

Rapportage Woningbouwmonitor gemeente Leiden

meting 2022-2¹



¹ 2022-2 staat voor de rapportage over het tweede halfjaar van 2022 (van 1 juli 2022 tot 31 december 2022)

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

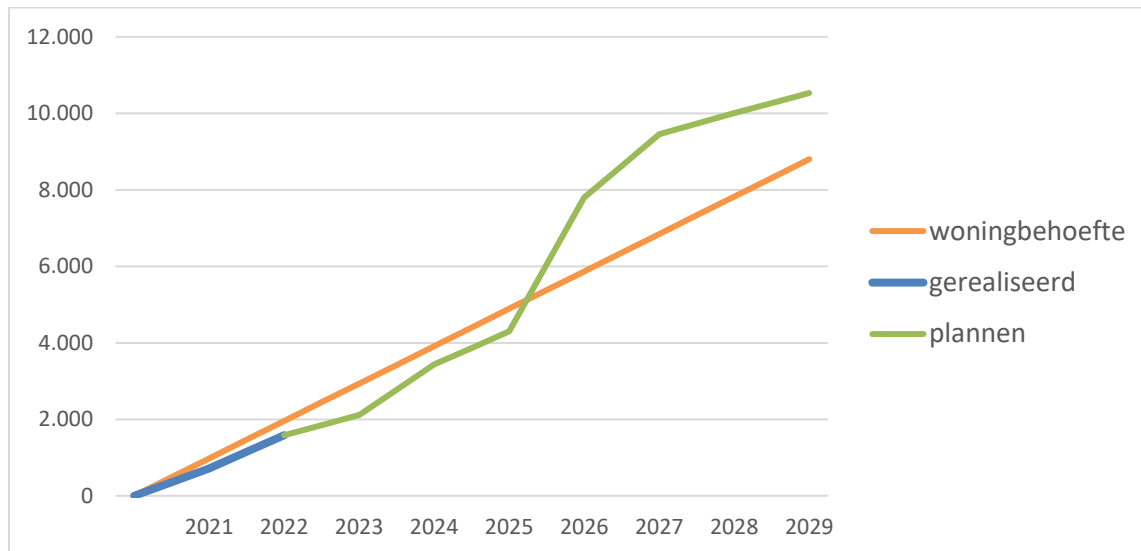
In de vorige versie van de monitor was deze aanpassing reeds aangekondigd. De doelstellingen uit het beleidsakkoord hebben op een aantal vlakken geleid tot wijzigingen van de manier waarop we rapporteren. De periode waarover we rapporteren is aangepast naar 2021 tot 2030. Er is een nieuwe woningbouwdoelstelling vastgesteld, er is in Leiden behoefte aan 8.800 woningen. Verder zijn de doelstellingen voor betaalbare woningen en sociale huurwoningen verhoogd. We streven nu naar 35% sociale huur en 35% woningen in het middensegment. De bedoeling is ook dat zo veel mogelijk sociale huurwoningen door corporaties worden ontwikkeld, daarom rapporteren we daar nu ook op. Ook is de doelstelling voor het aantal studenteneenheden dat we willen toevoegen naar boven bijgesteld.

We rapporteren al het bovenstaande voor de peildatum 1 januari 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. We rapporteren tenslotte binnen de periode 1 januari 2021 tot 1 januari 2030, conform het Beleidsakkoord 2022 - 2026.

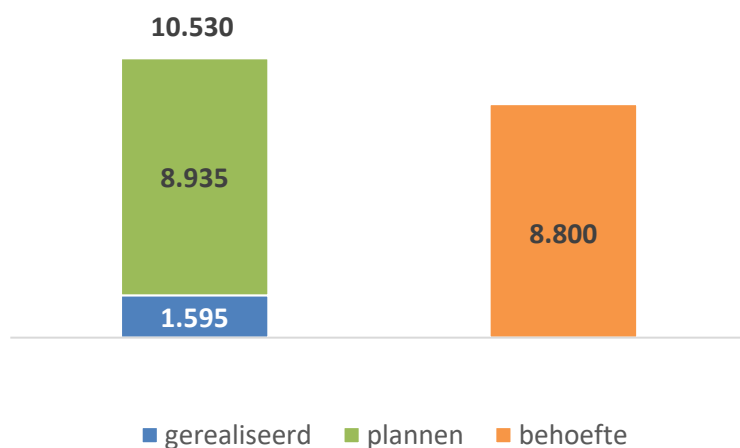
Inhoud

| | |
|--|----|
| 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 nieuwe 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 10.530 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 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 echter wel af van de grens van 30% planuitval zoals dit door de provincie wordt gehanteerd. Dit 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.

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. Zo komt het CBS tot 993 netto toevoegingen waar uit deze monitor op 871 uitkomt. Wel wordt in deze monitor in een apart hoofdstuk gerapporteerd op de ontwikkeling van studentenhuisvesting.

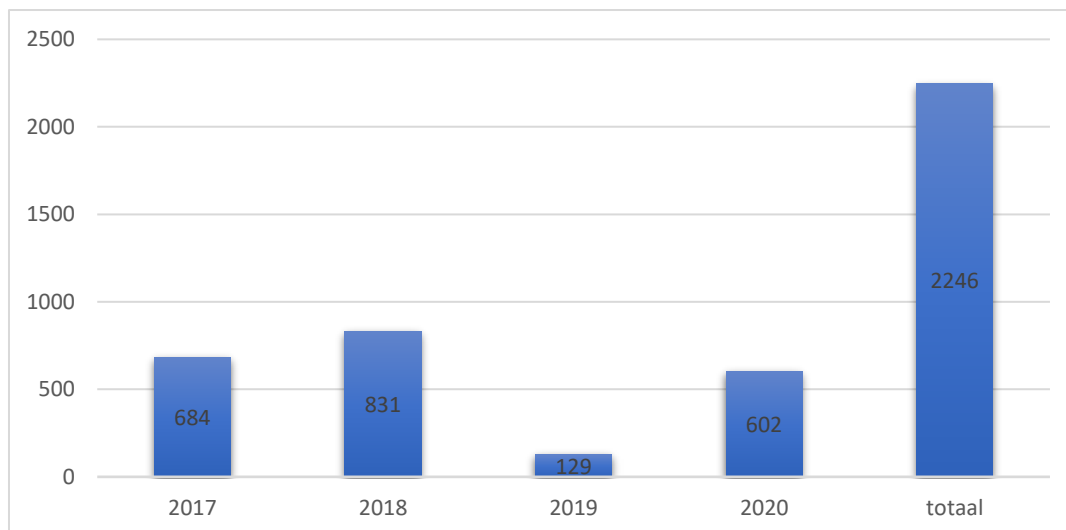
Duiding

In 2022 zijn er 996 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Er zijn echter ook 125 woningen gesloopt waardoor er 871 nieuwbouwwoningen netto toegevoegd aan de voorraad (2021: 713). Dit betekent dat we tot 2030 ruim 1000 woningen per jaar moeten toevoegen om aan de woningbehoefte van 8.800 te voldoen. Dit is een forse groei van het aantal woningen wat per jaar wordt toegevoegd aan de voorraad. Over de periode 2017 – 2020 was dit gemiddeld 560 per jaar. Zie hiervoor het overzicht op de volgende pagina.

Tot 2025 zien we dat het aantal opgeleverde woningen net achter blijft bij de behoefte. Vanaf 2025 zien we dat deze achterstand ingehaald wordt. Tegen 2030 zijn er ruim 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. Dit komt enerzijds door behoeftcijfers die bij iedere raming hoger liggen, maar anderzijds ook door vertragingen in ruimtelijk procedures en tijdens de bouw. Voor de komende jaren ligt het aantal geplande woningen maar net onder de behoefte, om na 2025 een sterke lijn naar boven in te zetten. In totaal zijn er plannen voor 10.530 woningen, waarbij planuitval is meegerekend. Daarmee liggen we op koers om tussen 2021 en 2030 de gewenste 8.800 woningen aan de voorraad toe te voegen. Het blijft wel van belang de komende jaren scherp in de gaten te houden wat de stijging van de rente en andere marktfactoren voor invloed hebben op de bouwproductie en planuitval. Tegelijk kunnen deze factoren ook van invloed zijn op de ontwikkeling van de woningbehoefte.

² Zie: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017, p. 19

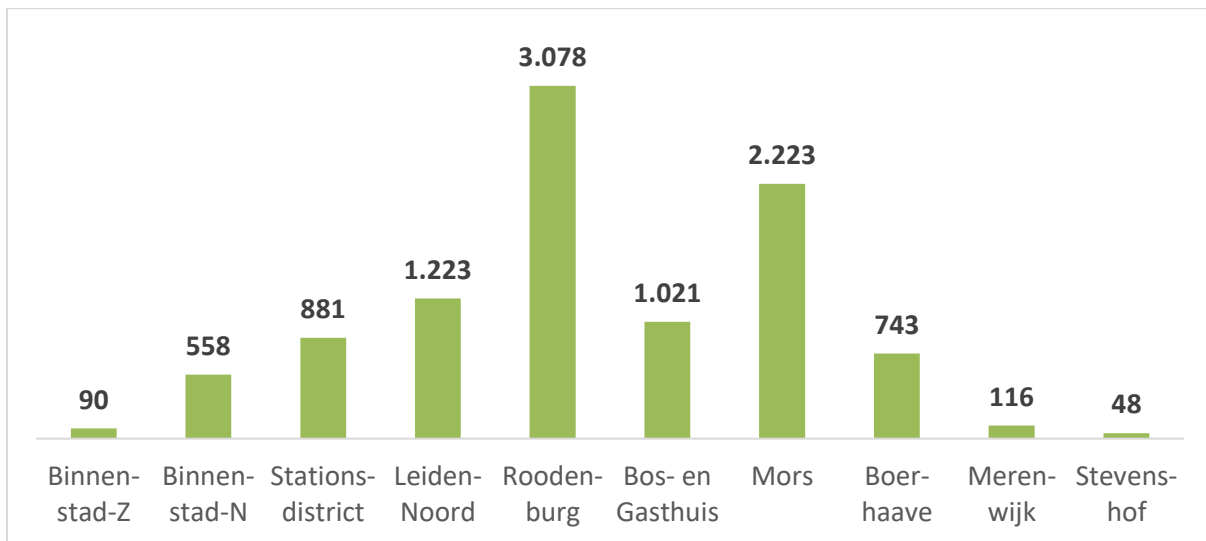
³ Voor een uitwerking van deze staffel zie Hoofdstuk 6: Definities, begrippen en verantwoording



Figuur 3: realisaties 2017 – 2020

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 2020 weergegeven. Gemiddeld zijn er in deze periode 562 nieuwbouwwoningen toegevoegd. In totaal zijn er in deze periode 2246 woningen toegevoegd.

2. Aanbod woningen per wijk



Figuur 4

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.

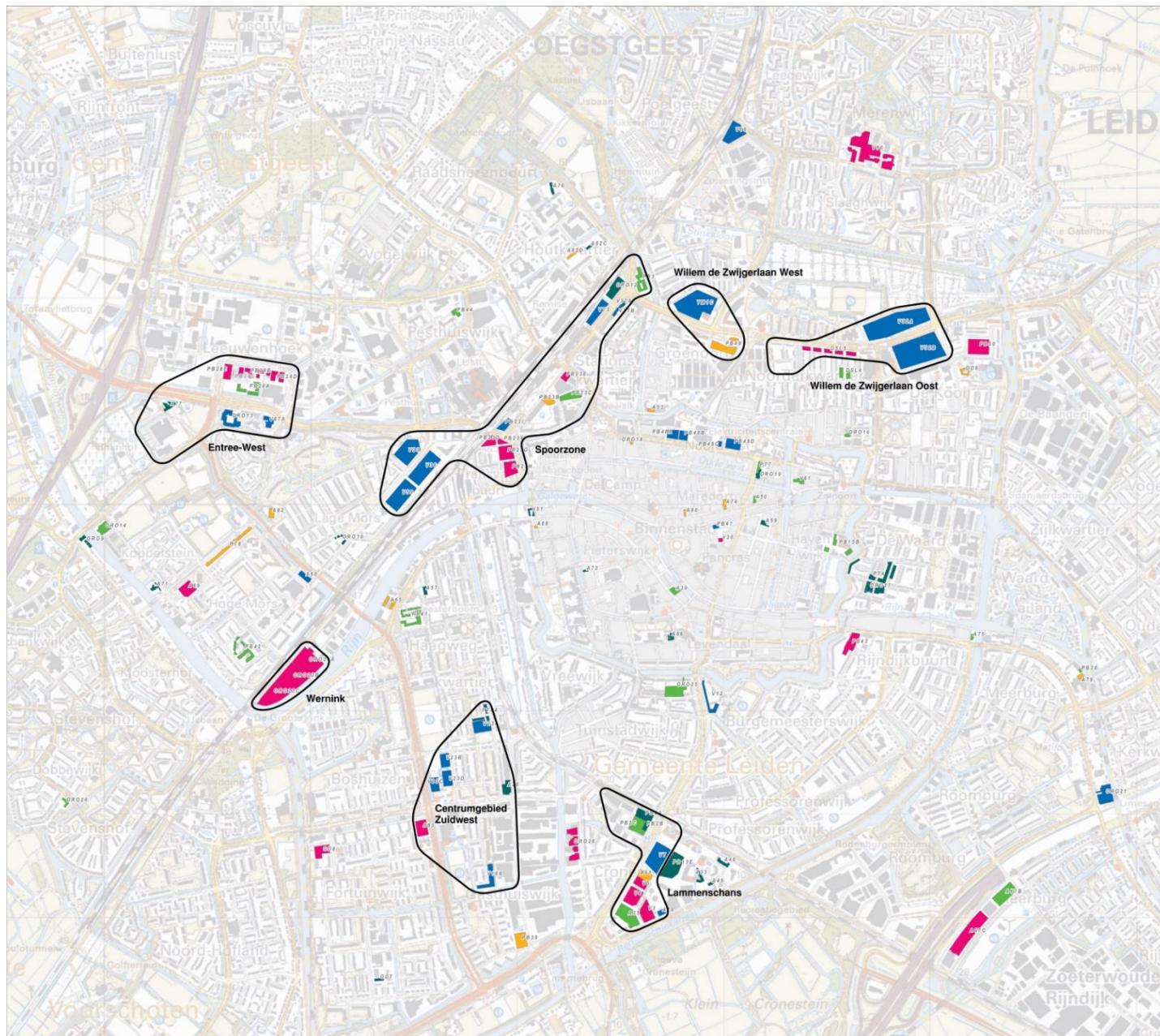
Duiding

Een vergelijking met de vorige versie van de Woningbouwmonitor kan niet een-op-een gemaakt worden. Dit omdat de periode waarover gerapporteerd wordt verschilt. Ondanks dat er nu gerapporteerd wordt over de periode 2021 tot 2030 (in plaats van 2017 tot 2030) zien we in het Roodenburgerdistrict en de Mors toch een toename van de plancapaciteit. Dit is voornamelijk het gevolg van zachte bouwplannen die hard zijn geworden en nu volledig meetellen voor de monitor. In de overige potentiegebieden zien we een kleine afname. Dit komt omdat een deel van de plancapaciteit in de deze gebieden in de periode 2017 – 2020 is opgeleverd.

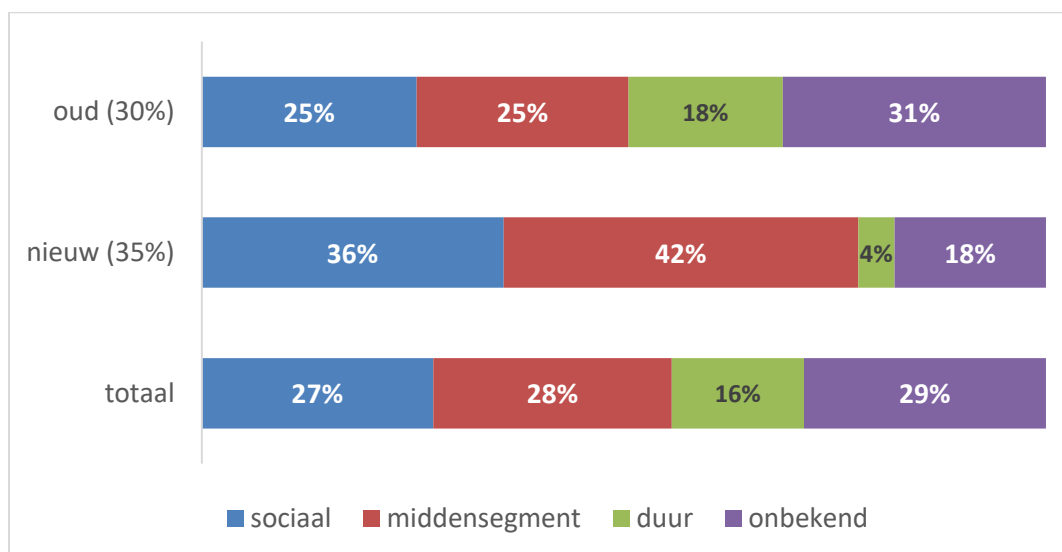
Bouwplannen en de potentiegebieden op de kaart

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

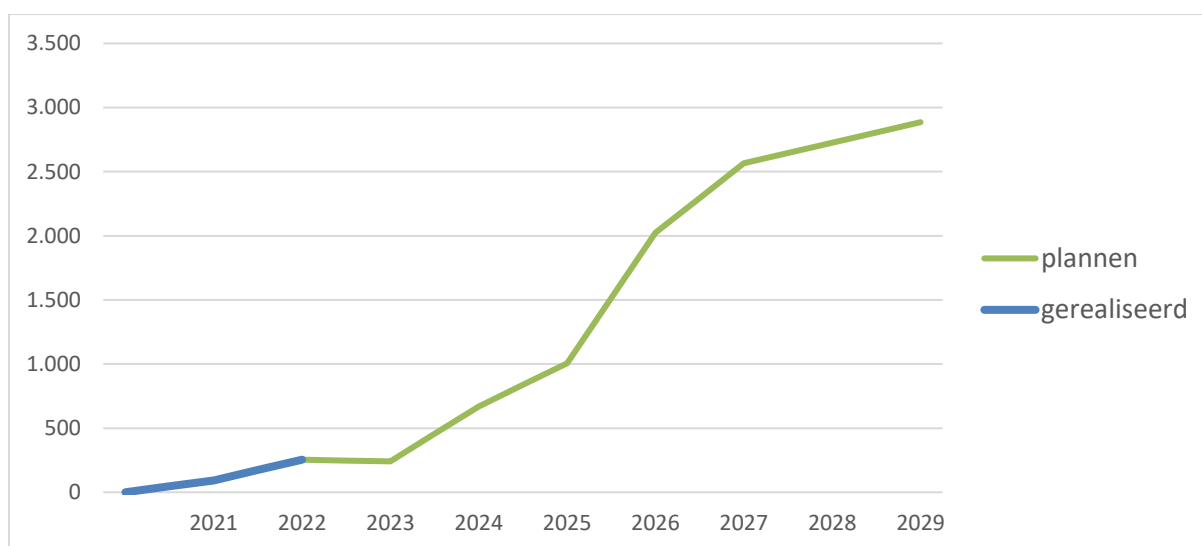
<https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/woningbouw-in-leiden/>



3. Aanbod per woningbouwsegment



Figuur 5, verdeling plannen over de verschillende woningbouwsegmenten



Figuur 6, plancapaciteit sociale huur

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 nieuwe beleidsakkoord vormt een aanleiding om op een andere manier te rapporteren over het aandeel betaalbare woningen in de plannen. Bij plannen waarbij het nog mogelijk is om bij te sturen, zetten we in op het ophogen van de percentages sociaal en middelduur. Daarom is in deze rapportage is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en oude plannen. Bij oude plannen gaat het om plannen waarbij er al een intentieovereenkomst ligt waarin de programmatische kaders zijn vastgelegd of een anterieure overeenkomst is gesloten ten tijde van de publicatie van het nieuwe 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.

In eerdere versies van de monitor werd gerapporteerd op een percentage van de woningbehoefte. Bij de huidige woningbehoefte zou dat betekenen dat we 3.080 sociale huurwoningen zouden moeten toevoegen (35% van 8.800 woningen). Voorheen bleef de plancapaciteit achter bij de behoefte, en gaf deze methode goed inzicht in hoeveel woningen in welke categorie moesten worden toegevoegd. We hebben inmiddels echter meer woningen in de planning dan de woningbehoefte. Daarom rapporteren we vanaf nu het percentage sociale huurwoningen en middeldure woningen als percentage van het totaal aantal geplande woningen in plaats van een percentage van de woningbehoefte.

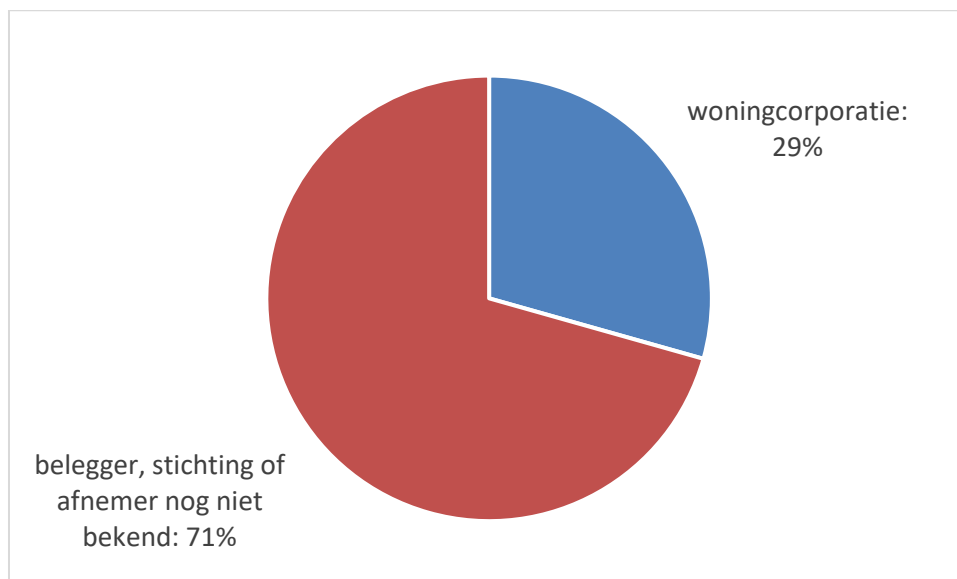
Door de lange doorlooptijd van woningbouwprojecten duurt het een aantal jaar tot een wijziging in het beleid ook doorwerkt in de opgeleverde woningen. De woningbouwprogramma's van de oudere plannen zijn nog tot stand gekomen onder beleid waarbij op 30% sociale huur en 20% middensegment gestuurd werd. 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 tweede helft van 2022 gaat zien we hier het effect van circa 6 maanden bijsturen. Dit heeft tot nu toe er toe geleid dat het aandeel sociale huurwoningen in de plannen is gestegen tot 36%. Het middensegment maakt zelfs 42% van de plannen uit. Voor plannen waarbij het woningbouwprogramma al op basis van oude afspraken vast ligt, zijn deze percentages met 25% sociaal en 25% middensegment lager. Van het totale bouwprogramma bestaat 27% van de geplande woningen uit sociale huurwoningen en 28% uit woningen in het middensegment.

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.

4. Sociale huur door woningcorporaties



Figuur 6, 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

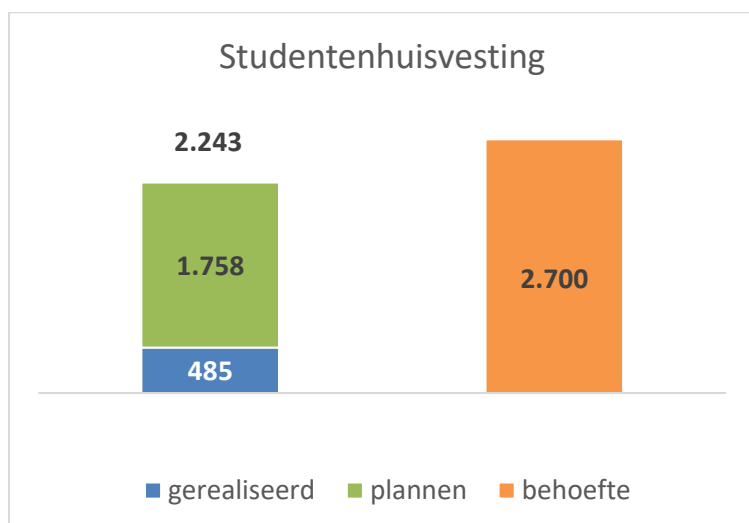
Voor het aandeel sociale huurwoningen die door een woningcorporatie zullen worden afgenomen of ontwikkeld is in de grafiek hierboven opgenomen. Hierbij zijn alleen de woningen opgenomen waarvan echt zeker is dat deze bij een woningcorporatie in bezit zullen komen. De onderhandelingen over het afnemen van sociale huurwoningen door woningcorporaties verlopen in veel gevallen tijdens de ontwikkeling van een project.

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 de exploitatietermijn van sociale en middeldure huurwoningen aangepast door middel van de doelgroepenverordening. Dit maakt het voor ontwikkelaars minder interessant om de sociale huurwoningen zelf te exploiteren.

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 36% sociale verhuurders.

5. Studentenhuisvesting



Figuur 7, 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 2700 studentenwoningen. De vorige behoefte-raming was in aantal gelijk maar ging over de periode 2017 – 2024. Hiervan zijn er voor 2021 600 opgeleverd. Voor deze nieuwe periode is dit dus netto een verhoging van 600 woningen. Om dit te realiseren werken we 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.

Rapportage

Voor de periode 2021 – 2030 zijn er voldoende plannen om in totaal 2.242 eenheden toe te voegen. Hiervan zijn er 485 al gerealiseerd in 2021 en 2022.

Duiding

Met de plannen die op dit moment in ontwikkeling en in voorbereiding zijn lijkt er nog een tekort te zijn van 457 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 een aantal andere locaties in verkenning voor de toevoeging van studentenwoningen. Het college verwacht daarom aan de gestelde bouwopgave te kunnen voldoen.

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 Verkenningfase 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.

