MEMO

GEMEENTE Lansingerland

Datum **19 juli 2019**
Onderwerp **Woningbouwplanning juli 2019**
Auteur **Niels Kauerz**
Nummer **T19.11383**

Inleiding
De gemeente Lansingerland heeft de ambitie om te groeien. Dit is in het coalitieakkoord vertaald naar een bouwambitie van 4.000 tot 7.000 woningen. Om invulling te geven aan deze doelstelling realiseren we verschillende woningbouwprojecten met daarin voldoende aanbod aan betaalbare woningen (sociaal en starters). Hiertoe hebben we een uitgebreide woningbouwplanning opgesteld waarmee we de plan-capaciteit, segmenten en woningtypologieën per jaar en per project monitoren. De woningbouwplanning wordt vierjaarlijks herzien en dient als basis voor diverse P&C-documenten, het MPG en te maken afspraken met de regio Rotterdam en Provincie.

Ambitie om te groeien
De huidige plancapaciteit van alle ontwikkelingen binnen de gemeente ramen we op ruim 5.400 woningen (vanaf 1/1/2019 tot 2030) exclusief optimalisatie Wilderszijde en studies Bleiswijk. Om te komen tot 7.000 woningen in 2030 onderzoeken we mogelijkheden op basis van bijvoorbeeld de studies in Bleiswijk en verschillende scenario's met meer woningen in Wilderszijde. De totale ambitie behelst een groei van de totale woningvoorraad van ruim 27% tot 2030. In onderstaande tabel wordt deze groei per kern uitgesplitst.

Tabel 1

Ontwikkeling woningvoorraad*	1/1/2019	Plancapaciteit	Ambitie	Totale voorraad 2030	
				aantal	% per kern
Bergschenhoek	7.052	2.977		10.029	+ 42,2 %
Berkel en Rodenrijs	11.840	2.328		14.168	+ 19,7 %
Bleiswijk	4.863	114		4.977	+ 2,3 %
Ambitie / studie			1.066	1.066	
TOTAAL	**23.755**	**5.419**	**1.066**	**30.240**	**+ 27,3%**

** periode 2019-2030*

De plancapaciteit is te verdelen in twee categorieën:
- grondexploitatieprojecten en
- particuliere ontwikkelingen

Binnen de grondexploitatieprojecten voert de gemeente veelal actief grondbeleid waarbij we bouwrijpe kavels verkopen aan projectontwikkelaars. Op dit moment hebben we 10 lopende grondexploitatie-projecten met een totale plancapaciteit van ruim 4.700 woningen (twee derde van de totale ambitie). Voor een aanzienlijk deel liggen de aantallen, categorieën en woningtypen vast in contracten. Voor het overige deel van de projecten (bijvoorbeeld Wilderszijde) betreffen het slechts prognoses.

Daarnaast verwachten we dat circa 850 woningen door particulieren worden ontwikkeld. Dit betreffen veelal kleine ontwikkelingen door individuele burgers maar ook de ontwikkelingen waarbij de gemeente

geen grondposities heeft (Treurniet/Hoeksekade/Hordijk/etc.). We participeren vanuit onze publiekrechtelijke rol en stellen onder andere eisen aan kwaliteit, duurzaamheid, segmenten (sociaal/starters) en woningtypologieën.

Mate van invloed op plannen varieert
Projectontwikkeling behelst een proces van enkele jaren waarin gewerkt wordt van grof naar fijn. Nadat studies hebben uitgewezen dat woningbouw op een bepaalde locatie mogelijk en wenselijk is starten we met de planontwikkeling. In overleg met grondeigenaren, overheden marktpartijen en overige stakeholders inventariseren we wensen en vertalen we dit naar concrete plannen. Het aantal, de typologieën en de segmenten van de te bouwen woningen wordt in dit ontwerpproces bepaald. In Lansingerland hebben we verschillende projecten in verschillende planstadia. De mate van invloed verschilt per project en in een aantal gevallen zelfs binnen de projecten.

Grondinkomsten binnen, opleveringen onder druk
Om de gestelde ambities te verwezenlijken realiseren we de bouw van enkele grote woonwijken zoals Meerpolder, Westpolder-Bolwerk, Parkzoom en Wilderszijde. Hiervoor geven we gronden uit waardoor we meer invloed en grip hebben op wat er gerealiseerd wordt (het aantal, type, segment) maar ook wanneer. Een grondpositie geeft echter meer grip op de planning dan bij particuliere ontwikkelingen, maar ook hierbij zijn we grotendeels afhankelijk van de (markt)partijen.

De woningbouwplanning is gebaseerd op contracten met ontwikkelaars, bouwaanvragen en een zo realistisch en concreet mogelijke inschatting van de nog nader uitwerken plannen. Ondanks de grote vraag naar woningen merken we in toenemende mate dat de tijd toeneemt tussen het moment van grondverkoop en oplevering van de woning. Dit is een landelijk probleem. Ontwikkelaars kunnen het werk niet aan door schaarste aan personeel en materieel. Vanwege de grote vraag naar bouwmaterialen nemen ook de prijzen toe waardoor de financiële haalbaarheid onder druk staat. Deze factoren maken het lastig om grip te krijgen op de voortgang en daarmee om een goede betrouwbare inschatting te maken van het aantal op te leveren woningen per jaar. Het leidt echter niet tot een bijstelling van de plancapaciteit maar heeft slechts invloed op de uitvoeringsplanning.
Bij particuliere ontwikkelingen hebben we een faciliterende rol waarbij we afhankelijk zijn van het initiatief en voortvarendheid van derden om tot een bouwplan te komen. Met professionele marktpartijen valt over het algemeen goede afspraken te maken, maar het zicht op de voortgang van de bouw van een enkele particuliere woning is beperkt. Wij zetten ons, samen met ontwikkelaars, voortdurend in om de bouwproductie op gang te houden en waar mogelijk te versnellen. Dit is ook in het belang van de ontwikkelaars.

Naast de groeiambitie en de daarmee samenhangende bouwopgave hebben we de opgave om financieel gezond te blijven. In de grondexploitaties ramen we de opbrengsten uit grondverkoop. Na verkoop van de (bouwrijpe) grond kan de ontwikkelende partij starten met de bouw van de woningen. De oplevering van de woning vindt gemiddeld 1 tot 2 jaar later plaats. Er bestaat derhalve geen directe relatie (en financieel risico) tussen het oplevermoment van de woningen en de financiële positie van de gemeente. De grondtransactie vindt immers geruime tijd eerder plaats dan de oplevering van de woningen.

Bij particuliere ontwikkelingen vindt over het algemeen geen grondverkoop plaats. We verhalen de te maken kosten met anterieure overeenkomsten en in het uiterste geval publiekrechtelijk via het exploitatieplan.

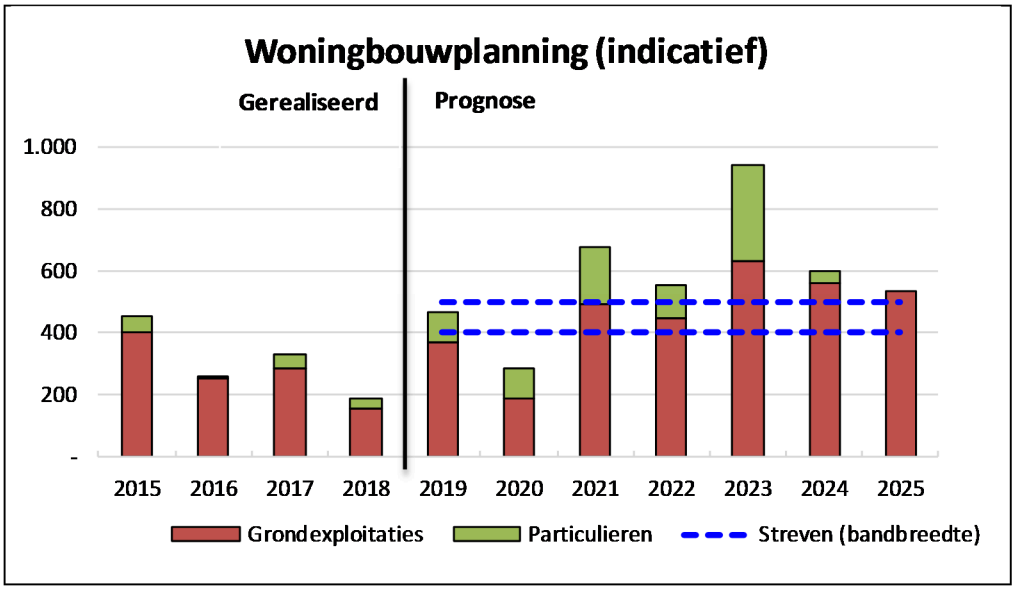
Realisatie en opleveringen totaal
In 2018 leverden we 192 woningen op waarvan 105 in Berkel en Rodenrijs, 54 woningen in Bergschenhoek en 33 in Bleiswijk. Het betroffen 156 woningen in grondexploitatieprojecten (Westpolder-Bolwerk 91 woningen, De Tuinen 32 woningen en 24 woningen in Parkzoom) en 36 particuliere ontwikkelingen (waarvan 17 appartementen in de voormalige school aan de Groeneweg in Bergschenhoek).

We verwachten in 2019 ruim 450 woningen op te leveren waarvan 220 woningen in het project Westpolder-Bolwerk en ruim 100 woningen in Parkzoom. Daarnaast verwachten we nog circa 100 woningen van particuliere ontwikkelingen op te leveren waarvan 38 appartementen aan de Rembrandtlaan in Bleiswijk en 19 appartementen ASB (Laan van Romen) in Berkel en Rodenrijs.

Voor 2020 is de prognose lager. We ramen ruim 275 op te leveren woningen waarvan 60 woningen in Westpolder-Bolwerk en 92 woningen in Parkzoom. We verwachten wederom circa 100 woningen uit particuliere ontwikkelingen en de overige woningen uit restanten van Meerpolder en vrije kavels.

De jaren daarna verwachten we dat de oplevering van 400 tot 500 woningen per jaar mogelijk blijft. De ontwikkelingen in Westpolder-Bolwerk (deelplannen 4-west en 6) en Wilderszijde maken dit mogelijk.

Grafiek 1



Sociale woningbouw
Van sociale woningbouw is sprake wanneer een woning door een toegelaten instelling (woningcorporatie) wordt verhuurd voor maximaal € 720,42 per maand (liberalisatiegrens) of indien er sprake is van verkoop tot € 140.000 Vrij Op Naam (prijspeil 2019)[1]. We maken afspraken met ontwikkelende partijen over het aantal te bouwen sociale woningen. De regio Rotterdam en de Provincie zien toe op de realisatie van het voldoende woningen in het sociale segment.

Realisatie en opleveringen sociaal
In deelplan 7 van Westpolder Bolwerk leverden we in 2018 18 sociale huurappartementen op. In 2020 verwachten we 18 huurappartementen op te leveren aan de Notaris Kruytstraat in Bergschenhoek. Voor 2021 verwachten we de oplevering van 31 huurappartementen in het project Rodenrijse Zoom en 6 sociale koop en 31 sociale huurwoningen in Hordijk.

We zijn momenteel met de ontwikkelaar aan het onderzoeken of er aanvullend 37 huur-appartementen ook in het sociale segment gerealiseerd kunnen worden. In Wilderszijde in Bergschenhoek voegen we 20% sociaal toe. Daarnaast zien wij mogelijkheden voor woning-bouw met een aandeel sociaal in Bleiswijk, Driehoek Bergschenhoek en op inbreidings-locaties in Berkel en Rodenrijs.

Op dit moment gaan we op basis van ons bod ten behoeve van het Regioakkoord uit van 117 sociale woningen ambitie/studie om uit te komen op de bovenkant van de aangegeven bandbreedte van 770 – 1.020 sociale woningen in de periode 2017-2030.

In onderstaande tabel wordt de netto toevoeging op de huidige woningvoorraad weergegeven. Onderdeel van verschillende plannen is het slopen en opnieuw bouwen van sociale woningen, veelal in een hogere dichtheid. Het betreffen de plannen Hergerborch, Julianastraat/Bernhardlaan, De Wildert (studie) en Wethouder Schipperstraat in Berkel en Rodenrijs.

Tabel 2

Sociale woningbouw *	Grondexploitaties	Particulier	Totaal
Bergschenhoek	568**	18	586
Berkel en Rodenrijs	131	115	246
Bleiswijk	0	21	21
Ambitie / studie			126
TOTAAL	**699**	**154**	**979**

** plannen 2019-2030*

*** inclusief de ambitie om 500 sociale woningen (20%) te realiseren in Wilderszijde op basis van 2.500 woningen*

In 2017 en 2018 zijn 41 sociale huurappartementen opgeleverd (23 woningen in de Emmastraat in Bergschenhoek (De Stander) en 18 woningen in Westpolder-Bolwerk in Berkel en Rodenrijs).

[1] In de huidige plannen is het overgrote deel sociale huurwoningen en zijn er 6 sociale koopwoningen in voorbereiding (Hordijk).

Tabel 3 opleveringen vanaf 2019 - 2030

	Planstatus	Aantallen vanaf 2019-2030	
		totaal	sociaal
Parkzoom 3 en 4 (laatste fase)	Realisatie	370	12
Hoeksekade Noord	Realisatie	60	0
Notaris Kruytstraat	Realisatie	18	18
Meerpolder (laatste fase) *Project 71,75-77*	Realisatie/gereed *In voorbereiding*	108 *67*	0 *n.t.b.*
Centrum Berkel	Realisatie	168	0
Westpolder-Bolwerk (laatste fase) *Deelplan 4-west*	Realisatie *Planvorming in voorbereiding****	963 *440*	30 *circa 35*
De Tuinen (laatste fase)	Realisatie	9	0
RvR Groenzoom	Realisatie	46	0
Rodenrijse Zoom (laatste fase)	Realisatie	75	31-68
Treurniet	bestemmingsplan bij Provincie	34	0
Hordijk	bestemmingsplan bij Provincie	81 LSL	37 (waarvan 6 sociale koop)
Julianastraat/Bernhardlaan	In voorbereiding	73	73**
Wethouder Schipperstraat	In voorbereiding	43	43**
Hergerborch	In voorbereiding	60*	60**
De Wildert	Studie	circa 30	circa 30**
Wilderszijde	Studie	2.500*	500*
Driehoek Noordpolder	Studie	circa 100	25-30
De Snip	Studie	circa 20	n.t.b.
Voormalige Rabobank	Studie	n.t.b.	n.t.b.
Ontwikkelingen Bergschenhoek	Studie	n.t.b.	n.t.b.
Ontwikkelingen Bleiswijk	Studie	n.t.b.	n.t.b.

** mogelijkheden tot bouw van meer woningen worden onderzocht*

*** betreft bruto aantal woningen i.v.m. sloop-nieuwbouw. Totaal zullen in deze vier projecten 152 woningen aan de voorraad onttrokken worden (sloop)*

**** stavaza 1-7-2019*

Starters

Binnen de projecten is naast de sociale woningbouw continu aandacht voor de realisatie van woningen in het starterssegment koop tot €180.000,- en huur tot €850,- p/m prijspeil 2019. In de periode tot 2030 bouwen we circa 720 woningen in het starterssegment in Lansingerland. De woningen worden in verschillende jaren opgeleverd. Deze plannen zijn gelegen in Parkzoom I, III en IV, Westpolder-Bolwerk deelplannen 5 en 7 en Berkel centrum locatie Westersingel, Treurnietlocatie en Hoeksekade Noord. In Parkzoom IV onderzoeken we of er mogelijkheden zijn voor een combinatie van starters- en sociale huurwoningen.

In deelplan 4 west van Westpolder/Bolwerk richten we ons de komende jaren op het ontwikkelen van ruim 100 starterswoningen.
Ook in Wilderszijde voorzien we in starterswoningen 15% uitgaande van 2.500 woningen. Deze plannen werken we nader uit samen met ontwikkelende partijen. Precieze aantallen, types en prijzen moeten we nog overeenkomen. Daarnaast kijken we naar kansen voor starterswoningen in toekomstige particuliere ontwikkelingen zoals in Driehoek Noordpolder in Berkel en Rodenrijs.

Tabel 4

Starters*	Grondexploitaties	Particulier	Totaal
Bergschenhoek	458**	25	483
Berkel en Rodenrijs	207	30	237
Bleiswijk	0	0	0
TOTAAL	**665**	**55**	**720**

** plannen 2019-2030*

*** inclusief de ambitie om 15% starterswoningen te realiseren in Wilderszijde op basis van 2.500 woningen*