De woning of woonplek is daarbij de basis. Het hebben van een goede woning of woonplek maakt dat Delftenaren het leven op een eigen wijze kunnen leven en kunnen leren, werken en meedoen in de samenleving.

## Bijdragen aan goed wonen

Ons woonbeleid kan op verschillende manieren bijdragen aan goed wonen. Enerzijds door te zorgen voor voldoende woningen. Anderzijds door te sturen op de bestaande woningvoorraad. Kortom zorgen voor de juiste woning op de juiste plaats, passend bij de bewoner en in de juiste samenhang met de andere woningen en hun bewoners binnen de directe woonomgeving.

*‘De inrichting van de buurt bepaalt hoe mensen bewegen, elkaar ontmoeten, naar voorzieningen zoals de arts en supermarkt kunnen, activiteiten ondernemen en over een passende woonruimte beschikken. Het beïnvloedt ook in hoeverre inwoners naar elkaar omzien en voor elkaar zorgen. Een gezonde, sociale en veilige leefomgeving komt niet vanzelf tot stand. Vergrijzing, individualisering en digitalisering vragen om nieuwe strategieën.’*  
(van: Platform 31)

## Vijf thema’s

We werken aan goed wonen in vijf thema’s met daaraan gekoppeld een ambitie, die we in deze woonvisie uitwerken. Deze vijf thema’s zijn het hart van de woonvisie. De thema’s vullen we in deze visie aan met een doorkijk naar de ontwikkeling van de wijken en onze uitgangspunten voor de samenwerking en uitvoering van de woonvisie. Dit onder het motto: ‘de stad maken we met elkaar’.

### Thema's en ambities:

- Groei van de woningvoorraad: ‘iedereen een plek’
- Betaalbaarheid borgen in huur en koop: ‘betaalbaar wonen’
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen: ‘passend wonen voor diverse wensen’
- Verduurzamen van de bestaande voorraad: ‘natuurlijk duurzaam’
- Kwaliteit van de woon- en leefomgeving: ‘gebiedsgericht werken aan veerkrachtige wijken’.

## Vooral gaan ‘doen’

De ambitie is hoog. In de uitvoering van de woonvisie zullen er verschillen zijn tussen ‘willen’ en ‘kunnen’. Niet alles kan. In elk geval willen we vooral gaan ‘doen’: het van de grond krijgen en waar mogelijk realiseren van nieuwe woningen en goede woonplekken in de bestaande voorraad. De behoefte aan woningen en woonplekken is groot.

Ook met de extra mogelijkheden om als gemeente de regie te voeren, hebben we veel menskracht en geld nodig en zijn er in de uitvoeringspraktijk de nodige belemmeringen. Menskracht en geld binnen de gemeentelijke organisatie en bij onze samenwerkingspartners blijven hoe dan ook beperkt, maar belemmeringen nemen we zoveel mogelijk weg.



# Iedereen een plek

## Groei van de woningvoorraad

In ons beleid is er geen ruimte voor uitsluiting: iedereen heeft een kans. Er is op dit moment behoefte aan huur- en koopwoningen, in elk prijssegment. Gezien de woningnood is het realiseren van deze woningen belangrijker dan ooit. Maar we moeten ook eerlijk durven zeggen dat niet iedereen meteen zijn woonwensen kan realiseren.

Onze ambitie voor een netto-groei van de stad met zo'n 15.000 woningen in de periode 2018-2040, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie van Delft, blijft het uitgangspunt. De ramingen naar de woningbehoefte rechtvaardigen een groei naar ten minste 59.000 woningen in 2030. Ten opzichte van 51.500 woningen in 2021 gaat het dan om een netto groei van 7.500 woningen, waarvan 2.500 studentenwoningen. We willen echter de ruimte vinden voor 3.500 nieuwe studentenwoningen. Als gevolg hiervan groeien we de komende jaren sneller. Dat betekent een woningvoorraad van ten minste 60.000 woningen in 2030.

### Woningen bijbouwen

Delft heeft zich regionaal en ook provinciaal vastgelegd om forse aantallen woningen bij te bouwen tussen nu en 2040. Dit is ook nodig, want het woningtekort is groot. Wel is er een uitdaging als het gaat om de uitvoerbaarheid, het bouwtempo en de beschikbare fysieke ruimte. Passen alle ambities, ook gelet op de gewenste hoeveelheid extra banen<sup>1</sup> die om extra woonruimte vragen en het bijbehorende voorzieningenniveau? De ruimte in Delft is schaars. In tegenstelling tot de vorige woonvisie zetten we minder in op relatief grotere, duurdere (grondgebonden) woningen in huur en koop. Senioren willen wij verleiden om hun grotere woningen te verruilen voor comfortabele appartementen. Soms in groepen met daarbij een ontmoetingsruimte, en met de mogelijkheid van zorg nabij.

We voegen meer woningen toe voor lokale starters/jongeren, kwetsbare groepen, senioren en studenten. Het huisvesten van gezinnen is ook nog steeds belangrijk. Voor zowel

'startende' als 'gevoerde' gezinnen is het toevoegen van meer gezinswoningen nodig. Dit zullen in de Delftse situatie vaak stadswoningen zijn. We zetten ons in voor de bouw van stadswoningen voor gezinnen en kijken daarbij creatief naar de mogelijkheden die hiervoor zijn. Daarnaast komen er, wanneer de doorstroming op gang komt, bestaande eengezinswoningen vrij. Daarom zetten wij actief in op de vrijwillige doorstroming van senioren uit gezinswoningen naar passende en goede woonalternatieven in hun eigen buurt. Zo ontstaan er meer kansen voor deze groep.

We bewaken dat de nieuw te bouwen woningen niet te klein worden en houden tegelijkertijd de financiële haalbaarheid in de gaten. Zo kan de oppervlakte van de woning kleiner zijn als het woongebouw beschikt over gedeelde voorzieningen of deze in de directe omgeving aanwezig zijn. Denk aan een ontmoetings-, speel- of hobbyruimte, een gedeelde tuin, wasserette of een op afroep te gebruiken gezamenlijke logeerkamer.

“Meer woningen voor lokale starters/jongeren, kwetsbare groepen, senioren en studenten”

#### Ambitie 'iedereen een plek'. Dit gaan we doen:

- Groeien met 15.000 woningen
- 'Wespentaille' in opbouw bevolking blijft
- Uitbreiding studentenhuisvesting
- Bouw van nieuwe woningen
- Plannen in voorbereiding



<sup>1</sup> Delft zet in op de realisatie van 10.000 extra banen op alle niveaus, in de periode 2018-2040. Dit ten opzichte van het huidige aantal banen (circa 52.000). ([Ruimtelijk-economische visie 2030](#))





### 3.1 Groeien met 15.000 woningen

De ambitie is om tussen 2018-2040, 15.000 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit is inclusief de nieuwbouw voor studenten<sup>2</sup> (zie ook paragraaf 3.3). De (kwalitatieve) invulling van de nieuwbouwpoging en eventuele tussendoelen bepalen we opgegegericht. Dit doen we op basis van de regionale woningmarktafspraken, bestaand lokaal beleid en periodiek onderzoek naar woningbehoefte.

Gezien de demografische prognoses is de woningbehoefte aanzienlijk. Om de vraag bij te houden, moeten we in de periode 2021-2031 rekening houden met 6.400 extra huishoudens, en in de periode 2031-2040 met nog eens 4.850 huishoudens. Een onzekere factor is immigratie, bijvoorbeeld als gevolg van een vluchtelingen crisis en de instroom van (buitenlandse) studenten. Als gevolg hiervan kan de woningbehoefte groter worden. Als we minder bouwen, neemt de druk op de bestaande woningvoorraad meer toe.

De uitgangspositie is dat Delft fors meer huishoudens telt dan bewoonde woningen. Per 1 januari 2021 zijn er ongeveer 59.200 huishoudens tegen ongeveer 49.000 bewoonde woningen. Ruim 10.000 huishoudens wonen 'onzelfstandig'. Dit zijn niet alleen studenten, maar bijvoorbeeld ook starters en ouderen die voorkeur hebben voor het delen van een woning en inwoners die een woonoplossing hebben gezocht na scheiding (veelal tijdelijk) of arbeidsmigranten.

<sup>2</sup> Nieuwe studentenwoningen dragen bij aan landelijke ambities voor wat betreft percentage sociale huur en percentage gebouwd door woningcorporaties, alsmede voor het beoordelen van verschillende subsidieregelingen (onder andere MIRT en WBI). Hieruit volgend telt een studentenwoning mee als sociale huurwoning.



We willen ten opzichte van de geraamde woningbehoefte een extra inspanning doen: meer woningen bouwen dan strikt noodzakelijk is. Dit om de vraag bij te benen die we volgens de demografische prognose verwachten (een plus van ongeveer 6.400 woningen in tien jaar). Dit doen we door in tien jaar het woningtekort met ongeveer 1.000 woningen in te lopen. In plaats van 650 woningen per jaar, willen we er 750 bouwen. Door ook extra studentenwoningen te bouwen, komen we uit op 850 woningen per jaar. Een voorwaarde is dat er extra nieuwbouwalocaties zijn voor studentenwoningen. We lopen de tekorten in en hierdoor kan een deel van de inwoners die onzelfstandig woont, zelfstandig gaan wonen. We streven ernaar dat mensen die ongewild onzelfstandig wonen, zelfstandig kunnen gaan wonen. Tegelijkertijd vervult onzelfstandig wonen een belangrijke functie in het betaalbaar huisvesten van studenten en andere groepen woningzoekenden. Bovendien gaat onzelfstandig wonen eenzaamheid tegen en bevordert het welzijn. En houden we rekening met de

impact die onzelfstandig wonen soms heeft op de leefbaarheid, de waardering van de leefomgeving.

Daarbij is onze verwachting dat de immigratie – onder andere als gevolg van de komst van meer vluchtelingen – de komende jaren hoger zal zijn dan geraamd. Mogelijk krijgt dit zelfs een structureel karakter. Ook vanuit deze optiek is het verstandig om meer woningen te bouwen dan dat we op basis van de huidige behoefte nodig hebben.

Als we 850 woningen per jaar kunnen bouwen, komt de toevoeging in de periode 2021-2040 uit op 15.250 woningen, waarvan 8.500 in de periode 2021-2031. In de periode 2018-2021 bouwden we ook al woningen: 1.640 om precies te zijn. Hiermee komt de totale toevoeging uit op ongeveer 17.000 woningen. Iets meer dan de destijds uitgesproken ambitie van een uitbreiding van ongeveer 15.000 woningen in de periode 2018-2040.

Prijsegmenten	2021	2031	Δ 2021-2031
Huur < €752	16.450	17.500	1.050
Studentenwoningen Huur < €752	5.600	9.100	3.500
Huur > €752	6.000	7.000	1.000
Huur > €1.000	2.250	2.600	350
Koop < €350.000	12.350	14.000	1.650
Koop > €350.000	6.250	7.200	950
Niet-bewoonde woningen	2.500	2.500	0 *
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>51.500</b>	<b>60.000</b>	<b>8.500</b>
Aantal onzelfstandig wonenden	10.200	9.100	-1.100

Prijsegmenten	2021	2031	Δ 2021-2031
Huur < €752	34%	30%	12%
Studentenwoningen Huur < €752	11%	16%	41%
Huur > €752	12%	12%	12%
Huur > €1.000	5%	5%	4%
Koop < €350.000	25%	24%	19%
Koop > €350.000	13%	13%	11%
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Studentenhuisvesting	2021	2031
Studentenwoningen corporatie huur	4.342	7.842 **
Studentenwoningen particuliere huur	1.293	1.293 ***
<b>Totaal aantal studentenwoningen</b>	<b>5.635</b>	<b>9.135</b>

#### Woningbehoefte naar aantal kamers

Woningtype	2021	2031	Δ 2021-2031
Appartementen	32.800	39.050	6.250
Gezinswoningen	16.200	18.400	2.250
Niet-bewoonde woningen	2.500	2.500	0 *
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>51.500</b>	<b>60.000</b>	<b>8.500</b>
Aantal onzelfstandig wonenden	10.200	9.100	1.100

Woningtype	2021	2031	Δ 2021-2031
Appartementen	67%	68%	74%
Gezinswoningen	33%	32%	26%
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### Indicatieve voorraad, streefvoorraad naar segment en prijsklasse, 2021-2031

Let op: cijfers gaan over bewoonde woningen. Ze zijn daarmee niet één-op-één vergelijkbaar met cijfers van bijvoorbeeld [delft.incijfers.nl](https://www.incijfers.nl), waarin bewoonde en niet-bewoonde woningen beide zijn opgenomen in overzichten van de opbouw van de woningvoorraad.

Cijfers zijn afgerond op 50-tallen. Als gevolg daarvan vertonen optellingen verschillen.

\* Volgens het CBS waren er in 2021 in Delft 2.500 niet-bewoonde woningen.

De verwachting is dat dit aantal tot 2031 hetzelfde zal blijven.

\*\* Voor 2021 is uitgegaan van de huidige stand en 3% leegstand (zoals ook in de reguliere corporatievoorraad). Voor 2031 is uitgegaan van een toevoeging van 3.500 studenteneenheden in het corporatiesegment.

\*\*\* Voor 2021 is uitgegaan van de huidige stand en 8% leegstand (zoals ook in de reguliere particuliere huurvoorraad<sup>3</sup>). Aangenomen is dat dit aanbod ook in 2031 nog bestaat. Er is niet gerekend met een eventuele groei of afname in dit segment.

3 Het feit dat de leegstand in de particuliere huursector hoger is dan in de sociale huursector kan meerdere oorzaken hebben. Woningcorporaties sturen in het algemeen op een zo laag mogelijke leegstand. Dit is bij particuliere verhuurders niet altijd het geval. Ook is de leegstand vaak wat hoger omdat de particuliere verhuurder naast de snelheid van verhuren ook de hoogte van de huurprijs en een zo laag mogelijk risicoprofiel in ogenschouw neemt. Ook speculatie kan een oorzaak zijn van een langere leegstand.





De woningcorporaties slagen erin de afname van de voorraad huurwoningen in hun bezit als gevolg van de eigen onttrekkingen vrijwel te compenseren. Ook realiseren ze de gewenste groei op basis van het behoefteonderzoek. Dit blijkt uit de biedingen in het tussenakkoord voor de woningmarktafspraken *Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden – De eerste stap 2021-2030*. We zien ook dat de wereld ondertussen veranderd is. De verhuurderheffing is wel afgeschaft, maar de middelen zijn beperkter dan de opgaven. Met de Delftse corporaties kijken we of een extra productie, aankoop of terugkoop van eerder aan de huurder verkochte woningen mogelijk is. Hierbij wordt rekening gehouden met het behalen van andere belangrijke ambities. Daarnaast zoeken we naar nieuwe bouwlocaties voor sociale huurwoningen in de stad.

Het is onze ambitie om in 2040 een woningvoorraad te hebben waarvan een derde deel sociale huurwoningen is (zie hoofdstuk 4). Een toename van de omvang van de voorraad huurwoningen onder de liberalisatiegrens is dan ook gewenst.

De gemeente stuurt hier actief op. Middels monitoring wordt een vinger aan de pols gehouden. Zowel waar het de realisatie betreft als waar het gaat over de vraag. Een risico is dat de corporaties meer woningen moeten verkopen ('uitpenden') dan ze nieuw bouwen, en de voorraad daarmee afneemt. Dat kan uit financiële of volkshuisvestelijke noodzaak, als corporaties bijvoorbeeld meer middelen dan verwacht moeten inzetten voor verduurzaming of betaalbaarheid. Een belangrijk aspect is dat corporaties niet de verwachte afname van de particuliere sociale voorraad (sociale huurwoningen in bezit van derden) kunnen opvangen, zoals aangegeven in het tussenakkoord. Het gaat om een verwachte afname van 1.300 woningen<sup>4</sup>. We houden er rekening mee dat deze woningen als gevolg van huurverhogingen in de periode tot en met 2030, niet meer gerekend kunnen worden tot de particuliere sociale voorraad. De gemeente maakt geen prestatieafspraken met

<sup>4</sup> Zie: [RIGO Research en Advies, 8 juli 2021](#), 'Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden – Eindrapport: definitieve biedingen'.

derden en heeft geen directe sturing op de verhuur van deze woningen. Het is niet realistisch om de woningcorporaties te vragen deze afname te compenseren.

In de groei van de sociale voorraad heeft de regio een taak. Delft ook. Dit doen we door voldoende woningen toe te voegen en in gesprek met particuliere verhuurders zoveel mogelijk aanbod in de bestaande huurwoningvoorraad te behouden. Met grote particuliere eigenaren willen we bekijken of de afname van de huurwoningvoorraad met een prijs onder de liberalisatiegrens beperkt kan worden. Het is daarnaast zaak om afspraken te maken met Delftse marktpartijen over de mate waarin bestaand bezit met een prijs onder de liberalisatiegrens verhuurd wordt en onder welke huurvoorwaarden. Er zal in gesprek gegaan worden gegaan met de particuliere verhuurders indien de aanstaande richtlijnen van het rijk ruimte laten om ook woningen van particuliere verhuurders toe te rekenen aan de sociale voorraad. En als er bindende afspraken te maken zijn met de eigenaren over onder meer exploitatie-termijnen en de huisvesting van (bijzondere) doelgroepen.

Ook de duurzaamheid van de woningvoorraad wordt onderwerp van gesprek met de particuliere verhuurders. Dit biedt echter geen garanties. We moeten ons dan ook niet rijk rekenen. Het moet blijken wat uit de gesprekken komt en in hoeverre een minder snelle daling van de particuliere sociale voorraad haalbaar is. Met deze woonvisie in de hand en de aankomende grotere regierol van de overheid denken we samen veel te kunnen bereiken.

Op de bestaande woningvoorraad van de woningcorporaties zijn we extra zuinig. We houden vast aan de bieding van de woningcorporaties om 1.750 woningen toe te voegen en

beseffen dat hiervoor bouwlocaties nodig zijn, deels zijn deze reeds voorzien. Eventuele verdere onttrekkingen (sloop, verkoop, liberalisatie) door de woningcorporaties moeten – één-op-één – gecompenseerd worden. Met de corporaties gaan we kijken in hoeverre extra productie, ‘optoppen’ (bouwen van een extra woonlaag op een gebouw) van de bestaande woningvoorraad of aan- of terugkoop mogelijk is. Daarbij houden we rekening met realisatie van andere belangrijke ambities. En we gaan op zoek naar nieuwe bouwlocaties, zoals de voormalige onderwijslocaties in Tanthof en de Beatrixzone, die zijn vrijgekomen na nieuwbouw.

### 3.2 ‘Wespentaille’ in opbouw bevolking blijft

De bevolkingsopbouw van Delft lijkt nu op een ‘wespentaille’: er zijn in Delft minder gezinnen dan jongeren en ouderen. Gezinnen vinden vaak een geschikte woonplek buiten Delft. Hoewel we dit graag anders zouden zien, zetten we minder dan in de eerdere jaren in op het realiseren van relatief grotere, duurdere (grondgebonden) woningen (in huur en koop), om meer gezinnen te trekken en te binden.

We verleggen de aandacht naar het toevoegen van woningen voor lokale starters/jongeren, bijzondere groepen en ouderen op de woningmarkt. Onze ambitie is dat er in Delft voor iedereen een plek is. We werken eraan om van Delft een stad te maken voor starters, jongeren en studenten/kenniswerkers, alleenstaanden, gezinnen en ouderen, statushouders, vluchtelingen en andere bijzondere groepen. Dat lukt op korte termijn zeker niet voor alle doelgroepen. Daarvoor is de druk op de woningmarkt te groot. Bovendien drijven hoge bouwkosten prijzen voor nieuwbouw op en kunnen we maar

in beperkte mate bijsturen op het bouwprogramma van bestaande projecten.

De aandacht voor voldoende woningen voor jongeren is hard nodig. Uit onderzoek van de gemeente Delft blijkt bovendien dat jongeren tussen wal en schip vallen. Deze specifieke groep heeft weinig toekomstperspectief op een woning in Delft, hun slaagkans op een sociale huurwoning is het laagst van alle groepen in Delft. Bovendien hebben jongeren doorgaans minder te besteden aan een woning dan andere doelgroepen. Daarnaast is er onder jongeren veel ongelijkheid in de kans op een woning: een gebrek aan financiële steun van familie en een goed netwerk verkleinen de kansen van jongeren.

De onzekerheid op de woningmarkt leidt tot veel stress bij jongeren. Hierdoor stellen jongeren belangrijke levensbeslissingen uit en wordt de natuurlijke stap naar zelfstandigheid niet gemaakt. De gemeente zet zich in om deze ongelijkheid voor Delftse jongeren in te lopen door samen met corporaties voldoende woningen beschikbaar te maken via jongerencontracten, te sturen op betaalbaarheid en het verloten van woningen.

Ook hebben we aandacht voor de woningbehoefte van de ‘gevoerde’ gezinnen en de (toekomstige) ouderen. Deze huishoudens wonen al in Delft. Het is onze ambitie om een aanzienlijk deel van onze woningen voor deze (doel)groepen te bouwen. Door ook in te zetten op doorstroming (zie ook paragraaf 4.4) bieden we zoveel mogelijk Delftenaren de kans om de gewenste stappen in hun wooncarrière te maken.

Voor zowel ‘startende’ als ‘gevoerde’ gezinnen (doorstarters en doorstromers) is het toevoegen van gezinswoningen nodig. Dit zullen in de Delftse situatie veelal stadswoningen

zijn. We zoeken hierbij de combinatie met woningen voor andere doelgroepen. Ook hebben we oog voor een passend woonmilieu aantrekkelijk voor deze doelgroep en vooral voor hun kinderen. Eengezinswoningen met een tuin voegen we alleen nog bij uitzondering toe. Door het bevorderen van doorstroming vergroten we het vrijkomende aanbod van bestaande eengezinswoningen.

Senioren willen wij verleiden om hun grotere woningen te verruilen voor comfortabele appartementen. Soms geclusterd en met de mogelijkheid van zorg nabij (zie ook hoofdstuk 4).

### 3.3 Uitbreiding studentenhuisvesting

We willen zorgen dat studenten passende (groeps)woningen kunnen vinden op een levendige campus op de TU, in Schieoevers, kleinschalig elders in de stad (zoals bij bouwen op bestaande complexen van DUWO) en in de nabije regio op locaties die goed bereikbaar zijn met fiets of openbaar vervoer. We hebben de ambitie om in de periode 2021-2030 3.500 studentenwoningen toe te voegen binnen de gemeentegrenzen. Dit zien we als het maximaal mogelijke.

Aanvullend op de toevoeging van 3.500 woningen binnen de gemeentegrenzen streven wij ernaar dat nabije gemeenten in de periode 2026-2030 extra studentenhuisvesting realiseren. Dit gezien de groei van de TU Delft. We verkennen samen met de regio de mogelijkheden. Dit regionale gesprek voeren we in het licht van het idee van de TU Delft om een multicampusstrategie<sup>5</sup> te gaan voeren. Voorlopig vindt de groei nog binnen Delft plaats, met op termijn mogelijk weer een afname.

<sup>5</sup> [Maatschappij vereist meer ingenieurs: start verkenning groei en multicampusstrategie TU Delft](#)





Op dit moment hebben we in Delft onvoldoende locaties beschikbaar. We zoeken naar geschikte locaties in de stad. Onze voorkeur gaat uit naar een grootschalige gemixte woonfunctie op het terrein van de TU-campus. Hier zijn ook mogelijkheden om TU-personeel en kenniswerkers te huisvesten. Een deel van de toevoeging realiseren we door verdichting van bestaande studentcomplexen. Met DUWO gaan we in gesprek over de realisatie van groepswoningen.

Wanneer we woningen bijbouwen die geschikt zijn voor studenten, doen we dat op een passende wijze, rekening houdend met de draagkracht van de wijk. Verspreid door de stad worden meerdere grotere studentcomplexen van DUWO aangepakt. Daarbij wordt gekeken naar vergroting van het aantal woningen en een betere sociale en fysieke verbinding met de wijk. Bij planvorming, nieuwbouw of renovatie, wordt de leefbaarheid nadrukkelijk meegewogen en kijken we hoe eventuele knelpunten kunnen worden weggenomen.

Woonconcepten waarin studenten samenwonen met andere (leeftijds)groepen bieden – juist in Delft, gezien de grote studentenpopulatie – kansen voor de huisvesting van vele verschillende doelgroepen. Dit kan tijdelijke huisvesting zijn, maar ook een permanente vorm is goed denkbaar. Ook kan het gaan om zowel onzelfstandige huisvesting (kamers met gedeelde voorzieningen) als zelfstandige eenheden. Over de realisatie van deze woningtypen gaan we in gesprek met de TU en DUWO.

Studentenwoningen worden in Delft bij voorkeur gerealiseerd door een woningcorporatie, in dit geval DUWO. Maar ook andere partijen kunnen een bijdrage leveren aan de opgave. In dat geval maken we wel afspraken over de langjarige betaalbaarheid, kwaliteit en huurvoorwaarden.

Bij toekomstige projecten heeft DUWO het voornemen zelfstandige woningen met gemeenschappelijke woonkeukens te combineren met zelfstandige studentenwoningen. Bij voorkeur is er een mix van zelfstandige en onzelfstandige kamers. Onzelfstandige kamers bevorderen het welzijn van studenten. Van het Rijk vraagt dit aanpassingen in het woningwaarderingstelsel en/of een brede inzet van de huurtoeslag of een objectsubsidie voor studentenwoningen. De eerste stappen in deze richting worden al gezet.

In een universiteitsstad, met veel tijdelijke bewoners zoals buitenlandse studenten, promovendi en gastdocenten, zijn gemeubileerde huisvestingsarrangementen een welkome aanvulling op de reguliere woningvoorraad. Specialistische partijen die voor een specifieke doelgroep gemeubileerd willen verhuren, zijn van harte welkom. We sturen echter niet actief op het beschikbaar komen van dit aanbod. Wanneer een initiatief

zich aandient, is de betaalbaarheid voor de doelgroep een randvoorwaarde. Ook houden we in de gaten dat het aanbod de vraag niet gaat overstijgen.

### 3.4 Bouw van nieuwe woningen

Voor de woonvisie 2023-2028 nemen we als vuistregel een oplevering van ten minste 850 nieuwe woningen per jaar. Hiermee leggen we een stevige ambitie neer, maar versnelling van nieuwbouw is nodig. In de periode 2018-2022 voegde Delft gemiddeld netto bijna 600 woningen per jaar toe, met gemiddeld 460 nieuwbouwwoningen per jaar (zie bijlage 1). In 2021 en 2022 was er een relatief hoge bouwproductie, maar ook in deze jaren haalde Delft geen 850 nieuwbouwwoningen. We willen daarom van 'zachte' (nog niet vastgestelde) plannen 'harde' (vastgestelde) plannen maken en de bouwproductie zoveel als mogelijk opschroeven. Om nog sneller de noodzakelijke uitbreiding van de woningvoorraad te realiseren, moeten wij ook flexwoningen bouwen. De versnelling van de woningbouw mag overigens niet ten koste gaan van de participatie met omwonenden bij de planvorming.

In lijn met de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA) geldt dat we een zo groot mogelijk gedeelte van de gewenste woningproductie willen gaan realiseren. Het is vooral zaak dat de nieuwbouw van de grond komt en niet stilvalt in de huidige complexe tijden met tekorten aan stikstofruimte, prijsstijgingen, toenemende immigratie en beperkte uitvoeringscapaciteit. Kort samengevat is het doel om zoveel als mogelijk plannen – vooral op korte termijn – vast te stellen. Dit in onderlinge samenwerking met lokale bouwtafels, met intensieve monitoring.



Voor de lange termijn is het de bedoeling om lokaal en regionaal bij te sturen op het aandeel te realiseren betaalbare voorraad. Hierbij is regionaal geconstateerd dat het niet haalbaar is dat elke gemeente – in de periode 2022-2030 – volgens de afspraken in de RRA twee derde van de nieuwbouwproductie in het betaalbare segment zal bouwen. We sturen voor de periode na 2025 op ten minste twee derde deel van het nieuwbouwprogramma betaalbaar. Elke gemeente heeft hierin een rol en er kan veel. Op dit vlak is niemand gehouden aan het onmogelijke.

In de regionale definitie bestaat de betaalbare woningvoorraad uit de sociale huur, middeldure huur en koopwoningen tot € 355.000. Studentenwoningen tellen hierin mee als sociale huurwoningen. Lokaal hanteren we de definitie dat de betaalbare woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen, ofwel alle huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens, exclusief studentenhuysvesting. Volgens de regionale definitie scoort Delft al goed op de betaalbaarheid van het nieuwbouwprogramma. Regionaal is afgesproken dat bij woningbouwplannen waarvoor nog geen prijscategorieën zijn afgesproken de betaalbaarheidsambities worden toegepast. Zo bestaat vanaf 2025 de programmering minimaal uit twee derde betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. De doelstelling van een derde van het woningbouwprogramma door woningcorporaties valt uiteen in vijf zesde sociaal en een zesde middenhuur.

Voor de realisatie van voldoende middenhuur geldt – conform het actieplan middenhuur – dat voor locaties vanaf 300 woningen wordt ingezet op een programma met 20% middeldure huur. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties zullen ook afspraken worden gemaakt over de wijze waarop

door corporaties een bijdrage geleverd kan worden aan de opgave voor middenhuur en goedkope koop. Dit kan door nieuwbouw, maar ook vanuit de bestaande voorraad.

Met de verschillende participanten van nieuwbouwprojecten richten we een lokale bouwtafel op. Met elkaars kennis kunnen we kansen voor realisatie en focus benutten.

Om onze ontwikkelopgaven te realiseren, zijn met name binnenstedelijke gebiedstransformaties nodig. Om als gemeente sturing te houden op deze opgaven, is het essentieel dat we bewegen naar een actiever grondbeleid en komen tot strategische grondposities. Op deze manier komt de gemeente in de positie om de vele ontwikkelingen voor de stad in goede banen te leiden. De Nota grondbeleid 2022-2025 geeft hiervoor ruimte.

Vernieuwing en innovatie omarmen we. Denk aan bouwen in de vorm van fabrieksmatige (gestandaardiseerde) nieuwbouwconcepten tot innovatieve bouwvormen waarmee we bestaande complexen kunnen ‘optoppen’ of een nieuwe functie geven. We denken niet in regels, maar in mogelijkheden en kansen op dit gebied.

We verkennen hoe we de leegstand zoveel als mogelijk kunnen terugdringen. Wanneer we meer weten over de aard van de leegstand van deze woningen, kunnen we bepalen of en welke aanpak nodig is. Een eventuele aanpak richt zich dan op het beschikbaar komen van leegstaande woningen voor bewoning door onze inwoners.



### 3.5 Plannen in voorbereiding

De realisatie van de circa 15.000 woningen past in de bouwplannen die al zijn vastgesteld of in voorbereiding zijn. Bijsturing op het programma is vooral mogelijk voor de periode 2031-2040. Steeds moeten we kijken of de ambitie haalbaar is. Gegeven de beperkte eigen grondposities is de gemeente sterk afhankelijk van de uitkomsten van onderhandelingen met grondeigenaren. Dit op de juiste manier uitvoeren is dan ook een belangrijke uitdaging en brengt hoe dan ook 'geven en nemen' met zich mee.

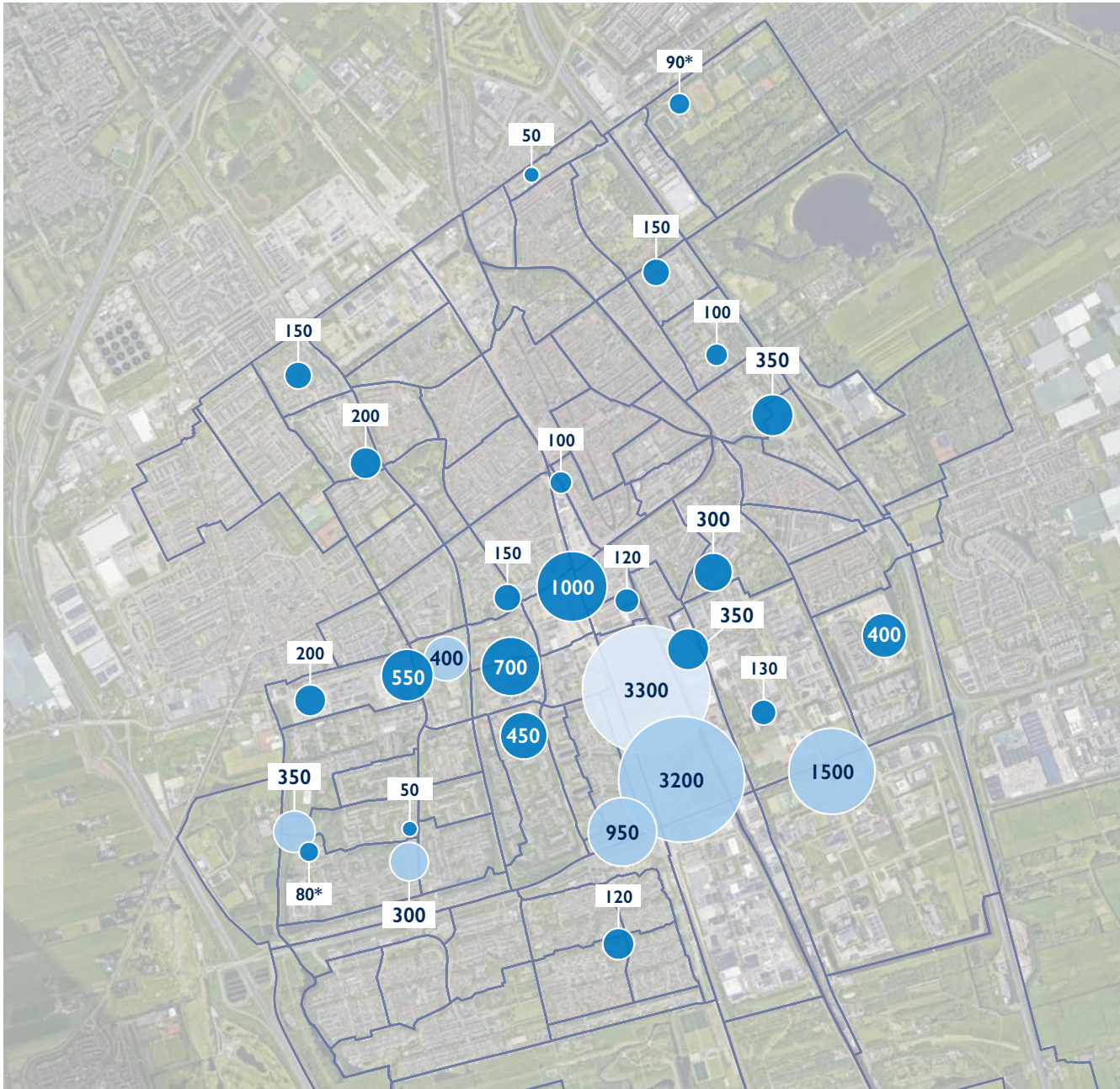
We kunnen deze groeiambitie realiseren én daarbij de kwaliteit van de woon- en leefomgeving op peil houden (zie ook hoofdstuk 7).

Vanwege de benodigde versnelling kiezen we er niet voor om bestaande overeenkomsten of harde plannen open te breken met het oog op de betaalbaarheid. Een hogere productiesnelheid gaat boven de realisatie van meer betaalbare woningen. Ook andere inhoudelijke keuzes die we vastlegden in gebiedsvisies of ontwikkelplannen blijven leidend in de ontwikkeling van een gebied.

Nieuwbouw is de motor van verhuisketens. Er ontstaat zo de broodnodige doorstroming en er komen ook betaalbare woningen vrij. Daarnaast worden er op korte termijn tijdelijke flexwoningen geplaatst om 'snel' extra aanbod in de sociale sector te creëren. Dit moet later vanuit het reguliere betaalbare woningaanbod worden opgevangen. Deze bijsturing geven we in 2024 en 2025 vorm op basis van een intensievere

monitoring van de nieuwbouwproductie en overleg met onze samenwerkingspartners. Dit doen we met oog voor een voorraad van ten minste een derde deel sociale huurwoningen en veerkracht van wijken (zie hoofdstuk 7). Het is een belangrijke opgave om op de korte termijn plannen vast te stellen voor het realiseren van de opgave in het huursegment met een prijs onder de liberalisatiegrens. Uitgaande van een realisatie van 70% is in de periode 2022-2031 capaciteit voorzien voor ongeveer 1.700 huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens (exclusief studentenwoningen). Een gedeelte van alle bekende woningbouwplannen kan om allerlei redenen niet, of pas veel later, worden gerealiseerd. Het percentage planuitval proberen we zoveel als mogelijk te beperken, maar 30% planuitval is geen uitzondering. We gaan dan ook uit van een realisatie van 70%.





### Kaart: doorkijk woningbouw Delft t/m 2040

Deze kaart geeft een globale indruk waar in Delft de komende jaren de grootste ontwikkelingen op het vlak van woningbouw zullen plaats vinden. Leeswijzer:

- Genoemde getallen zijn op basis van plancapaciteit. Een gedeelte van alle bekende woningbouwplannen kan mogelijk om allerlei redenen niet, of pas veel later, worden gerealiseerd. Een gebruikelijk percentage planuitval is 30%. De daadwerkelijke jaarlijkse toevoegingen in de Delftse woningvoorraad liggen dus veelal lager dan de genoemde getallen.
- Niet alle plannen zijn genoemd. Een aantal kleinere en/of zeer onzekere plannen zijn weggelaten vanwege leesbaarheid.
- Planstatus hard en zacht zijn niet uitgesplitst. De 3.300 'koersbeeld' en 1.500 'diversen campus student' betreft in ieder geval zachte plannen.
- Genoemde aantallen zijn afgerond, en veelal optelling van het aantal deelontwikkelingen in dezelfde buurt.
- Cirkels geven indruk van de plek van de ontwikkeling, maar daadwerkelijke bouwkavels zijn vanzelfsprekend kleiner.
- Sloop is niet meegenomen in de kaart, aantallen betreffen bruto nieuwbouw. Over de totale periode 2022 – 2040 zijn op dit moment +/- 1.000 sloopwoningen bekend. Vaak is daar op dit moment tijdelijke bewoning, bijvoorbeeld door studenten. Op deze plekken komen minimaal evenveel of meer woningen.

Zie bijlage I voor een gedetailleerd inzicht in de stadsbrede plancapaciteit (jaarschijven, woningtype, prijsniveau, planstatus).



# Betaalbaar wonen

## Betaalbaarheid borgen in huur en koop

De woonlasten stijgen door de economische ontwikkeling, de energiemarkt en de huidige wooncrisis. Het is onze ambitie dat er in Delft een plek is voor iedereen. We willen dat Delft een stad is voor starters, jongeren en studenten, alleenstaanden, gezinnen en ouderen, statushouders, vluchtelingen en andere kwetsbare groepen.

We zetten in op een aanbod van gezonde woningen dat betaalbaar is. Dat lukt op korte termijn zeker niet voor alle doelgroepen. Daarvoor is de druk op de woningmarkt te groot. Bovendien drijven hoge bouwkosten prijzen voor nieuwbouw op.

### Goede balans

Per gebied en wijk sturen we op een goede balans tussen huur- en koopwoningen, in verschillende prijsklassen. In de wijken is ons doel een gevarieerd aanbod van woningen in verschillende typen en huur- en kooprijzen. Bij nieuwe kansen voor woningbouw bekijken we per plan welk woningaanbod in het betreffende gebied passend is. Wij zetten met maatwerk in op wat kwalitatief goed is voor de betreffende locatie. Hierbij hebben we oog voor de betaalbaarheid, ook op de lange termijn, het verkorten van de wachttijden voor woningzoekenden en de beste oplossingen voor de verschillende doelgroepen. Een goede balans betekent niet alleen dat er dure woningen tussen de betaalbare woningen gebouwd moeten worden, maar ook andersom. Dus ook in nieuwbouwwijken zorgen we voor betaalbare woningen.

### Behoeft

We zijn zuinig op de sociale huurvoorraad (zowel in de corporatie- als particuliere sector), omdat het aantal sociale huurwoningen in particulier eigendom afneemt, terwijl er veel behoefte aan is. We ambiëren in 2040 een woningvoorraad die bestaat uit een derde sociale huurwoningen (exclusief studentenhuysvesting).

Sociale huurwoningen zijn vooralsnog alle huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens, exclusief studentenhuysvesting. Op dit moment zijn verschillende definities in omloop

binnen de stad en in de regio. Ook de rijksoverheid is bezig met het bepalen van een nieuwe landelijk geldende definitie. We streven naar eenduidigheid in definities voor een optimale monitoring van onze beleidsdoelen en regionale afsprakenkaders. We zullen hiervoor de richtlijnen van het Rijk volgen.

### In gesprek

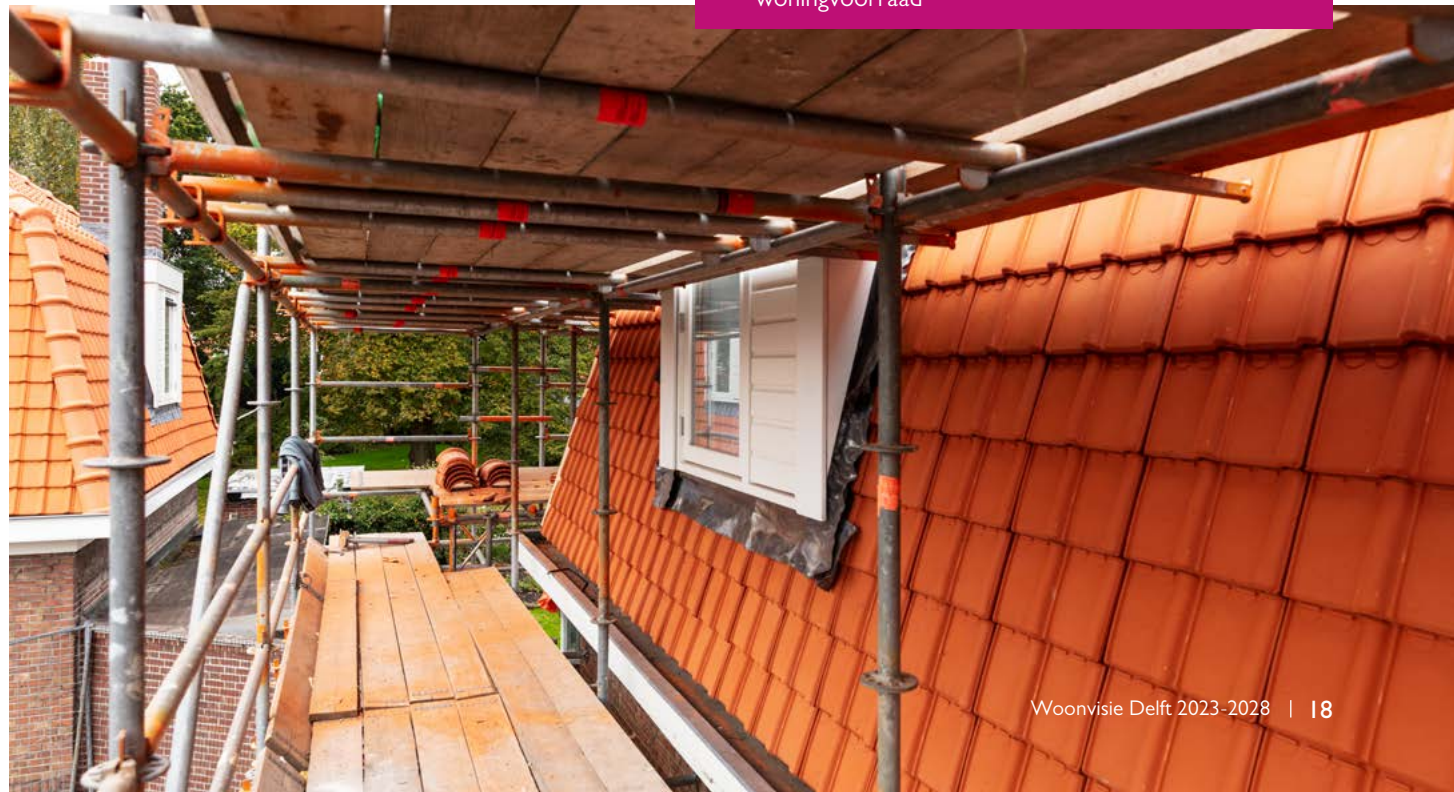
Met de woningcorporaties en hun huurdersraden maken we prestatieafspraken op basis van de woonvisie. Dit zijn afspraken die we maken in wederkerigheid en op basis van gelijkwaardigheid.

De gemeente heeft weinig mogelijkheden om te sturen op de ontwikkeling van de particuliere sociale woningvoorraad. Met de grote eigenaren willen wij in gesprek om afspraken te maken over de blijvende beschikbaarheid van woningen met een sociale huurprijs.

## “Goede balans tussen huur- en koopwoningen, in verschillende prijsklassen”

### Ambitie 'betaalbaar wonen'. Dit gaan we doen:

- Meer evenwicht in de regio
- Betaalbare woningen beschikbaar krijgen en houden
- Betaalbare huur primair door woningcorporaties
- Inzet op doorstroming
- Kamergewijze verhuur reguleren en beheer woningvoorraad



## 4.1 Meer evenwicht in de regio

In de regio blijven we streven naar en aandringen op meer evenwicht van de sociale voorraad. Het nieuwe rijksbeleid zien we daarbij als een steun in de rug.

In de regio is het initiatief 'Bouwstroom' geïnitieerd als instrument om snelheid en betaalbaarheid te realiseren. Corporaties kopen gezamenlijk prefab nieuwbouwwoningen in. Hiermee gaan we in Delft ook aan de slag. Het gaat dan om een inzet op meer fabrieksmatige bouw, snelle vergunningverlening en welstandtoetsing en toewerken naar (regionale/landelijke) vergunningen op type.

## 4.2 Betaalbare woningen beschikbaar krijgen en houden

We zijn zuiniger op de sociale huurvoorraad (zowel in de corporatie- als particuliere sector), omdat het aandeel sociale huurwoningen afneemt, terwijl er veel behoefte aan is. Met de corporaties benoemen we een streefvoorraad sociale en middeldure huur die langjarig beschikbaar is voor de doelgroepen voor wie de woningen gebouwd zijn. Met grote particuliere verhuurders gaan we in gesprek over het behoud van de bestaande voorraad en eventuele uitbreiding hiervan, de kwaliteit en de langjarige betaalbaarheid.

In 2040 ambiëren we een woningvoorraad die bestaat uit één derde deel sociale huurwoningen (exclusief studentenhuusvesting). We willen zeker niet onder dit percentage komen. De bouwplannen die al in gang zijn gezet, voeren we uit. Bij 'zachte' woningbouwplannen en op nieuwe locaties sturen we zo nodig bij. We zetten meer sturing in op de langjarige betaal-

baarheid voor eerste en volgende bewoners en de kwaliteit van de nieuwbouw. Een van de instrumenten hiervoor is de doelgroepenverordening, in combinatie met het sturen op de realisatie van specifieke woningtypen via het bestemmingsplan. Sturing via het bestemmingsplan is mogelijk op sociale huur, middenhuur, sociale koop en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Het is wel zo dat we via de doelgroepenverordening geen extra voorwaarden op het vlak van de betaalbaarheid en kwaliteit kunnen stellen aan de realisatie van woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

We bewaken dat de nieuw te bouwen woningen niet te klein worden, maar houden ook de financiële haalbaarheid in het oog. We zetten hoog in, maar de oppervlakte van de woning kan bijvoorbeeld kleiner zijn als het gebouw beschikt over collectieve voorzieningen en/of deze in de directe omgeving aanwezig zijn.

Bewoners die zich verantwoordelijk voelen voor de directe woonomgeving zijn erg belangrijk. Dit vereist een goed ontwerp van de ruimte rondom woongebouwen, al dan niet in combinatie met een specifieke functie, zoals bijvoorbeeld stadstuinieren (zie ook hoofdstuk 7).

We bekijken of corporaties de (financiële) mogelijkheden hebben voor het bieden van extra koopgarantwoningen, waarbij de vraag is of, gegeven de marktsituatie, de geboden korting genoeg is voor de doelgroep om te kunnen kopen.

De mogelijkheden die erfpacht biedt om woningen betaalbaar te maken of goedkoper te bouwen verkennen we. We weten dat effecten wellicht beperkt zijn, want de gemeente heeft beperkte grondposities.

De gemeente biedt starters op de woningmarkt in Delft in de leeftijd van 18 tot en met 35 jaar een starterslening. De regeling geldt zowel voor Delftenaren als voor mensen van buiten de stad. Het beschikbare budget voor 2023 en 2024 is € 1,5 miljoen. Dit is voor 50 startersleningen.

## 4.3 Betaalbare huur primair door woningcorporaties

De exploitatie van de sociale huurwoningen is in beginsel een taak voor de woningcorporaties. Binnen de wettelijke mogelijkheden die de gemeente heeft, willen we ervoor zorgen dat corporaties zelfstandig kunnen bouwen op gemeentelijke grondposities en marktpartijen ook sociale huurwoningen realiseren op gronden die zij in bezit hebben. Deze woningen worden door de woningcorporaties afgenomen en geëxploiteerd. We stimuleren corporaties om elkaar te helpen via projectsteun en collegiale ondersteuning. Wij vragen van de corporaties dat zij hun bestaande voorraad kwalitatief goed en betaalbaar houden.

Bij nieuwbouw geven wij de voorkeur aan sociale en middeldure huurwoningen, gebouwd door corporaties. Dit vanwege de grotere mogelijkheden om betaalbaarheid voor een lange periode te garanderen. Dit streven past bij de missie van de corporaties. Bouw door corporaties biedt bovendien meerwaarde. Zij leveren een bijdrage aan de instroom van kwetsbare of bijzondere doelgroepen (waar nodig gekoppeld aan een lagere huurprijs dan de liberalisatiegrens). Zij maken gebruik van een transparant aanbiedings- en verhuurproces en verantwoording. En ze dragen bij aan de leefbaarheid in buurten en wijken. Ook blijven de middelen van corporaties beschikbaar binnen de volkshuisvesting.



De opgave in de corporatiesector is groter dan de beschikbare middelen. Naar verwachting kunnen corporaties niet alle opgaven voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid realiseren, ook niet na de afschaffing van de verhuurdersheffing. Daartoe ontbreken, in het bijzonder in onze regio, voldoende middelen. De vraag is of de corporatiesector dit met onderlinge projectsteun (collegiale financiële ondersteuning) voldoende kan regelen en of de rijkssteun volstaat. Ook aanvullende initiatieven van particuliere investeerders voor de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen zijn nodig. Hier zijn afspraken nodig voor een lange periode. Ook particuliere investeerders vragen we een bijdrage te leveren in de opgave in de realisatie van betaalbare woningen.

In regionaal verband vernieuwen we de woonruimteverdelingsmethodiek en leggen dit vast in de huisvestingsverordening. Daarbij streven we ernaar rekening te houden met meer

factoren dan alleen inschrijfduur, zodat de woningzoekenden die het hardst een woning nodig hebben de meeste kans daarop maken. Naast het verdelen van woningen op basis van inschrijfduur is het op dit moment reeds mogelijk een gedeelte van de woningen te loten. Binnen de woningmarktregio zal worden onderzocht hoe deze regeling uitwerkt, en of deze in enige vorm moet worden voortgezet.

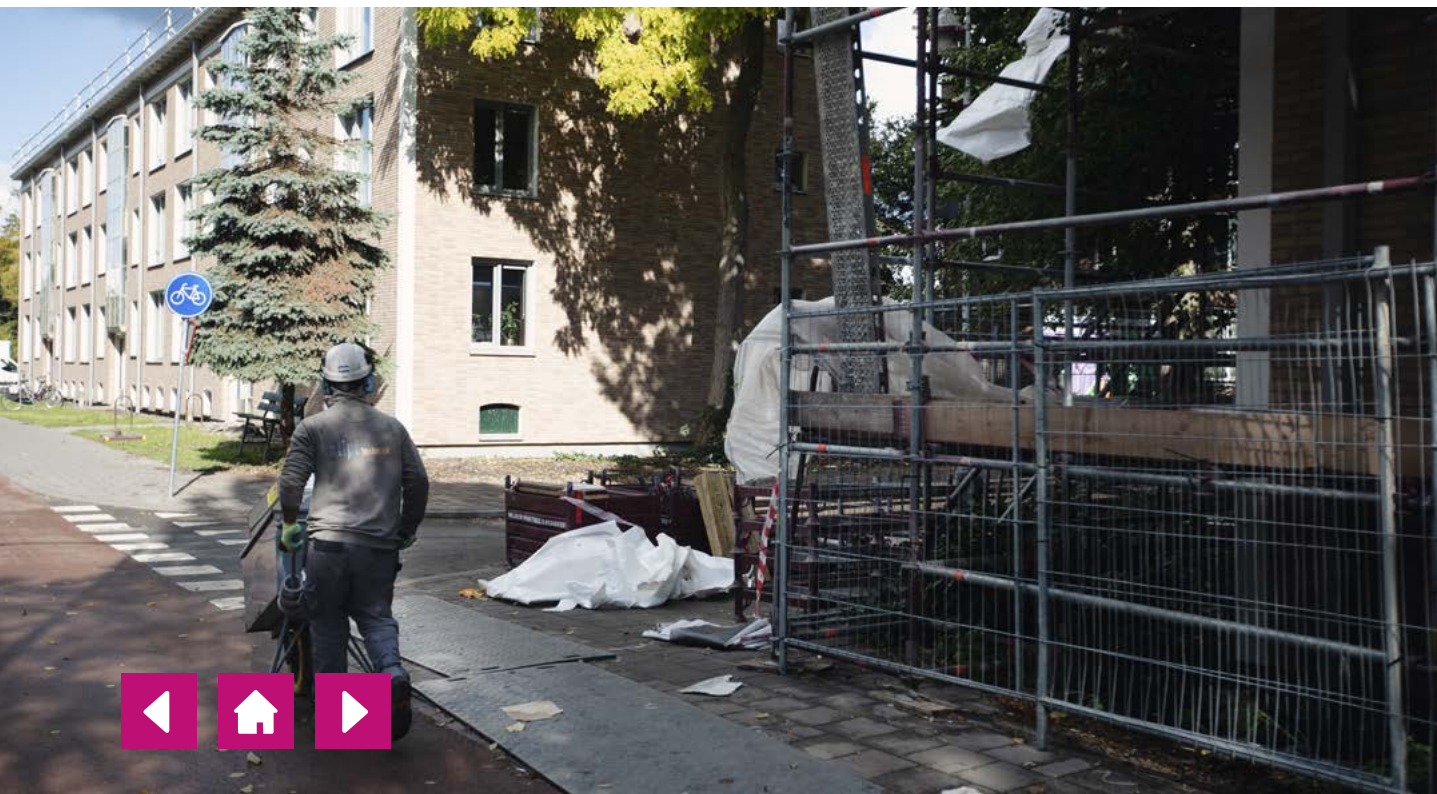
In het traject kijken we ook of het nodig is om te gaan sturen op de woonruimteverdeling in de particuliere huursector. In samenwerking met de woningcorporaties zorgen we ook dat we kunnen voorzien in de huisvesting van statushouders, conform de taakstelling. De zorg hierbij is dat statushouders, maar ook de uitstromers uit instellingen een te groot beslag leggen op de vrijkomende corporatiewoningen voor 'regulier woningzoekenden' en soms ook de sociale cohesie in complexen onder druk komt te staan. We staan ervoor open om

binnen de prestatieafspraken vast te leggen wat het aanbod voor reguliere huurders zou moeten zijn, maar willen dit wel van jaar tot jaar bezien. Voor wat betreft de instroom van statushouders zijn wij afhankelijk van de situatie in de wereld, het rijksbeleid en de taakstellingen in het verlengde hiervan.

## 4.4 Inzet op doorstroming

We zetten maximaal in op doorstroming binnen de sociale huurwoningvoorraad en tussen sociale huurvoorraad, vrije sector en (sociale) koop. Door het toevoegen van aantrekkelijke woningen voor senioren om hen te verleiden hun populaire (eengezins)woningen te verruilen voor een andere woning zorgen we in ieder geval voor doorstroming. Met de huidige nieuwbouwwoningen lukt dat nog niet altijd, ook al wordt er veel voor deze groep gebouwd. Een nieuwe bijzondere (collectieve) woonvorm in huur of koop voor senioren die hierin geïnteresseerd zijn kan ook helpen in het op gang brengen van doorstroming. Hier sturen we op via het programma Langer en Weer Thuis. In dit kader stimuleren we ook woningruil. Een belangrijke koppeling hierbij zijn de in de wijken aanwezige voorzieningen. Een buurtgericht zorgaanbod maakt het eventueel verhuizen naar een andere woning ook gemakkelijker.

We benutten de wettelijke mogelijkheden die er zijn om woningen te verhuren met tijdelijke (doelgroep)contracten van vijf jaar. Dit bevordert de kansen van onze jongeren, studenten, en promovendi. En zorgt ervoor dat woningen opnieuw beschikbaar komen voor toekomstige generaties. Hierbij hoort een belangrijke randvoorwaarde: na afloop van het tijdelijke contract moet er een goede kans zijn op een andere woning.



## 4.5 Kamergewijze verhuur reguleren en beheer woningvoorraad

De gemeente zet extra in op de aanpak van onrechtmatige bewoning. Dit met het oog op het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen, specifiek voor lage en middeninkomens.

Het college zet via de Huisvestingsverordening de opkoopbescherming in de bestaande voorraad in en zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw. Dit om verdringing te voorkomen van huishoudens die op zoek zijn naar een koopwoning.

Sinds de vorige woonvisie gaan we verkamering van woningen tegen. Zo beschermen we deze voorraad voor startende en doorstromende kopers. We doen dit via omzettingsvergunningen (sinds 2017) en splitsingsvergunningen (sinds 2021). Dit heeft het gewenste effect en zetten we daarom voort via de Huisvestingsverordening.

We benutten graag de kansen voor het gereguleerd delen van woningen. Denk aan hospitaverhuur, 'friendscontracten', maatjeswoningen, 'Kamers met aandacht' en kameronderhuur. We kijken welke mogelijkheden er zijn om deze vormen van woningdelen mogelijk te maken. En of we dit moeten reguleren of juist belemmeringen weg moeten nemen. Dit is een simpele manier om snel de beschikbaarheid van betaalbare woningen te vergroten, zonder een grote impact op de leefbaarheid. Het biedt vooral kansen voor jongere alleenstaanden. Zij kunnen in de middeldure en dure huur een woning met meerdere personen delen, en zo betaalbaar en passend bij hun woonwens wonen. Woningdelen is vooral een oplossing voor huishoudens die dat zelf wensen en het delen

van woningen niet ervaren als ongewenste 'wachtkamer'. Een wachtkamer die ervaren wordt als een pauze in het realiseren van levenskeuzes als samenwonen en kinderen krijgen. Woningdelen kan in een goed functionerende woningmarkt gezien worden als een volwaardige trede van de woningmarkt.

De gemeente kan geen invloed uitoefenen op 'ontkameren'. We willen wel veel woningen voor studenten toevoegen. Daarom hebben we een hogere nieuwbouwambitie geformuleerd zodat elke inwoner zelf kan kiezen voor zelfstandig of juist onzelfstandig wonen. De studentenpopulatie blijft groeien en het staat niet vast dat we de gewenste nieuwbouwproductie samen met alle betrokkenen tijdig kunnen realiseren. Kamergewijze (onzelfstandige) verhuur voorziet in de woningbehoefte van veel, met name jonge, inwoners.

Als het woningaanbod achterblijft, neemt de druk op de bestaande woningvoorraad toe. We stimuleren goed onzelfstandig wonen en wanneer dit niet gebeurt, spreken we huurders en verhuurders hierop aan en we handelen wanneer overlastsituaties zich voordoen.

Er komt een huurteam om particuliere huurders te ondersteunen in het contact met hun verhuurders. Denk aan situaties waarin een huurder te maken krijgt met discriminatie, onvoldoende woningkwaliteit of illegale (bemiddelings)kosten. Dit sluit aan bij de nieuwe Wet goed verhuurderschap (Wgv) die de gemeente verplicht om slecht verhuurderschap tegen te gaan. Dit in aanvulling op de mogelijkheden die de huurders zelf hebben (denk aan de Huurcommissie). Als gemeentelijk toezicht en handhaving niet volstaan, overwegen we verdergaande sturingsmogelijkheden in de vorm van een verhuurvergunningstelsel (optioneel op grond van de Wgv).



## Passend wonen voor diverse wensen

### Huisvesten van bijzondere doelgroepen

In Delft willen we diverse woonbehoeften accommoderen, met aandacht voor zorgvragen en gemeenschappelijkheid. Ongeacht leeftijd en persoonlijke situatie willen we passende woningen kunnen bieden voor iedereen. Door samenwerking tussen woningcorporaties, zorgaanbieders, het zorgkantoor van DSW en de gemeente krijgen Delftenaren de mogelijkheid voor een woning die aansluit bij hun behoeften. Of het nu gaat om langer thuis blijven wonen, terugkeren naar hun vertrouwde omgeving, of om wonen in een collectief.

Onder 'Langer Thuis' verstaan we het zelfstandig thuis wonen van ouderen. Dat kan met thuiszorg en aanpassingen in de woning. Onder 'Weer Thuis' verstaan we dat mensen weer op zichzelf gaan wonen. Dit gaat dan met zorg en begeleiding in de wijk. Deze mensen hebben (tijdelijk) gebruikgemaakt van maatschappelijke opvang of beschermd wonen.

### Afspraken

Met het ondertekenen van een samenwerkingsconvenant in 2018 hebben partijen afspraken gemaakt voor een sterke en sociale stad met aandacht voor wonen, zorg, voorzieningen en ondersteuning op maat voor wie dat nodig heeft. Samen met vele partijen<sup>6</sup> zorgen we ervoor dat iedereen mee kan doen in de Delftse samenleving. De resultaten beschreven we in [de voortgangsrapportage 2023](#)<sup>7</sup>.

### Samenwerking

We blijven met onze convenantpartners werken aan het programma Langer en Weer Thuis en actualiseren het convenant. De opgave voor Weer Thuis vraagt ook een samenwerking met onze centrumgemeenten. Verder stuurt het Rijk op het verplicht stellen van een regionale woonzorgvisie. Voor de regio Haaglanden is die al in de maak. De uitvoering staat de komende jaren centraal.

<sup>6</sup> Gemeente Delft, DSW Zorgverzekeraar/Zorgkantoor DSW, Woningcorporaties Stedelink, Vidomes en Woonbron, Pieter van Foreest, Careyn, Direct Zorg, Perspektief, GGZ Delfland, LIMOR, Ipse de Bruggen, Delft voor Elkaar, de huurdersraden van Vidomes, Stedelink, Woonbron en de cliëntenraden van Perspektief.

<sup>7</sup> [https://delft.raadsinformatie.nl/document/I3001641/I/20230525-voortgangsnota\\_-\\_Langer\\_en\\_Weer\\_Thuis\\_-\\_2023\\_Q2](https://delft.raadsinformatie.nl/document/I3001641/I/20230525-voortgangsnota_-_Langer_en_Weer_Thuis_-_2023_Q2)

“ Samen zorgen dat Delftenaren langer thuis, of weer thuis kunnen wonen ”

#### Ambitie 'wonen zonder zorgen'. Dit gaan we doen:

- Programma Langer en Weer Thuis
- Collectieve woonvormen
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen

## 5.1 Programma Langer en Weer Thuis

De komende periode ligt de focus op het realiseren van een gevarieerd aanbod van (geclusterde) woningen met ruimte voor ontmoeting en zorg in een buurt met zorg- en welzijnsvoorzieningen. Dit is vooral belangrijk omdat niet alleen de groep ouderen groter wordt, maar daarnaast de gemiddelde leeftijd stijgt (ook wel de dubbele vergrijzing). Bij gebiedsontwikkeling en nieuwbouw sturen we nadrukkelijk op de bouw van voor ouderen geschikte woningen (gelijkvloers met lift en rollator- toe- en doorgankelijk). Zeker als het om plannen gaat voor gestapelde woningen die in de nabijheid van voorzieningen zullen worden gerealiseerd.



Ook andere 'bijzondere' woningen gaan onderdeel uitmaken van het woningbouwprogramma, en zijn reeds in de nodige plannen opgenomen. Denk hierbij aan: woningen met zorg nabij of op afroep voor ouderen, wonen voor verstandelijk beperkten, beschermd wonen en woonruimte voor kwetsbare jongeren. Ook in de bestaande woningvoorraad of andere gebouwen is het realiseren van dergelijke bijzondere woonvormen mogelijk en zal dit bij de voorbereiding van plannen onderwerp van gesprek zijn.

De opgave voor Weer Thuis vraagt een goede samenwerking tussen Delft en de gemeenten in de regio: Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Westland, waar wij centrumgemeente voor zijn.

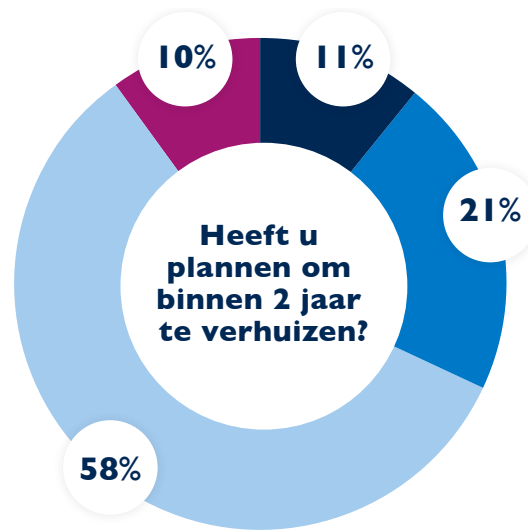
We zetten in de regio en in de stad in op een meer evenwichtige verdeling van uitstroom uit maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW) en andere bijzondere woningzoekenden. Dit krijgt een plek in de regionale woonzorgvisie Haaglanden die in ontwikkeling is.

Sinds 2020 wordt een seniorenmakelaar ingezet voor de doorstroming en het vrijmaken van schaarse sociale huurwoningen (vooral grotere eengezinswoningen en appartementen). We verbreden dit initiatief naar bewoners van koopwoningen en huurders in de particuliere sector.

De Omnibusenquête 2021 laat zien dat veel inwoners nog geen verhuisplannen hebben op de korte termijn. Wel kunnen we verhuisdrempels wegnemen. Het informeren over verhuismogelijkheden is een eerste stap. Hierdoor zetten we wellicht een aantal inwoners aan het denken om eerder én preventief een stap te maken.

Elk huishouden dat passender woont, een stap in de wooncarrière heeft kunnen maken, of aan het denken is gezet over een toekomstige andere woonsituatie, is er één. Ook als we op deze manier maar kleine aantallen inwoners in beweging kunnen krijgen of op andere gedachten kunnen brengen, is het de moeite waard.

We gaan werken aan het vergroten van de bekendheid van de SVn-leningen die gericht zijn op langer thuis wonen.



- Ja, ik ben al actief op zoek naar andere woonruimte
- Ja, maar nog niet actief zoekend
- Nee ik heb geen plannen
- Weet niet

Bron: O&S Delft, Omnibus 2021.

## 5.2 Collectieve woonvormen

Collectieve woonvormen, zoals een wooncoöperatie of beheercoöperatie, zijn een aantrekkelijke woonvorm voor bewoners die meer in collectiviteit willen wonen. Dit kunnen starters zijn, maar ook ouderen of juist gezinnen. Collectieve woonvormen kunnen bovendien een positieve bijdrage aan de

omgeving leveren, met betrokken bewoners die oog hebben voor elkaar en voor de omgeving. Wooncollectieven zorgen voor persoonlijke verbinding en betrokkenheid in de wijk en helpen bij het tegengaan van eenzaamheid.

De gemeente staat open voor dergelijke initiatieven en wil die faciliteren, ook als deze in (collectief) particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Daarvoor komen we graag vroegtijdig met initiatiefnemers in contact. Er is hierbij steeds aandacht voor welke groep waar goed kan aarden en met elkaar kan samenleven. Ook denken wij na over hoe wij woningcorporaties kunnen stimuleren beheercoöperaties te ondersteunen, bijvoorbeeld in de prestatieafspraken.

## 5.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Iedereen onder dak is het leidende principe in ons woonbeleid voor de mensen die uit dakloosheid komen. Wanneer iemand een vaste woonplek heeft, met een eigen huurcontract, in een gewone straat, is iemand in staat om op een eigen wijze te leven, werken, leren en meedoen in de samenleving. Soms gaat dit even mis en heeft een inwoner hulp nodig. Een echt thuis, waar je veilig bent en woonzekerheid hebt, is dan altijd de basis. Dit betekent ook dat we zoveel als mogelijk voorkomen dat mensen hun woning verliezen, als gevolg van een huisuitzetting bijvoorbeeld.

In de samenwerking met de corporaties en anderen zetten we het covenant Bemoeizorg voort. De gemeente neemt daarin actief een rol. Nieuwe partijen kunnen altijd toegevoegd worden.







We zetten 'Kamers met aandacht' voort. Stichting Kamers met Aandacht is een non-profit organisatie met als doel positieve uitstroom uit de jeugdzorg te bevorderen. En daardoor het aantal dak- en thuisloze jongeren te verminderen. We zoeken voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar naar kamers bij particulieren. Hier is, naast ambulante begeleiding, ook informele steun aanwezig in de vorm van huisgenoten of betrokken bureaus.

Vooraf vanwege de vraag van de huidige gezinnen zetten we in op de uitbreiding van het aantal standplaatsen voor woonwagens. Daarbij is Delft binnen de regio Haaglanden de gemeente met de minste standplaatsen per 100.000 inwoners. Daarvoor werken we een standplaatsenbeleid uit. De basis van een goed standplaatsenbeleid is inzicht in de behoefte aan standplaatsen en woonvorm in huur of koop en de gewenste toewijzingscriteria. Dit volgt uit een advies van de Nationale Ombudsman<sup>8</sup> en uitspraken van het College voor de Rechten van de Mens. Op basis hiervan heeft de rijksoverheid een beleidskader opgesteld<sup>9</sup>. Het beleidskader geeft als uitgangspunt mee dat de wachttijd voor een standplaats ongeveer hetzelfde mag zijn als de wachttijd voor een sociale huurwoning. Zo mogelijk wordt daarnaast tegemoetgekomen aan de wens om in familieverband samen te leven.

8 [Woonwagenebewoner zoekt standplaats: Een onderzoek naar de betrouwbaarheid van de overheid voor woonwagenebewoners](#), 17 mei 2017, Nationale Ombudsman, rapportnummer: 2017/060.

9 [Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid](#), Juli 2018, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, publicatienummer: 113803.

## Natuurlijk duurzaam Verduurzamen van de bestaande voorraad

Inzetten op verduurzaming van de woningvoorraad is vanzelfsprekend, en tegelijk geen eenvoudige opgave. We zetten stappen om te komen tot klimaatadaptief, natuurinclusief, circulair en biobased wonen. Daarmee zetten we ambitieus beleid voort en brengen we plannen tot uitvoering, ook in relatie met de energietransitie.

Lodewijk van Daysselhof

Hier maken wij  
132 woningen  
duurzamer

[stedelink.nl/projecten](https://stedelink.nl/projecten)

Stedelink



aanb!

De ambitie is dat de gebouwde omgeving in 2050 klimaatneutraal is. Dit vraagt nu ten minste om energieneutrale nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. We werken al aan de duurzame stad, maar signaleren dat de uitvoering nog niet snel genoeg gaat. Samen met onze samenwerkingspartners zien wij de urgentie. We worden echter beperkt door onze financiële middelen. Wij vragen daarom iedereen om bij te dragen aan een duurzame stad.

### Veel te doen

Voorals de opgave in de bestaande particuliere woningvoorraad is groot. In de enquête in de aanloop naar het Warmteplan Delft 2021 gaf 16% van de respondenten aan zelf al maatregelen genomen te hebben om van het gas af te gaan. Nog 5% heeft hiervoor plannen. Er is dus nog veel

te doen. Los van de zorg voor het klimaat is ook energiearmoede een grote zorg. Verduurzaming van de woningvoorraad helpt hiertegen, maar zeker huiseigenaren hebben vaak niet de financiële middelen om hier iets aan te doen.

“ Wij vragen iedereen bij te dragen aan een natuurlijk duurzame stad ”

### Ambitie 'natuurlijk duurzaam'. Dit gaan we doen:

- Duurzaam (ver)bouwen
- Verduurzaming van bestaande woningen van corporaties
- Verduurzaming van bestaande particuliere woningen

## 6.1 Duurzaam (ver)bouwen

De gemeente zet in op het bevorderen van circulair slopen, transformeren en bouwen en een hoge duurzaamheidsambitie bij nieuwbouw. Dit op basis van het al bestaande Beleid *Duurzaam Bouwen en de Leidraad Energieontwerp en Uitvoeringsagenda circulaire economie* (beide verwacht in 2024). Bij transformatie heeft het de voorkeur niet te slopen. Bij sloop heeft een circulaire werkwijze de voorkeur, zodat materialen en onderdelen ergens anders ingezet kunnen worden. Bij nieuwbouw maakt de gemeente gebruik van de methode 'GPR Gebouw'. In deze methode ontvangt een gebouw dat voldoet aan het Bouwbesluit een 6. Het beleid is om in te zetten op een hogere GPR-eis bij nieuwbouw van 7,5. Bij nieuwbouw worden bij voorkeur secundaire materialen en/of biobased materialen ingezet.

Het *Kader Natuurinclusief Bouwen* omvat een systeem waarin punten worden toegekend aan verschillende maatregelen voor natuurinclusiviteit. Bij elk bouwproject is een minimum aantal punten nodig door het treffen van maatregelen uit de lijst. Voorbeelden zijn een gevel of daktuin, nestplaatsen voor vleermuizen, vogels en insecten, of groen rondom het gebouw.

In de *Beleidsregel Klimaatadaptatie* staan de beleidsregels bij nieuwbouw-ontwikkelingen of herstructurering in Delft beschreven, die als basis worden gebruikt bij het maken van plannen en die met betrokken partijen worden vastgelegd in schriftelijke afspraken. Dit document vormt daarmee een concretisering en uitwerking van zowel de gemeentelijke *Klimaatadaptatie Strategie* als het provinciale *Convenant Klimaatadaptief Bouwen* voor de Delftse situatie.



We hanteren deze kaders in het gesprek met ontwikkelende partijen aan de start van een nieuwbouwontwikkeling. We maken daarbij afspraken over de manier waarop de gemeentelijke kaders worden ingevuld in het bouwplan, bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium. Maatwerk is mogelijk, maar het uitgangspunt is dat voldaan wordt aan deze beleidskaders. Leidend principe voor verbouwen is: energieneutraal, circulariteit, biobased, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Voor nieuwbouw is dit het uitgangspunt.

Duurzaam en efficiënt ruimtegebruik juichen we toe. We faciliteren initiatiefnemers die ruimtegebruik duurzamer benutten door circulaire transformatie (zoveel mogelijk onderdelen van een bestaand gebouw reviseren of hergebruiken) en 'optopping'.

We stimuleren initiatiefnemers actief op industrieel bouwen en slim ontwerpen. Zo kunnen we duurzaam en toch betaalbaar bouwen. Bij de afweging kijken we niet alleen naar de stichtingskosten, maar ook naar de kosten en opbrengsten op de langere termijn.

## 6.2 Verduurzaming van bestaande woningen van corporaties

Er zijn plannen voor een Open Warmtenet Delft in de wijken Voorhof en Buitenhof (per 2024) en er is een Warmteplan Delft vastgesteld (2021) gericht op het gasloos maken van de bestaande woningvoorraad. Per wijkuitvoeringsplan (WUP) wordt dit nog preciezer en voor verschillende groepen in beeld gebracht. De plannen zijn cruciaal voor de woningcorporaties om hun verduurzamingsstrategie op te maken en uit te voeren.



Met de corporaties werken we samen om onze ambities op het gebied van de verduurzaming van de woningvoorraad en het verhogen van de klimaatbestendigheid. Deze ambities komen ook terug in de prestatieafspraken die we met de woningcorporaties maken.

De uitwerking van het Warmteplan op wijkniveau loopt. De opgave is om bewoners, woningcorporaties, verenigingen van eigenaren en andere eigenaar-verhuurders hier goed op aan te haken. Zo is het zaak dat de portefeuillestrategie van de corporaties en de verduurzamingsstrategie van de gemeente op elkaar zijn afgestemd, op basis van gezamenlijke analyse en beleidsvorming.

In de nationale prestatieafspraken staat dat de corporaties alle woningen met energielabel E of lager aanpakken en omvormen naar woningen met een energielabel D of hoger. In Delft gaat

het om een groot aantal woningen. Deze opgave is voor de corporaties de komende jaren dus een grote uitgavenpost. De inspanningen op dit vlak willen we koppelen aan de wijkuitvoeringsplannen in het kader van de warmtetransitie. Inzetten op een goed geïsoleerde en gasvrije sociale huurwoningvoorraad, is bovendien een belangrijk instrument in de aanpak van energiearmoede. Dit wordt meegenomen in de prestatieafspraken.

Woningcorporaties zijn in een aantal wijken de grootste woningbezitters. Dit biedt de stad de kans om de duurzaamheidsambities bereikbaar te maken, ook op de lange termijn. Ook over vijftig jaar hebben we dergelijke grote partijen nodig om een volgende 'verbeterslag' in de woningvoorraad te kunnen maken. De corporaties, maar wellicht ook andere grote partijen die zich als woningeigenaar duurzaam aan de stad verbinden, verdienen een positie.



De gemeente en de woningcorporaties hebben een structureel overleg over duurzaamheid, circulariteit, natuurinclusiviteit en klimaat-bestendigheid. Dit overleg ontwikkelen we door.

### 6.3 Verduurzaming van bestaande particuliere woningen

Het *Isolatieplan Delft* geeft aan welke inzet de gemeente gaat doen om de woningvoorraad sneller te isoleren. Hierin staan ook doelen beschreven per type gebouw en eigenaar. De belangrijkste doelgroepen zijn de particuliere verhuurders en verenigingen van eigenaren.

Delft is aangesloten bij het Regionaal Energieloket. Inwoners kunnen hier advies krijgen over energiematregelen. Ook kunnen zij een afspraak maken met een energiecoach van 015 Duurzaam voor een bezoek aan huis.

In opdracht van de gemeente stimuleert en ondersteunt de Klimaatmaat bewoners bij het klimaatbestendig maken van hun tuin en woning.

Er wordt gewerkt aan een integrale aanpak energiearmoede binnen het programma Energietransitie. Een energiehulp denkt proactief met de inwoners mee over de verduurzaming van de woning en andere beschikbare (financiële) regelingen.

We gaan werken aan het vergroten van de bekendheid van de SVn-leningen die gericht zijn op woningverbetering/verduurzaming. De gemeente biedt de mogelijkheid voor

financiering met de SVn-producten: Energiebesparingsfonds, Restauratielening en de Stimuleringslening. Relatief weinig bewoners maakten tot nog toe gebruik van deze regelingen.

We zetten in op het verbeteren van de informatiepositie en het ontzorgen van particulieren, zowel eigenaren als huiseigenaren en verenigingen van eigenaren, samen met de vele lokale initiatieven die de stad al rijk is. De gemeente kan bijvoorbeeld bewoners informeren over het energieloket en de financieringsmogelijkheden van SVn. Wij kunnen ook ondersteunen met onafhankelijk technisch advies.



# Gebiedsgericht werken aan veerkrachtige wijken

## Kwaliteit van de woon- en leefomgeving

Het is belangrijk om de woningbouwopgave ook te gebruiken voor de kwaliteitsverbetering van de wijken. De wijkversterkingsopgave biedt vervolgens kansen voor de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en beleving en onderhoud van infrastructuur.

Delft is een stad waar het prettig wonen is, een karaktervolle stad, een bereikbare stad, een sociale en verbonden stad. De stad groeit in aantal inwoners, maar het blijft mogelijk om in vrij korte tijd de hele stad te doorkruisen per fiets of openbaar vervoer. Delftenaren kennen en herkennen elkaar, van de markt of winkelcentrum De Hoven, van de voetbal of de korfbal, van school of de TU Delft of van het zaterdagse rondje in de binnenstad.

De stedelijke identiteit waar veel Delftenaren zich mee vereenzelvigen, wordt sterk bepaald door de historische binnenstad en technische universiteit. Daarnaast is er ook een behoefte om zich te kunnen vereenzelvigen met en trots te kunnen zijn op de eigen wijk en buurt.

### Kansen

De wijkversterkingsopgave biedt kansen voor de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en beleving en onderhoud van infrastructuur. Daarbij ontstaat er meer diversiteit door andere soorten woningen toe te voegen aan uniforme wijken.

### Goede groei

De [Omgevingsvisie Delft 2040](https://www.delft.nl/omgevingsvisie)<sup>10</sup> is de basis voor een goede groei van de stad. We willen dat het in alle buurten prettig wonen is en dat in sterke buurten kansen benut worden om kwetsbare buurten te ontlasten. Dit is een uitdaging, omdat alle verschillende ambities en doelen die we nastreven bij elkaar moeten komen. Dit willen we gebiedsgericht vormgeven via de woningbouwprogrammering en waar nodig via tijdelijke sturing op instroom. Op wijkniveau maken we met oog voor

<sup>10</sup> Zie: <https://www.delft.nl/omgevingsvisie>



“ We willen dat het in alle buurten prettig wonen is ”

een goede groei van de stad - via de werkwijze Stedelijke Programmeren - keuzes die nodig zijn, op basis van de opgaven en kansen per gebied. Hierbij houden we uiteraard rekening met de stedelijke kaders uit deze woonvisie en werken we nadrukkelijk samen met de inwoners van de stad en de wijken.

**Ambitie ‘gebiedsgericht werken aan veerkrachtige wijken’. Dit gaan we doen:**

- Omgevingsvisie als basis
- Stad van korte afstanden
- Gezond en veilig wonen
- Veerkrachtige wijken



## 7.1 Omgevingsvisie als basis

In Delft werken we samen met bewoners en organisaties aan de leefbaarheid in de buurten en het verbeteren van het sociale klimaat. Bewoners voelen zich verbonden met hun buurt en zetten zich actief in voor de leefbaarheid van de eigen woon- en leefomgeving. Een leefomgeving die schoon, heel en veilig is en ruimte biedt voor ontmoeting, is de basis. In de [Omgevingsvisie Delft 2040](#) die de gemeenteraad in 2021 heeft vastgesteld, zijn hiervoor de eerste 'piketpalen' geslagen.

De belangrijkste zijn:

1. Ruimte in Delft is een schaars goed. Daar moeten we creatief en zorgvuldig mee omgaan. De openbare ruimte is het visitekaartje van de stad. Het is bovenal de ruimte waar ontmoetingen plaats vinden, waar je het erfgoed van de stad ervaart, waar culturele evenementen worden georganiseerd en waar technologie en innovatie centraal staan.
2. Delft zet in op meer groen (doelmatig onderhouden) en minder verharding. Groen omvat parken, maar ook versnipperd groen, zoals bomen, plantsoenen, geveltuintjes en bloembakken.
3. Delft wil hoogwaardige, moderne en toegankelijke voorzieningen voor iedereen. In gebiedsontwikkelingen en andere relevante ruimtelijke ontwikkelingen zijn maatschappelijke voorzieningen onderdeel van de planvorming. Naast het investeren in nieuwe voorzieningen gaat het ook om het herverdelen en optimaliseren van het bestaande aanbod.

## 7.2 Stad van korte afstanden

Delft is een 'stad van korte afstanden'. De aanzienlijke groei van de stad heeft uiteraard een impact op de stad.<sup>11</sup> We bouwen voort op de kracht van Delft en koesteren deze. Dit is de compacte stad met weinig auto's, veel groen en alle voorzieningen die je nodig hebt voor een prettige leefomgeving.

In alle plannen signaleren we – in het licht van de schaarse ruimte – kansen voor wonen, werken en voorzieningen in samenhang met bereikbaarheid, groene leefomgeving en duurzaamheid. We maken steeds bewuste afwegingen en beslissingen over de kwaliteit van het wonen en de leefomgeving. Hierbij volgen we de uitgangspunten opgenomen in de omgevingsvisie. Een prettige, veilige en leefbare buurt, met maatschappelijke voorzieningen, vraagt samenspel van alle gemeentelijke domeinen. Zo is in de Omgevingsvisie 2040 opgenomen dat in 2040 de buitenruimte in en om de stad voor mens, plant en dier op minimaal hetzelfde kwaliteitsniveau is als nu. Ook legt de Omgevingsvisie de nadruk op ontmoeten, ontwikkelen en meedoen als sleutel tot prettig samen leven. De openbare ruimte en voorzieningen die we realiseren, dragen hier aan bij. We willen meervoudig gebruik maken van de beschikbare openbare ruimte en deze doelmatig onderhouden en sociaal veilig ontwerpen.

Voor toekomstige gebiedsontwikkelingen en voor een beoordeling van het huidige – maatschappelijke – voorzieningenniveau hanteren we referentienormen.

<sup>11</sup> Zoals onder andere beschreven in de impactanalyse voor de verstedelijkingsopgave: '[Delft 2040, ruimte voor keuzes](#)'.

## 7.3 Gezond en veilig wonen

Gezond en veilig wonen in goed onderhouden woongebouwen en woonomgeving is het uitgangspunt. De woonomgeving biedt een passend aanbod van (maatschappelijke) voorzieningen en plekken voor ontmoetingen. De GGD beschikt over veel kennis en kunde op het vlak van een gezonde en veilige woonomgeving. We werken op dit vlak met hen samen. Zie bijvoorbeeld de Kernwaarden Gezonde Leefomgeving van de GGD<sup>12</sup>, waar we in het gemeentelijk beleid ons voordeel mee kunnen doen in het formuleren van randvoorwaarden of wensen bij nieuwbouw. Ook het politiekeurmerk 'veilig wonen' is er hier een van.

We vragen de woningcorporaties aandacht te hebben voor veilig en gezond wonen. Denk aan brandveiligheid, schimmel-aanpak en het verwijderen van loden leidingen.

Welk beheer van de buitenruimte nodig is, bepalen we en richten we in op basis van een periodieke wijkschouw.

## 7.4 Veerkrachtige wijken

We streven vitale woongemeenschappen na. We staan open voor vormen van zelfbeheer of zelfwerkzaamheid door inwoners.

Het vergroten van het verantwoordelijkheidsgevoel van inwoners voor hun directe woonomgeving vraagt ruimte voor experiment. Dat betekent: ruimte om met elkaar nieuwe ervaringen op te doen en daarvan te leren. Ook door fouten

<sup>12</sup> <https://ggdghor.nl/onderwerp/gezondeleefomgeving-kernwaarden/>





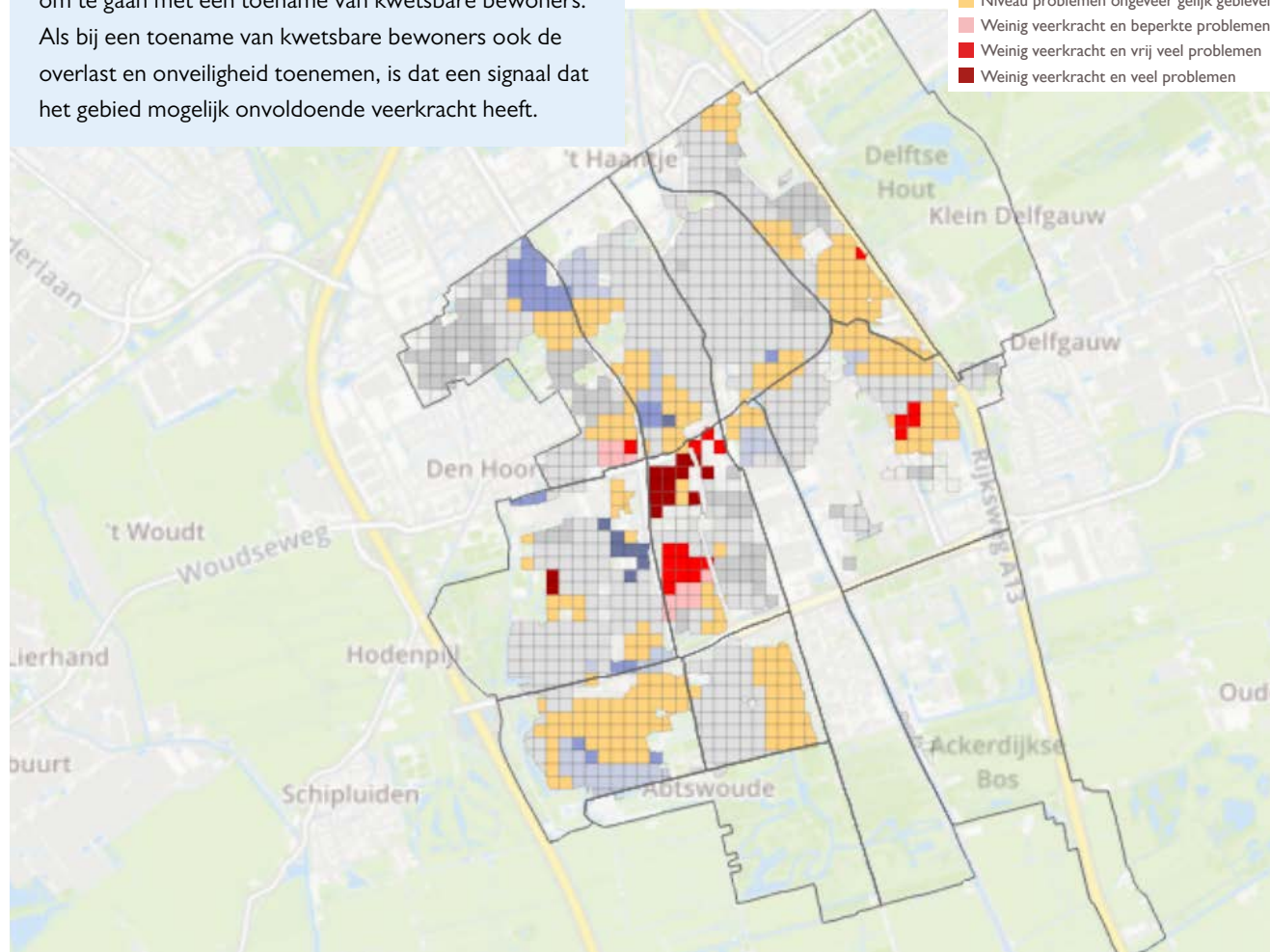
te maken. Dit verantwoordelijkheidsgevoel creëren is ook iets van de lange adem. Het begint ermee dat we samen bepalen op welke vlakken we de verantwoordelijkheid en taken kunnen verdelen, hoe we zaken als de aansprakelijkheid goed regelen en we ervoor zorgen dat iedereen de juiste vaardigheden heeft.

Sommige buurten verliezen aan veer- en draagkracht door instroom van kwetsbare huurders en clustering van deze doelgroepen in complexen. De demografie, de bestaande woningvoorraad en hun prijsklasse dragen hieraan bij. Kleine, goedkopere woningen met een hogere mutatiegraad staan vaak bij elkaar. We sturen in kwetsbare gebieden of complexen zo nodig – tijdelijk – bij op de instroom in sociale huurwoningen. Dit kan via sturing op het huurprijsniveau, voorangsregels en/of het soort huurcontract. Bij de instroom gaat het vooral om bijsturing op de verhouding tussen de vrijkomende woningvoorraad tot de aftoppingsgrenzen en de vrijkomende voorraad boven de aftoppingsgrenzen. Hierover maken we afspraken met de (sociale) verhuurders.

Daar waar de balans in orde is, volstaat inzet op goede woningen, een woonomgeving die op orde is en een goed functionerend sociaal domein. We voegen die woningen toe waar behoefte aan is. Daar waar we actief concentratie van kwetsbare huishoudens willen tegengaan of verminderen, is extra inzet nodig. Onder andere door bij te sturen met sloop, bouw, renovatie of een liberalisatieprogramma en door aandacht voor (prijs)differentiatie en extra inzet op sociaal domein en voorzieningen. Dit betekent niet dat we in de meer kwetsbare wijken helemaal geen sociale huurwoningen toevoegen.

### Kaart: signalering veerkracht (absoluut), 2020

Deze kaart laat zien welke gebieden vanuit het oogpunt van veerkracht aandacht vragen en welke niet. Veerkracht zegt iets over de mate waarin een gebied weet om te gaan met een toename van kwetsbare bewoners. Als bij een toename van kwetsbare bewoners ook de overlast en onveiligheid toenemen, is dat een signaal dat het gebied mogelijk onvoldoende veerkracht heeft.



Bron: Leefbaarometer, CBS microdata en WoonZorgwijzer, bewerking In.Fact.Research en Circusvis.

De kaart laat zien in welke sterke buurten sociale woningbouw kan worden toegevoegd om de kwetsbare gebieden te ontlasten, ook voor de laagste inkomensgroep (zie hoofdstuk 8). In de wijken Voorhof, Buitenhof en Tanthof-West gaan we de komende twintig jaar aan de slag met het programma 'Wij West, gelijke kansen in Delft'.<sup>13</sup>

Kansen voor kwaliteitsverbetering van de bestaande wijken liggen er ook in Vrijenban, het TU-gebied en de Kuyperwijk, maar wellicht ook in andere wijken. Het gaat hierbij niet alleen om ingrepen in het fysieke domein, maar ook in het sociaal domein en het veiligheidsdomein. De wijkversterkingsopgave biedt kansen voor de energietransitie, klimaatadaptatie, versterking van de biodiversiteit en het verhogen van de beleving en het onderhoudsniveau van de (groene) infrastructuur. Deze opgaven zijn ook een extra aanleiding om aan de slag te gaan met de wijkversterkingsopgaves. Door andere soorten woningen toe te voegen aan uniforme wijken ontstaat daar meer diversiteit (zie ook hoofdstuk 8).

Woonoverlast is de afgelopen twee jaar toegenomen, met name ook vanwege de coronaperiode waarin mensen meer thuis waren. De afdelingen Handhaving, Toezicht en Wonen monitoren dit aandachtig. Waar sprake is van woonoverlast pakken we dit aan met bemiddeling en mediation of met, indien mogelijk, wettelijke middelen.

<sup>13</sup> <https://www.delft.nl/verbeteren-delft-west>



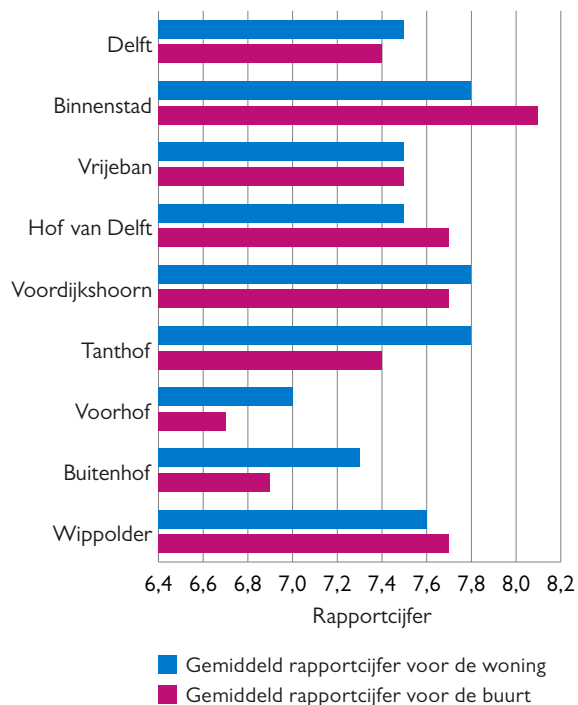
## Een 'doorkijk' naar de wijken

De rol die de gemeente inneemt, kan per wijk of buurt verschillen. De ene wijk kan zich meer op eigen kracht ontwikkelen dan de andere. Per wijk nodigen we wijkbewoners, coöperaties, particuliere eigenaren, ontwikkelaars en bouwers, woningcorporaties, zorgaanbieders en andere private partijen van harte uit om samen de kansen op te pakken om te komen tot de gewenste verbeteringen en uitvoer van de Woonvisie 2023-2028.

In dit hoofdstuk beschrijven we de beweging die we voor ons zien in elke wijk.

### Verbetering mogelijk

Hierbij geldt dat het al goed wonen is in Delft. In onze periodieke Omnibus-enquête zien we bijvoorbeeld dat de rapportcijfers die onze inwoners geven voor de woning en de eigen buurt overal voldoende zijn. We zijn echter nog niet klaar. Op allerlei gebieden is verbetering mogelijk. Hiermee gaan we aan de slag in de wijken.



Bron: O&S Delft, Omnibus 2021.

## 8.1 Delft-Noordoost

Delft-Noordoost bestaat uit de wijken Hof van Delft, de binnenstad, Vrijeban, Delftse Hout en de noordelijke bedrijventerreinen, waaronder DSM. Het gebied is zeer divers. Het omvat het meest historische deel van de stad, de binnenstad met het cultuur-, winkel- en het horecahart, het belangrijkste recreatiegebied en één van de meest beeldbepalende bedrijven van Delft. Tegelijkertijd is Delft-Noordoost een plek om te wonen. Er wonen ruim 35.000 mensen. We zien de komende jaren een toename van bewoners, studenten, werknemers en bezoekers. De druk op het gebied is groot en groeiende.

Het **centrum** is het gebied waarmee Delft zich zowel nationaal als internationaal etaleert, met vooral de kerken en musea, het koninklijk erfgoed en de historische panden aan de grachten. De binnenstad kent verschillende gebruikersgroepen: bewoners, ondernemers, horecabezoekers, winkelend publiek en toeristen. Er wonen veel studenten; het percentage eenpersoonshuishoudens is hoog. In de binnenstad wonen jong en oud door elkaar. Van student en tijdelijke expat tot startend huishouden. Maar ook de senior die er al zijn hele leven woont. In de westelijke en zuidelijke buurten wonen verhoudingsgewijs meer studenten, terwijl in de oostelijke en noordelijke buurten het meer gezinnen zijn die het leven van alledag bepalen. Het aantal bewoners en bezoekers groeit. Het leefbaar houden van de binnenstad is een uitdaging, evenals de 'mix' van bewoners. Alle gebruikers moeten zich hoe dan ook thuis kunnen voelen in de binnenstad. Het wonen in de binnenstad mag niet alleen weggelegd zijn voor bewoners met een 'ruime beurs'. Betaalbare woningbouw moet betaalbaar blijven. De binnenstad heeft weinig ruimte voor nieuwbouw.



Het spoorviaduct dat de stad doormidden sneed, is verleden tijd. Tegen het historisch hart van Delft aan verrijst een nieuwe leefomgeving. Het helen van de stad nadert zijn voltooiing. De spoorzone is veranderd in **Nieuw Delft**. Deze gebiedsontwikkeling ligt op het grensvlak van de gebieden Noordoost, West en Zuidoost. In Nieuw Delft zijn en worden appartementen, woningen met tuin en zelfbouwwoningen voor particulieren en collectieven gebouwd. Nieuw Delft is niet alleen een gebied voor duurdere woningen. De eerste woningen in het gebied waren bijvoorbeeld de studentenwoningen in het complex X-Ray. Ook in de laatste ontwikkelvelden in het zuidelijke deel van Nieuw Delft krijgt deze mix gestalte. Zo realiseren Pieter van Foreest en Woonbron samen een woonzorglocatie met 119 verpleegstudio's, gecombineerd met 68 sociale huurwoningen. De woningbouw in de laatste fases kan een belangrijke bijdrage leveren aan de doorstroming

van ouderen die van een gezinswoning naar een gelijkvloers appartement willen verhuizen op een interessante en uitdagende woonplek. Met een deel van de laatste velden mikt het programma dan ook specifiek op deze doelgroep. Het gebied gaat meer en meer leven. Het moet naast woongebied ook een gebied worden waar Delftenaren uit andere delen van de stad graag verblijven. De ruimte in de ontwikkeling voor kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en groen draagt hieraan bij. Het eerste deel van het Van Leeuwenhoekpark is op korte termijn al een tastbaar resultaat hiervan.

**Vrijenban** is een zeer groene, ruim opgezette en door gezinnen gewilde wijk. Het is een wijk die zijn aantrekkingskracht heeft door de ligging tussen de Schie en de Delftse Hout. De goede verbindingen met de binnenstad, de A13 en de Delftse Hout maken het woonmilieu aantrekkelijk. Vrijenban is voornamelijk net na de oorlog gebouwd en kent zeven woonbuurten met ieder een sterke identiteit. In de vorige woonvisie werd geconcludeerd dat koop en huur op wijk-schaal in evenwicht waren. Voor de komende jaren blijft dit ook het uitgangspunt. De vernieuwing van de Bomenwijk wordt afgemaakt. Grootschalige nieuwbouwwontwikkelingen vinden plaats in het Staalweggebied. Aan de Maria Duystlaan komen nieuwe woningen. Veel aandacht zal er nodig zijn voor de oudere delen van de wijk. De Indische Buurt is hier een goed voorbeeld van. En ook over de toekomst van het voormalige woonzorgcentrum Huize Monica denken we na. Opknappen of nieuw bouwen zal hierbij steeds de afweging zijn, waarbij het gesprek met de bewoners van groot belang is. Een voor Delft bijzondere locatie voor de bouw van nieuwe woningen is de GGZ-locatie. Hier zou een voor Delft uniek en bijzonder woonmilieu gerealiseerd kunnen worden met ruimte voor rust en groen. Maar ook voortbordurend op het

(tijdelijk) wonen door (internationale) studenten dat al enige jaren aan de rand van het gebied plaatsvindt.

**Hof van Delft** is een populaire wijk voor jonge gezinnen. Erg aantrekkelijk vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de binnenstad en het station en het ontspannen jaren-dertig-woonmilieu. Tegelijkertijd is Hof van Delft dichtbevolkt, versteend en kent het weinig openbaar groen en water. Het is een gemengde wijk. Het accent ligt bij de (startende) gezinnen en de stedelijke (hogere en middenklasse) gezinnen. Deze wijk heeft veel particuliere huurwoningen. In de loop der jaren zijn verscheidene woningen, die ooit bedoeld waren voor gezinnen, omgezet naar kamergewijs wonen door studenten (bijvoorbeeld Westerkwartier en Olofsbuurt). Draagkrachtige huishoudens trekken steeds meer uit de wijk. Het gaat vooral om doorgroeierende gezinnen die geen ruimere eengezinswoning in de wijk kunnen vinden. De echt stedelijke gezinnen blijven aan de wijk gebonden. Vanwege de hoge bebouwingsdichtheid

met woningen en het ontbreken van grotere ontwikkellocaties zal er in de Hof van Delft relatief weinig mogelijkheid zijn om woningen toe te voegen.

## 8.2 Delft-West

Delft-West (**Voorhof, Buitenhof en Tanthof-West**) is met ruim 53.000 bewoners het stadsdeel van Delft met de meeste inwoners. Het is ook het jongste deel van de stad. De afgelopen halve eeuw heeft het gebied veel ruimte geboden aan woningen, maar zeker ook aan werken. Zo zijn er enkele stedelijke voorzieningen gekomen, zoals het winkelcentrum De Hoven en het Reinier de Graaf ziekenhuis, één van de grootste werkgevers in Delft. Delft-West grenst aan groengebieden, maar is ook één van de groenste gebieden in Delft. Al wisselt de kwaliteit van het openbaar groen per buurt. Een substantieel deel van de groeiambities van Delft voor wonen en werken is gepland in Delft-West.





Sommige buurten hebben naast de eerdergenoemde generieke benadering extra aandacht nodig. Dit geldt voor Delft-West. We willen dat het veilig en goed wonen is in Delft-West. Bovendien zetten we ons in voor een toekomst waarin alle bewoners mee kunnen doen, in staat zijn hun kansen te pakken en hun talenten weten te benutten. Een toekomst waarin alle jongeren een goede start in het leven hebben. Delft-West is als één van de twintig gebieden aangesloten bij het 'Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid'. De rijksoverheid wil met dit programma – samen met gemeente en partners – binnen vijftien tot twintig jaar de toekomst van de bewoners verbeteren, en voorkomen dat problemen zich opstapelen in deze gebieden. Het gaat om problemen rond onderwijs, armoede, gezondheid, werk, wonen en veiligheid. In heel Delft-West wonen veel ouderen. In **Tanthof** zijn er nu al te weinig geschikte woningen voor deze ouderen. In Buitenhof en Voorhof zijn nu nog wel geschikte appartementen, maar ook dat kunnen er te weinig worden. Er zijn namelijk steeds meer ouderen in vergelijking met jongeren. Omdat ouderen vaak meer zorg nodig hebben, kan er een tekort ontstaan aan bijvoorbeeld apotheken of huisartsenposten dicht in de buurt. Bewoners willen graag in de eigen buurt en wijk blijven wonen. Maar het ontbreekt aan een betaalbare starterswoning of een aantrekkelijke seniorenwoning.

**Buitenhof** is een typische uitbreidingswijk uit de jaren zestig en zeventig. De wijk heeft veel galerijflats, maar is daarnaast ook zeer groen en ruim opgezet. Tussen de tien buurten in Buitenhof liggen groenstroken en waterpartijen die van oost naar west lopen en de buurten van elkaar scheiden. Hierdoor vormen de buurten als het ware 'groene kamers'. Het noordelijk deel van Buitenhof heeft veel galerijflats en portiekwoningen. De zuidelijke buurten hebben vooral

eengezinswoningen. Het merendeel van de sociale woningen van Delft staat in Buitenhof. Er zijn enkele buurten waar alleen maar sociale huur is. Tegelijkertijd is niet één corporatie 'gebiedseigenaar'. Nieuwbouwwontwikkelingen rond het ziekenhuis en het voormalige Delfia-terrein bieden kansen om tot een evenwichtiger samenstelling van bewonersgroepen te komen. Hier wordt voor verschillende doelgroepen gebouwd, waaronder zeker ook voor gezinnen en senioren. Dit doen we door het toevoegen van midden- en hoger segment huur- en koopwoningen en sociale huurwoningen.

Op de **Kop van Buitenhof** wordt, in het verlengde van de nieuwbouw Bethelpark, een gemengd woonprogramma toegevoegd met ruimte voor voorzieningen. In de Kop van Buitenhof wordt ook specifiek voor senioren gebouwd. De bestaande Gilliswijk wordt vernieuwd, met kleinschalige nieuwbouwprojecten, waarmee we andere woningtypen aan de wijk toevoegen. Op het voormalige Delfia-sportpark komt een nieuwe woonwijk met sociale, middeldure en duurdere woningen in een mix van appartementen van verschillende omvang en woningen voor gezinnen. Daarmee wordt dit een wijk waar verschillende typen huishoudens elkaar kunnen vinden in een aantrekkelijke, stedelijke woonomgeving dichtbij voorzieningen. De komende jaren wordt het studentencomplex aan de Van Hasseltlaan gerenoveerd. Er komt ook nieuwbouw. Dit zal resulteren in een hoger aantal studentenwoningen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de openbare ruimte, parkeervoorzieningen en voorzieningen in de plint die ook voor buurtbewoners aantrekkelijk zijn.

Typerend aan de naoorlogse wijk **Voorhof** is de hoogbouw rondom het winkelcentrum De Hoven. Voorhof is destijds volgens de principes van de 'moderne stedenbouw' ontworpen.



Voorhof is het geografische middelpunt van de stad. Met de transformatie van de buurt Poptahof startte de vernieuwing van het centrale deel van de wijk. Door de ondertunneling van het spoor en de realisatie van Nieuw Delft sluit Voorhof beter aan op het stationsgebied en de binnenstad. Dit versterkt de aantrekkelijkheid van Voorhof als woongebied. In het kader van ontwikkeling van het Hovengebied ontstaan meer aantrekkelijke woonplekken voor ouderen en jonge starters: dicht bij veel voorzieningen en met een goede verbinding met het station en de binnenstad. De komende jaren staan vooral in het teken van de 'doorstart' van de vernieuwing van de Poptahof en het volbrengen van de woningbouwplannen in het Hovengebied. Naast het op peil houden en verbeteren van de sociale voorraad zal het vooral ook gaan om het toevoegen van woningen in het middeldure segment. Er wordt doorgegaan met het toevoegen van duurdere huurappartementen op en rond De Hoven. Woongebouw De Reiger wordt gesloopt.

De sociale huurwoningen komen terug, maar er wordt ook middenhuur toegevoegd. Rondom De Reiger krijgt ook het programma Langer en Weer Thuis een uitwerking, met levensloopgeschikte woningen en bijbehorende voorzieningen. Op langere termijn kunnen ook de locaties van verpleeghuis Stefanna en de voormalige verzorgingshuizen Marcushof en Abtswoude worden aangepakt. Realisering van nieuwe collectieve woonvormen voor ouderen, al dan niet in combinatie met andere doelgroepen, is hier kansrijk. Het woonconcept Abtswoude Bloeit zou als voorbeeld kunnen dienen.

De wijk **Tanthof (Oost en West)** is de grootste woonwijk van Delft, met veel eengezinswoningen, die we koesteren. Met doorstroming van senioren komen deze woningen steeds meer beschikbaar voor gezinnen. In plaats van grootschalige stadsvernieuwing van de oude wijken, is in Delft in de jaren



'70 en '80 meer ingezet op uitbreiding van wonen 'in de polder'. Tanthof is een groene wijk met een dorps karakter. De weg Abtswoude splitst de wijk in twee delen: Tanthof-Oost en Tanthof-West. Ten zuiden van de wijk ligt het recreatiegebied Midden-Delfland. Tanthof-Oost en Tanthof-West onderscheiden zich van elkaar door het verschil in bouwstijl. Oost heeft veel woningen in de bouwstijl van de jaren tachtig: de woonerven, verkeersdrempels en een wat schrale, stenige uitstraling. Tanthof-West straalt meer zakelijkheid uit en de stedenbouwkundige structuur is helderder.

In Tanthof neemt het absolute aantal inwoners en de huishoudensgrootte af. De wijk vergrijsst, al stromen er ook weer jonge gezinnen in. Veel mensen wonen er naar tevredenheid. Goedkope huurwoningen (HAT-eenheden) zijn te veel

geconcentreerd. Om tot meer doorstroming te komen, zouden er seniorenwoningen gebouwd moeten worden. Daarnaast zijn ook woonkansen nodig voor jongeren uit de wijk die een start willen maken op de woningmarkt en starters die een voorkeur hebben voor het bijzondere karakter van Tanthof. Dit mag volgens de bewoners niet ten koste gaan van het groen. Bewoners vinden dat Tanthof zich niet leent voor hoogbouw. Door heel Delft-West worden verspreid over de jaren verschillende wooncomplexen gerenoveerd, in lijn met de verduurzamingsopgave en de vraag naar extra woningen.

**Voordijkshoorn** is een ruim opgezette wijk met veel groen, water en voorzieningen. De wijk kent gevarieerde buurten van naoorlogse meergezinshuizen tot eengezins nieuwbouwhuizen in de grote uitbreidingslocatie Harnaschpolder. En daartussen



laagbouwuitbreiding uit de jaren tachtig in de Ecoduswijk en de Hoornse Hof uit de jaren negentig. Dit zijn veelal buurten waar veel gezinnen met kinderen zich thuis voelen. Waar alleen de Kuyperswijk-Zuid veel draagkrachtigen verliest, trekken de Molenbuurt en Den Hoorn (Harnaschpolder) en Hoornse Hof veel gezinnen. Het nadeel van de sterke gerichtheid op kinderrijke gezinnen is dat er veelal huishoudens wonen in één levensfase. In de oudere buurten is het aandeel corporatiehuurwoningen groter dan het gemiddelde. Hier zien we kansen voor starters. Aandacht zal er dan ook moeten



zijn voor een voorzieningenaanbod dat aantrekkelijk is voor jonge mensen. Op verschillende plaatsen in de wijk werken de woningcorporaties aan verduurzaming en vernieuwing van hun woningvoorraad. Over niet al te lange tijd is de Kuyperswijk ook een nieuw appartementengebouw rijker: 'De Tuin van Teding', met 32 voor ouderen geschikte koopappartementen, ligt midden in het groen en verrijst langs de Teding van Berkhoutlaan. Nieuwe woningen voor ouderen zullen ook worden gerealiseerd aan de Van Kinschotstraat.

Voor wat betreft de lange termijn (na 2030) zal onderzocht worden in hoeverre ook het gebied **Beatrixzone** en **Kruithuisweg** een bijdrage kan en moet leveren aan de vraag naar ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

### 8.3 Delft-Zuidoost

Delft-Zuidoost is met slechts 15.000 bewoners het dunst bevolkte stadsdeel van Delft. De afgelopen eeuw is in het gebied vooral ruimte geboden aan bedrijven en hoger onderwijs: in het gebied studeren (in 2022) meer dan 31.000 studenten en werken ruim 22.000 mensen, bijna de helft van het totaal aantal werkzame personen in Delft. Hierdoor is dit een stadsdeel van passanten: grote stromen mensen komen doordeeweeks 's ochtends het gebied in en trekken aan het eind van de middag weer weg. Ook de grote aantallen studenten die in het gebied wonen zijn in zekere zin passanten: veel van hen wonen er maar een paar jaar. Uit cijfers blijkt dat de sociale cohesie in de studentenbuurten laag is. Schieoevers en TU Delft-campus domineren Zuidoost, maar er zijn ook andere deelgebieden, zoals het buitengebied en de aan de noordzijde gelegen woonbuurten. Deze buurten hebben (fiets)verkeersdrukte en straten met veel verkamerde woningen voor

studenten. De buurten kennen ook andere opgaven. Een substantieel deel van de kwantitatieve groeiambities van Delft op het gebied van wonen en werken is gepland in Delft-Zuidoost, met name in Schieoevers en TU Delft-campus. Ook het aantal studenten neemt naar verwachting nog fors toe.

De wijk **Wippolder** is een gebied met verschillende woonbuurten met hoofdzakelijk vooroorlogse woningen. Er is een sterke scheiding tussen de noordelijke reguliere woonbuurten en de TU-campus. Evenals in de wijk Hof van Delft zijn veel oorspronkelijke gezinswoningen omgezet naar wonen voor studenten. Het wonen voor studenten concentreert zich in een aantal straten en levert botsingen tussen leefstijlen op. Bewoners, huiseigenaren en gemeente zijn structureel met elkaar in gesprek om overlast te voorkomen. De nieuwbouw in de Schoemakerplantage wordt afgebouwd. Naast de gezinswoningen met tuin zijn er nog plannen voor appartementen in het goedkopere segment. Deze kunnen interessant zijn voor starters en wonen met zorg. In de Zeeheldenbuurt wordt Gele Scheikunde aangepakt. Het voormalige faculteitscomplex van de TU Delft is een uniek stukje stad. Dat vraagt om een programmatische invulling die voor onze stad bijzonder en onderscheidend is. Hier kan een bijzonder woonmilieu ontstaan dat elders in de stad nog ontbreekt. Gedacht moet worden aan Delftenaren die vrijheid en onafhankelijkheid erg belangrijk vinden en gericht zijn op vernieuwing.

Schieoevers en TU Delft-campus transformeren naar een innovatiedistrict. Om het gebied aantrekkelijk te maken voor innovatie, werken we toe naar een gemengd stadsdeel waar ruimte is voor bedrijven, onderzoek en onderwijs. En waar woningen en voorzieningen worden toegevoegd. Deze dragen bij aan de levendigheid van het gebied, ook in de avonduren en het weekend.



**Schieoevers-Noord** (Kabeldistrict, stationsgebied Delft Campus en Nieuwe Haven) in Delft verandert de komende jaren in een levendig en energiek nieuw stuk stad. Van een industrieterrein naar een gemengd werk- en woongebied. Een plek waar innovatie werkelijkheid wordt. Waar duurzaamheid en nieuwe ontwikkelingen elkaar ontmoeten. En waar werken, wonen en recreëren nieuwe combinaties vormen. Het noordelijk deel van Schieoevers ligt zeer aantrekkelijk tegen de binnenstad aan en tussen de twee stations. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door twee woonwijken en aan de oostzijde door de TU-campus. De rol van Schieoevers is het onderbrengen van de functies werken, cultuur, broedplaats creatieve economie, sport, ontspanning, ontmoetingsplekken en wonen. Op dit moment kent het gebied deels al een cultureel pioniersklimaat met verscheidene – tijdelijke – functies en activiteiten in de Schiehallen en het tijdelijk woonproject met tiny houses aan de Vulcanusweg. Een mix van verschillende woningen en bewonersgroepen past goed in het gebied. De bewoners van het gebied maken een bewuste keuze om juist in dit bijzondere gebied te gaan wonen. Dit kan zijn vanwege het levendige karakter, maar ook omdat er werkgelegenheid in de buurt is. Daarnaast zullen er ook ouderen zijn die de levendigheid verkiezen boven een rustige leefomgeving. Schieoevers-Noord is ook geschikt voor jonge starters. Dit kunnen studenten en afstudeerders van de TU Delft zijn, maar ook andere jonge Delftenaren. Door het bijzondere karakter van Schieoevers-Noord, leent het gebied zich ook goed voor het experimenteren met nieuwe woonconcepten. Hiermee kan het gebied zich nog verder onderscheiden van andere wijken en buurten in Delft. Denk aan tijdelijke woningen, maar ook gebouwen waarin wonen en werken gecombineerd kunnen worden, woningen die flexibel in te richten zijn en vormen van collectief wonen. Het is belangrijk

om inzicht te krijgen en te houden in de wensen en beelden die mogelijk toekomstige bewoners hebben bij de woningen en de woonomgeving. Het aanbod kan worden afgestemd op de vraag, het woonklimaat kan meegroeien met de vraag.

Onderdeel van het te herontwikkelen noordelijke Schieoeversgebied is het gebied rond het vernieuwde **station Delft Campus** dat grenst aan de westelijke stadswijken. Dit stationsgebied wordt een nieuw stedelijk gebied waar gewoond en gewerkt kan worden. Doel is om te verdichten rondom knooppunten van openbaar vervoer, om op duurzame wijze te voldoen aan de vervoersvraag. Uitgangspunt is hier een gemengd stedelijk gebied te ontwikkelen, met een mix van programma en functies. Het ligt voor de hand om met de woningbouw in het gebied station Delft Campus en omgeving vooral in te spelen op zowel woonvragen uit de aangrenzende wijken Voorhof als Tanthof, als ook op de vraag van mensen die in Delft werken of studeren en er ook willen wonen. Appartementen voor studenten en Delftenaren die vanwege werk in Delft en in de nabijheid van openbaar vervoer willen wonen, zijn te vinden bij het station. Appartementen voor met name ouderen uit Tanthof en Voorhof bevinden zich op de locaties grenzend aan deze wijken. Het gebied leent zich ook om in te spelen op de vraag naar goedkope woningen voor starters of andere groepen met een smalle beurs, vooral afkomstig uit de aangrenzende wijken.

De **TU Delft-campus** is in 2040 ontwikkeld tot een sleutellocatie in de stad voor het wonen. Wonen gecombineerd met stedelijke functies en een verblijfsklimaat dat aansluit bij de stad. We werken toe naar een situatie waar er zeven dagen per week en zestien uur per dag sprake is van levendigheid. Nieuwe grootschalige clusters van studentenwoningen – waar

mogelijk gecombineerd met andere huishoudens die een dergelijk gebied aantrekkelijk vinden – huisvesten we op en rond het campusgebied. De bereikbaarheid van stad naar campus en de sociale cohesie in gebieden met veel studentenwoningen zijn aandachtspunten.



## 8.4 Focus per wijk

De matrix hiernaast vat samen waar we in elke wijk de focus willen leggen. Hier geven we slechts een beginpositie weer, gebaseerd op deze woonvisie. De matrix zal worden gebruikt om in samenspraak met partners en met de wijken en buurten te bepalen waar accenten moeten worden gelegd en te zorgen voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad op wijk- en buurtniveau. Naar mate de uitvoering van de woonvisie 2023-2028 vorm krijgt – samen met de stad in de buurten – zullen we accenten scherper kunnen bepalen en actualiseren we dit overzicht.



Uitbreiding voorraad voor:	Binnenstad	Vrijenban	Voordijkshoorn	Hof van Delft	Nieuw Delft	Voorhof	Buitenhof	Tanhof	Wippolder	Schievoevers	TU-campus
<b>Naar doelgroep:</b>											
Senioren	++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+
Huishoudens met behoefte aan zorg dichtbij of op afroep	+	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	++	++	+
Huishoudens voor ouderen met een behoefte aan intramuraal wonen	+	+	+	+	+++	+++	+++	+	+	++	+
Doorstromende gezinnen/huishoudens	+++	+	+	+	+++	++	+	++	++	+++	+
Startende gezinnen	+++	+	+	+	+++	++	++	+	++	+	++
Jongeren	+++	+++	+++	+++	++	++	+	+	+++	+++	++
Studenten	+	+	+	+	+	+	+	+	+	++	+++
<b>Naar prijssegment:</b>											
Betaalbaar segment	+++	+++	+++	++	+++	+	+	++	+++	+++	+++
Middensegment	++	++	++	++	++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Duur segment	+++	++	++	++	++	++	++	+++	++	+++	+

- + = beneden gemiddeld aantrekkelijk voor realiseren woonopgave
- ++ = gemiddeld aantrekkelijk voor realiseren woonopgave
- +++ = boven gemiddeld aantrekkelijk voor realiseren woonopgave



## De stad maken we met elkaar

De ambities in de Woonvisie 2023-2028 bereiken we alleen door samen te werken met partners in de stad. Maar wel met een duidelijke rolverdeling: waar zijn wij als gemeente van en waar hebben wij anderen nodig. Dat betekent dat we in sommige gebieden regisserend zullen handelen. In andere gebieden past een meer faciliterende aanpak. Met woningcorporaties en huurdersorganisaties, eigenaar-bewoners, verenigingen van eigenaren, eigenaar-verhuurders, (institutionele) vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen, nutsbedrijven, de provincie, de regio en buurgemeenten. En bovenal: met al onze inwoners.

Dit doen we op verschillende manieren, passend bij het niveau van visie- en beleidsvorming en uitvoering:

- Op het niveau van de stad: richtinggevend via de omgevingsvisie, deze woonvisie en de woningbouwprogrammering.
- Op het niveau van de wijk en buurt (gebied): opgavegericht en gebiedsgericht samen werken aan de wijk (bewoners/ vertegenwoordigers, partners en gemeente). Het programma 'Wij West, gelijke kansen in Delft' staat in de schijnwerpers, maar ook elders gaan we opgavegericht aan de slag.
- Op het niveau van projecten: iedereen doet mee. We halen de mening van de bewoners op, op basis van de participatieaanpak [Delfts Doen](#).
- Op het niveau van individuele casussen: 'er zijn', 'doen wat nodig is', ruimte voor maatwerk bij uitvoerende medewerkers.

Hierin leggen we de noodzakelijke verbindingen met de andere gemeentelijke beleidsdomeinen. We werken zoveel als mogelijk integraal op wijk- en buurtniveau.

### Samenwerking

We gaan de samenwerking met de verschillende belangenorganisaties een structureel karakter geven in de vorm van een nog op te richten representatief Delfts Woonplatform. Op elk dossier kijken we naar de mogelijkheden om met onze samenwerkingspartners en woningeigenaren de uitvoeringskracht te versterken en te verhogen.

De gemeente vertegenwoordigt de belangen van alle inwoners van Delft en het belang van de toekomstige inwoners van de stad en groepen woningzoekenden die niet of minder georga-

niseerd zijn of een stem hebben. We leggen ons woonbeleid ('waar staan en waar willen we naar toe') structureel uit. Op het niveau van de stad, de wijk, de buurt en het complex. We geven steeds inzicht in waar we staan en waar we naartoe willen en gaan, het waarom hierachter en de keuzes die we maken.

### Meer regie

We zetten in op meer gemeentelijke regie en sluiten aan bij de nieuwe mogelijkheden die de gemeente in landelijke wet- en regelgeving krijgt. Hierbij geldt dat onze sturingsmogelijkheden groter zijn wanneer de gemeente zelf grondeigenaar is, of we kunnen beschikken over een specifiek wettelijk sturingsinstrument.

### Maximale bijdrage

De samenwerking met (institutionele) vastgoedeigenaren, grote particuliere verhuurders en ontwikkelende partijen geven we graag een structureel karakter.

We vragen de woningcorporaties een maximale bijdrage aan de woonvisie te leveren, uiteraard passend binnen het werkterrein van de woningcorporaties, zoals afgebakend door de Woningwet en binnen de financiële mogelijkheden. Wanneer de (financiële) mogelijkheden van de corporaties veranderen, zoeken we in overleg naar passende oplossingen. Het maken van prestatieafspraken is een proces van intensieve samenwerking, maar we willen het graag simpel houden. Hierbij geldt dat de partijen in beginsel aan dezelfde doelen werken. Wederkerigheid in onze relatie is dan ook logisch. We vragen in deze woonvisie het nodige van de woningcorporaties en de huurdersraden, maar zij mogen ook iets terugverlangen.

Wederkerigheid en maximaal presteren vereist transparantie in elkaars mogelijkheden en een gemeente die intern goed samenwerkt. Met elkaar willen we de opgaven en ambities verbinden met ieders (financiële) mogelijkheden. Hiervoor werken we in het eerste woonvisiejaar een systematiek uit.





# Bijlage I

Plannen in voorbereiding in detail



Deze bijlage geeft een beknopt overzicht van de planvoorraad die beschikbaar is voor woningbouw, met als peildatum februari 2023. Een aantal kanttekeningen vooraf:

- *Planuitval*: belangrijk aandachtspunt bij de genoemde cijfers is planuitval. Een gedeelte van alle bekende woningbouwplannen kan om allerlei redenen niet, of pas veel later, worden gerealiseerd. Het percentage planuitval proberen we zoveel als mogelijk te beperken, maar 30% planuitval is geen uitzondering. De daadwerkelijke jaarlijkse toevoegingen in de Delftse woningvoorraad liggen dus lager dan de genoemde getallen.
- *Harde en zachte plannen*: we maken onderscheid tussen harde en zachte plannen. 'Hard' betekent in de nieuwe definitie van het Rijk (in het kader van de monitoring van de beoogde versnelling woningbouw) dat er ten minste één vastgesteld bestemmingsplan met of zonder uitwerkingsplicht is. 'Zachte' plannen zijn opties, visies, plannen in voorbereiding en vastgestelde bestemmingsplannen met wijzigingsbevoegdheid. Ongeveer de helft van de harde plannen in Delft bestaat uit het recent vastgestelde bestemmingsplan Schieoevers-Noord. Deze gelden als harde plannen, maar er lopen nog wel procedures bij de Raad van State. Ook met harde plannen bestaat er overigens geen 100% zekerheid dat de woningen daadwerkelijk gebouwd worden.
- *Woningen en studentenwoningen*: we maken in de plannen onderscheid tussen reguliere woningen en studentenwoningen. Aandachtspunt hierbij is dat één studentenwoning bewoond wordt door één student. Eén woning biedt gemiddeld aan meer mensen plek.

- *Schieoevers*: Schieoevers draagt ruim 7.500 woningen bij aan de genoemde getallen. Ruim 4.000 hiervan zijn de geplande woningen in het Kabeldistrict, Nieuwe Haven en het station Campus-gebied. Het meest ver in de tijd zijn daarnaast – op basis van het Ontwikkelplan Schieoevers<sup>14</sup> – circa 3.300 woningen opgenomen voor het zogeheten 'Koersbeeld' voor de rest van Schieoevers. Hoe verder richting 2040, hoe meer de aantallen worden gekleurd door bovengenoemde ontwikkelingen op Schieoevers.

<sup>14</sup> <https://www.delft.nl/ontwikkelplan>

### Planvoorraad naar planstatus hard/zacht (afgerond op 100-tallen)

Jaartal	Hard	Zacht	Totale planvoorraad
2022-2026	4.600	1.500	<b>6.100</b>
2027-2031	1.700	3.700	<b>5.500</b>
2032-2036	1.000	2.800	<b>3.800</b>
2037-2040	0	1.400	<b>1.400</b>
<b>Totaal 2022-2040</b>	<b>7.300</b>	<b>9.400</b>	<b>16.700</b>

### Planvoorraad naar woningtype (afgerond op 100-tallen)

Jaartal	Eengez. woningen (grondgeb.)	Meergez. woningen	Studentenwoningen	Totale planvoorraad	Sloop
2022-2026	700	4.700	700	6.100	-700
2027-2031	100	3.700	1.600	5.500	-300
2032-2036	0	2.900	900	3.800	0
2037-2040	0	1.200	200	1.400	0
<b>totaal 2022-2040</b>	<b>800</b>	<b>12.500</b>	<b>3.400</b>	<b>16.700</b>	<b>-1.000</b>





De genoemde aantallen studentenwoningen zijn zelfstandige woningen. Dat is nodig om de bewoners voor huurtoeslag in aanmerking te laten komen. Er staan geen nieuwe onzelfstandige wooneenheden in de planning. DUWO realiseert het nieuwbouwproject aan de Balthasar van der Polweg nog als zelfstandige studentenwoningen. Bij toekomstige projecten wil DUWO zelfstandige woningen combineren met gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen als onderdeel van de mix met zelfstandige studentenwoningen. Een deel van de studentenwoningen wordt gerealiseerd door andere ontwikkelaars dan DUWO.

### Planvoorraad naar prijssegment

Planvoorraad naar woningtype (afgerond op 100-tallen)

Jaartal	Sociale huur <€808	Studenten- woningen <€808	Middenhuur €808-€1000	Dure huur >€1000	Betaalbare koop <€355.000	Overige koop >€355.000	Onbekend	Totale planvoorraad
2022-2026	1.400	700	1.000	800	200	1.800	200	<b>6.100</b>
2027-2031	900	1.600	700	400	400	1.000	500	<b>5.500</b>
2032-2036	500	900	700	400	200	1.100	0	<b>3.800</b>
2037-2040	200	200	300	200	100	400	0	<b>1.400</b>
<b>Totaal 2022-2040</b>	<b>2.900</b>	<b>3.400</b>	<b>2.700</b>	<b>1.900</b>	<b>900</b>	<b>4.200</b>	<b>700</b>	<b>16.700</b>



## Colofon

### Fotografie, met dank aan:

Alyssa van Heyst Fotografie,  
Armando Ello Fotografie, EllemiekeFotografie,  
gemeente Delft, Habion, Hospi Housing,  
Jurrian Arnold, Kees van de Veen,  
Liv Inn, Stedelink, Stichting DUWO,  
Vincent Basler Fotografie, Woonbron.

### Dit is een uitgave van

Gemeente Delft  
Postbus 78, 2600 ME Delft  
Telefoon 14015  
Internet [www.delft.nl](http://www.delft.nl)

Februari 2024

