

Rapportage Woningbouwmonitor gemeente Leiden

meting 2023-1¹



¹ 2023-1 staat voor de rapportage over het eerste halfjaar van 2023 (van 1 januari 2023 tot 31 juni 2023)

Inleiding

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 2023. Dit is de tweede monitor waarin de doelstellingen zijn verwerkt uit het Beleidsakkoord Gemeente Leiden 2022 – 2026: “Samen Leven in Leiden”.

Bij de meeste onderwerpen zien we een stabilisatie. Waar voorgaande jaren het aantal plannen vaak jaar op jaar flink toenam, zien we dat nu niet meer. In de vorige versie van de monitor zaten veel wijzigingen verwerkt wat vergelijkingen moeilijk maakte. Omdat deze monitor de tweede versie is die rapporteert op de doelstellingen uit het Beleidsakkoord 2022 – 2026 valt makkelijker de vergelijking te maken met de vorige monitor. In een aantal onderwerpen vindt verschuiving plaats. Het gaat veelal om kleine verschuivingen, maar waar er significante wijzigingen zijn, wordt dit onder het kopje duiding toegelicht.

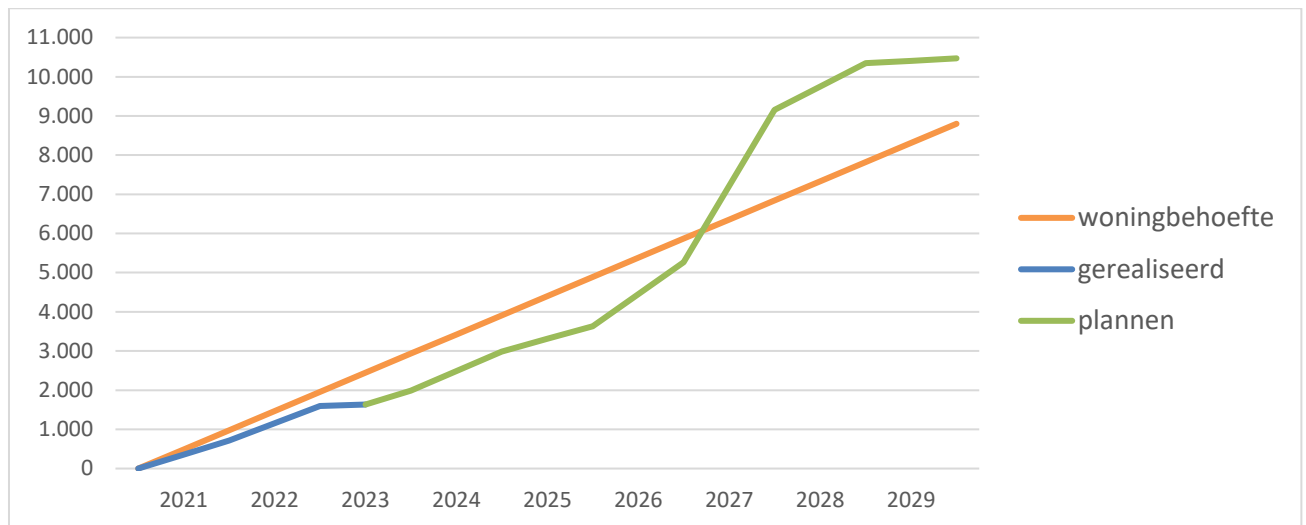
We rapporteren al het bovenstaande voor de peildatum 1 juli 2023. Het doel van deze rapportage is vooral om de voortgang van de woningbouwopgave weer te geven. Dit doen we door halfjaarlijks te rapporteren in de vorm van deze monitor. In deze rapportage geven we de woningbouwplannen realistisch weer en houden we rekening met planuitval. Deze monitor geeft een beeld van de ontwikkelingen op stadsniveau, tenzij anders aangegeven. We gaan hierbij niet in op ontwikkelingen op projectniveau. Hiervoor gebruiken we de periodieke voortgangsrapportages die onderdeel uitmaken van de planning en control cyclus. We rapporteren tenslotte binnen de periode 1 januari 2021 tot 1 januari 2030, conform het Beleidsakkoord 2022 – 2026.

Inhoud

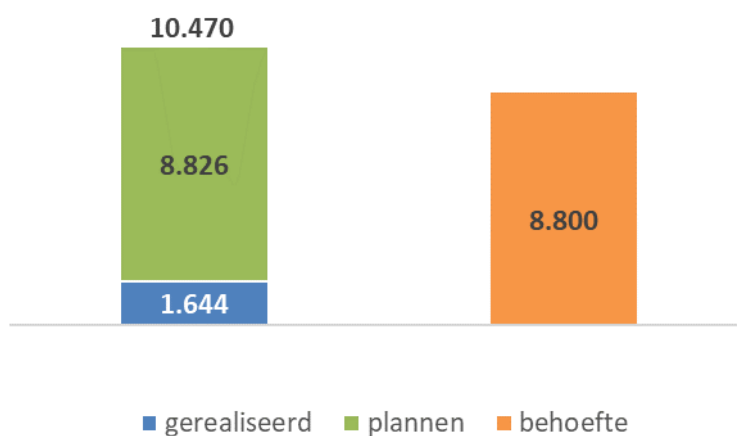
| | |
|--|----|
| Inleiding | 2 |
| 1. Aanbod en behoefte: woningen per jaar | 4 |
| 2. Aanbod woningen per wijk..... | 7 |
| 3. Aanbod per woningbouwsegment | 9 |
| 4. Sociale huur door woningcorporaties | 11 |
| 5. Studentenhuisvesting..... | 12 |
| 6. Definities, begrippen en verantwoording | 13 |



1. Aanbod en behoefte: woningen per jaar



Figuur 1: Woningbehoefte, gerealiseerde woningen en plannen van 2021 tot 2030



Figuur 2: totaal aantal plannen tussen 2021 en 2030, inclusief gerealiseerde plannen.

Doelstelling: 8.800 woningen tussen 2021 en 2030

In het beleidsakkoord is een woningbouwdoelstelling geformuleerd voor de periode 2021 tot 2030. De woningbehoefte is met 8.800 woningen voor een periode van 9 jaar fors hoger dan de vorige doelstelling (8.180 woningen voor de periode 2017 tot 2030). Dit betekent een toename van de productie van 630 naar 980 woningen per jaar.

Rapportage

De verwachting is dat tussen 2021 en 2030 in Leiden 10.470 woningen worden opgeleverd. In deze aantallen is al rekening gehouden met planuitval. Daarvoor passen we de staffel toe zoals die is ontwikkeld voor de Regionale Woonagenda². Harde bouwplannen die op korte termijn opgeleverd worden, tellen hierbij voor 100% mee. Plannen die verder in de toekomst liggen en waarbij nog veel

² Zie: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017, p. 21

procedures moeten worden doorlopen, tellen voor een lager percentage mee. Dit percentage loopt af van 90% naar 0%, afhankelijk van hoe onzeker de plannen zijn. Dit sluit zo goed mogelijk aan bij hoe in de praktijk woningbouwplannen vertragen of uitvallen³. Het wijkt wel af van de grens van 30% planuitval zoals dit door de provincie wordt gehanteerd. De werkwijze van de provincie is een minder nauwkeurige benadering omdat een plan waarvan de bouw al is gestart even zwaar mee telt als een plan waarvoor net een bestemmingsplan is vastgesteld.

Door een staffel te hanteren geven we een realistisch beeld van het verwachte aantal woningen zoals we er nu voor staan. Dit betekent ook dat plannen die nu nog niet of slechts deels meegeteld worden alsnog hard kunnen worden in de komende jaren. Voor alle plannen in deze rapportage geldt dat alleen de netto toevoegingen worden meegeteld. Als er in een project ook woningen worden gesloopt worden deze in mindering gebracht op het aantal woningen in dat project. In totaal worden er tussen 2021 en 2030 11.461 woningen gebouwd. In diezelfde periode worden ook 990 woningen gesloopt. Zorgen de nieuwbouwprojecten in deze monitor voor een netto toename van de woningvoorraad met 10.470 woningen.

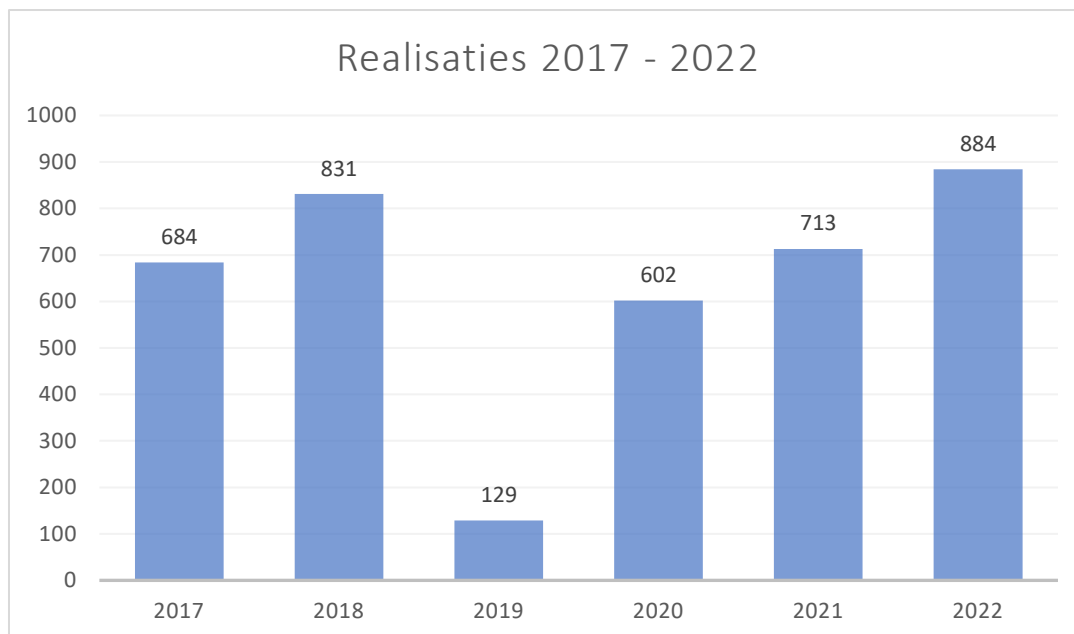
Naast nieuwbouw zijn er nog andere manieren waarop woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Voor deze monitor worden alleen reguliere woningen meegeteld in woningbouwprojecten. De groei van de woningvoorraad zoals die door het CBS wordt bijgehouden maakt geen onderscheid tussen reguliere woningbouw, tijdelijke woningen, zelfstandige studenteneenheden en woningsplitsing. Daarom wijken de aantallen zoals deze in de monitor zijn opgenomen af van de woningvoorraad toename zoals die door het CBS wordt gepubliceerd.

Duiding

Tot 2026 zien we dat het aantal opgeleverde woningen nog achter blijft bij de behoefte. Vanaf 2026 zien we dat deze achterstand ingehaald wordt. Tegen 2030 zijn er nog steeds voldoende plannen om aan de woningbehoefte te voldoen. We zien de afgelopen jaren dat het moment waarop de woningbouwplanning de woningbehoefte voorbij streeft met de jaren steeds opschuift. Ten opzichte van de vorige monitor is ook dit jaar het moment waarop de plannen boven de behoefte uitstijgen een jaar naar achteren verschoven. Voor de komende jaren ligt het aantal geplande woningen maar net onder de behoefte, om na 2026 een sterke lijn naar boven in te zetten. In totaal zijn er plannen om netto 10.470 woningen aan de voorraad toe te voegen, waarbij planuitval is meegerekend. Ten opzichte van de vorige monitor is dit een afname van 50 woningen. Deze afname zit vooral in verschuivingen van de planning van een aantal bouwprojecten.

De verschuivingen in de planning zorgen er voor dat de woningen voor een lager percentage worden meegenomen in de staffel. Voorbeeld: een project in de ontwerpfase dat eerst in 2026 zou worden opgeleverd maar volgens de nieuwe planning pas in 2028 kan worden opgeleverd, zal nu nog maar voor 75% meetellen in plaats van 100%. Er zijn verschillende oorzaken waardoor vertraging ontstaat in bouwprojecten: Stijgende bouwkosten, hogere rente, krapte op de arbeidsmarkt, twee jaar corona-perikelen, veranderd beleid (meer of andere eisen aan bouwprojecten), langdurige acquisitietrajecten, de noodzaak om 70% draagvlak bij huurders te krijgen wanneer er sloop – nieuwbouw plaatsvindt en wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna.

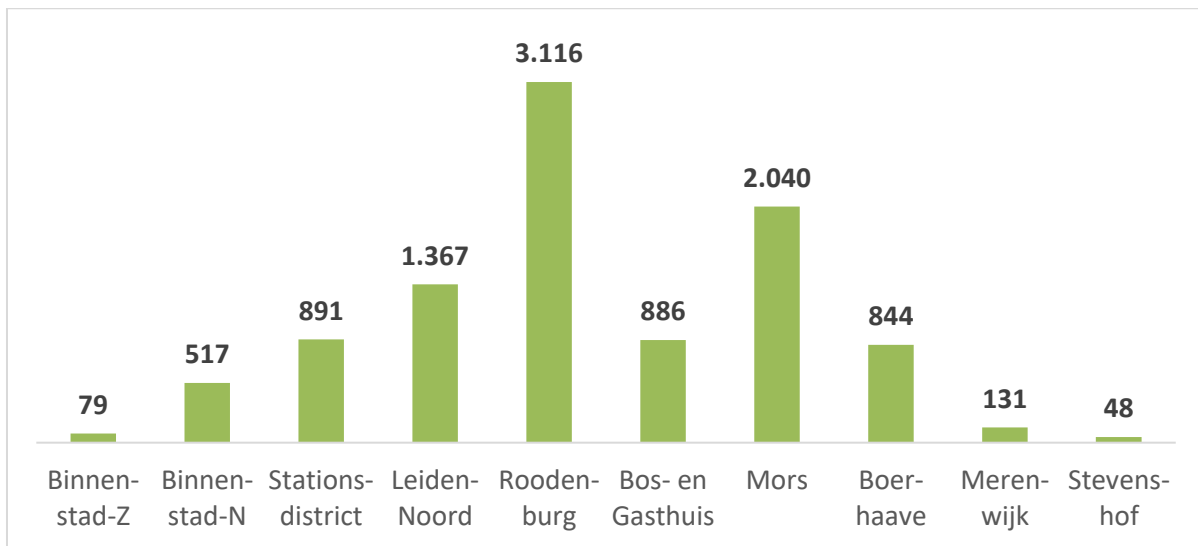
³ Voor een uitwerking van deze staffel zie Hoofdstuk 6: Definities, begrippen en verantwoording



Figuur 3: realisaties 2017 – 2022

Omdat we op dit moment nog aan het begin van een nieuwe beleidsperiode zitten, geeft deze monitor slechts een beperkte blik terug in de tijd. Ter referentie zijn daarom hierboven de realisaties van 2017 tot en met 2022 weergegeven. Gemiddeld zijn er in deze periode 641 nieuwbouwwoningen per jaar toegevoegd. In totaal zijn er in deze periode 3843 woningen toegevoegd.

2. Aanbod woningen per wijk



Figuur 4: spreiding van de bouwplannen over de verschillende wijken in de stad

Doelstelling: vooral woningen in de zeven potentiegebieden uit de Omgevingsvisie toevoegen

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat we vooral woningen gaan toevoegen in zeven potentiegebieden. De kansrijke woningbouwgebieden zijn hieronder opgesomd (met steeds tussenhaakjes onder welke wijk deze vallen).

1. Grote stationsgebied (Stationsdistrict); 2. Centrum zuidwest (Bos- en Gasthuis); 3. Grote Lammenschansdriehoek (Roodenburgerdistrict); 4. Voormalige industriezone Groenord/Willem de Zwijgerlaan (Leiden-Noord); 5. Willem de Zwijgerlaan Oost (Leiden-Noord), 6. Entreegebied Plesmanlaan (Mors) en 7. het Werninkterrein (Mors).

Rapportage

In figuur drie is weergegeven hoe de woningbouwplannen zijn verspreid over de stad op basis van de CBS wijkindeling. De grootste concentratie bouwplannen vindt plaats in het Roodenburgerdistrict, de Mors en Leiden Noord, gevolgd door het Bos- en Gasthuisdistrict en het Stationsdistrict. Dit zijn ook de wijken waarin de potentiegebieden uit de Omgevingsvisie vallen. Op de kaart op de volgende pagina is te zien waar binnen de potentiegebieden ontwikkelingen plaats vinden.

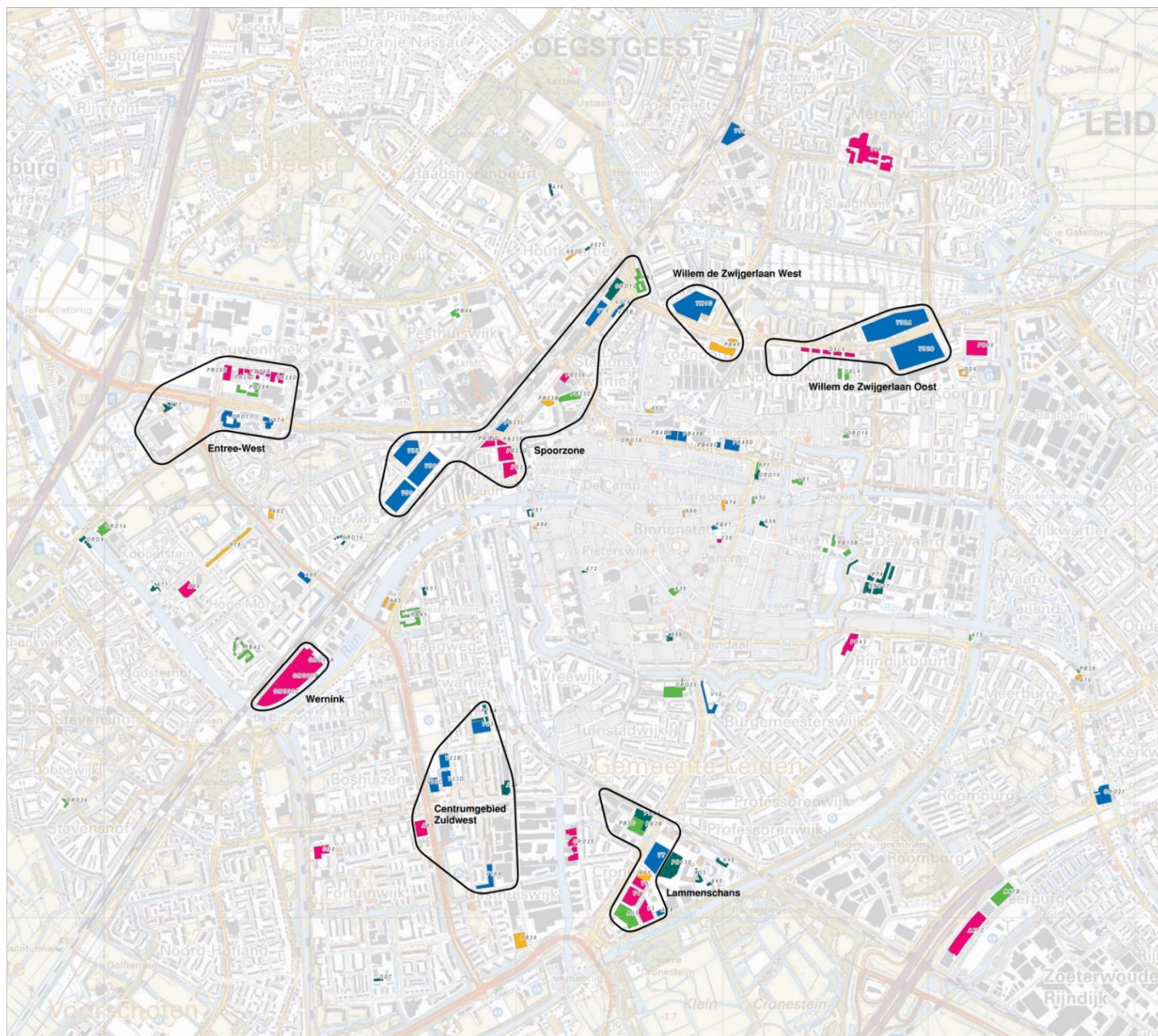
Duiding

In het vorige hoofdstuk was al vermeld dat de totale plancapaciteit met 50 woningen is afgenomen. Dit is vooral het gevolg van verschuivingen in de planning. De grootste verschuiving zien we in het Morsdistrict, met een afname van 200 woningen. Hier zijn de woningen die ingepland stonden op het Werninkterrein in fasering teruggezet van ontwerpfase naar de verkenningsfase. Daarom worden ze niet meer meegenomen in de gewogen nieuwbouwaantallen. Een deel van de afname van deze woningen wordt echter gecompenseerd door ontwikkelingen in de rest van de Mors. Het grootste aantal nieuwbouwplannen wordt nog steeds in het Roodenburgerdistrict gerealiseerd. Met name in het gebied van de Lammenschansdriehoek tot de Watergeuskade.

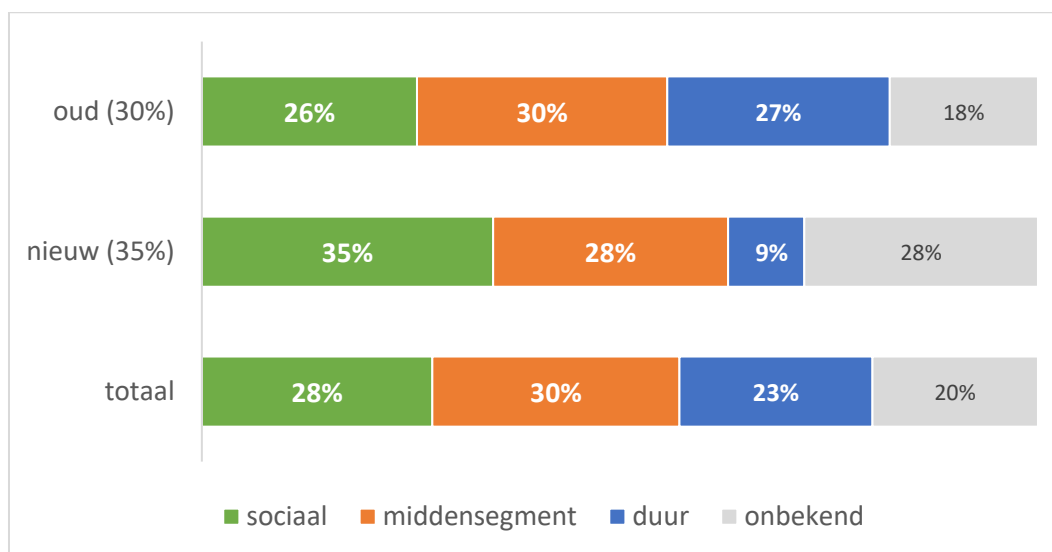
Bouwplannen en de potentiegebieden op de kaart

De meeste actuele gegevens en details over projecten zijn te vinden op de projectenkaart:

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



3. Aanbod per woningbouwsegment



Figuur 5, verdeling plannen over de verschillende woningbouwsegmenten

Doelstelling: Voor nieuwe projecten 35% sociale woningbouw en 35% middensegment

Afgelopen jaren is er gestuurd op het toevoegen van 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure woningen. Bij het opstellen van het nieuwe beleidsakkoord 2022-2026 zijn deze doelstellingen verhoogd. Om het aanbod in deze segmenten te vergroten, hebben we als doel om in projecten waarin nog kan worden (bij)gestuurd in het woningbouwprogramma 35% sociale huurwoningen te realiseren en 35% woningen in het middensegment. Daarmee voegen we in totaal 70% betaalbare woningbouw toe. Daarnaast zorgen we ervoor dat sociale huurwoningen in de regel in bezit zullen zijn van woningcorporaties.

Rapportage

Het Beleidsakkoord 2022 – 2026 heeft aanleiding gevormd om op een andere manier te rapporteren over het aandeel betaalbare woningen in de plannen. De vorige versie van de monitor (2022-2) was de eerste versie waarin op deze wijze is gerapporteerd. Bij plannen waarbij het nog mogelijk is om bij te sturen, zetten we in op het ophogen van de percentages sociaal en middelduur. Maar bij plannen die in een verder stadium van ontwikkeling zijn liggen deze percentages vaak al vast. Daarom is in deze rapportage een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en oude plannen. Bij oude plannen gaat het om plannen waarbij er al een intentieovereenkomst lag waarin de programmatische kaders zijn vastgelegd of een anterieure overeenkomst is gesloten ten tijde van de publicatie van het beleidsakkoord in juni 2022. Bij nieuwe plannen gaat het om plannen waarin we nog kansen zien om bij te sturen in de onderverdeling in prijscategorieën.

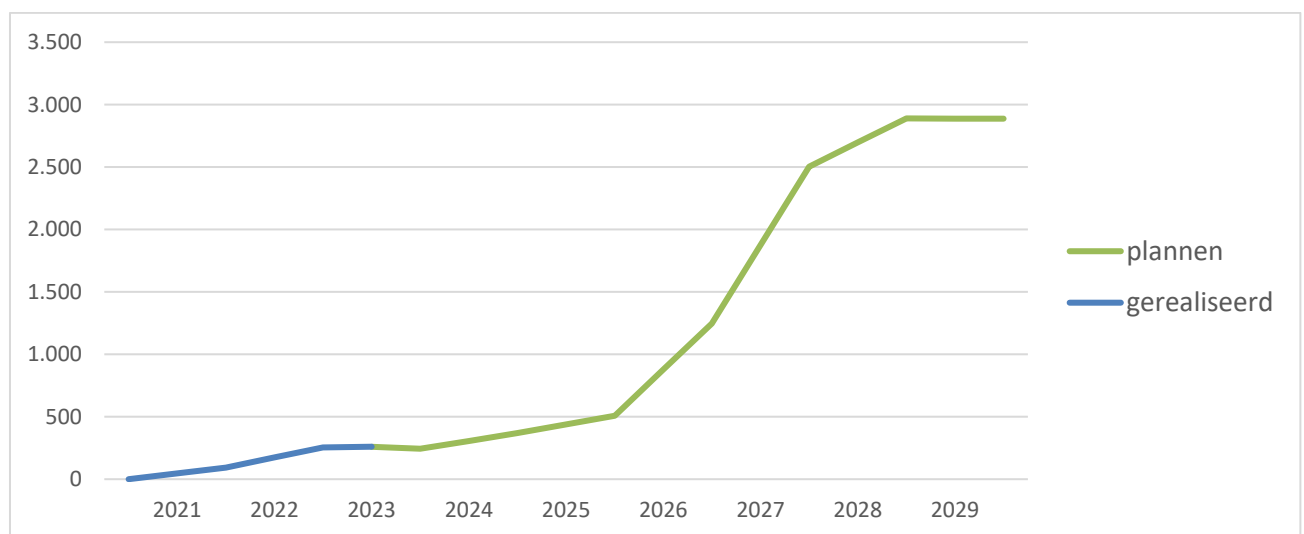
Door de lange doorlooptijd van woningbouwprojecten duurt het een aantal jaar tot een wijziging in het beleid ook doorwerkt in de opgeleverde woningen. De woningbouwprogramma's van de oudere plannen zijn nog tot stand gekomen onder beleid waarbij op 30% sociale huur en 20% middensegment gestuurd werd. De oudste nu nog in aanbouw zijnde plannen stammen zelfs uit een collegeperiode waarin de doelstelling was om 20% sociale huur toe te voegen.

Duiding

Sinds het vaststellen van het beleidsakkoord is gestuurd op een hoger percentage sociale huur. Omdat deze rapportage over de eerste helft van 2023 gaat, zien we hier het effect van het eerste jaar bijsturen. In de categorie oude plannen zijn er in totaal 8.356 woningen, voor nieuwe plannen gaat het om 2.115 woningen.

De meeste verschuivingen zijn te zien bij de nieuwe plannen. Omdat er slechts 2.115 woningen in de categorie nieuw vallen, zorgt een kleine wijziging tot een grotere verschuiving in de percentages. Dit is met name te zien bij het percentage middeldure woningen. Hier zien we een daling van 42% naar 28%. Dit komt omdat een aantal plannen in die categorie vertraagd is en pas na 2030 wordt opgeleverd. Daarnaast is bij een aantal plannen een verschuiving tussen de woningbouwcategorieën te zien. Daarbij zijn woningen uit het middensegment ingeruild voor sociale huur en dure woningen. Omdat deze monitor over de periode van 2021 tot 2030 rapporteert, worden deze niet meer meegenomen. Met 35% is het aandeel sociale huurwoningen vrijwel gelijk gebleven.

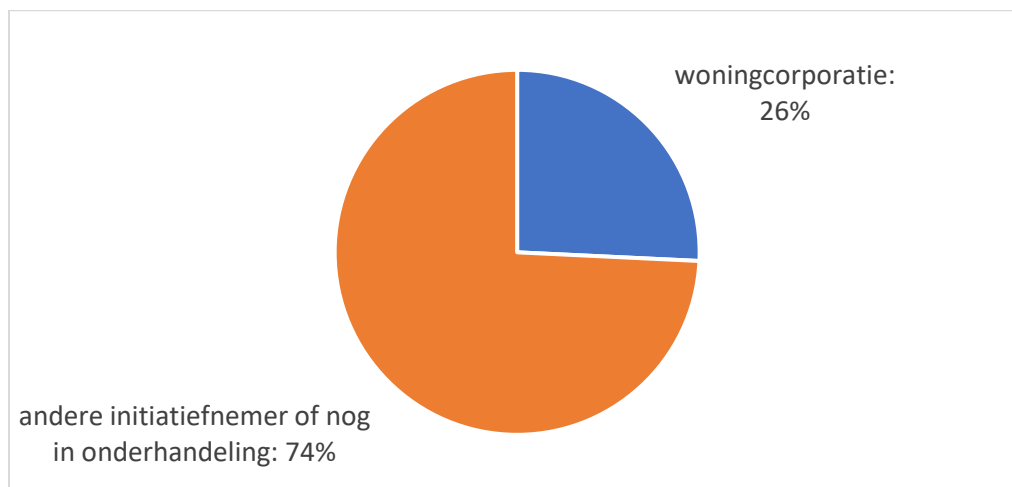
Als we kijken naar het totaal van oude en nieuwe plannen bij elkaar zien we dat zowel het percentage sociale huurwoning als het percentage woningen in het middensegment zijn toegenomen. Ook is een verschuiving te zien van onbekend naar het dure segment. De komende jaren zullen steeds meer plannen onder de nieuwe doelstellingen vallen. Een deel hiervan zit al in de zachte plancapaciteit. Wanneer deze plannen verschuiven naar een volgende fase in de ontwikkeling zullen deze ook mee gaan tellen voor het aandeel sociaal en woningen in het middensegment.



Figuur 6: plancapaciteit sociale huur per jaar

Als we kijken naar wanneer sociale huurwoningen worden opgeleverd, zien we dat met name tegen het einde van de rapportageperiode veel sociale huurwoningen worden opgeleverd. Dit wordt deels veroorzaakt door sloop-nieuwbouwprojecten. We rapporteren op het netto aantal woningen (nieuwbouw minus sloop). De sloop gaat hierbij aan de nieuwbouw vooraf. Daarom is in 2023 bijvoorbeeld ook een kleine dip te zien. Uiteindelijk komen op de plek van de gesloopte woningen ten minste hetzelfde aantal sociale huurwoningen terug.

4. Sociale huur door woningcorporaties



Figuur 7, aandeel sociale huurwoningen dat met zekerheid bij een corporatie in bezit komt

Doelstelling

In het beleidsakkoord is ook afgesproken dat we woningcorporaties meer in positie willen brengen bij ontwikkelaars. Het doel hierbij is om er voor te zorgen dat sociale huurwoningen in de regel bij woningcorporaties in bezit zullen komen.

Rapportage

Het aandeel sociale huurwoningen dat door een woningcorporatie zal worden afgenomen of worden ontwikkeld is in de grafiek hierboven opgenomen. Hierbij zijn alleen de woningen opgenomen waarvan echt zeker is dat deze bij een woningcorporatie in bezit zullen komen. De onderhandelingen over het afnemen van sociale huurwoningen door woningcorporaties verlopen in veel gevallen tijdens de ontwikkeling van een project. Dat betekent dat vaak pas rond de start van de bouw duidelijk is wie de uiteindelijke afnemer van de woningen zal zijn.

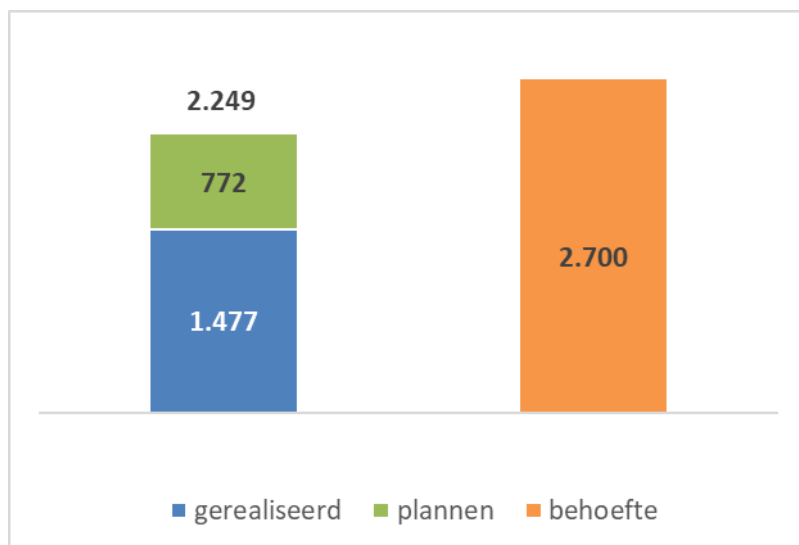
Duiding

Omdat van een deel van de sociale huurwoningen pas in een laat stadium van de ontwikkeling bij een corporatie terecht komt, kan ook voor de woningen die al wel in de monitor zitten dit percentage nog toenemen. In het ontwikkeltraject wordt ook bij lopende projecten er voor gezorgd dat woningcorporaties zo goed mogelijk in positie worden gebracht. Ook wordt bij nieuwe projecten de exploitatietermijn van sociale en middeldure huurwoningen aangepast door de aanpassing van de doelgroepenverordening. Dit maakt het voor ontwikkelaars minder interessant om de sociale huurwoningen zelf te exploiteren.

Ook hier zorgen sloop-nieuwbouwprojecten van corporaties voor een wat negatieve voorstelling van zaken. In een aantal gevallen vindt de sloop voor 2030 plaats en de herbouw pas daarna. Daardoor wordt de sloop wel van het totaal aantal nieuwbouwplannen bij corporaties afgetrokken, maar de herbouw nog niet meegeteld. Dit zorgt voor een negatief aantal woningen in zo'n project.

In Leiden zijn een aantal sociale verhuurders actief die geen woningcorporatie zijn in de zin van de Woningwet. Dit zijn bijvoorbeeld Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ), Stichting Boerhaave, Gemiva en de Haardstee. Als we de ontwikkelingen van deze partijen optellen bij de corporatiewoningen komen we tot een aandeel van 29% sociale verhuurders.

5. Studentenhuisvesting



Figuur 8, plannen en doelstelling studentenhuisvesting

Doelstelling

Ook voor studentenhuisvesting is de doelstelling voldoende eenheden toe te voegen om te voldoen aan de behoefte. Tussen 2021 en 2030 is er behoefte aan een toevoeging van 2700 studentenwoningen. Om dit te realiseren werken we met de universiteit, hogeschool en studentenhuisvester DUWO samen in de Taskforce Studentenhuisvesting. Voor het voldoen aan de vraag kijken we ook naar onze buurgemeenten. Een deel van de behoefte wordt in de Leidse regio gerealiseerd. Bijvoorbeeld op het Oegstgeester deel van het Bio Science Park.

Rapportage

Voor de periode 2021 – 2030 zijn er voldoende plannen om in totaal 2.249 eenheden toe te voegen. Hiervan zijn er inmiddels 1.477 gerealiseerd.

Duiding

Ten opzichte van de vorige monitor zien we dat dit jaar een flink aantal studenteneenheden zijn opgeleverd. In het entreegebied zijn 703 eenheden opgeleverd door The Student Experience. Daarnaast zijn er 289 eenheden van DUWO opgeleverd in het Schilperoortpark. Deze complexen bestaan uit zelfstandige eenheden met gemeenschappelijke ruimtes op de begane grond. Beide locaties bevinden zich op het Bio Science Park.

Met de plannen die op dit moment in ontwikkeling en in voorbereiding zijn, lijkt er nog een tekort te zijn van 451 studenteneenheden. Op de locatie waar nu de Praxis is gehuisvest aan de Zoeterwoudseweg verwachten het college en eigenaar DUWO echter een substantieel deel hiervan te kunnen realiseren. Dit initiatief is nog geen onderdeel van de harde plancapaciteit, omdat het zich nog in een vroeg stadium van planvorming bevindt. Daarnaast is nog een aantal andere locaties in verkenning voor de toevoeging van studentenwoningen.

6. Definities, begrippen en verantwoording

Bronnen:

- **Beleidsakkoord:**
 - Beleidsakkoord Gemeente Leiden 2022 – 2026: “Samen Leven in Leiden”.
 - Woningbehoefte: In het beleidsakkoord is een woningbehoefte berekend van 8.800 woningen voor de gemeente Leiden voor de periode van 2021 tot 2030. Deze behoefte is gebaseerd op de woningbehoefteraming van de Provincie Zuid Holland zoals deze voor Holland Rijnland is vastgesteld in 2021. Op basis van die regionale woningbehoefteraming is berekend hoeveel woningen in Leiden zouden moeten worden toegevoegd. De behoefte aan studentenhuisvesting voor deze periode is 2.700 eenheden

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 Verkenningsfase wordt niet meegenomen in het planaanbod.
- De initiatieffase wordt als volgt meegenomen in het planaanbod:
 - 90% voor de eerste 5 jaar
 - 70% voor plannen die over meer dan 5 jaar worden opgeleverd

- De ontwerp, voorbereiding en realisatiefase worden als volgt meegenomen in het planaanbod:

- o 100% voor de eerste 5 jaar
- o 75% voor plannen die over meer dan 5 jaar worden opgeleverd

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:

In het beleidsakkoord is vastgelegd dat bij nieuwe ontwikkelingen 35% van de woningen sociale huurwoningen dienen te zijn en 35% van de woningen in het middensegment dienen te vallen. De overige 30% vallen onder het vrije segment.

Sociale huurwoningen: woningen tot de liberalisatiegrens. Deze grens wordt jaarlijks door de minister vastgesteld. In 2023 is deze grens € 808,06 per maand.

Middensegment: Koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens en middeldure huurwoningen zoals omschreven in de doelgroepenverordening. De betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen wordt ook jaarlijks vastgesteld. In 2023 is deze losgekoppeld van de NHG-kostengrens. De betaalbaarheidsgrens is op dit moment € 355.000,-. De maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt volgens de doelgroepenverordening € 1.000,- in 2023.

Vrij segment: het staat ontwikkelende partijen voor alle overige woningen vrij om te bepalen voor welke prijs deze verkocht of verhuurd worden.

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.

