



Aan
De leden van de Gemeenteraad

Datum **5 maart 2021**
Onderwerp **Aanscherping Programmering
Woningbouwopgaven Lansingerland**
Nummer **T20.15396**

Ruimtelijke Economische Strategie
Rudy Wildeman
Telefoon
(010) 800 45 53
E-mail
rudy.wildeman@lansingerland.nl

1. Inleiding

1.1 Lansingerland is een aantrekkelijke woon- werkgemeente

Lansingerland is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente die als een groene oase is gelegen in het hart van de metropoolregio Rotterdam Den Haag. Deze aantrekkelijkheid is de afgelopen jaren benut door duizenden woningen te bouwen. Hierdoor is de gemeente de afgelopen 20 jaar met ruim 60% gegroeid, met behoud van haar kenmerkende karakter en dat willen we ook voor de toekomst. We hebben namelijk onze groene structuren, bestaande wijken en tuinbouwsector altijd weten te behouden. Daarnaast hebben wij kwalitatieve woonmilieus ontwikkeld met aandacht voor de groene omgeving. Ook was er aandacht voor ruimte om in een veilige en gezonde omgeving op te groeien, te ontmoeten en te bewegen. Hierdoor zien we de gemeente nog steeds als een agglomeratie waarbinnen de sociale verbondenheid sterk aanwezig is.

1.2. Slaagkans voor groepen kleiner op woningmarkt

Naast het succes van Lansingerland als woon- werkgemeente zien we dat de wereld om ons heen flink is veranderd. Zo heeft de coronacrisis de maatschappij flink ontwricht en zien we de slaagkans van bepaalde groepen op de woningmarkt steeds kleiner worden. Dit zien we bijvoorbeeld aan de toegenomen wachttijd voor een sociale huurwoning in Lansingerland. Onzekerheid in arbeidscontracten, het moeilijk verkrijgen van financiering voor een koopwoning, stijgende woonlasten en een groot tekort aan betaalbare woningen maken dat het verkrijgen van een passende woning voor steeds meer doelgroepen moeilijker is dan voorheen.

1.3. Middels wonen werken aan de krachtige samenleving

Lansingerland wil middels wonen werken aan een krachtige samenleving in Lansingerland. Wonen is immers een basisbehoefte en de grootste knop waaraan gedraaid kan worden om te kunnen sturen op de toekomstige evenwichtige bevolkingssamenstelling die past bij het karakter van Lansingerland, omdat we anders afstevenen op een flinke vergrijzing. Door woningen toe te voegen vindt er een evenwichtige groei plaats, wat ten goede komt aan de levensvatbaarheid van voorzieningen zoals scholen, verenigingen en retail, maar ook voor de sociale samenhang van de gemeente.

In een krachtige samenleving verstevigen, benutten en behouden we de sterke schouders. Concreet betekent dit dat we investeren in de jongvolwassenen, starters, vitale ouderen en economisch actieven in de middengroep. Voor Lansingerland zijn dit bijvoorbeeld de leraar, de kleine ondernemers, de loodgieter en de tomatenplukker. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede sociale infrastructuur voor kwetsbaren ouderen, zorgbehoevenden en minima is. Een krachtige samenleving heeft namelijk de basis op orde en biedt een vangnet voor kwetsbaren. Ten aanzien van wonen betekent dit dat passende huisvesting voor de stevige schouders en kwetsbaren belangrijk is. Voor deze twee groepen is goede huisvesting namelijk niet meer vanzelfsprekend.

1.4 Conclusie

Concluderende zien we dat Lansingerland een aantrekkelijke woon-werkgemeente is en dat dit benut is door te groeien met behoud van haar kenmerkende kwaliteiten. Tegelijkertijd zien we de problemen op de woningmarkt als een maatschappelijke opgave en willen we werken aan een krachtige samenleving. We zien daarom als opgave hoe wij middels wonen daaraan kunnen bijdragen, zonder onze kenmerkende kwaliteiten te verliezen.

2. Kenmerken woningvoorraad en behoefte

Om de voor onszelf gestelde opgave scherper te krijgen kijken we nu naar onze huidige woningvoorraad en zetten deze af tegen de onderzochte woningbehoefte.

2.1 Kenmerken woningvoorraad

De huidige woningvoorraad van Lansingerland bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Van de in totaal 24.245 woningen zijn ca. 20.000 woningen eengezinswoningen (83%). Onze woningvoorraad voldoet dus prima voor gezinnen maar is niet passend voor de groeiende groep emptynesters/senioren en de groep jongvolwassenen. Hierbij komt dat 73,4% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, waarbij de gemiddelde vraagprijs 532.000 Euro is. Dit ligt ver boven het landelijke gemiddelde van 449.000 Euro¹. De betaalbaarheid van woningen in Nederland staat onder druk en in Lansingerland is deze druk nog hoger. Om dit nog beter te duiden: voor een woning van 449.000 euro is een (gezamenlijk) inkomen nodig van 90.380,- Euro. Voor een woning van 532.000 Euro is een (gezamenlijk) inkomen nodig van 103.846 Euro². Voor een sociale woning is een inkomen van maximaal 44.665, Euro van toepassing. Het modaal inkomen in Nederland, dat wat het meeste voorkomt, bedraagt 36.500,- Euro (2020).

De hoge gemiddelde vraagprijs wil niet zeggen dat alle woningen in Lansingerland ver van betaalbaar zijn. Ongeveer 25% van de koopwoningen heeft een verkoopwaarde onder de 310.000,- Euro³. Dit bedrag wordt gezien als uiterste grens van betaalbaarheid, maar daarvoor is wel een gezamenlijk inkomen nodig van 67.693,- Euro. Verder bestaat 19,1% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen, wat ook onder betaalbaar valt. Het percentage van vrije sector huur-

¹ <https://www.waarstaatjegemeente.nl/>

² <https://www.wijzeringeldzaken.nl/>

³ <https://huispedia.nl/gemeente/lansingerland>

woningen is laag, en hoeveel procent daarvan als betaalbare huurwoning kan worden gekenmerkt is onduidelijk. De verwachting is dat dit percentage niet hoog zal zijn. De vraag of het aandeel betaalbare woningen voldoende is wordt in het volgende onderdeel beantwoord.

Categorie	Aantal	Percentage
Eengezinswoningen	20.123	83%
Appartementen/ gelijkvloers	4.122	17%
Totaal	24.245	100%
Koop	17.796	73,4%
Vrije sector huur >730	1.818	7,5%
Sociale huur <730	4.655	19,1%
Totaal	24.245	100%

Tabel 1. Kenmerken woningvoorraad Lansingerland, bron: www.waarstaatjegemeente.nl, nov 2020

2.2. Woningbehoefte

Op basis van de onderzochte behoefte (tabel 2) zien we dat de behoefte naar eengezinswoningen tot 2030 nog steeds groot is. Het blijkt dat de aantrekkelijkheid van Lansingerland nog steeds gezinnen uit de regio trekt. De toenemende behoefte aan gelijkvloerse woningen is opvallend te noemen. Deze behoefte is lokaal gedreven omdat er een groep (toekomstige) senioren in geheel Lansingerland hun huidige eengezinswoning zou willen inruilen voor een appartement, benedenwoning of bungalow. We zien daarbij dat de voorkeur uitgaat naar koop, maar dat er ook een significante vraag is naar sociale en vrije sector huur. De toegenomen vraag naar een sociale huurwoning in Lansingerland zien we terug in de toegenomen wachttijd daarvoor. Gemiddeld bedraagt deze 81 maanden⁴. Naast te weinig sociale huurwoningen komt de toename mede door het verder oprekken van de maximale inkomensgrens en gebrek aan huur- en koopwoningen in het zogenaamde middensegment. Dit middensegment zal nadrukkelijk kunnen bijdragen aan de doorstroming uit het sociale huursegment. Op deze manier zijn er meer mogelijkheden voor de middengroep om een passende woning te verkrijgen. Daarmee borgen we de blijvende aanwezigheid dan wel de komst van sterke schouders.

⁴ 55 maanden incl. directe bemiddeling

		Behoefte 2020-2030		Behoefte 2030-2040		Behoefte 2020 - 2040	
Eengezins-woningen*	Sociale huur <750	565	17%	205	25%	770	19%
	Vrije sector huur >750	-105	-3%	-100	-12%	-205	-5%
	Koop	2.870	86%	725	87%	3.595	86%
	Totaal	3.330	100%	830	100%	4.160	100%
Appartementen/ gelijkvloers	Sociale huur <750	555	29%	820	37%	1.375	33%
	Vrije sector huur >750	390	20%	450	20%	840	20%
	Koop	980	51%	975	43%	1.955	47%
	Totaal	1.925	100%	2.245	100%	4.170	100%
Totaal		5.255		3.075		8.330	

Tabel 2. Totale woningbehoefte, bron: Woningbouw-programmering Lansingerland in beeld Stec Groep, oktober 2020⁵

Verder zien we dat de behoefte aan een koopwoning (nog steeds) groot is. De belangstelling gaat vooral uit naar woningen tussen de 225.000 en 310.000 euro. Het gaat hier dan om koopwoningen voor (gezamenlijke) inkomens tussen de 54.000,- Euro en 67.693,- Euro. De vraag naar koopwoningen is met name afkomstig uit de regio⁶.

2.3. Conclusie

De huidige woningvoorraad van Lansingerland laat zich met name kenmerken door eengezinswoningen en koopwoningen met een hoge gemiddelde verkoopprijs. Hoewel behoefteonderzoek laat zien dat er nog steeds behoefte is aan eengezinswoningen zien we in het onderzoek vooral een accentverschuiving richting gelijkvloerse woningen. Daarnaast zien we een grote behoefte naar betaalbare woningen in het koop- en huursegment. Omdat de behoefte dermate groot is kunnen we daar in de huidige woningvoorraad door middel van bijvoorbeeld doorstromingsinstrumenten niet in voorzien. Een toename van woningen is daarom gewenst.

3. Huidige programmering woningbouwopgave

Ten aanzien van woningbouw staat Lansingerland niet stil. Er worden veel woningen gebouwd en het totale woningbouwprogramma is groot. Ons woningbouwprogramma omvat harde en zachte plannen. Harde plannen zijn in een vergevorderd stadium waarbij een bestemmingsplan is

⁵ Op het moment van schrijven is betreffende behoefteonderzoek in concept. De cijfers geven een indicatie en zijn richtinggevend.

⁶ Woningbouw-programmering Lansingerland in beeld Stec Groep, oktober 2020

vastgesteld en een woningbouwprogramma in grote lijnen duidelijk is. Zachte plannen zijn minder vergevorderd waardoor er nog geen vastomlijnd woningbouwprogramma is en er dus nog sturing kan plaatsvinden. De projecten zijn ook aan verandering onderhevig door onderhandelingen en besluitvorming. De genoemde projecten en aantallen in dit onderdeel geven dus een momentopname. In de huidige structuurvisie zijn de studielocaties Driehoek Noorpolder, Bleiswijk en Wolfend als toekomstige woningbouwlocaties opgenomen.

Het woningbouwprogramma van Lansingerland kan worden opgedeeld in twee typen: grote en overige ontwikkellocaties.

3.1. Grote ontwikkellocaties

De grote ontwikkellocaties zijn van een dusdanige omvang en/of status waardoor ze een substantiële bijdrage (kunnen) leveren aan het woningbouwprogramma. Het betreft de volgende locaties:

(Mogelijke) woningbouwlocaties opgenomen in de structuurvisie Lansingerland:

Westpolder-Bolwerk

De ontwikkeling van Westpolder-Bolwerk bevindt zich in de eindfase, waarin de laatste deelplanen in een vergevorderd stadium zijn. Er ligt een uitgewerkt plan voor deelplan 4 West, met daaronder afgesloten contracten. Deelplan 4 West ligt direct naast het Randstadrailstation wat het interessant maakt voor woningbouw, wat ook het ook interessant maakt voor sociale woningbouw. Van de 310 te bouwen woningen zijn er op dit moment 21 sociaal.

Wilderszijde

Wilderszijde is op dit moment de grootste ontwikkellocatie van Lansingerland. In totaal komen er 2.600 woningen in diverse prijscategorieën en woningtypologieën. Er is een Masterplan vastgesteld en de uitwerking daarvan vindt op dit moment plaats. Het woonprogramma voor Wilderszijde bestaat uit 50% betaalbaar, waarvan 25% sociale huur en 25% overig in het huur/koop segment. Verder houdt men rekening met een percentage van 40% aan gelijkvloerse woningen of appartementen. De ontwikkeling zoekt de financiële uitersten op om het diverse woningbouwprogramma mogelijk te maken. De woningbouwimpulsgelden zijn hierbij van belang. Door het niet toekennen van deze impulsgelden zal de raad op korte termijn het gesprek aangaan of en hoe woningbouwontwikkeling in Wilderszijde haalbaar is.

Driehoek-Noordpolder

Deze locatie biedt mogelijkheden voor woningbouw en staat ook in de structuurvisie aangegeven. We zijn bezig met een intensief burgerparticipatie-traject met belangrijke aandacht voor een goede verkeersontsluiting. De locatie biedt mogelijkheden voor 125 woningen met een grote variatie aan woning- en prijscategorieën. De bevindingen van de burgerparticipatie nemen we mee in de Nota van Uitgangspunten.

Bleiswijk

Voor Bleiswijk is recentelijk de nota van uitgangspunten vastgesteld. Daardoor is het duidelijk waar we kwalitatief op willen inzetten bij deze ontwikkeling. De locatie biedt ruimte voor ca. 650 woningen. Voor Bleiswijk is met name behoefte aan gelijkvloerse woningen in diverse prijscategorieën. Het uiteindelijke woonprogramma dient recht te doen aan de lokale behoefte en het programma moet

passen binnen de bestaande omgeving. Vanuit deze gedachte wordt er op dit moment gewerkt aan een Masterplan. Het Masterplan zal ook een financieel overzicht geven van deze ontwikkeling.

Wolfend

De locatie Wolfend staat ook aangegeven in de huidige structuurvisie en ligt aan een wijk met deels sociale huurwoningen en een aantrekkelijk lint met woningen in het duurdere segment. Voor Wolfend werken we op dit moment aan een Nota van Uitgangspunten. De locatie biedt kansen om naast andere woningtypologieën gelijkvloerse woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van Bergschenhoek in diverse prijs categorieën. In totaal is er ruimte voor ca. 600 woningen.

Locatie die niet in de structuurvisie staat aangegeven voor mogelijke woningbouw:

Bleizo West

Bleizo West zien we in de eerste plaats als een unieke sleutellocatie ter versterking van de positionering van Lansingerland als Home of Horti Science. Deze locatie is niet opgenomen in de huidige structuurvisie en als locatie voor gebiedsontwikkeling nog echt in studie. Een eerdere studie van Kuiper Compagnons heeft aangetoond dat er ruimte is voor 4.500 woningen. Voor Bleizo West loopt op dit moment een bestuursopdracht en wordt een ontwikkelingsperspectief opgesteld voor een gebiedsontwikkeling waarbij meerder elementen samen gaan komen: Home of Hortiscience, innovatie, Campus en wonen. Deze bestuursopdracht doen we in samenwerking met gemeente Zoetermeer daar waar we in Bleizo samen werken in een gemeenschappelijke regeling.

Grote ontwikkellocaties	Totaal	Sociaal	Planstatus*
Westpolder-Bolwerk deelplan 4 west, Berkel en Rodenrijs	310	21	5.Voorbereiding
Bleiswijk	650	ntb	0. Studie
Driehoek-Noordpolder, Berkel & Rodenrijs	125	ntb	0. Studie
Wolfend, Bergschenhoek	600	ntb	0. Studie
Subtotaal	1.685	21	
Wilderszijde, Bergschenhoek	2.600	650	0. Studie 5. Voorbereiding
Bleizo-west	4.500	ntb	0. Studie
Totaal	8.785	671	

Tabel 3. Grote ontwikkellocaties

*Zie Bijlage I Toelichting Planstatus

In totaal gaat het bij de grote ontwikkellocaties, die al opgenomen zijn in de structuurvisie om 4.285 woningen (zie tabel 3). Westpolder-Bolwerk deelplan 4 west gaat richting realisatie en het Masterplan van Wilderszijde is reeds vastgesteld, **maar door afwijzing van de impuls gelden gaat de raad opnieuw het gesprek aan over het woningbouwprogramma.** De andere locaties kunnen nog als zacht worden aangemerkt waardoor sturing op de woningbouwprogrammering mogelijk is. Met mogelijk Bleizo West (staat niet in de structuurvisie voor woningbouw) erbij komen we in totaal op 8.785 woningen.

3.2 Overige ontwikkellocaties

Opgeteld gaat het bij de overige ontwikkellocaties om ca. 1.997 woningen (zie tabel 4). Het betreffen vooral individuele projecten van enkele tot tientallen woningen en/of projecten in een vergevorderde fase. Bovenstaande kenmerken geven ons geen mogelijkheid om te sturen en het verschil te maken als we in de behoefte willen voorzien.

Overige ontwikkellocaties	Totaal	Betaalbaar		Planstatus**
		Sociaal	Overig betaalbare huur / koop	
Bergschenhoek				
Berkelseweg**	16			7. Realisatie eerste woningen
Eiberplein	7		7	7. Realisatie eerste woningen
Parkzoom	114	12	19	8. Realisatie laatste won
Berkel en Rodenrijs				
Centrum Berkel	170		45	5. Voorbereiding
RvR Groenzoom (Noordersingel)	51			2. Initiatief
Treurniet	34		10	4. Ontwerp
Hordijk	81	37		6. Bouwvoorbereiding
Westpolder-Bolwerk dp 5	503			8. Realisatie laatste won
Westpolder-Bolwerk dp 6	378			5. Voorbereiding
Noordersingel*	12		2	4. Ontwerp
Rodenrijseweg*	7		2	4. Ontwerp
Meerpolder	50	20		4. Ontwerp
Meerpolder Project 75-76-77	47			2. Initiatief
Project 60. Meerweg*	8			
Project 24: Meerweg*	1			4. Ontwerp

Project Gemeentewerf	4			4. Ontwerp
Julianastraat / Bernhardlaan	73	73		5. Voorbereiding
Wethouder Schipperstraat	43	43		7. Realisatie eerste won
Bgm Hendrikxstraat*	12		2	8. Realisatie laatste won
Rodenrijseweg 23-25 locatie Bergers	20	p.m.	2	0. Studie
Hergerborch (Raadhuislane)	80	80		0. Studie
De Wildert	30	30		0. Studie
Bleiswijk				
Kruisweg*	8			6. Bouwvoorbereiding
De Plaats	27			
De Snip (21 incl. zorg)	21	21		2. Initiatief
Overige particuliere ontwikkelingen	200			
Totaal	1.997	316	89	

Tabel 4. Overige ontwikkellocaties

*Zie Bijlage I Toelichting Planstatus

** Huisnummers weggelaten

3.1 Conclusie

Willen we in de behoefte van ca. 8.500 woningen (zie tabel 2) voorzien, dan is het goed om te kijken naar de grote ontwikkellocaties van Lansingerland. Deze locaties bieden namelijk qua aantallen en planfase voldoende ruimte om in de woningbehoefte te voorzien.

4. Aanscherping programmering woningbouwopgaven Lansingerland

Een toekomstbestending woningprogramma draagt bij aan een krachtige samenleving. Zo behouden we de kwaliteit van leven in de Gemeente Lansingerland. Onderzoek laat zien dat er een grote behoefte is aan gelijkvloerse woningen, en betaalbare woningen in het koop- en sociale huursegment. Willen we in deze behoefte voorzien dan is het goed om te kijken naar de grote ontwikkellocaties van Lansingerland. Deze locaties bieden ons daarvoor namelijk voldoende sturingsmogelijkheden. Door deze opgave aan te gaan, verminderen wij de wachttijd voor een sociale huurwoning en realiseren we doorstroming door het toevoegen van middenhuur en gelijkvloerse woningen. Hierdoor komen meer inwoners van Lansingerland in een passende woning terecht.

4.1 Voorstel: Grote ontwikkellocaties inzetten om in de behoefte te voorzien

Om bovenstaande reden stellen we voor om de grote ontwikkellocaties van Lansingerland in te zetten om in de behoefte aan gelijkvloers en betaalbare woningen in zowel koop als huur (sociaal en midden) te voorzien. Wij zien daarbij per projectlocatie het volgende voor ons:

Wilderszijde

Op basis van het Masterplan Wilderszijde gingen we uit van 30-40% betaalbaar⁷ (sociale huur + vrije sector middenhuur en -koop). Door de aanvraag woningbouwimpulsgelden van BZK is gekozen voor een woonprogramma met 50% betaalbaar⁸, waarvan 25% sociale huur en 25% overige huur/koop en streven we naar 40% gelijkvloerse woningen of appartementen. Door afwijzing van deze impuls-gelden gaat de raad eerst het gesprek aan over de financiële haalbaarheid van dit plan.

Westpolder-Bolwerk

Voor Westpolder-Bolwerk willen we onderzoeken of we het contract van de ontwikkeling van deelplan 4 West, gelegen naast het Randstadrailstation, open kunnen breken om in dat project een percentage van 50% betaalbaar, waarvan 30% sociale huur en 20% overige huur/koop. Echter vanwege verder het gevorderde stadium van ontwikkeling en de reeds afgesloten contracten moet nader worden bezien of dit haalbaar is. Het openbreken van het contract heeft impact op de planning en de financiën van de projectontwikkeling.

Bleiswijk

Er is in Bleiswijk met name behoefte aan gelijkvloerse woningen in diverse prijscategorieën. We streven daarom bij het woonprogramma voor Bleiswijk naar 50% betaalbaar, waarvan 25% sociale huur en 25% overige huur/koop. Het woonprogramma omvat verder een percentage gelijkvloerse woningen die recht doet aan de lokale behoefte en past binnen de bestaande omgeving. Bovenstaande wordt opgenomen in het op te stellen Masterplan, en zal aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. In het Masterplan wordt ook de financiële uitkomst inzichtelijk gemaakt.

Driehoek-Noordpolder

Ook de locatie Driehoek-Noordpolder biedt kansen om in te spelen op de lokale en regionale woonbehoefte door meer variatie aan woning- en prijscategorieën toe te voegen. We streven daarom in het woonprogramma naar 55% betaalbaar waarvan 30% sociale huur en 25% overige huur/koop. Daarnaast is er ook aandacht voor gelijkvloerse woningen. Bovenstaande nemen we op in de Nota van Uitgangspunten, die op dit moment wordt opgesteld.

Wolfend

Wolfend biedt kansen om naast andere woningtypologieën gelijkvloerse woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van Bergschenhoek in diverse prijscategorieën. We streven daarom in het

⁷ Definitie gemeente Lansingerland

⁸ Definitie gemeente Lansingerland + BZK

woonprogramma naar 50 % betaalbaar waarvan 25% sociaal en 25% overige huur/koop. Bovenstaande nemen we op in de Nota van Uitgangspunten, die op dit moment wordt opgesteld.

Bleizo West

Studielocatie Bleizo West kan mogelijk in de gebiedsontwikkeling plaats bieden voor ca. 4.500 woningen. Dit is afhankelijk van het uiteindelijke totaalconcept waarbij Home of Horti Sciene als uitgangspunt wordt gezien. Bleizo West biedt kansen voor veel gelijkvloerse woningen. Daarnaast zien we kansen voor een percentage van 30% sociale huurwoningen. Onderzoek moet verder uitwijzen of het mogelijk is om meer dan 20% betaalbare woningen voor middeninkomens bovenop de 30% sociaal toe te voegen.

Over het totaal van bovenstaande ontwikkellocaties streven we naar gemiddeld 40% aan gelijkvloerse woningen. Dit kan betekenen dat er bij de ene locatie een hoger of lager percentage wordt gehanteerd dan bij een andere locatie. Het woonprogramma willen we namelijk niet alleen afhankelijk maken van de woonbehoefte, maar laten we ook bepalen door de kwaliteiten van een wijk of buurt en welke ontwikkeling daarbij past.

Met bovenstaand voorstel ziet het woningbouwprogramma voor de grote ontwikkellocaties er als volgt uit:

Grote ontwikkellocaties	Totaal	Betaalbaar			
		Sociale huur		Overig betaalbare huur / koop	
Westpolder-Bolwerk dp 4 west, Berkel en Rodenrijs	310	93	30%	62	20%
Bleiswijk	650	163	25%	162	25%
Driehoek-Noordpolder, Berkel & Rodenrijs	125	38	30%	31	25%
Wolfend, Bergschenhoek	600	150	25%	150	25%
Subtotaal	1.685	444		405	
Wilderszijde, Bergschenhoek	2.600	650	25%	650	25%
Bleizo-west	4.500	1.350	30%	900	20%
Totaal	8.785	2.444		1.955	

Tabel 5. Voorstel woningbouwprogramma grote ontwikkellocaties

Financiële impact

De keuzes die in deze memo worden gemaakt ten aanzien van percentages betaalbaar (sociaal en middenhuur) en aandeel gelijkvloers om de behoefte te voorzien van de (toekomstige) bewoners van Lansingerland, hebben grote invloed op de financiële haalbaarheid en/of de financiële verwachtingen van woningbouwprojecten. Onderdeel van de verdere uitwerking van de woonvisie

en daaropvolgend de vertaling in bestemmingsplannen/omgevingsplannen is het in beeld brengen van deze financiële effecten en de invloed hiervan op de begroting van de gemeente. Hierbij is ook de mate waarin de provincie en rijk financiële steun mede randvoorwaardelijk.

Zorgvuldig politiek proces

Bij de uitvoering van deze opgave blijven we zorg dragen voor een zorgvuldig en breed gedragen politiek proces om te komen tot het al dan niet starten van een woningbouwontwikkeling. Een gepast en accuraat besluitvormingsproces met de gemeenteraad en een zorgvuldig participatieproces zijn hierbij randvoorwaardelijk.

Tot slot

De hierboven beschreven kwantitatieve en kwalitatieve aanpak nemen we op en werken we verder uit in de op te stellen Woonvisie en woningbouwprojecten. De Woonvisie gaat in op meerdere woonthema's, waarvan woningbouw er één van is en omvat verschillende uitgangspunten, een visie en een uitvoeringsprogramma. In de Woonvisie wordt ook verder ingegaan op het terugdringen van de wachttijden, het bevorderen van de doorstroming en de algehele bijdrage die wonen levert aan een krachtige samenleving.

Samenvatting

Lansingerland is een aantrekkelijke woon-werkgemeente en heeft dit benut door te groeien met behoud van haar kenmerkende kwaliteiten. Daarnaast zien we de problemen op de woningmarkt als een maatschappelijke opgave en willen we werken aan een krachtig samenleving. We zien daarom als opgave hoe wij middels wonen daaraan kunnen bijdragen, zonder onze kenmerkende kwaliteiten te verliezen.

De huidige woningvoorraad van Lansingerland laat zich kenmerken door eengezinswoningen en koopwoningen met een hoge gemiddelde verkoopprijs. Hoewel uit behoefteonderzoek blijkt dat er nog steeds behoefte is aan eengezinswoningen zien we vooral een accentverschuiving richting gelijkvloerse woningen. Daarnaast zien we een grote behoefte naar betaalbare woningen, zowel in het koop- als huursegment.

Omdat de behoefte dermate groot is, kunnen we daar met de huidige woningvoorraad middels bijvoorbeeld doorstromingsinstrumenten niet in voorzien. Willen wij in deze behoefte voorzien, dan is een toename van woningen gewenst. Daarvoor zou er naast Wilderszijde en Westpolder-Bolwerk ook gekeken kunnen worden naar de andere grote ontwikkellocaties van Lansingerland. Deze studielocaties bieden namelijk nog voldoende ruimte, qua aantallen en qua planfase, om te kunnen sturen op de woningbehoefte. Om bovenstaande reden wordt er voorgesteld om de grote nieuwe ontwikkellocaties van Lansingerland in te zetten om in de behoefte te voorzien. In tabel 5 noemen we zes grote ontwikkellocaties met mogelijkheden voor woningbouw. Hiervan zijn vier locaties nog in studie: Driehoek Noordpolder, Bleiswijk, Wolfend en gebiedsontwikkeling Bleizo-West. De locaties Driehoek Noordpolder, Bleiswijk en Wolfend staan ook genoemd in de huidige structuur-

visie als toekomstige ontwikkeling. Bleizo-West is echt nog een studielocatie waarvoor we eerst de bevindingen van de bestuursopdracht om te komen tot een ontwikkelperspectief afwachten.

Grote ontwikkellocaties	Totaal	Betaalbaar			
		Sociale huur		Overig betaalbare huur / koop	
Westpolder-Bolwerk dp 4 west, Berkel en Rodenrijs	310	93	30%	62	20%
Bleiswijk	650	163	25%	162	25%
Driehoek-Noordpolder, Berkel & Rodenrijs	125	38	30%	31	25%
Wolfend, Bergschenhoek	600	150	25%	150	25%
Subtotaal	1.685	444		405	
Wilderszijde, Bergschenhoek	2.600	650	25%	650	25%
Bleizo-west	4.500	1.350	30%	900	20%
Totaal	8.785	2.444		1.955	

Tabel 5. Voorstel woningbouwprogramma grote ontwikkellocaties

Bijlage I Toelichting Planstatus (definities planmonitor PZH)

0 Studie: Het gebied/plan komt voor in een visie/studie en het aantal woningen betreft een ambitie/inschatting.

1 Start: Het plan is als project benoemd.

2 Initiatief: In deze fase vindt plaats een vooronderzoek over de aard en omvang van de bouwopgave en een oriëntatie naar behoefte en mogelijkheden. Partijen zoeken in deze fase naar overeenstemming over het te behalen resultaat (initiatief), formuleren de uitgangspunten en stellen een plan van aanpak op. Deze fase wordt afgesloten met besluit over het initiatief en bij doorgang over de uitgangspunten en het plan van aanpak.

3 Definitie: Dit is de fase waarin op basis van het vooronderzoek en dergelijke de eisen waaraan het project moet voldoen gedetailleerd worden geformuleerd in een programma van eisen en wordt het werkplan aangescherpt. Deze fase wordt afgesloten met besluit over het programma van eisen.

4 Ontwerp: Dit is de fase waarin op basis van het programma van eisen het ontwerp wordt uitgewerkt; in eerste instantie tot een voorlopig en later tot een definitief ontwerp. Deze fase wordt afgesloten met besluit over definitief ontwerp.

5 Voorbereiding: Dit is de fase waarin het definitieve ontwerp bestedingsgereed gemaakt wordt: het bestek en de bestek-, constructie- en installatietekeningen worden uitgewerkt; de aanvraag bouwvergunning en de besteding

6 Bouwvoorbereiding: Dit is de fase van het bouwrijp maken van de locatie.

7 Realisatie tot eerste woning: Dit is de fase waarin de eerste woning(en) worden gebouwd, maar nog geen enkel deel van het project afgerond is.

8 Realisatie tot laatste woning: Dit is de fase waarin er al eerste woningen zijn opgeleverd, maar nog andere delen in aanbouw zijn. Deze fase wordt afgesloten met de oplevering van het te leveren werk.

9 Nazorg: Dit is de fase waarin het opgeleverde werk wordt ingericht en in gebruik genomen, de financiële afwikkeling plaats vindt en de nodige registraties.

10 Afgerond: Alle geplande woningen zijn opgeleverd, de financiële afwikkeling is afgerond en de benodigde registraties zijn afgewikkeld.