

Rapportage Woningbouwmonitor gemeente Leiden

meting 2022-1*



1*) 2022-1 staat voor de rapportage over het eerste halfjaar van 2022 (1 jan 2022 – 1 juli 2022). Dit is de stand van zaken van de woningbouwmonitor per peildatum 1 juli 2022

Colofon

Deze rapportage Monitor woningbouw is een gezamenlijk product van team Beleidsonderzoek, afdeling Vestigingsklimaat van de gemeente Leiden en team Datadiensten van Servicepunt71.

Datum: september 2022

Foto op voorblad: Luchtfoto Lammenschansdriehoek Leiden.

Samenvatting:

Sinds 2019 rapporteren we halfjaarlijks over de opgave om voldoende woningen te realiseren voor onze inwoners. Hierbij ontvangt u de rapportage Woningbouwmonitor, die rapporteert over de eerste helft van 2022.

In deze monitor vergelijken we de cijfers met de ambities uit het vorige beleidsakkoord. Deze monitor rapporteert namelijk over de periode 1 januari tot 1 juli 2022 en medio juni is er een nieuw college van B&W met een nieuw beleidsakkoord aangetreden.

In de volgende rapportage over de 2e helft van 2022 zullen we de resultaten over dat half jaar dan gaan vergelijken met de ambities uit het nieuwe beleidsakkoord 2022-2026 'Samen leven in Leiden'. In die rapportage nemen we ten eerste de ambitie van 8800 woningen vanaf 2021 tot 2030 als nieuw uitgangspunt. Daarnaast monitoren we op de ambitie om 35% sociale huurwoningen te realiseren in nieuwe projecten of in projecten die zich in een vroegtijdig stadium bevinden. Een systematiek om dit goed te kunnen monitoren, werken we momenteel uit. Tenslotte zullen we in de monitor over de 2^e helft van 2022 ook ingaan op de ambitie in het nieuwe beleidsakkoord over studentenhuisvesting en de relatie met de behoeftecijfers uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2022.

De voorliggende rapportage laat samengevat het volgende zien:

Woningen: Leiden heeft de opgave om tot 2030 het aantal van 8.180 nieuwe woningen te bouwen.² We liggen op koers om dit vóór 2030 te realiseren. Er zijn vanaf 2017 al 3.472 woningen (netto) toegevoegd aan de woningvoorraad. In het eerste halfjaar (1 juli 2021 – 1 januari 2022) zijn hier weer 409 woningen aan toegevoegd. Het aantal 'harde'³ plannen komt in totaal uit op 8.446. Met de gerealiseerde 3.472 woningen, liggen we op koers om te voldoen aan de doelstelling van 8.180 woningen tot 2030 (totaal 11.918; surplus van 3.738 woningen).

Studentenhuisvesting: Leiden heeft de ambitie om tot 2024 2.700 studenteneenheden toe te voegen. Met de huidige plancapaciteit koersen we in Leiden (incl. de Leidse regio) af op 2733 studenteneenheden in 2024. De doelstelling van 2700 eenheden halen daarmee. Van belang blijft om tempo te behouden in de huidige plannen en zachte plannen door te ontwikkelen naar harde.

Inleiding

In het beleidsakkoord 2018-2022 staat de ambitie om in de periode 2017 – 2030 8.500 woningen toe te voegen, waarvan 30% (2.450) sociale huur. Tevens is de ambitie opgenomen om 2.700 studenteneenheden te realiseren in de periode 2017 t/m 2023.

Deze woningbouwmonitor rapporteert over het eerste half jaar van 2022. Daarom rapporteren we in deze monitor nog conform bovenstaande beleidsdoelen. In de volgende rapportage passen we dit aan en hanteren we de uitgangspunten die horen bij het nieuwe Beleidsakkoord 2022-2026.

Deze rapportage geeft inzicht in de woningbehoefte enerzijds en in het aantal gerealiseerde & geplande woningen anderzijds. Dit doen we zowel op hoofdlijnen als ook onderverdeeld naar jaar, wijk, sociale huur en typen woningen. Ook brengen we de behoefte en aanbod van studentenhuisvesting in beeld. Deze gegevens maken inzichtelijk of we, zowel kwantitatief als kwalitatief, op koers liggen met onze woningbouwproductie. Daarnaast weten we hierdoor waar en wanneer wat gebouwd is en gaat worden. Dit helpt ons beter te sturen op met name de kwalitatieve woningbouwopgave.

In hoofdstuk 1 van de rapportage geven we grafisch de behoefte weer en zetten deze af tegen de gerealiseerde en geplande woningbouw. In hoofdstuk 2 maken we een onderverdeling van de gerealiseerde en geplande woningen per wijk. In hoofdstuk 3 concentreren we ons op de behoefte en het aanbod van specifiek sociale huurwoningen. Hoofdstuk 4 laat de onderverdeling zien naar type en

² Dit aantal van 8180 is gebaseerd op de woningbehoefteraming 2016.

³ Onder 'harde' plannen verstaan we plannen in de fasen van initiatief tot en met realisatie (bouwen). In de regel: hoe verder in de planvorming fase, hoe harder of zekerder een ontwikkeling is. Zowel qua programma (aantallen en type woningen) als qua opleverdatum.

prijsklasse van de gerealiseerde en geplande woningen. In hoofdstuk 5 staat vervolgens studentenhuysvesting centraal. Daarna treft u in hoofdstuk 6 een kaart van de gerealiseerde projecten vanaf 2017 en van harde woningbouwprojecten tot 2030 aan. Ten slotte geeft het laatste hoofdstuk 'Definities, begrippen en verantwoording' inzicht hoe deze rapportage tot stand gekomen is.

We rapporteren al bovenstaande voor de peildatum 1 juli 2022. Het doel van deze rapportage is vooral om de voortgang van de woningbouwopgave weer te geven. Dit doen we door halfjaarlijks te rapporteren in de vorm van deze monitor. We rapporteren tenslotte binnen de periode 1 januari 2017 tot 1 januari 2030, conform de Regionale Woonagenda Holland Rijnland.

Disclaimers:

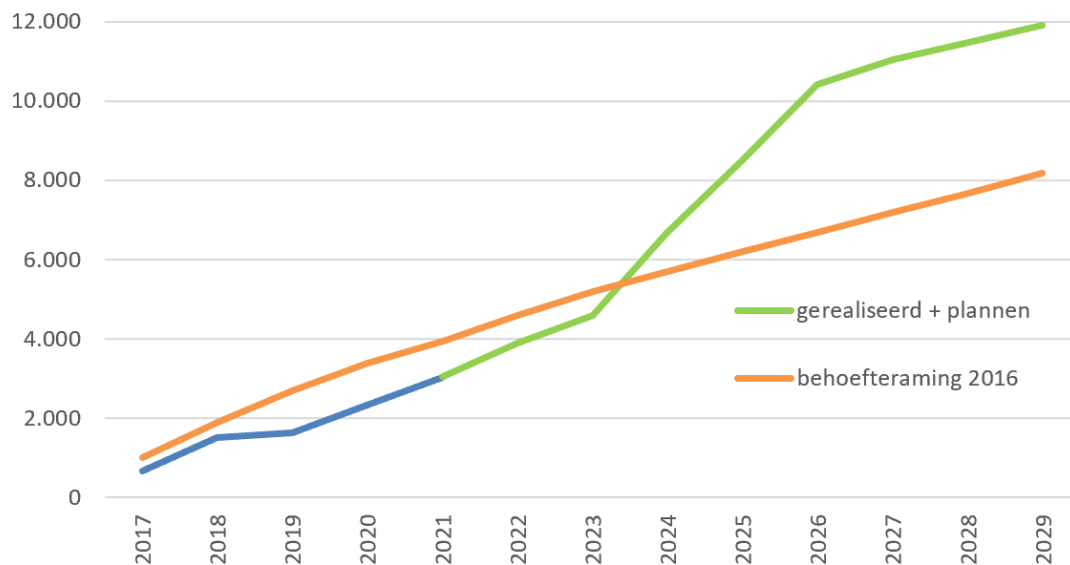
- Deze rapportage is niet bedoeld om te rapporteren over afzonderlijke projecten.
- In deze rapportage hanteren we zo realistisch mogelijke prognoses. Dat wil zeggen dat we rekening houden met planuitval en vertraging van plannen⁴.

⁴ Zie voor een toelichting op de gebruikte planuitvalpercentages, hoofdstuk 7 'Definities, begrippen en verantwoording'.

Inhoudsopgave

1.	Behoefte en aanbod: woningen per jaar	6
2.	Aanbod woningen per wijk	9
3.	Behoefte en aanbod sociale huur	10
4.	Type en prijsklasse woning	11
5.	Studentenhuisvesting	13
6.	Kaart woningbouwplannen periode 2017 – 2030	15
7.	Definities, begrippen en verantwoording	166

1. Behoefte en aanbod: woningen per jaar



Grafiek 1: Behoefte versus gerealiseerde & geplande woningen (per jaar) voor de periode 2017 tot 2030 (cumulatief, incl. sloop).



Diagram 1: Behoefte versus gerealiseerde & geplande woningen (per half jaar) voor de periode 2017 tot 2030 (cumulatief, incl. sloop).

Doelstelling: 8.180 woningen tussen 2017 - 2030

De behoefte aan woningen (exclusief studenteneenheden) in Leiden is 8.180 woningen (Woningbehoefteraming 2016) voor de periode 2017 – 2030. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland is de ambitie vastgelegd om in deze behoefte voorzien.

Rapportage:

Er zijn vanaf 2017 al 3.472 woningen (netto) toegevoegd aan de woningvoorraad. In het eerste half jaar van 2022, zijn er 409 woningen opgeleverd wat weer een substantiële bijdrage is aan onze

ambitie. Het aantal 'harde'⁵ plannen is met 524 woningen afgenomen. Hiervoor zijn meerdere verklaringen. Ten eerste uitstel of afstel van projecten door de initiatiefnemers. Ten tweede een wijziging in de fasering van projecten⁶. Ten derde rekenkundige correcties⁷. Ten vierde correcties van aantallen in de tijd omdat de projecten zich vaak ontwikkelen van grove inschattingen naar volledig uitgewerkte plannen met meer zekere aantallen. Meer algemeen verklaren al deze redenen in meer of mindere mate de verschillen in cijfers tussen verschillende rapportages.

Het totaal aantal plannen komt nu uit op 8.446. Samen met de gerealiseerde 3.472 woningen, leidt dit tot totaal 11.918 woningen. Hiermee liggen we op koers om te voldoen aan de doelstelling van 8.180 woningen tot 2030 (surplus van 3.738 woningen).

Het komende jaar zal het totaal aantal opleveringen nog onder de behoefteraming liggen. Tussen het jaar 2023 en 2024 vindt vervolgens de omslag plaats van een tekort naar een surplus van woningen in 'harde' plannen. We zien dat we daarna (vanaf medio 2023) voldoende woningen in de pijplijn hebben zitten om ruim boven de doelstelling uit te komen⁸. In 2030 komt het aanbod met 11.918 woningen (een afname van 115 t.o.v. de vorige rapportage) woningen nog ruim boven het niveau uit van de doelstelling van 8.180 woningen.

Graag melden we hier ook dat we steeds meer invulling geven aan de oproep in motie M21.0067.06 om snel en innovatief te bouwen.⁹ Gelet op de grote omvang van de Leidse woningbouwopgave en het belang van duurzaam bouwen op een wijze die zo min mogelijk overlast veroorzaakt, worden waar mogelijk snelle en innovatieve bouwmethoden toegepast en geven we invulling aan deze motie. Voorbeelden zijn de projecten Brahmslaan 80 (afgelopen half jaar opgeleverd) en J.P. Blokhof. Beide projecten worden voor een groot deel in hout opgetrokken, waarbij alleen (delen van) de gevels met baksteen en andere materialen zijn vormgegeven. Het project Gooimeerlaan 25 vormt een voorbeeld van een project waar met modulaire woningunits wordt gewerkt, die grotendeels geprefabriceerd worden aangeleverd, op de bouwplaats worden geplaatst en waar vervolgens alleen nog delen van de galerijen en gevelafwerking ter plaatste moeten worden aangebracht. In volgende rapportages zullen we u blijven informeren over dit onderwerp als er nieuwe innovatieve bouwprojecten gepland staan of bestaande worden opgeleverd.

Duiding:

We blijven op koers om op de korte termijn (medio 2023) een tekort om te buigen naar een overschot aan woningen t.o.v. de behoefteraming. We verwachten dat in 2023/24 voldoende woningen te hebben toegevoegd en gepland om de geraamde behoefte uit 2016 te overstijgen. Daarbij merken we wel dat er door vertraging in de bouw- en voorbereidingsfase plannen en projecten meer tijd kosten dan vooraf geraamd waardoor het omslagpunt t.o.v. eerdere rapportages verschoven is. Ontwikkeling van nieuwe plannen en voortgang behouden in de lopende projecten blijft daarom belangrijk. Zeker tegen een achtergrond van mogelijk veranderende (markt-)omstandigheden. Voorbeelden hiervan zijn meer rijksregulering, personeels- & materiaaltekorten en oplopende rente die allen hun weerslag hebben op de woningbouwproductie.

Verder blijven er op de korte termijn dus voldoende plannen om tot 2024 in te lopen op de behoefte. Doorlopend naar 2026 piekt de productie van woningen, om daarna in een lagere, constante lijn te groeien.

⁵ Onder 'harde' plannen verstaan we plannen in de fasen van initiatief tot en met realisatie (bouwen). In de regel: hoe verder in de planvorming fase, hoe harder of zekerder een ontwikkeling is. Zowel qua programma (aantallen en type woningen) als qua opleverdatum.

⁶ Zie voor uitleg hoofdstuk 7 van deze monitor, onder de paragraaf 'Achtergrond van de opbouw en berekening van planaanbod van 100% naar realistische planning'. Een project dat van de initiatieffase een half jaar later terug gaat naar de verkenningsfase, zit zo bijvoorbeeld wel nog in de monitor op het ene tijdstip, maar niet meer in de volgende monitor een half jaar later.

⁷ Bijvoorbeeld dat in een eerdere rapportage per abuis bruto-aantallen zijn gehanteerd i.p.v. netto-aantallen.

⁸ De werkelijke bouwproductie is uiteraard afhankelijk van de marktomstandigheden. Deze tenderen naar minder gunstig gezien onder andere geopolitieke ontwikkelingen, stikstofproblematiek, personeelstekorten en schaarste van (bouw-)materiaal.

⁹ RV 21.0067 Kaderbrief 2021-2025, M21.0067.06, onderwerp 'Aan de slag met snel en innovatief bouwen', de Crom (VVD), en van Spronsen (GroenLinks), 13 & 15 juli 2022

We kunnen constateren dat de doelstelling van 8.180 woningen in 2030 behaald kan worden. Zaak is dat we ervoor zorgen dat we de bestaande plannen goed managen om uitval en vertraging te voorkomen. Verder blijven we nieuwe plannen ontwikkelen en projecten in de verkenningsfase uitwerken. Er dienen immers altijd plannen achter de hand gehouden te worden. Deze plannen zijn nodig om planuitval en -vertraging op te vangen en om plancapaciteit te hebben voor de periode ná 2030. Tevens om de nieuwe ambities in het nieuwe beleidsakkoord te kunnen behalen. Zoals eerder vermeld, berichten we hierover in de volgende monitor.

2. Aanbod woningen per wijk

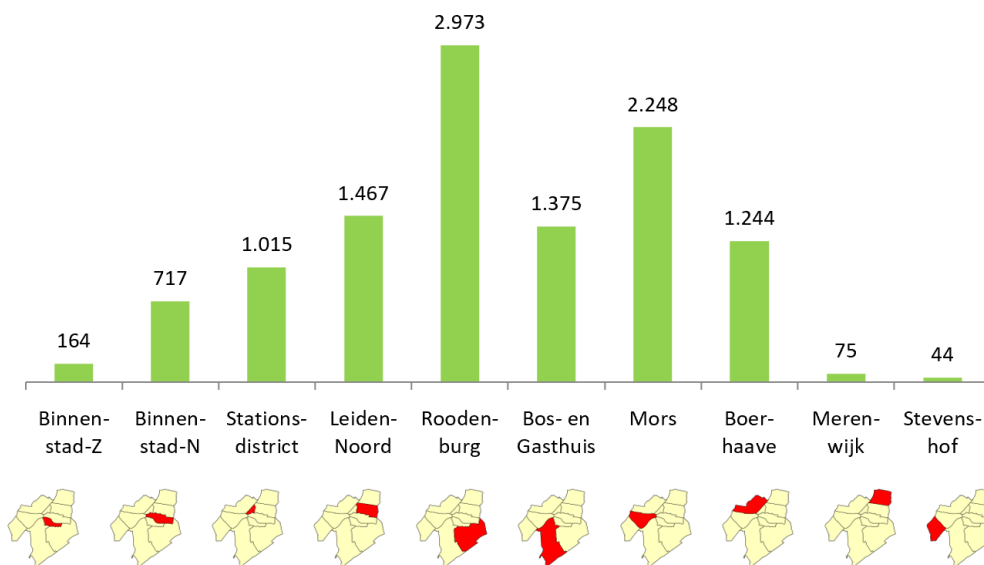


Diagram 2: aanbod woningen per wijk, periode 2017 tot 2030

Doelstelling: vooral woningen in de zes potentiegebieden uit de Verstedelijkingsnotitie toevoegen

In de Verstedelijkingsnotitie¹⁰ is de verhouding aangegeven tussen de behoefte aan stedelijk en suburbaan woonmilieus in Leiden. Deze verhouding is 60% (stedelijk) versus 30% (suburbaan). Tevens is daar aangegeven dat we vooral woningen gaan toevoegen in de zes potentiegebieden¹¹ uit de Verstedelijkingsnotitie, te weten¹²: 1. Grote stationsgebied; 2. Centrum zuidwest (ZW); 3. Grote Lammenschansdriehoek; 4. Voormalige industriezone (Groenord, Willem de Zwijgerlaan); 5. Willem de Zwijgerlaan Oost (o.a. Kooiplein) en 6. Entree Plesmanlaan (Entreegebied).

Rapportage:

In diagram 2 is per wijk aangegeven hoeveel nieuwbouwwoningen er vanaf 2017 tot 2030 al gerealiseerd zijn en in plannen opgenomen zijn. Ten opzichte van de vorige rapportage zijn er in de meeste wijken slechts marginale verschillen. Wel is zijn de geplande aantallen in Binnenstad-Noord (+244) toegenomen en in De Mors substantieel afgenomen (-/- 346). Ook in Boerhaave is het planaanbod hoger met 69 woningen.

Duiding:

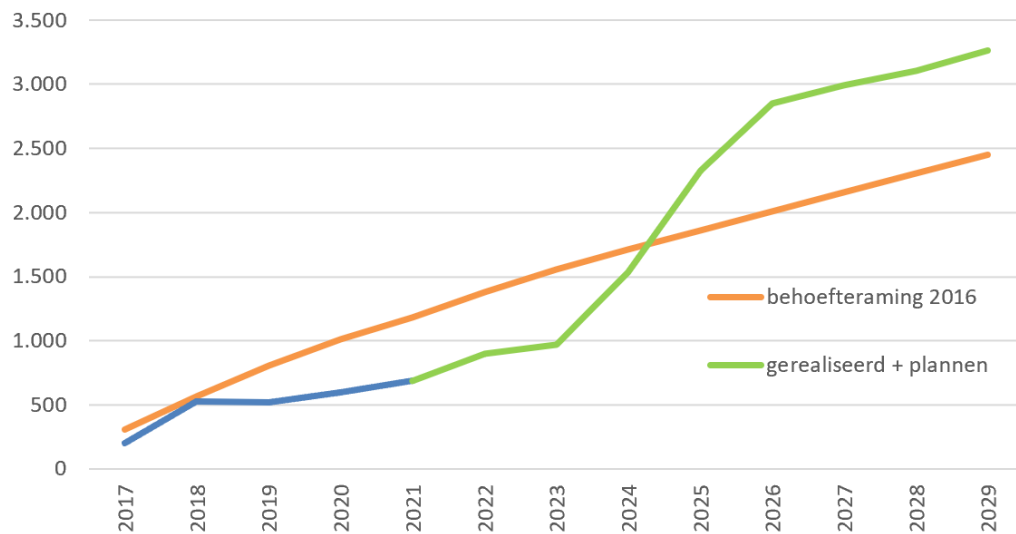
In de planning van woningbouw zien we in meerdere mate een focus op de zes potentiegebieden, met onderlinge toe- en afnames en een iets lager totaal planaanbod voor alle wijken. Hieruit blijkt dat we de juiste hoeveelheid woningen op de juiste plaats bouwen en moeten blijven zorgen voor voldoende voortgang van lopende en aanwas van nieuwe projecten.

¹⁰ Verstedelijkingsnotitie Leiden: Inzicht in de woonopgaven voor de stad en een verkenning van potenties voor duurzame verstedelijking tot 2030', 8 oktober 2018.

¹¹ Naast deze zes gebieden zijn in de Ontwerp Omgevingsvisie nog vier gebieden gedefinieerd waar we kansen zien voor intensiever ruimtegebruik (dit is niet altijd woningbouw). Dit zijn: Werninkterrein en directe omgeving, Humanities campus aan de Witte Singel, Bedrijventerrein De Waard en de zone tussen Voorschoterweg en Vliet.

¹² Dit komt overeen met: 1. Stationsdistrict; 2. Bos- en Gasthuisdistrict; 3. Roodenburg; 4. Leiden-Noord; 5. Leiden-Noord; 6. Boerhaave en de Mors.

3. Behoefte en aanbod sociale huur



Grafiek 2: Behoefte versus gerealiseerde & geplande sociale huur (per jaar) voor de periode 2017 tot 2030 (cumulatief, incl. sloop)

Doelstelling: 2.450 sociale huurwoningen in 2017 – 2030 (30% sociale huur)

Deze woningbouwmonitor rapporteert ditmaal nog conform het vorige beleidsakkoord waarin de ambitie geformuleerd was dat van de benodigde 8.180 woningen, er per saldo 30% sociale huurwoningen toegevoegd worden. Concreet betekent dit dat er in de periode 2017 – 2030 een totaal van 2.450 sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden.

Rapportage:

Per 1 juli 2022 zijn er 3.262 sociale huurwoningen gepland tot 2030. Dit is een lichte toename van de 3.180 uit de monitor van een half jaar eerder. Doorlopend tot 2030 vindt een stijging plaats van het aantal sociale huurwoningen, waarbij in 2024 de voorraad boven de behoefte uitstijgt en fors boven die behoefte blijft.

De 3.262 sociale huurwoningen die in de periode 2017 - 2030 gepland zijn noemen we het cumulatieve planaanbod en is opgebouwd uit het aantal woningen dat wordt gesloopt vermeerderd met het aantal woningen dat wordt gebouwd. De grafiek laat -zoals gezegd- zien dat in de periode tot 2030 het aantal sociale huurwoningen voortdurend stijgt. Met name in de periode 2023-2026 is er sprake van een flinke toename van de voorraad.

Duiding:

In 2030 verwachten we ruim boven de doelstelling van 2.450 sociale huurwoningen uit te komen. De behoefte aan sociale huurwoningen blijft echter groot. Ook liggen de nieuwe ambities voor 'sociaal' van het college hoger. Verder is de realisatie van dit type woningen vaak de moeilijkste opgave als de marktomstandigheden tegen zitten. Om die redenen blijft de inzet op voldoende plannen en op voldoende realisatiekracht van groot belang.

4. Type en prijsklasse woning

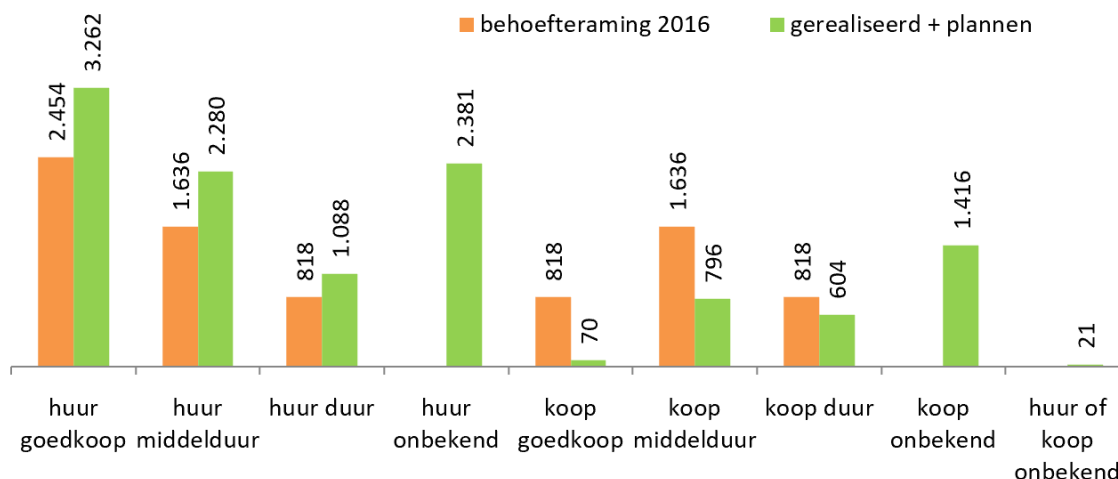


Diagram 3: behoefte versus aanbod (gerealiseerd & plannen) type en prijsklasse woning voor de periode 2017 tot 2030.

Doelstelling: uitvoering geven aan de ambities zoals vastgelegd in de Leidse Woonvisie en Uitvoeringsagenda Wonen.

In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland is aangegeven dat er Holland Rijnland breed minimaal 25% sociale huur en minimaal 20% middeldure huur gerealiseerd moet worden. Daar zitten subregionaal en lokaal verschillen in.

In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2023 zijn de ambities van de Leidse Woonvisie 2020-2030 verder uitgewerkt. Uit deze ambities komen de volgende doelen naar voren:

- De ambitie is dat van het totaal aantal toe te voegen woningen (nl. 8.180) 40% koopwoningen (ca. 3.300) en 60% huurwoningen (ca. 4.900) zijn.
- De verdeling van koopwoningen is: 10% sociaal, 20% middelduur en 10% duur van het totaal aantal woningen¹³.
- De verdeling huurwoningen is: 30% sociaal, 20% middelduur en 10% duur van het totaal aantal woningen¹⁴.

In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2023 is daarnaast een verdeling aangeven van verschillende prijsklassen in huur en koop¹⁵.

Rapportage:

We zien in de plannen dat er vooral huurwoningen gepland zijn (ca. 75%) en ongeveer een kwart van het planaanbod koopwoningen zijn. Verder ligt binnen het huursegment, het zwaartepunt op de middeldure en (in mindere mate) dure huur. Verder zitten we in alle segmenten van huurwoningen boven de doelstelling. In vergelijking tot de vorige monitor, laat deze monitor zien dat de categorie 'Huur onbekend' substantieel is gegroeid (+531) ten koste van voornamelijk de categorieën 'Huur middelduur' en 'Huur duur'. Als een woning in deze categorie valt, is de verklaring hiervoor veelal dat het gaat om woningen waarvan nog niet vastligt in welke prijscategorie zij terecht zullen komen. In dat

¹³ Respectievelijk: 25% sociaal, 50% middelduur en 25% duur van het totaal aantal koopwoningen.

¹⁴ Respectievelijk: 50% sociaal, 33% middelduur en 17% duur van het totaal aantal huurwoningen.

¹⁵ Het college heeft tijdens de behandeling van de Woonvisie 2020-2030 met betrekking tot de motie "Bouwdoelstelling voor starters" (M19.0104/03) aangegeven dat woningen die bereikbaar zijn voor starters worden gedefinieerd als middeldure huurwoningen (tussen €737 tot €1.000), sociale koopwoningen (tot €200.000) en middeldure koopwoningen (€200.000 tot €300.000). Het aandeel van de behoeftepeiling van het betaalbare segment dat geschikt is voor starters is hierdoor 50% geschikt voor starters van het totale woningaanbod. Dit wordt ook wel het betaalbare segment genoemd.

geval zullen op een later moment als een project meer vorm krijgt, woningen uit de categorie 'onbekende huur' wijzigen naar één van de andere categorieën (goedkoop, midden, duur).

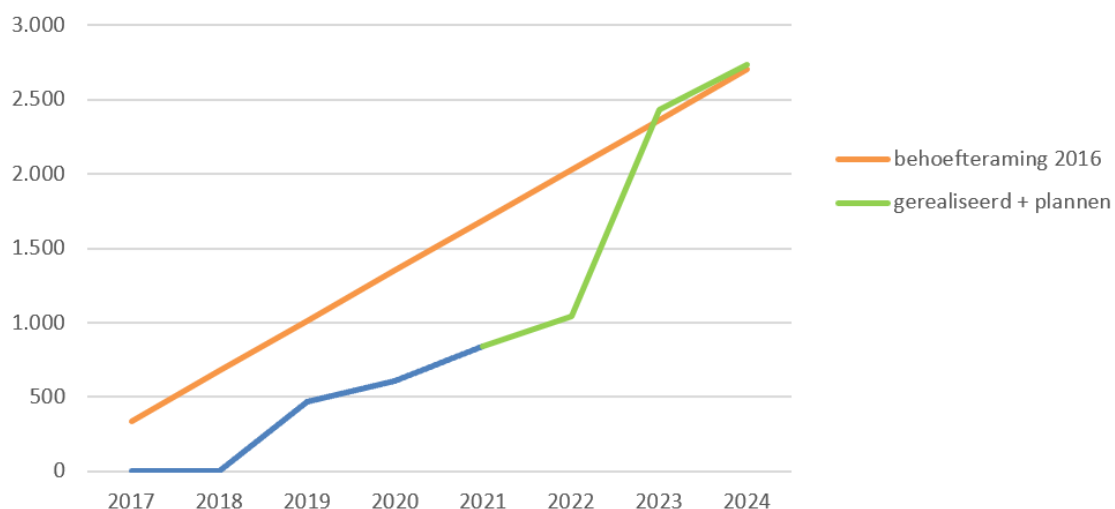
Voor de segmenten goedkope en betaalbare koop liggen we nog achter op de behoefteraming. Onder andere de voorkeur van ontwikkelaars om woningen aan een belegger te verkopen (en dus in het huursegment te laten komen) boven het verkopen van individuele woningen aan particulieren, de gespannen woningmarkt in Leiden en het gewenste kwaliteitsniveau van woningen, maakt de realisatie van deze typen woningbouw een blijvende uitdaging. Verder laat de monitor zien dat de categorie 'Koop onbekend' gestegen is in vergelijking tot afgelopen half jaar (+717) en gaat dit samen met een afname van de categorieën 'Koop middelduur' en 'Koop duur'. Het goedkope koopsegment stijgt relatief veel (+20), maar blijft in absolute zin vooralsnog gering.

Duiding:

Het aanbod van huurwoningen overstijgt ruim de doelstelling. Dit geldt met name voor huurwoningen in de vrije sector (vanaf € 764 = middeldure & dure huur). Het tekort doet zich met name voor in het goedkope en middeldure koopsegment. Verder valt op dat voor veel planaanbod nog onbekend is in welke prijscategorie deze valt. De verwachting is dat een groot deel hiervan niet in de goedkopere prijscategorieën zal terechtkomen, maar eerder in het duurdere segment.

Bovenstaande cijfers laten zien dat tijdig en actief sturen op het goedkope en middeldure koopsegment noodzakelijk is om in de richting van onze doelstellingen op te kunnen schuiven. Mogelijkheden hiervoor zitten bij projecten waarin de huur- en met name de koopprijs nu nog onbekend is en meer algemeen in projecten waarbij het gesprek nog plaatsvindt over het beoogde woningbouwprogramma.

5. Studentenhuisvesting



Grafiek 3: Behoefte versus gerealiseerde & geplande aantallen studentenhuisvesting (per jaar) voor de periode 2017 - 2024 (cumulatief). NB aantallen incl. gerealiseerde en geplande studenteneenheden in de buurgemeenten.



Diagram 4: Behoefte versus gerealiseerde & geplande studentenhuisvesting (per half jaar) voor de periode 2017 tot 2024 (cumulatief, incl. sloop).

Doelstelling: 2.700 studenteneenheden in periode 2017 – 2024

In de Samenwerkingsovereenkomst 2017 - 2021 tussen de gemeente Leiden, Universiteit Leiden, LUMC en Hogeschool Leiden is de opgave voor studentenwooneenheden vastgesteld op 2.700 studenteneenheden in de periode 2017 tot 2024. Doel hiervan is om een evenwicht te bereiken tussen

de vraag naar en het aanbod van studentenhuysvesting. De ontwikkelingen van vraag en aanbod worden jaarlijks gemonitord via de lokale monitor studentenhuysvesting.

Rapportage:

Uit de grafiek blijkt dat tot 2024 in Leiden en haar buurgemeenten¹⁶ 2733 studenteneenheden toegevoegd worden. Dit zijn enkele woningen minder dan in de vorige monitor en is te verklaren door een rekenkundige correctie t.o.v. de vorige rapportage. Met dit aantal liggen we op koers en verwachten we tot 2024 de opgave uit de samenwerkingsovereenkomst van 2700 eenheden te behalen.

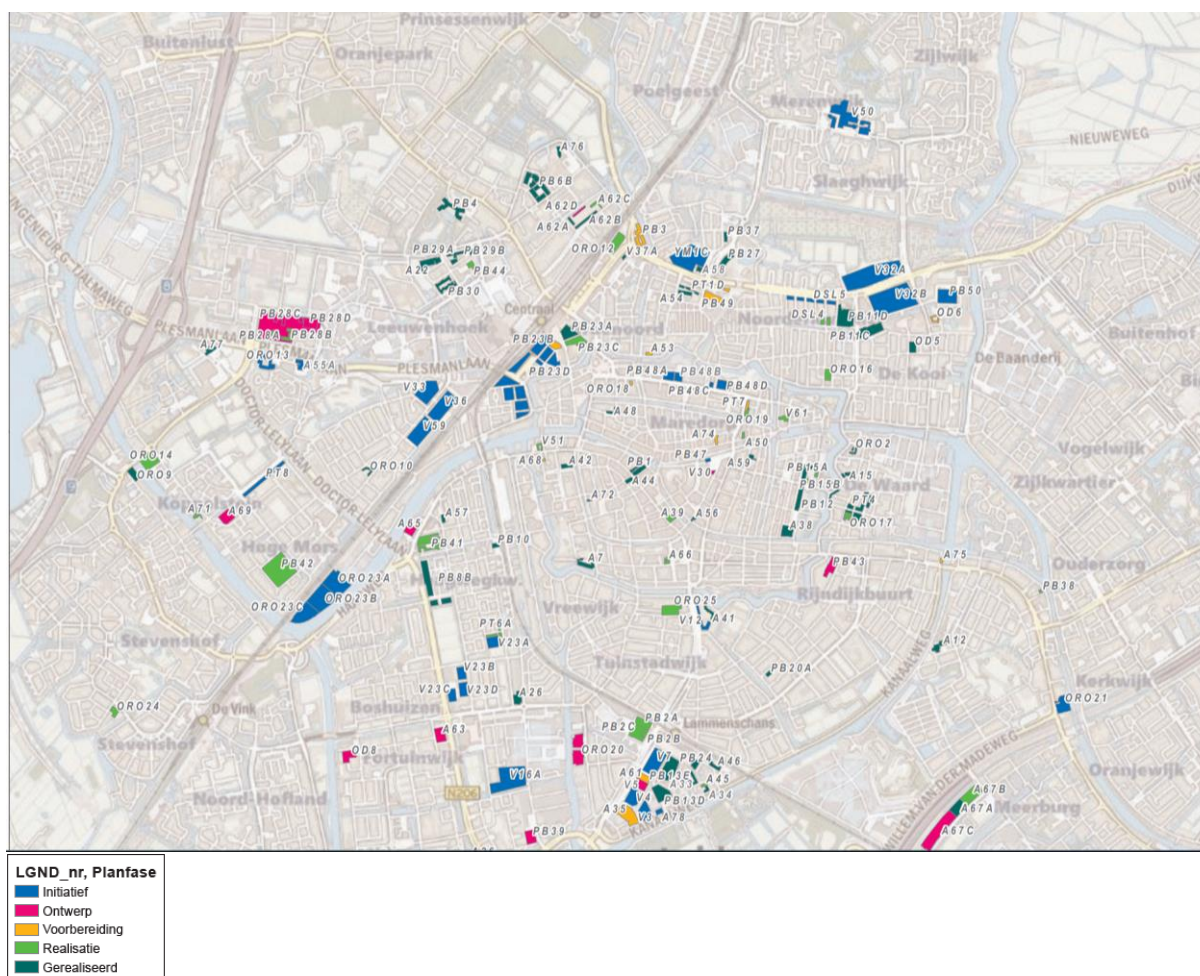
Duiding:

De monitor laat zien dat we op koers liggen en met de bestaande plannen in Leiden en in onze buurgemeenten beschikken over voldoende aanbod aan studenteneenheden. Van belang blijft onverminderd om tempo te behouden in de huidige projecten en zachte plannen door te ontwikkelen naar harde.

¹⁶ Katwijk, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude.

6. Kaart woningbouwplannen periode 2017 - 2030

Kaart: beleidsmonitor woningen Leiden 2022-1, periode 2017 – 2030 (aanmaakdatum: 31 augustus 2022)



Actuele gegevens over projecten zijn te vinden op de projectenkaart:

<https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/woningbouw-in-leiden/>

7. Definities, begrippen en verantwoording

Bronnen:

- **Woningbehoefteraming:**
 - Raming woningen: WBR2016 (woningbehoefteraming 2016) provincie Zuid-Holland. Opgesteld en vastgesteld door de provincie in 2016. Deze behoefte-raming is uitgangspunt in de Regionale woonagenda Holland Rijnland 2018 en voor de Woonvisie Leiden 2020-2030.
 - Raming woningbehoefte: Trendraming2019 (woningbehoefteraming 2019) provincie Zuid-Holland. Opgesteld en vastgesteld door de provincie in 2019. De provincie hanteert deze raming als uitgangspunt.
 - Raming studentenhuysvesting: Apollo 2018 Monitor studentenhuysvesting Leiden.
- **Planaanbod:** Monitor Woningen Projecten (MWP), peildatum 1 juli 2022.

Periode voor woningbouwprognose:

1 januari 2017 tot 1 januari 2030 (conform de Regionale Woonagenda Holland Rijnland).
1 januari 2017 tot 1 januari 2024 voor studentenhuysvesting.

We plannen realistisch: de in de rapportage getoonde cijfers en tabellen houden rekening met uitval en vertraging van plannen.

We hanteren een realistische planning in de ramingen die we in deze rapportage doen van woningbouwplannen. Dat wil zeggen dat we rekening houden met mogelijke planuitval en vertragingen in plannen. De - ook landelijke - ervaring leert nu eenmaal dat dit optreedt.

Achtergrond van de opbouw en berekening van planaanbod van 100% naar realistische planning.

De planfasen zijn gedefinieerd naar analogie van het Leids planproces voor gemeentelijke projecten.

De planfasen:

- Verkenning: initiatiefnemer en gemeente onderzoeken de haalbaarheid van een project
- Initiatief: het inspraak- en participatietraject voor het project is gestart
- Ontwerp: de RO-procedure om het project te kunnen vergunnen is gestart
- Voorbereiding: de omgevingsvergunning is verleend, maar de bouw is nog niet gestart
- Realisatie: de woningen zijn in aanbouw
- Gerealiseerd: de woningen zijn opgeleverd en in gebruik genomen

Over het algemeen geldt dat cijfers uit projecten in eerdere planfasen zachter zijn dan die in latere fasen. En projecten die in de verdere toekomst zijn gepland leveren zachtere cijfers dan die in de nabije toekomst. In deze rapportage hanteren we een realistische planning waarbij we rekening houden met het gegeven dat plannen vertragen of uitvallen.

De gehanteerde uitval- en vertragingpercentages zijn overgenomen uit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland. Dit betekent voor de gemeente Leiden het volgende:

- De Verkenningfase wordt niet meegenomen in het planaanbod.
- De initiatieffase wordt als volgt meegenomen in het planaanbod:
 - 90% voor 2017-2023
 - 70% voor 2023-2030
- De ontwerp, voorbereiding en realisatiefase worden als volgt meegenomen in het planaanbod:
 - 100% voor 2017-2023
 - 75% voor 2023-2030

Netto cijfers: in sommige projecten vindt er eerst sloop van oude woningen plaats voordat er gebouwd kan worden. In de cijfers die we in deze rapportage gebruiken, tellen we deze sloop mee. Dat wil zeggen dat de cijfers aangeven met hoeveel woningen de woningvoorraad daadwerkelijk (dus netto) stijgt.

Wijkindeling: Indeling in tien wijken, conform de CBS-wijkindeling.

Woningen naar eigendom en prijs:

- Koop-markt: een koopwoning met een koopprijs vanaf € 300.000
- Koop-middel: een koopwoning met een koopprijs vanaf € 200.000 tot € 300.000

- Koop-goedkoop: een koopwoning met een koopprijs tot € 200.000
- Huur-markt: een huurwoning met een huurprijs vanaf € 1000
- Huur-middel: een huurwoning met een huurprijs vanaf € 764 tot € 1000
- Huur-sociaal: een huurwoning met een huurprijs tot en met € 764 (prijspeil 2022)

De categorieën t/m koop-middel en huur-middel wordt recent ook wel betaalbare koop genoemd. In de Woonvisie hebben we het onderscheid naar goedkoop, middel en markt gemaakt.

Definitie studenteneenheid: een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte waar één student woont. In een pand kunnen één of meerdere studenteneenheden zich bevinden.

Disclaimer:

Deze rapportage is met zorg tot stand gekomen, toch kan het voorkomen dat gegevens onjuist weergegeven zijn. Gebruik van (gegevens uit) deze rapportage is voor eigen risico. Gemeente Leiden is niet aansprakelijk voor gevolgen van gebruik van gegevens uit deze rapportage.