

Jaarstukken 2018

Versie: 5.0.0.0.0

verkoct die geen beleidsdoel meer dienen. Het betreft panden aan de Rijnsburgerweg 126, Lorentzkade 15A, Lammermarkt 33-35, Lammermarkt 41 en Leidatoweg 17.

In 2018 is ook vastgoed aangekocht. Onder andere is op de Marienpoelstraat 1A een pand aangekocht dat is verbouwd naar een kleinschalige woonvorm bedoeld voor mensen die 'primaire' om economische redenen dak- of thuisloos zijn. Ook is het Connexion terrein aan de Rijnsburgerweg 1 aangekocht als strategische herontwikkelingslocatie. Strategische aankopen zijn ook gedaan ten behoeve van de ontwikkeling van het stationsgebied. Op het Stationsplein 11 is een voormalige horeca gelegenheid aangekocht die nu tijdelijk wordt verhuurd. Het oude ABN Amro pand aan de Stationsweg 31-33 is aangekocht en dit pand is nu tijdelijk in gebruik als een pop up bioscoop. Tenslotte is een parkeergarage aan de Soestdijk 78 in gebruik genomen. Deze parkeergarage heeft een groene daktuin.

Ook is in 2018 een huurovereenkomst gesloten voor de aanhuur van kantoorruimte ten behoeve van de ambtelijke huisvesting in het Level gebouw aan de Bargelaan 180. De kantoorruimte zal naar verwachting in 2019 worden opgeleverd en worden verbouwd.

Er is in 2018 ook geïnvesteerd in het vastgoed. De Morspoort is gerenoveerd maar ook de aula naast de begraafplaats aan de Groenesteeg 126 is geheel gerenoveerd. Ook is lange tijd gewerkt om de Gijselaarsbank op te knappen zodat dit weer een mooie plek is centraal in de stad. Om het binnenklimaat te verbeteren is er zonwering aangebracht aan de panden aan het Arubapad 2 (Het Gebouw) en Middelstegracht 85.

Tenslotte zijn vier gymzalen aan de Cesar Franckstraat 40, Opaalstraat 300, Regenboogpad 4 en Valkenpad 38 gerenoveerd en verduurzaamd. In deze panden zijn veel duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd en zijn zonnepanelen geplaatst voor de opwekking van duurzame energie.

Beleidsterrein 6C Wonen

Doelen en prestaties bij 6C Wonen

Doel	Prestatie	
6C1 Hogere kwaliteit en toename van de woningvoorraad	6C1.1 Nota Wonen	✓
	6C1.2 Prestatieafspraken met corporaties	✓
	6C1.3 Regionale woonvisie en woonruimteverdeling	✓
	6C1.4 (Laten) uitvoeren van woningbouwprojecten (inclusief studentenhuysvesting)	⚠
6C2 Opheffen illegale huysvesting	6C2.1 Toezien en handhaven op onrechtmatige bewoning	✓
6C3 Beter leefklimaat in Leiden Noord	6C3.1 Kooiplein	✓
	6C3.2 Van Voorthuysenlocatie	✓
	6C3.3 Groenordhallen e.o.	⚠
	6C3.4 Oude Kooi	✓
	6C3.5 Programmasturing WOP Leiden Noord	✓

Toelichting op prestaties

6C1.3 Regionale woonvisie en woonruimteverdeling

Deze prestatie krijgt een groen stoplicht. In 2018 is de regionale Woonagenda vastgesteld en is de uitvoering hiervan gestart. Daarnaast is ook gestart met de actualisatie van de regionale huysvestingsverordening.

Het college heeft zich ten doel gesteld om in de periode 2017 - 2030, exclusief studentenwoningen, 8.180 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Op 31 december 2018 zijn er ca. 1500 woningen toegevoegd (ook hier exclusief studentenwoningen). Daarmee is al ruim 18% van de opgave gerealiseerd.

6C1.4 (Laten) uitvoeren van woningbouwprojecten (inclusief studentenhuysvesting)

Onder deze prestatie vallen 18 verschillende projecten waarvan 2/3 deel tot de verantwoordelijkheid van marktpartijen behoort. In totaal krijgen 7 projecten een oranje stoplicht. Al deze projecten worden hieronder toegelicht. Daarnaast worden enkele projecten met een groen stoplicht ook toegelicht.

Ananasweg

Dit project krijgt een oranje stoplicht als gevolg van de vertraging van de bestemmingsplanprocedure.

Big Boss /Ypenburgbocht

Oranje stoplicht. Project Big Boss omvat circa 392 studentenwoningen waarvan in 2019 en deels 2020 de ruimtelijke procedure doorlopen gaat worden. Het betreft een uitgebreide procedure om omgevingsvergunning. Het plan is in 2018 en 2019 getoetst aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het plan is onder meer vertraagd met 9 maanden vanwege het uitwerken van duurzaamheidsmaatregelen die in relatie tot de 'Duurzaamste Kilometer van Nederland' toegepast worden in dit bouwproject. De verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2020 de omgevingsvergunning zal kunnen worden afgegeven, waarna met de bouw begonnen kan worden.

Dieperhout

Oranje stoplicht in verband met opgelopen vertraging. Project Dieperhout omvat in totaal 140 woningen. Het deelplan Agnes-locatie (80 woningen) is afgerond. Voor het deelplan ROC-locatie is in 2013 een overeenkomst ondertekend met Smit's Bouwbedrijf BV voor de realisatie van 60 woningen. De woningen zijn in het eerste kwartaal van 2019 opgeleverd en de openbare ruimte zal rond de zomer van 2019 opgeleverd worden.

Haagse Schouwweg 16 (Ommedijkseweg).

Ten opzichte van de tekst in de begroting 2018 een oranje stoplicht omdat voor dit project, in lijn met het beleidsakkoord 2018-2022, de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar Timpaan is ontbonden.

Haagwegterrein de Verleyding

Een groen stoplicht voor dit project omdat de oplevering van 112 startersappartementen in de sociale huur aan Stichting Huisvesting Werkende Jongeren in juni 2018 heeft plaatsgevonden.

Herontwikkeling 50 KV station

Ook hier een toelichting op een project met een groen stoplicht. De transformatie van het 50KV station naar 30 loftwoningen met een parkeerkelder is in 2018 afgerond en de woningen zijn inmiddels betrokken. Het aangrenzende openbare gebied, inclusief sportvoorziening, wordt na een intensief traject met de omwonenden definitief ingericht in het voorjaar van 2019. Dit zijn nog de afsluitende werkzaamheden van de wijk Nieuw Leyden

Lammenschansdriehoek

Oranje stoplicht. De bouw van de Leidse Schans blokken E, F en A is na enige vertraging begin 2018 gestart. Er zouden 1400 studentenwoningen gerealiseerd worden. Na onderzoek, overleg tussen partijen en besluitvorming in het college, is dit programma gewijzigd in 800 studentenwoningen en 400 starterswoningen. Hierover is in juni 2017 ook een collegebrief gestuurd. Oplevering blok E en F is medio 2019, oplevering blok A is begin 2021 gepland.

In het Kanaalpark is de start bouw op Kanaalpark 141, 147 en 159 ten gevolge van vertraging in de procedure van het bestemmingsplan, opgeschoven naar medio 2019. De Alphatoren (voorheen Bètatoren) met 134 huurappartementen, is eind 2018 opgeleverd. Ten gevolge van de langere doorlooptijd van de onteigeningsprocedure is de verwachte start herinrichting Bètaplein Fase 2 verschoven naar eind 2019.

De bestemmingsplanprocedures voor de nieuwbouwcomplexen met commerciële plint op de voormalige locaties van Avery Dennison en AKB Longs aan de Lammenschansweg zijn als gevolg van overleg tussen partijen en nadere programmatische planuitwerking, uitgesteld tot medio 2019.

Nieuweroord

Groen stoplicht. Op 17 april 2018 is de omgevingsvergunning voor de bouw en archeologisch onderzoek bij Nieuweroord verleend aan ABC Vastgoed. Na een intensief participatietraject in de vorm van werkgroep bijeenkomsten en informatieavonden is eind juni het bouwrijp maken gestart. Dit is begin oktober afgerond, waarna gestart kon worden met de bouw. Op 10 oktober 2018 is de symbolische eerste paal geslagen samen met wethouder Fleur Spijker.

Onderzoek nieuwbouw Universiteit Leiden Witte Singel / Doelencomplex

Oranje Stoplicht. Het project Humanities Campus bevindt zich in de afrondende fase om te komen tot een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. De planning was om deze plannen in 2018 aan de raad ter besluitvorming aan te bieden. Voor de uitwerking van een aantal onderdelen in het stedenbouwkundig plan was echter meer tijd nodig. Deze extra benodigde tijd, in combinatie met de organisatie van een zorgvuldig participatieproces, heeft er toe geleid dat de plannen zijn vertraagd. Het is de planning om in de tweede helft van 2019 het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming aan te bieden aan de raad.

Oppenheimstraat

Dit project krijgt een groen stoplicht en wordt in verband met planwijziging toegelicht. Het oorspronkelijke project zoals beschreven in de programmabegroting 2018 (bouw van multifunctioneel gebouw met 27 zorgwoningen, gymzaaltje en 8 kinderopvang lokalen) is beëindigd en financieel afgesloten (RV18.0010). In plaats daarvan zijn twee kleinere nieuwe projecten gestart, namelijk een project gericht op de renovatie van het gebouw Oppenheimstraat 2 (waarin drie lokalen voor kinderdagopvang en een peuterspeelzaaltje zitten) en een project gericht op de bouw van een dubbele gymzaal op de locatie Oppenheimstraat 4.

Turkoois

Een oranje stoplicht omdat de ontwikkeling is vertraagd door een uitgebreid participatietraject. Naar verwachting zal op zijn vroegst eind 2019 het bestemmingsplan voor Turkoois met circa 100-150 woningen worden vastgesteld, waarna de start bouw kan worden voorbereid.

Van Vollenhovenkade

Groen stoplicht. De contractuele verplichtingen met Niersman inzake het bouwproject zijn met het collegebesluit op 16 januari 2018 in rechte ontbonden. Het overleg met Niersman om zakelijk uit elkaar te gaan loopt nog.

Vastgoed Energiepark & Scheltema-complex (watergasfabriek)

Begin 2017 heeft de MeyerBergman Erfgoed Groep (MBEG) een voorstel aan de gemeente voorgelegd voor de herontwikkeling van het Energiepark en het Scheltemacomplex. In juni 2017 sloot de gemeente Leiden een intentieovereenkomst met MBEG. Het doel van deze overeenkomst was om het voorstel van MBEG op de haalbaarheid te onderzoeken. De uitkomsten van deze studie heeft MBEG in 2018 aan de gemeente en bewoners gepresenteerd. Bewoners uit de omgeving van het Energiepark en het Scheltemacomplex maakten zich zorgen over de plannen van MBEG. Als reactie hierop is Nieuw Leids Bolwerk (NLB) ontstaan. Deze groep bewoners heeft samen een alternatieve invulling voor het Energiepark en omgeving bedacht en aan de gemeente aangeboden.

Als gevolg daarvan is in oktober 2018 een Projectopdracht vastgesteld voor het gebied Stadsbouwhuis tot aan het kantoor van De Sleutels (Scheltema maakt geen onderdeel meer uit van het gebied) en is de opdracht gegeven om de samenwerking met de stad te zoeken en een participatietraject op te starten. Dat betekent dat de ontwikkeling later van start zal gaan. Doel van de projectopdracht is het nemen van een besluit over een gebiedsstrategie medio 2019, waarmee functionele, programmatische en ruimtelijke kaders voor dit gebied worden vastgelegd. Ook wordt hiermee duidelijkheid geboden over de planning van ontwikkeling van dit gebied.

6C3.1 Kooiplein

Groen stoplicht. Het project Kooiplein e.o. is een speerpunt binnen het WOP Noord. Een viertal deelgebieden ten zuiden van de gebiedsontwikkeling is reeds in uitvoering genomen en grotendeels opgeleverd. In deze gebieden zijn een commerciële plint met diverse voorzieningen, inclusief twee supermarkten, twee openbare parkeergarages, woningen en nieuwe openbare ruimte, waaronder het plein opgeleverd. In 2018 is het openbaar dakpark, een uniek project in Leiden, opgeleverd. De laatste woningen in deelgebied 4 zijn eind 2018 opgeleverd, alsmede het Arubaplein nabij Het Gebouw. De openbare ruimte rondom de woningen in deelgebied 4 is grotendeels in 2018 aangelegd en wordt op dit moment afgerond, waarna de oplevering zal plaatsvinden. Het zuidelijk deel van het project is daarmee geheel afgerond.

Voor het noordelijk deel van het project is het zoeken naar een goed evenwicht tussen bereikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en verstedelijking. Eind 2018 is de raad hierover geïnformeerd en is een onderzoekstraject van start gegaan. Met alle betrokken partijen wordt hier in 2019 verder aan gewerkt.

6C3.3 Groenordhallen e.o.

Oranje stoplicht. De gunning aan een ontwikkelende partij wordt pas eind 2019 verwacht. Het vaststellen van een geactualiseerd Kavelpaspoort als input voor de tender is vertraagd omdat de onderhandelingen met Ymere meer tijd vergen.

Verbonden partijen

Naast de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn nog twee partijen actief die invloed uitoefenen op het woonbeleid; de stichting Universitaire Woonwijk Boerhaave en het stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (Svn). Het SVn verstrekt namens de gemeente stimuleringsleningen voor starterswoningen en duurzaamheids- en energiebesparende voorzieningen. Boerhaave draagt zorg voor het huisvesten van promovendi en postdocs.

Effectindicatoren bij 6C Wonen

Effectindicator	Realisatie				Streefwaarde 2018	Bron
	2015	2016	2017	2018		
Doel 6C1 Hogere kwaliteit en toename woningvoorraad						
6C1.a Toename aantal huurwoningen (inclusief studentenwoningen)	1.193	930	702	954	685	Nieuwbouwmonitor
6C1.b Toename aantal koopwoningen	380	377	250	121	321	Nieuwbouwmonitor
6C1.c Aantal vernietigde woningen	281	393	156	68	0	Nieuwbouwmonitor
6C1.d Gemiddelde WOZ waarde	202.000	209.000	218.000	234.000	-	CBS (via wsjg)*
6C1.e Nieuw gebouwde woningen per 1.000 woningen	21.6	13.8	-	-	-	CBS (via wsjg)*
6C1.f Gemeentelijke woonlasten eenpersoonshuishouden	575	566	572	573	-	COELO (via wsjg)*
6C1.g Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden	759	752	760	765	-	COELO (via wsjg)*
Doel 6C3 Beter leefklimaat in Leiden Noord						
6C3.a Rapportcijfer woonomgeving Leiden Noord	6,9	-	6,8	-	-	Veiligheidsmonitor

* Het herziene Besluit Begroting en Verantwoording (BVV) 2015 stelt een aantal indicatoren voor alle gemeenten verplicht. Deze zijn te herkennen aan de wsjg aanduiding. Dit verwijst naar de plek waar alle indicatoren van alle gemeenten te vinden zijn: waarstaatjegemeente.nl. Gemeenten zijn verplicht de bron te hanteren die daar aangegeven staat. Dat maakt vergelijking tussen gemeenten mogelijk. Vanwege deze wettelijk opgelegde werkwijze zie we af van het opnemen van streefwaarden.

Een overzicht van realisatie- en streefwaarden van de indicatoren (ook uit vorige begrotingen) staat op [LeideninCijfers](#).

Kaderstellende beleidsstukken

In 2018 zijn de volgende kaderstellende beleidsstukken vastgesteld:

- Verlenging Wonen Boven Winkels (RV 18.0118)
- Aankoop Rijnsburgerweg 1 -1a (RV 18.0117)
- Vaststelling bestemmingsplan Schipholweg 130 (RV 18.0107)
- Uitvoeringsbesluit Haarlemmerweg (RV 18.0105)
- Vertrekpunten Omgevingsvisie Leiden 2040 en Verstedelijkingsnotitie (RV 18.0093)
- Aanwijzing Wvg Rijnsburgerweg 1 - 14, Connexxion locatie (RV 18.0083)
- Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Mosterdsteeg-Breestraat-Botermarkt (RV 18.0077)
- Vaststelling bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 2 RV (18.0069)
- Vaststelling bestemmingsplan Ioswal (RV 18.0056)
- Vaststelling bestemmingsplan Sumatrastraat 195 (RV 18.0045)
- Vaststelling bestemmingsplan Kijkhuis (RV 18.0047)
- Vaststelling bestemmingsplan Oost (RV 18.0038)
- Verwerving grond en woningen Rhijnvreugd (RV 18.0029)
- Vaststelling parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening (RV 18.0023)
- Herijking bouwprogramma Oppenheimstraat (RV 18.0010)
- Nota van uitgangspunten SCAL locatie Rooseveltstraat (RV 18.0007)
- Vaststelling bestemmingsplan Kanaalpark (RV 18.0006)
- Vaststelling bestemmingsplan Tracébesluit A4 en A44 (RV 18.0005)