

Programmabegroting 2018

Versie: 4.0.0.0.0

6



Stedelijke ontwikkeling

Stedelijke ontwikkeling

<i>Programmanummer</i>	6
<i>Commissie</i>	Stedelijke Ontwikkeling
<i>Portefeuille(s)</i>	Bouw en Openbare Ruimte

De missie van het programma Stedelijke ontwikkeling luidt:

De gemeente Leiden staat voor een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de beschikbare, schaarse ruimte van stad en regio die gericht is op een kwalitatief hoogwaardige woon-, werk- en leefomgeving.

Inleiding

Stedelijke Ontwikkeling staat voor een optimale inrichting van de fysieke leefomgeving. Onze fysieke leefomgeving is de omgeving waarin wij leven. De ruimte om ons heen waarin wij wonen, werken, recreëren, winkelen, fietsen, wandelen, naar school gaan en studeren. Hoe kunnen we die leefomgeving het beste ontwikkelen?

Voor het programma Stedelijke Ontwikkeling is een belangrijke opgave hoe we in de toekomst zorgen voor voldoende en juiste woningen. Uit demografische en planologische analyses van de provincie Zuid-Holland blijkt dat we in de komende tien jaar nog circa 30.000 woningen nodig hebben om de "autonome bevolkingsgroei" (geboorten minus overlijden) in het Hart van Holland op te vangen. Dit is exclusief extra toestroom door binnenlandse en buitenlandse immigratie. Van die 30.000 woningen zijn er zo'n 20.000 opgenomen in de harde en zachte plannen van gemeenten. Voor 10.000 woningen moet nog een plek worden gezocht. In de praktijk zal een deel van de zachte plannen niet gerealiseerd worden, wat betekent dat de feitelijke opgave nog groter is. Leiden heeft als grootste gemeente in de regio een belangrijk aandeel om in de toenemende woningbehoefte te voorzien en in te spelen op de veranderende bevolkingssamenstelling.

Als het aantal woningen gelijk blijft, neemt het inwonertal af, doordat huishoudens steeds kleiner worden. Wanneer dit gebeurt, neemt ook het draagvlak af voor voorzieningen zoals winkels. Het is dan ook van het grootste belang om het woningaanbod kwantitatief en kwalitatief te laten meegroeien met de vraag. Door het aantal woningen te laten groeien kunnen jongeren na hun studie hier blijven wonen, zorgen we voor groei in werkgelegenheid, versterken we het draagvlak voor stedelijke voorzieningen en kunnen we beter inspelen op veranderende behoefte aan zorg en ondersteuning in de leefomgeving van het toenemend aantal ouderen.

De opgave om voldoende en juiste woningen te realiseren moet plaatsvinden in een omgeving die leefbaar, goed bereikbaar en economisch krachtig is en blijft, met oog voor klimaatverandering, vermindering CO₂ uitstoot en behoud van waardevolle landschappen. Dit zijn zaken waar het cluster Stedelijke Ontwikkeling aan werkt en die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

We doen dit op vele manieren, maar bovenal integraal en gebiedsgericht. De opgaven waar we voor staan vragen niet om sectoraal beleid, maar om integrale oplossingen. De opgaven vragen ook om oplossingen die niet alleen vanuit het perspectief van de stad worden bekeken, maar ook vanuit het perspectief van de regio worden gezien. Bij het werken aan oplossingen zetten we de inwoners van ons gebied centraal. Daarom redeneren we vanuit het "daily urban system" van de regio. Niet de gemeentegrens staat centraal,

maar de schaal die bij het op te lossen probleem hoort. Daarom werken we samen in meerdere regionale verbanden, zoals het Hart van Holland en de Toekomstvisie Leidse regio 2027. We komen met antwoorden voor de verstedelijkingsopgaven en leggen dit vast in de op te stellen omgevingsvisie voor de stad Leiden. Een omgevingsvisie, gebaseerd op samen met stad en bestuur opgestelde ontwikkelscenario's, die we gebiedsgericht kunnen vertalen naar ontwikkelperspectieven. Ontwikkelperspectieven die er op gericht zijn om stad en regio economisch sterk, duurzaam, robuust en gezond en vitaal te houden en verder te versterken. Dit zijn onze kernwaarden.

Deze manier van werken vraagt van de gemeente niet alleen veel inhoudelijke inzet, maar ook aandacht voor de manier waarop er binnen het cluster Stedelijke Ontwikkeling wordt gewerkt. We richten ons daarom ook op de manier waarop we binnen het cluster werken en vooral op de wijze waarop we samenwerken. Intern, maar zeker ook richting inwoners, bedrijven en instellingen. Integraal werken vraagt om een andere blik, om daadwerkelijk met elkaar aan ontwikkelingen te werken. Hoe vertalen we bijvoorbeeld de opgaven uit de duurzaamheidsagenda naar de fysieke leefomgeving? De verstedelijkingsopgave is een transformatieopgave, maar kan ook leiden tot verdichting. Dit betekent dat we ook moeten nadenken over de vraag hoe we de stad en de regio bereikbaar houden en hoe we omgaan met het bestemmen van schaarse ruimte. We versterken Leiden als stad van kennis en cultuur met de programma's Binnenstad en Kennisstad en zorgen voor verbetering van de economische ontwikkelingen in onder andere Economie071 en het BioScience park. We geven de ruimte voor ontwikkelingen van derden, maar stellen heldere kaders op om te zorgen dat het bijdraagt aan onze kernwaarden.

We denken na over de vraag hoe we ons de komende jaren gaan bewegen, op welke vormen van mobiliteit zetten we in? Dit alles met aandacht voor voldoende groen en het aanpassen van onze stad aan de gevolgen van de klimaatverandering. Op het niveau van de stad, maar zeker ook op het niveau van samengestelde gebieden van Leiden. Juist het gebiedsniveau leent zich ervoor om samen met inwoners en belanghebbenden antwoorden te vinden op de vele vragen waar we mee zitten en helpt ons ook om verbindingen te leggen met de sociaal maatschappelijke opgave waar de stad eveneens voor staat. Ruimtelijke ontwikkeling is geen oplossing voor sociaal maatschappelijke problematiek. Het kan oplossingen wel ondersteunen. Bijvoorbeeld door het creëren van plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, of het geven van plek aan maatschappelijke functies. Of het inpassen van verschillende typen woningen in een wijk. Het cluster Stedelijke Ontwikkeling vervult hier de rol van verbinder.

Bouwen in de stad is vaak complex en kost geld. Burgers en ondernemers investeren in de stad, maar de gemeente uiteraard ook. De komende jaren moet daarbij rekening worden gehouden met het feit dat er minder verdienend vermogen bij de gemeente is omdat de Vereveningsreserve Grondexploitaties leeg is en we niet beschikken over 'weiland locaties'.

Beleidsterrein 6A Ruimtelijke planvorming en plantoetsing

Leiden nodigt burgers en marktpartijen uit met goede plannen te bouwen aan de stad van morgen. Burgers en marktpartijen hebben behoefte aan houvast bij het maken van die plannen.

Het komende jaar zal gewerkt worden aan nieuw instrumentarium, dat in aanloop naar de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet wordt uitgewerkt. Met de regionale omgevingsvisie als kader zal een lokale omgevingsvisie worden uitgewerkt. Uiteindelijk moet een nieuw omgevingsplan worden vastgesteld.

Als tussenniveau tussen omgevingsvisie en –plan zal gewerkt worden aan ontwikkelperspectieven per gebied. Deze gebiedsontwikkelperspectieven zijn bedoeld als kaderstellend instrument voor initiatiefnemers, maar zeker ook voor de Raad. Een gebiedsontwikkelperspectief moet laten zien welke ontwikkelingen mogelijk en wenselijk zijn voor de (middel)lange termijn binnen het betreffende deel van Leiden. Het gebiedsontwikkelperspectief verkent ook de mogelijkheden van verdergaande verstedelijking binnen een gebied. Het ontwikkelperspectief wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad. De samenleving wordt betrokken bij het opstellen van het ontwikkelperspectief. Alle gebiedsontwikkelperspectieven bij elkaar vormen over enige tijd dan een aaneengesloten ‘perspectievendecken’ die heel de gemeente afdekt. Nieuwe (ruimtelijke) initiatieven kunnen dan sneller worden beoordeeld op (on)wenselijkheid, gegeven de eerdere kaderstelling door de Raad. Door het vervolgens periodiek opnieuw vaststellen van de ontwikkelperspectieven blijven de perspectieven actueel. In hoog-dynamische gebieden als het stationsgebied zal een perspectief naar verwachting vaker worden geactualiseerd dan in een relatief rustige buitenwijk. Allereerst moet nu de prioritering bij het opstellen van de ontwikkelperspectieven worden vastgesteld.

In het vooroverleg dat ambtelijk gevoerd wordt met initiatiefnemers met ruimtelijke plannen, zal nog meer en nadrukkelijker worden aangedrongen op vroegtijdige en serieuze participatie van de omwonenden bij de uitwerking van een (bouw)plan. De gemeentelijke ambities ten aanzien van duurzaam bouwen zullen ook in dit vroegtijdig stadium al worden meegegeven aan de initiatiefnemers.

Naast meedenken omvat de gemeentelijke rol ook toezicht en handhaving. Het instrument voor het uitoefenen van toezicht en handhaving op het behoud, het gebruik en de verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving hoort ook tot dit beleidsterrein.

Doelen en prestaties bij 6A Ruimtelijke planvorming en plantoetsing

Doel	Prestatie
6A1 Toedelen van Ruimte	6A1.1 Opstellen kaderstellende visies voor de ruimtelijke ontwikkeling van regio, stad en stadsgebieden
	6A1.2 Stimuleren ruimtelijke initiatieven en ruimtelijke kwaliteit
	6A1.3 Opstellen en actualiseren ruimtelijk instrumentarium
	6A1.4 Implementatie Omgevingswet
6A2 Ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde ruimte	6A2.1. Behandelen verzoeken om omgevingsvergunning
	6A2.2. Het voeren van vooroverleg
6A3 Veilig bouwen en veilig gebruiken van bebouwde ruimte	6A3.1 Toezicht en handhaving op veilig bouwen en gebruiken
6A4 Aantrekkelijke binnenstad door ruimtelijke ontwikkeling	6A4.1 Uitvoeren Aalmarktproject
	6A4.2 Wonen boven winkels
	6A4.3 Ontwikkeling stationsgebied
	6A4.4 Ontwikkeling Meelfabriek

Prestatie 6A.1 Opstellen kaderstellende visies voor de ruimtelijke ontwikkeling van regio, stad en stadsgebieden

Leiden en zijn burens staan voor een ingrijpende verstedelijkingsopgave. De komende jaren moet er ruimte worden gevonden voor nog eens 30.000 nieuwe woningen, moeten we aan de slag met verduurzaming van de energievoorziening en moet de stad klimaatbestendig worden gemaakt. Daarnaast zijn er vele andere grote opgaven. Dit is beschreven in de regionale agenda omgevingsvisie 2040 Het Hart van Holland. De volgende stap is om te bepalen wat deze opgaven voor consequenties hebben voor Leiden.

De trek naar de stad gaat door. De verstedelijkingsdruk blijft hoog. De stad blijft populair, wat leidt tot een grote druk op het stedelijk gebied. Stijgende woningvraag, stijgende prijzen, grotere druk op

voorzieningen, infrastructuur en recreatiegebied. Dit in combinatie met een grote opgave op gebieden als de energietransitie en klimaatadaptatie. De gemeenten in het Hart van Holland hebben de keuze gemaakt om de verstedelijkingsopgave zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren. Dit heeft gevolgen voor de wijze waarop we naar de gebouwde omgeving kijken.

In deze brede opgave moeten een veelheid van functies op het gebied van wonen, werken en recreëren een plek krijgen. Kortom: een integrale opgave voor de fysieke leefomgeving. Een integrale opgave waarin de volgende vraag centraal staat: wat ontwikkelen we waar voor wie? Om zo de inwoners en gebruikers van de stad een zo optimaal mogelijke omgeving te bieden.

We werken aan diverse producten voor de korte en lange termijn:

- Ontwikkelscenario's voor de stad
- De omgevingsvisie
- Ontwikkelperspectieven per wijk/gebied
- Het omgevingsplan

Met behulp van meerdere ontwikkelscenario's laten we zien welke keuzes er mogelijk zijn op de diverse thema's. We brengen in beeld wat de gevolgen van deze keuzes zijn. De scenario's waar we uiteindelijk voor kiezen vormen de basis van de omgevingsvisie.

Tevens brengen we in beeld wat de te maken keuzes betekenen voor de wijken van Leiden. Hiertoe stellen we per gebied een zogenaamde 'gebiedsontwikkelperspectief' op. Dit loopt parallel aan het opstellen van de omgevingsvisie. Daarmee vindt er een uitwisseling plaats tussen de opgaven zoals geformuleerd in de omgevingsvisie en de doorvertaling van de opgave naar wijkniveau.

Deze gebiedsontwikkelperspectieven zijn een integrale beschrijving van een gebied in Leiden. Het schaalniveau sluit goed aan bij de beleving van veel inwoners van de stad. Het is daarmee een belangrijk participatie-instrument. Het levert kaders op die richting geven aan zowel het omgevingsplan als de omgevingsvisie. Het opstellen van deze ontwikkelperspectieven is een meerjarig traject. De precieze gebiedsafbakening en prioritering is nog niet bepaald.

Tenslotte wordt de omgevingsvisie vertaald in een omgevingsplan. De ontwikkelperspectieven en omgevingsvisie vormen hiervoor het kader. In 2018 werken we aan de omgevingsvisie voor Leiden en stellen we als pilot een gebiedsontwikkelperspectief voor Leiden Zuidwest op.

Prestatie 6A1.2 Stimuleren ruimtelijke initiatieven en ruimtelijke kwaliteit

Aan nieuwe ruimtelijke initiatieven in de stad willen we graag meewerken. Bij een plan in de idee- of schetsfase dat niet binnen het bestaand beleid of een bestaand bestemmingsplan past kijken we of we dit initiatief kunnen faciliteren. De beoordeling van deze initiatieven vindt plaats op hoofdlijnen ten behoeve van besluitvorming door het ambtelijk management. Kern van het besluit is of een initiatief in principe wel of niet kansrijk wordt geacht en past binnen de omgeving en in aanmerking kan komen voor een vervolgaanpak en verdere uitwerking.

Onder de noemer stimulering ruimtelijke kwaliteit vallen beleid en acties die betrekking hebben op de beleving van de leefomgeving. In de praktijk betreft dit met name de aspecten welstand, beeldkwaliteit en architectuur. Met het Rijnlants Architectuur Platform (RAP) is sinds enige jaren een hernieuwde subsidierelatie ontstaan. Met het door het RAP georganiseerde programma wordt de belangstelling voor architectuur en leefomgeving voor een breed publiek in de regio gestimuleerd. Vanuit de gemeente zullen wij ons nadrukkelijk blijven bezighouden met de ruimtelijke kwaliteit van de stad en zo mogelijk met de selectie van architecten bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen.

Prestatie 6A1.3 Opstellen en actualiseren ruimtelijk instrumentarium

Per juli 2013 zijn alle bestemmingsplannen geactualiseerd. Ze worden blijvend om de 10 jaar geactualiseerd, mede vanwege de wettelijke actualisatieplicht. Begin 2017 heeft de regering een wetsvoorstel aangeboden aan de Tweede Kamer (34 666) met als strekking om de actualisatieplicht af te schaffen voor bestemmingsplannen die digitaal beschikbaar zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het doel van het afschaffen van de actualisatieplicht is dat de vrijkomende middelen worden ingezet voor de voorbereidingen van één gemeentelijk omgevingsplan in aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Indien deze wetswijziging wordt aangenomen, zullen de actualisatie-inspanningen dus noodzakelijk blijven, maar dan voorsorteren op de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Prestatie 6A1.4 Implementatie Omgevingswet

In de periode tot 2021 wordt de Omgevingswet ingevoerd. De Omgevingswet bundelt en vereenvoudigt de regelgeving op het gebied van omgevingsrecht. Dat is een grote verandering. De gemeente Leiden is gestart met de voorbereiding van de invoering van de Omgevingswet. Het jaar 2017 is het jaar van de

bewustwording en voorbereiding, tot 2021 vindt de implementatie en realisatie plaats. Dit betreft onder meer het implementeren van de nieuwe instrumenten Omgevingswet voor de leefomgeving zoals het opstellen van de Omgevingsvisie Leiden en de start van het opstellen van het omgevingsplan Leiden. Hierbij worden inwoners en relevante partijen in de stad nadrukkelijk betrokken. In nauwe samenspraak met College en Raad worden voorstellen voor (aanpassing van) lokale regelgeving ontwikkeld, uitgaande dat de gemeente Leiden de omgevingswet wil gebruiken om 'ruimte voor ontwikkelingen te bieden'. Ook worden de werkprocessen aangepast en worden medewerkers voorbereid op het werken met de Omgevingswet. Ook wordt de informatievoorziening aangepast om te kunnen aansluiten op het Digitaal Stelsel Omgevingswet om zo, in aansluiting op landelijke ontwikkelingen, tot betere dienstverlening rondom de leefomgeving voor burgers en bedrijven te komen.

Prestatie 6A2.1. Behandeling verzoeken van omgevingsvergunningen

Goed merkbaar is dat het economisch beter gaat; het aantal aanvragen voor een omgevingsvergunning om te kunnen bouwen stijgt. Wel valt op dat de toename vooral kleine bouwplannen betreft. Alles is er op gericht een aanvrager snel en overeenkomstig de van toepassing zijnde spelregels van een beslissing te voorzien. Blijkt een aanvraag niet te voldoen aan het geldende bestemmingsplan, dan starten we een adviesronde langs de vakspecialisten en delen we de eindconclusie met de aanvrager.

Rond de Wabo-omgevingsvergunningen gaat veel veranderen. De wetgever overweegt een deel van de bouwplantoetsing voor rekening en risico te laten zijn van marktpartijen, via de nog in te voeren Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen. De Bouwbesluit toetsing zal dan, vermoedelijk in fases, overgaan naar gecertificeerde bedrijven. En in de periode tot 2021 volgt dan de invoering van de Omgevingswet. De omgevingsvergunning blijft onder de Omgevingswet een van de belangrijke instrumenten, naast nieuwe instrumenten als de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Wel zal er meer vergunningvrij gelaten gaan worden dan op dit moment al het geval is.

De gemeente werkt nu al, en zal dat ook in 2018 blijven doen, aan het zoveel mogelijk lean maken van de procedures voor de omgevingsvergunning, mede bedoeld als voorbereiding op de veranderingen die de Omgevingswet zal brengen. Het verbeterd ontsluiten van de bouw informatie op de te vernieuwen gemeentelijke website helpt de burger bij het vinden van antwoorden op vragen als 'heb ik een vergunning nodig?' en 'wat ik moet aanleveren bij mijn aanvraag?'

Prestatie 6A2.2 Het voeren van vooroverleg

Het vooroverleg is een goed middel om de burger met een bouwinitiatief waarvan niet onmiddellijk valt aan te geven dat de vergunningaanvraag kansrijk is, te begeleiden richting een vergunbare aanvraag. Of, indien een vergunningaanvraag geen enkele kans van slagen zal hebben, hierover zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen. Zo voorkomen we ook dat onnodig tijd en geld geïnvesteerd wordt in een onhaalbaar bouwplan, zowel aan de kant van de burger met een bouwinitiatief als aan de kant van de gemeente. Het vooroverleg biedt wat ruimer gelegenheid om reacties uit de omgeving van het bouwinitiatief in de planvorming te betrekken dan na het indienen van een aanvraag. Een goed doorlopen vooroverleg met positief resultaat biedt ook zicht op sneller kunnen vergunnen.

Prestatie 6A3.1 Toezicht en handhaving op veilig bouwen en gebruiken

Deze prestatie omvat de volgende punten:

- Uitoefenen van toezicht op de uitvoering van omgevingsvergunningen conform het leidse toezichtprotocol, welke een afgeleide is van het landelijke toezichtprotocol
- Actieve handhaving tegen en controle op illegale woonsituaties
- Onderzoeken van klachten en meldingen

Er wordt toezicht en handhaving uitgevoerd op de uitvoering van omgevingsvergunningen. De toezichthouder treedt hierin op als regisseur en draagt zorg voor de (bouw)veiligheid op en rondom de bouwplaats. Daar waar nodig wordt (externe) partners om advies gevraagd bij de uitoefening van deze regietaak. Indien nodig wordt handhavend opgetreden.

De gemeente en haar partners gaan proactief en/of actief controleren op en handhavend optreden tegen illegale woonsituaties. Onveilige situaties of situaties die de kwaliteit van de woonomgeving aantasten worden op deze manier tegengegaan. Er wordt actief gehandeld bij klachten en/of meldingen van burgers in de stad. Klachten/meldingen worden altijd onderzocht en waar nodig wordt handhavend opgetreden. Handelen vindt plaats op basis van prioriteit, waarbij de prioritering van het VTH beleidsplan(RV 15.048) als leidraad voor de prioritering wordt aangehouden:

1. Constructieve veiligheid
2. Brandveiligheid
3. Monumenten
4. Klachten, meldingen en handavingsverzoeken
5. Beleidspeerpunten: onderhoudsplicht monumenten, vergunningen bestaande terrassen, overlast (verkamering en woonoverlast) en gevelreclame

Prestatie 6A4.1 Uitvoeren Aalmarktproject

De herontwikkeling van de Aalmarkt en omgeving zorgt voor de noodzakelijke versterking en uitbreiding van het kernwinkelgebied, zoals de gemeente dat voor ogen heeft met het Programma Binnenstad. Het Aalmarktproject omvat de herontwikkeling van 24.000 m² winkeloppervlak, waarvan 8.000 m² uitbreiding en 16.000 m² renovatie. Rekening houdend met de monumenten in het gebied is, aansluitend op de Catharinabrug, de Catharinasteeg gerealiseerd. Hierdoor is een winkelrondje ontstaan die voor een verbetering van het winkelcircuit zorgt tussen Breestraat en Aalmarkt en hebben enkele grote winkelformules haar plek gekregen. Op een aantal plekken zijn boven de winkelpanden appartementen gekomen. Het laatste blok binnen het Aalmarktproject, het Haarlemmerstraatblok is in uitvoering gebracht voor een grote internationale modezaak.

Prestatie 6A4.2 Wonen boven winkels

Eind 2012 is gestart met de stimuleringsregeling wonen boven winkels, onderdeel van het programma Binnenstad. Het doel van deze regeling is om private eigenaren te stimuleren leegstaande verdiepingen weer in gebruik te nemen als woonruimte. De ambitie was om met het budget van € 1 miljoen, vijftig à zeventig woningen te laten realiseren. Hoewel het proces om de doelen te realiseren door ingewikkelde procedures en omgevingsfactoren langer duurt dan aanvankelijk ingeschat kan worden gesteld dat er vanuit de markt voldoende interesse is en het project succesvol is. In 2016 is daarom ook besloten om het project voort te zetten en tevens een aanvullend budget van € 1 miljoen aan het project toe te kennen. Tot op heden zijn er met het project Wonen Boven Winkels 59 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn er op dit moment 12 projecten in voorbereiding. Met deze 12 projecten zouden nog bijna 100 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Prestatie 6A4.3 Ontwikkeling Stationsgebied

Het Stationsgebied wordt de centrale ontmoetingsplek van Leiden en is het regionale OV-knooppunt waar ruimte is en wordt gemaakt voor het verdichten in een optimale programmatische mix van wonen, werken, ontspannen, reizen en ontmoeten. Het Stationsgebied verbindt de historische binnenstad en het Bio Science Park uiteindelijk met elkaar tot een samenhangend, bereikbaar en levendig geheel. De huidige stedenbouwkundige opzet, de staat van de gebouwde omgeving en de inrichting van de openbare ruimte blokkeren echter deze gewenste vernieuwing van het Stationsgebied. Het is daarom van groot belang om samen met de markt en andere partners de komende 15 jaar het Stationsgebied stapsgewijs, middels separate uitvoeringsbesluiten, te gaan herontwikkelen conform de op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige, programmatische en financiële ontwikkelkaders. Op de volgende punten wordt hierna ingegaan:

- Locatie busstation
- Bouw Lorentz
- Definitieve planuitwerking en contractvorming Rijnsburgerblok (ontwikkelkavels 3 en 4)
- Definitieve planuitwerking en contractvorming YNS-pand
- Fietsparkeren rondom Leiden Centraal

Locatie busstation

Met dagelijks 70.000 treinreizigers en jaarlijks 8 miljoen lokale en regionale busreizigers vormt het stationsgebied een belangrijk OV-knooppunt. Het busstation speelt daarin een belangrijke rol. In de huidige situatie staan bussen lang geparkeerd en kruisen ze op een aantal punten fietsers- en voetgangersstromen. Graag kijken we samen met de stad naar de beste opties voor het busstation, zowel qua locatie als qua functies en aanrijdroutes. Het doel is een goed functionerend busstation dat van toegevoegde waarde is voor de stad en het gebied rond Leiden Centraal. In 2017 vindt een participatietraject plaats voor de locatie van het busstation. Op basis van de uitkomst worden in 2018 voorbereidingen getroffen voor de realisatie van de OV terminal inclusief de daarbij horende aanpassingen aan de aansluitende wegen.

Bouw Lorentz

Het Rijnsburgerblok (ontwikkelkavels 1,2 en 5), door contractpartners Van Wijnen Projectontwikkeling West en Syntrus Achmea Real Estate en Finance inmiddels omgedoopt tot Lorentz, is het eerste project in de herontwikkeling van het Stationsgebied. De gemeenteraad heeft op 13 februari 2014 het uitvoeringsbesluit Rijnsburgerblok genomen. Het project Lorentz beoogt de locatie in alle opzichten beter te benutten door middel van nieuwbouw, in een hoge dichtheid met een mix aan programmatische functies en een kwalitatief goede uitstraling.

Op 6 februari 2017 is formeel de bouw van fase 1 (ontwikkelkavels 1 en 2) gestart. Bodemsanering, onderzoek naar niet gesprongen explosieven en sloop zijn in het voorjaar afgerond. Damwanden en heipalen zijn aangebracht en de bouwkuip is voor de zomer 2017 ontgraven. Na de zomer 2017 begint de bouw van de fietsparkeerkelder en vervolgens de rest van het gebouw boven maaiveld. Oplevering van fase 1 is gepland eind 2019.

De start bouw van fase 2 (ontwikkelkavel 5) van het bouwplan (circa 16.900 m² bvo kantoren) is afhankelijk van het bereiken van een voorverhuurpercentage van 75%. Ondanks dat in de markt interesse bestaat voor de

huur van kantoren in het Stationsgebied, is de termijn waarop het voorverhuurpercentage tot stand komt een onzekere factor. Tijdens de bouw van fase 1 wordt er gewerkt aan een plan voor het inrichten van de openbare ruimte.

Definitieve planuitwerking en contractvorming Rijnsburgerblok (K34)

Nadat in mei 2017 het uitvoeringsbesluit is vastgesteld door de gemeenteraad is de bestemmingsplanprocedure opgestart. Deze loopt door tot medio 2018. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, wordt ook de omgevingsvergunning verleend. De sloop zal starten medio 2018. De bouw zal in het najaar van 2018 aanvangen en zo'n anderhalf jaar in beslag nemen. ABN AMRO verhuist naar tijdelijke huisvesting gedurende de sloop en de bouw en zal in de nieuwbouw terugkomen. Naast een bankkantoor en –winkel zal het gebouw gevuld worden met horeca, een hotel, 80 koop- en huurwoningen en een parkeergarage.

Definitieve planuitwerking en contractvorming YNS-pand

In 2016 is met Ymere en NS overeenstemming bereikt over een gezamenlijke tenderprocedure (verkoop in dialoogproces) voor de verkoop en herontwikkeling van het YNS-pand. In de marktconsultatiefase, zijn via twee stappen, drie partijen geselecteerd voor de dialoogfase. Na afloop van de dialoogfase, eind 2016, zijn de betreffende drie marktpartijen uitgenodigd om een financiële bieding uit te brengen. Vanaf begin 2017 werken Ymere, NS en gemeente op basis van exclusiviteit met de winnende marktpartij Sustay verder aan de definitieve planuitwerking en contractvorming. Definitieve gunning is gepland voor de zomer van 2017, waarna de bestemmingsplan procedure wordt gestart. Start van de sloop van het huidige pand staat gepland voor het derde kwartaal 2018.

Fietsparkeren rondom Leiden Centraal

In het collegeakkoord en in het stedenbouwkundig plan is de kwantitatieve en kwalitatieve uitbreiding van het aantal fietsenstallingen bij Leiden Centraal opgenomen. De verantwoordelijke partijen NS, ProRail en de gemeente hebben hiervoor een integrale businesscase afgerond, waarbij een akkoord is bereikt over de inhoud maar nog niet over de kostenverdeling. Op het moment dat de bijdragen vanuit ProRail en NS door hen substantieel verhoogd kan worden, zal de businesscase definitief afgerond kunnen worden en ter besluitvorming worden voorgelegd.

Prestatie 6A4.4 Ontwikkeling Meelfabriek

De Meelfabriek ligt aan de oostelijke Singelrand van Leiden. Het betreft een particuliere ontwikkeling op particulier eigendom (Meelfabriek en Duwo studentenhuusvesting). Na bijna 20 jaar van voorbereiding en het stap voor stap overwinnen van vele hindernissen is het de eigenaar/ontwikkelaar met veel visie, lef en doorzettingsvermogen gelukt om dit bijzondere project van de grond te krijgen en daadwerkelijk uit te gaan voeren. Bijna alle appartementen zijn inmiddels verkocht. De bouw is inmiddels in volle gang. De gefaseerde oplevering loopt vanaf begin 2018 tot en met medio 2020.

De eigenaren hebben een plan voor herontwikkeling opgesteld, dat past binnen het gemeentelijk beleid, dat gericht is op het mogelijk maken van nieuwe functies in het omvangrijke en beeldbepalende complex. Na voltooiing van het plan zal een veelbelovende impuls voor de stad ontstaan zijn met daarin wonen, werken, leren, cultuur en recreatie. Het plan past binnen het vigerende bestemmingsplan Binnenstad I en zal in drie deelfasen worden gerealiseerd. In dit particuliere traject levert de gemeente planbegeleiding en faciliteert waar mogelijk de realisatie door de ontwikkelaar.

De omgevingsvergunning voor fase 1 (57 twee- en driekamer studentenappartementen, inclusief ondergrondse parkeergarage) is in april 2015 verleend. De start van de bouwwerkzaamheden heeft veel vertraging opgelopen als gevolg van diverse bezwaar en beroepsprocedures. Deze zijn nu allemaal afgehandeld en de bouwwerkzaamheden zijn volop aan de gang. Ook voor de vervolgfase 1A (circa 60 appartementen, een ondergrondse parkeergarage, kantoorruimte voor paramedische voorzieningen, horeca en andere voorzieningen) zijn de vergunningen inmiddels onherroepelijk. Het betreft de herontwikkeling van het zogenaamde Molen/Riffelgebouw, verbouwing directiekantoor en Poortgebouw en de bouw van de nieuwe Singeltoren.

De aanvraag voor fase 2 (ontwikkeling Silogebouw, Silo D gebouw, Meelmagazijn, Ketelhuis, Schoonmakerij tot hotel, spa&wellness, kantoor, kunst en woningen) wordt in 2018 verwacht. Start bouw wordt verwacht in 2019. In totaal zal na de transformatie 55.000 m² vloeroppervlak gerealiseerd zijn.

Beleidsterrein 6B Gemeentelijk vastgoed

De gemeente exploiteert en onderhoudt de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Dit betekent dat zij verantwoordelijk is voor de verhuur, de doorbelasting van kosten en het (dagelijks en het langjarig) onderhoud van gemeentelijke gronden en gebouwen. De panden worden ingezet voor de huisvesting van organisaties die de gemeente beleidsmatig wil ondersteunen en voor de huisvesting van het ambtelijk apparaat. Ook omvat de portefeuille gebouwen die hun functie hebben verloren (bijvoorbeeld voormalige schoolgebouwen), panden die ooit zijn verworven ten behoeve van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen of objecten die bij de gemeente in bezit of beheer zijn als monument. De gemeente ziet zichzelf hier als sociaal belegger; de portefeuille wordt op professionele wijze geëxploiteerd en onderhouden, met inachtneming van de maatschappelijke betekenis die de panden of de gebruikers hebben voor Leiden. Panden die geen beleidsdoel dienen kunnen in principe worden afgestoten. Het definiëren welk vastgoed de gemeente in bezit wil behouden en wat kan worden verkocht, is een belangrijke beslissing en vereist een goede kennis van de portefeuille en van de gewenste beleidsdoelen. Een kleinere portefeuille vergroot de financiële spankracht van de gemeente door (incidentele) verkoopopbrengsten en (structureel) lagere onderhoudskosten. Het langetermijnperspectief noodzaakt tot het maken van keuzes. Vanuit dit beleidsterrein denkt de gemeente na over de ontwikkelingsmogelijkheden van grond en vastgoed waardoor (maatschappelijke) waardecreatie wordt bereikt. Ook erfpachtconversie past daarbij, waarin door functiewijziging van panden (leegstaand kantoor krijgt een andere functie), erfpachtinkomsten worden gegenereerd.

Doelen en prestaties bij 6B Gemeentelijk vastgoed

Doel	Prestatie
6B1 Optimale exploitatie van gemeentelijk vastgoed	6B1.1 Voeren van een erfpachtbedrijf
	6B1.2 Opstellen Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2018 en Vermogensbeheer Grondexploitaties 2018 - 2022
	6B1.3 Exploiteren van gemeentelijk vastgoed

Prestatie 6B1.1 Voeren van een erfpachtbedrijf

De reguliere werkzaamheden binnen het erfpachtbedrijf betreffen het voeren van de administratie, het aanpassen en innen van de erfpachtcanon, het adviseren en het verstrekken van inlichtingen over erfpacht aan bijvoorbeeld aspirant kopers, erfpachters, notarissen en makelaars. Leiden biedt erfpachters van woningen en appartementen de mogelijkheid om de erfpachtgrond te kopen, de zogenaamde conversie bloot eigendom.

Prestatie 6B1.2 Opstellen MPG en Vermogensbeheer grondexploitaties

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2018 is onderdeel van de jaarrekeningcyclus rekening 2017. In het MPG wordt verantwoording afgelegd over de lopende (en in voorbereiding zijnde) grondexploitaties. Onderstaande tabel toont de grondexploitaties die in het MPG 2017 zijn opgenomen.

Tabel 1: Grondexploitaties MPG 2017

Bouwgrond in exploitatie (BIE)	
8	Trekvaartplein Wonen
9	Lammenschansdriehoek
19	Groenordhallen eo
22	Haagwegkwartier
28	Dieperhout
30	Lorentzschool
37	Oppenheimstraat fase 2
45	Stationsgebied - De Lorentz
73	Aalmarkt
77	Nieuweroord

Het Vermogensbeheer Grondexploitaties 2018-2022 is onderdeel van de kaderbrief 2018. In deze rapportage worden de grondexploitatie gerelateerde i.c. stedelijke (her)ontwikkelingen, afgezet tegen de financiële spankracht van de gemeente. Het centrale onderdeel van het vermogensbeheer is de Reserve Grondexploitaties. Er dient een sluitend perspectief van deze reserve te worden gepresenteerd voor de komende 5 jaar (2018-2022). De netto verkoopopbrengst van verkoop gemeentelijk vastgoed levert een bijdrage in de

dekking van ruimtelijke ambities. Met het sluitend perspectief van de Reserve Grondexploitaties en de daarbij behorende besluiten, doet het college een voorstel aan de gemeenteraad voor dekking van de ruimtelijke ambities. Voeding van de Reserve Grondexploitaties vanuit projecten met een batig saldo wordt minder, zo ook de netto opbrengst uit verkoop gemeentelijk vastgoed zodat aanvulling vanuit andere bronnen op afzienbare termijn noodzakelijk is.

Prestatie 6B1.3 Exploiteren van gemeentelijke gebouwen

Ook in 2018 wordt uitvoering gegeven aan het in 2014 vastgestelde Beleidskader Vastgoed. Een van de uitgangspunten is dat voor de gehele portefeuille (m.u.v. de unieke cultuurpanden) een marktconforme huur gehanteerd wordt. Het Beleidskader Vastgoed maakt onderscheid tussen beleidsmatig te ondersteunen en niet te ondersteunen functies. Dit betekent dat organisaties die de gemeente beleidsmatig wil ondersteunen, in de toekomst één totaalsubsidie ontvangen ten behoeve van activiteiten en huisvesting. Huurovereenkomsten die in 2018 aflopen worden conform de uitgangspunten van het Beleidskader Vastgoed omgezet naar een marktconforme huur. Het vastgoed dat geen beleidsdoel (meer) dient, kan worden afgestoten. Ook de komende jaren wordt gemeentelijk vastgoed verkocht. Met deze verkoopopbrengsten is in de taakstellingen rekening gehouden.

In samenwerking met het Programmateam Duurzaamheid wordt gewerkt aan het verduurzamen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Bij 25% van de gebouwen uit de kernportefeuille worden, gebaseerd op maatwerkadviezen, vanaf 2017 duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd. De eerste gebouwen zijn in 2017 verduurzaamd. Ook in 2018 wordt een aantal gebouwen verduurzaamd. Van essentieel belang voor de voortgang is samenwerking en medewerking van huurders. Zij hebben de voordelen van de maatregelen middels lagere energielasten. Met huurders zullen nadere afspraken gemaakt worden op welke wijze zij een bijdrage kunnen leveren aan de benodigde duurzaamheidsinvesteringen.

Op basis van actuele Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP) wordt in 2018 het gemeentelijk vastgoed onderhouden. In 2017 is een aantal aanbestedingen uitgezet om maximaal uitvoering te geven aan het efficiënt en planmatig uitvoeren van het onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed. In 2018 wordt het uit te voeren onderhoud via de raamcontracten uitgezet.

Beleidsterrein 6C Wonen

De gemeenteraad heeft op 14 februari 2013 de nota Wonen 2020 'Leiden kijkt vooruit en pakt door' vastgesteld. Leiden is een aantrekkelijke woonstad. De meeste Leidenaren zijn erg tevreden over hun woning en woonomgeving. De gunstige ligging van Leiden in de Randstad, dichtbij Schiphol, Den Haag, Rotterdam en Amsterdam, onze mooie binnenstad, de aanwezigheid van een groot aantal (kennisintensieve) bedrijven en ons rijke cultureel aanbod betekenen dat een behoorlijk deel van de verwachte trek naar de Randstad in Leiden zal neer slaan. Samen met de huisvestingsbehoefte van statushouders en de stagnerende doorstroming (o.a. als gevolg van het Rijksbeleid waaronder het langer zelfstandig thuis wonen) betekent dit dat we met een behoorlijke toename in de vraag naar woningen rekening moeten houden de komende jaren.

Dit zien we ook terug in de provinciale prognose voor de woningbehoefte binnen Holland Rijnland die een toename van de vraag naar woningen tot 2030 toont met circa 30.000 t.o.v. de vorige behoeftegeraming uit 2013. Deze opgave sluit aan bij het vraagstuk dat ook in het kader van de omgevingsvisie (6A1.1) aan de orde komt. Hoe realiseren we grote aantallen extra woningen in onze dichtbebouwde stad en regio. Het zoeken naar potentiële oplossingen voor deze opgave zal ook in 2018 de nodige aandacht vragen. Hierbij zoeken wij de samenwerking met de regio op. Net zoals het afgelopen jaar blijft ook in 2018 de realisatie van huisvesting voor vergunninghouders en bijzondere doelgroepen, mensen (alle leeftijden) die uitstromen uit zorg en opvang (zoals daklozenopvang, Jeugdzorg, beschermd wonen, etc.) en (tijdelijk) begeleiding nodig hebben, een actueel thema.

De komende periode blijven daarnaast de volgende thema's belangrijk: beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, duurzaamheid, transformatie en het zoeken naar antwoorden voor de opgaven waarvoor de extramuralisering en de scheiding van wonen en zorg ons stelt.

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 projecten (inclusief studentenhuysvesting)
6C2 Opheffen illegale huisvesting	6C2.1 Toezien en handhaven op onrechtmatige bewoning
6C3 Beter leefklimaat in Leiden Noord	6C3.1 Kooiplein
	6C3.2 Van Voorthuijslocatie
	6C3.3 Groenordhallen e.o.
	6C3.4 Oude Kooi
	6C3.5 Programmasturing WOP Leiden Noord

Prestatie 6C1.1 Nota Wonen

De acties in de nota Wonen zijn gericht op het realiseren van de volgende drie hoofdpogaven:

- Een betere balans tussen vraag naar en aanbod van woningen;
- Versterking van de kwaliteit van de woning en leefomgeving;
- Voldoende aanbod voor hen die niet op de particuliere markt terecht kunnen.

Dit doen we onder andere door :

1. Het afmaken (en zo nodig bijstellen) van lopende projecten zoals het Stationsgebied en wonen boven winkels (zie ook 6 C 1.4.).
2. De kwaliteit van de woningvoorraad en leefomgeving te verbeteren (zie diverse projecten onder 6C 1.4) Zie onder andere beter leefklimaat Leiden Noord.
3. Laten realiseren van huisvesting voor Nederlandse en internationale studenten, afgestudeerden/PhD's, etc. Het terugdringen van het tekort aan studentenhuysvesting, de huisvesting van buitenlandse studenten, vervolghuisvesting voor net-afgestudeerden in Leiden, short stay voorzieningen, hostel en summerscool zijn belangrijk voor Leiden Kennisstad. Onzeker is of de invoering van het studievoorschot (leenstelsel) een lange termijn effect op de vraag naar kamers te zien zal geven. De groei aan buitenlandse studenten zet zich onverminderd voort.

4. Anticiperen op vergrijzing en extramuralisering van de zorg (zie hiervoor ook programma 9). De komende decennia neemt het aantal ouderen toe als gevolg van (autonome) demografische ontwikkelingen. Door nieuw overheidsbeleid blijven deze ouderen, ook als zij zorg nodig hebben, zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Dit geldt ook voor mensen (alle leeftijden) die uitstromen uit zorg en opvang (zoals daklozenopvang, Jeugdzorg, beschermd wonen, etc.) en begeleiding nodig hebben. De statushouders vormen een derde groep die speciale aandacht vraagt. Bovengenoemde drie groepen hebben gemeen dat zij niet alleen huisvesting nodig hebben maar een geïntegreerd aanbod aan wonen, zorg, welzijn en dagbesteding om te kunnen participeren. Wij willen zorgen dat er voldoende woningen zijn, die in combinatie met aanvullende diensten en voorzieningen, zoals buurtwinkels en buurtrestaurants, de mensen die daar op aangewezen zijn, in staat stelt zelfstandig te wonen. Dit doen wij door in te zetten op doorstroming, op transformatie van bestaand vastgoed en op nieuwe woonvormen. Hierbij zoeken wij niet alleen de samenwerking op met corporaties, projectontwikkelaars, beleggers, aanbieders van zorg en welzijn en exploitanten van winkels, maar vooral ook met de inwoners. Faciliteren, stimuleren en ruimte geven aan experimenten zijn daarbij sleutelwoorden. Waar mogelijk willen wij zoveel mogelijk de doelgroepen zelf invulling laten geven aan de voorzieningen bijvoorbeeld via het exploiteren van buurtwinkels, groenvoorzieningen, etc.

Het VN verdrag *rechten van de mens met een handicap* is door Nederland in 2016 geratificeerd. In 2018 gaan we verder met de implementatie van de nodig geachte maatregelen en acties.

5. Verduurzaming corporatiebezit

De onder de prestatieafspraken gemaakte afspraken rond het verduurzamen van het corporatiebezit zullen in 2018 (verder) uitgevoerd worden.

6. Uitbreiding bestaande woningvoorraad: zowel sociaal (inclusief huisvesting bijzondere doelgroepen) als vrije markt (en zowel huur als koop).

Dit doen wij door middel van:

- Acquisitie: Om mogelijke nieuwe woningbouwlocaties onder de aandacht te brengen en om partijen te verleiden in Leiden te investeren in (sociale) huur- en koopwoningen hebben wij de zogenaamde Kanskaart en de site www.investereninLeiden.nl ontwikkeld. Daarnaast nemen wij jaarlijks deel aan de Provada (vastgoedbeurs).
- Transformatie.
- Herontwikkeling.

7. Faciliteren samenwerking met alle partijen die iets betekenen voor de Leidse woningmarkt.

Samenwerking met en tussen alle partijen die met het wonen en de woonomgeving te maken hebben zien we net als voorgaande jaren als een uiterst belangrijke voorwaarde om alle onze opgaven te kunnen realiseren. Hierin blijven we dan ook investeren o.a. via het (mede) organiseren van woondebatten en in de samenwerking met het Rijnlands Architectuur Platform.

Verbonden partijen.

Naast de woningcorporaties en de huurdersorganisaties zijn nog twee partijen actief die invloed van betekenis uitoefenen op het woonbeleid van de gemeente: de Stichting Universitaire Woonwijk Boerhaave en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Boerhaave speelt een belangrijke rol in het huisvesten van promovendi en postdocs. Het bestuur bereidt modernisering van haar bezit aan de Boerhaavelaan e.o. voor. Het SVn verstrekt namens de gemeente stimuleringsleningen voor starterswoningen en duurzaamheids- en energiebesparende voorzieningen.

8. Controle op Woning en Kamerbemiddelingsbureaus.

Tot slot willen we met de verordening op de woning en kamerbemiddeling 2014 meer grip krijgen op eventuele bemiddelingsbureaus die misbruik maken van de schaarste aan woonruimte. In 2018 wordt geëvalueerd of en in hoeverre deze verordening daarbij dienstig is.

Prestatie 6C1.2 Prestatieafspraken met corporaties

In 2015 zijn de prestatieafspraken 2015-2020 gemaakt. De nieuwe afspraken gaan over de omvang en betaalbaarheid van de sociale voorraad, studentenhuisvesting, wonen en zorg, bijzondere aandachtsgroepen en duurzaamheid. Verder zijn er afspraken gemaakt over de samenwerking, monitoring en evaluatie. De nota Wonen vormde het kader voor de afspraken.

De nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 in werking is getreden wijzigt de relatie tussen gemeente, corporaties en huurders ingrijpend. Gemeenten hebben een prominentere rol toebedeeld gekregen met meer taken en verantwoordelijkheden. Binnen haar nieuwe rol is de gemeente onder andere verantwoordelijk voor het:

- definiëren van de eigen woningmarktregio in samenwerking met provincie en buurgemeenten;

- beschrijven van de volkshuisvestelijk opgave en de vertaling hiervan naar meetbare prestatieafspraken en wijkvisies;
- jaarlijks beoordelen van voorgenomen werkzaamheden (ondernemingsplan/jaarplan/ investering sruimte) van woningcorporaties (toetsen aan de prestatieafspraken);
- formuleren van een zienswijze op onder andere het verkoopbeleid, splitsing Diensten van algemeen Economisch belang (Daeb) versus niet-Daeb, fusie en splitsing;
- uitvoeren van een markttoets op niet-Daeb activiteiten.

In 2018 werken we verder aan de uitvoering van de prestatieafspraken 2015 -2020 en de aanvullende afspraken over omvang en betaalbaarheid van de huurvoorraad en die over duurzaamheid.

Prestatie 6C1.3 Regionale woonagenda en woonruimteverdeling

In 2018 start de uitvoering van de eind 2017 verwachte vaststelling van de Regionale woonagenda Holland Rijnland. De regionale woonagenda geeft richting aan het "aanzien van de regio op het gebied van de woningbouwproductie". Wat is het kwalitatieve wensbeeld voor de regio en op welke wijze kunnen we in de regio 30.000 extra huishoudens huisvesten op een manier die aansluit bij de wensen van de toekomstige bewoners. Wat zijn dan waardevolle strategieën om de regio te versterken en de belangrijke waarden in stand te houden. Ook hier is het doel een hogere kwaliteit en toename van de woningvoorraad.

Prestatie 6C1.4 (Laten) uitvoeren van projecten (inclusief studentenhuysvesting)

Bij deze prestatie noemen we de belangrijkste projecten waaraan in 2018 in de stad wordt gewerkt. Het betreft hierbij projecten waarbij een onderscheid te maken is in de verantwoordelijkheid voor enerzijds marktpartijen en anderzijds de gemeente. De projecten die door marktpartijen worden ontwikkeld en uitgevoerd hebben als belangrijk doel om in de behoefte aan nieuwe woningen voor Leiden te voldoen. De gemeente vervult hierbij een kaderstellende, vergunningverlenende en ondersteunende rol vanuit de ruimtelijke ontwikkeling en wetgeving en stuurt hierbij op participatie en een duurzame aanpak. De integrale verantwoordelijkheid voor deze projecten ligt echter primair bij derden.

Projecten waarbij de gemeente verantwoordelijk is hebben vaak een breder doel dan alleen de vergroting van de woningvoorraad. Hierbij kan gedacht worden aan het (gecombineerd) realiseren van sociaal culturele voorzieningen, het realiseren van goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen, het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit van de binnenstad en andere gebiedsdelen e.d. Bij dergelijke projecten heeft de gemeente als opdrachtgever een sturende rol en is voor het proces verantwoordelijk.

Bij de hierna te noemen 18 verschillende projecten is de verantwoordelijkheid overwegend als volgt :

Markt	Gemeente
Ananasweg Big Boss/Maredijk Haagse Schouwweg 16 Haagwegterrein de Verleyding Herontwikkeling 50 KV station Lammenschansdriehoek Oude Rijnlocatie Paardenwei Rijndijk/hoek Haagsche Schouwweg Turkoois Van Vollenhovenkade Vastgoed Energiepark & Scheltemacomplex (Watergasfabriek)	Dieperhout Haagwegkwartier-west Nieuweroord Onderzoek nieuwbouw universiteit Leiden Oppenheimstraat Uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt

Per project volgt hierna een toelichting:

Ananasweg

Naar verwachting zal de gefaseerde bouw van de nieuwbouw aan de Ananasweg/Lammenschansweg van ca. 400 appartementen, na besluitvorming, in de loop van 2018 starten.

Big Boss / Maredijk

Project Big Boss omvat circa 400 studentenwoningen waarvan in 2018 de ruimtelijke procedure doorlopen gaat worden en er daarna met de bouw kan worden begonnen. Binnenkort zal er een omgevingsvergunning aangevraagd worden, waarbij een uitgebreide Wabo-procedure moet worden doorlopen. De daadwerkelijke bouw kan vertraagd worden door bezwaar of beroep of een voorlopige voorziening. De verwachting is wel dat in 2018 met de bouw begonnen kan worden.

Dieperhout

Project Dieperhout omvat in totaal 140 woningen. Het Kaderbesluit is in september 2011 genomen. Het deelplan Agnes-locatie (80 woningen) is afgerond. Voor het deelplan ROC-locatie is in februari 2013 een

uitvoeringsbesluit genomen en in juni 2013 een overeenkomst ondertekend met Smit's Bouwbedrijf BV voor de ontwikkeling en realisatie van 60 woningen, waarvan 12 appartementen. In 2015 is de omgevingsvergunning voor de grondgebonden woningen verleend. De omgevingsvergunning voor de appartementen en de zorgvoorziening is in februari 2017 verleend. Het bouwrijp maken is met de sloop van het ROC gebouw vanaf november 2016, in april 2017 voltooid. De bouw is gestart per 1 april 2017. De woningen zullen inclusief de openbare ruimte voor de zomer van 2018 opgeleverd worden.

Haagse schouwweg 16

Project Haagse Schouwweg 16 is een initiatief voor een woontoren van circa 70 meter vanaf maaiveld met een beoogd woningbouwprogramma van circa 100 tot 120 appartementen variërend in omvang van 80 tot 300 m². De toren krijgt eenzijdige uitstraling, een herkenbaar silhouet en hoogwaardige architectuur. Indien de initiatiefnemers en de gemeente het ambtelijk en bestuurlijk eens worden over de kaders waarbinnen de toren ontwikkeld wordt zal in 2018 de ruimtelijke procedure mogelijk afgerond kunnen worden. Een intensief participatietraject moet bijdragen aan de slagingskans. Na positieve uitkomst van de RO procedure kan de bouw starten.

Haagwegterrein de Verleyding

Er is in 2016 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 112 startersappartementen in de sociale huur voor rekening van de Stichting Huisvesting Werkende Jongeren. Voor de financiering van het plan hebben wij in mei 2015 gemeentegarantie verleend. De bouw is medio april 2017 gestart en de oplevering zal medio 2018 plaatsvinden.

Haagwegkwartier-west

Project Haagwegkwartier kent nog twee deellocaties: Islamitisch Centrum en de Noordelijke Sportvelden. De tussenliggende ROC-locatie was ook een deellocatie, maar eerder is besloten deze locatie uit de grondexploitatie te halen en tijdelijk te verhuren ten behoeve van studentenhuysvesting op basis van de leegstandswet. In 2017 worden de mogelijkheden verkend om, middels het faciliteren van een marktinitiatief van het bedrijf Steenvlinder, de bestaande gebouwen te laten herontwikkelen tot kluswoningen en kluskavels. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens om meer zelfbouw in Leiden te ontwikkelen. Dit initiatief bevat tevens het mogelijk maken van zelfbouw voor statushouders.

Op de Noordelijke Sportvelden ontwikkelt Amvest circa 155 woningen in het middensegment in een mix van koop en huur. In 2015 is de eerste fase met grondgebonden eengezinswoningen opgeleverd. De bouw van de tweede fase met drie appartementencomplexen en een aantal eengezinswoningen is in de tweede helft van 2016 gestart en wordt medio 2018 opgeleverd. Topaz is in 2017 gestart met de realisatie van 72 zorgeenheden. Oplevering is naar verwachting ook medio 2018.

Na realisatie van de tweede fase van Amvest en het zorggebouw van Topaz, zal de gemeente in de tweede helft van 2018 het resterende openbaar gebied van de Noordelijke Sportvelden inrichten.

Herontwikkeling 50 KV station

De nabij Skyline next grenzende grond gebonden koopwoningen zijn in 2017 opgeleverd. Van het markante voormalige 50KV-station, door Portaal verkocht voor een herontwikkeling, is medio 2017 de uitwerking van de planvorming nog vol in ontwikkeling. De omgevingsvergunning is inmiddels afgegeven voor de transformatie van het 50KV station naar 30 loftwoningen een parkeerkelder. Na afzet van de woningen in de markt kan de bouw starten. Naar verwachting kunnen deze woningen in 2018 opgeleverd worden en zal het aangrenzende openbare gebied, inclusief sportvoorziening, definitief worden ingericht.

Lammenschansdriehoek (vh Lammenschanspark)

Vanaf 2013 is gestart met de gefaseerde bouw van de Leidse Schans. In totaal zijn in 2015 210 starterswoningen (koop en huur), 580 studentenwoningen en 590m² BVO commerciële ruimte (detailhandel en horeca) opgeleverd. De bouw van circa 1400 studentenwoningen, zal naar verwachting in de eerste helft van 2018 starten. In het Kanaalpark is vanaf 2015 gestart met de transformatie van twee leegstaande kantoorgebouwen naar huurappartementen. In de eerste helft van 2018 zal op drie locaties de nieuwbouw starten van totaal circa 180 huurappartementen. De bouw van de Bëtatoren, een woontoren met 134 huurappartementen en 485 m² commerciële ruimte op de kop van het Bëtablein, zal medio 2018 opgeleverd worden. Naar verwachting zal in de eerste helft van 2018 Bëtablein Fase 2 worden gerealiseerd. In 2017/2018 zullen de bestemmingsplanprocedures doorlopen worden voor de nieuwbouwcomplexen met commerciële plint op de voormalige locaties van Avery Danisson en AKB Longs aan de Lammenschansweg.

Nieuweroord

Voor het project Nieuweroord is voorjaar 2015 een Kaderbesluit vastgesteld. Aansluitend daarop is najaar 2015 het Ambitiedocument vastgesteld door de raad. Na vaststelling van het Ambitiedocument is een marktselectieprocedure doorlopen om een marktpartij te selecteren, die de locatie binnen de kaders van het Kaderbesluit en het Ambitiedocument ontwikkelt. Medio 2016 is deze marktpartij geselecteerd. Op de

locatie worden circa 80 appartementen, waaronder circa 20 appartementen in de categorie middel dure huur (maximaal 12.000m² BVO), gerealiseerd. In september 2016 heeft de raad een uitvoeringsbesluit voor de locatie Nieuweroord genomen. In 2017 is de bestemmingsplanprocedure doorlopen, het ontwerp voor de woningen uitgewerkt van schetsontwerp naar definitief ontwerp en de omgevingsvergunning aangevraagd. De bouw start naar verwachting voor de zomer van 2018.

Onderzoek nieuwbouw Universiteit Leiden Witte Singel / Doelencomplex

Leiden heeft met haar universiteit, bibliotheken en musea een zeer sterke positie in de nationale en internationale Geesteswetenschappen. De Universiteit Leiden en de gemeente Leiden willen die positie verder uitbouwen door de verschillende onderdelen en partners van de Faculteit der Geesteswetenschappen te huisvesten in een geheel van nieuwe gebouwen, de Humanities Campus. De ontwikkeling van een krachtige, mondiaal onderscheidende faculteit Geesteswetenschappen versterkt daarmee de toekomst van de stad als sterke, internationale Kennisstad.

In het eerste kwartaal van 2017 heeft de universiteit het participatieproces om te komen tot de ontwikkeling van verschillende stedenbouwkundige modellen afgerond en een rapportage hiervan aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders en de leden van de klankbordgroep.

Het college heeft in 2017 geconstateerd dat het proces om te komen tot de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan onder regie van de universiteit is gestagneerd en heeft de gemeenteraad in de zomer van 2017 een vervolgaanpak voorgesteld om de ontwikkeling verder te kunnen brengen. Op basis van een inhoudelijke beoordeling van de opgeleverde stedenbouwkundige modellen en de bevindingen van de procesbegeleider en universiteit pakt de gemeente daarom de regierol van de universiteit over. In de zomer van 2017 is de vervolgaanpak door de raad goedgekeurd. In 2018 wordt het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Humanities Campus opgeleverd en aan de raad voorgelegd ter besluitvorming.

Oppenheimstraat

Het project bestaat uit 27 zorgappartementen, een gemeentelijke gymzaal, herhuisvesting van 2 peuterspeelzalen, herhuisvesting van buitenschoolse opvang en uitbreiding van een voorschoolse groep. Voor de realisering van het plan zijn enkele beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan noodzakelijk (beperkte overschrijding van goothoogte en bebouwingspercentage en een aanpassing van de parkeeroplossing). Het bouwplan is uitgewerkt tot en met bestekniveau. Het plan stuit op nogal wat bezwaren bij de wijkbewoners. Deze bezwaren richten zich op verkeersbewegingen en de parkeersituatie. Op basis van de inspraakreacties is aanpassing van het programma noodzakelijk. Het aangepaste plan wordt eind 2017 verwacht.

Oude Rijnlocatie

Eind 2017 is het uitvoeringsbesluit vastgesteld, een vervolg op het medio 2017 vastgestelde kaderbesluit. Met het vaststellen van het uitvoeringsbesluit wordt ook de definitieve keuze voor de marktpartij door de gemeenteraad bevestigd. Deze marktpartij is in 2017 als winnaar uit de bus gekomen van de doorlopen tender voor de verkoop van de locatie. Hierin hebben de omwonenden ook een stem gehad. Begin 2018 wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. Deze procedure neemt ongeveer een jaar in beslag. Het ontwerp dat er ligt wordt binnen deze termijn uitgewerkt tot definitief ontwerp. Vervolgens zal in 2019 de omgevingsvergunning verleend worden en kunnen de werkzaamheden van start gaan. Geplande oplevering staat eind 2020.

Paardenwei

De locatie Paardenwei is een onbebouwde kavel aan de Haagse Schouwweg - Plesmanlaan. Vanwege het belang van deze locatie aan de westelijke toegangsweg naar Leiden en het Bio Science Park en de samenhang met diverse ontwikkellocaties in de omgeving wordt voor deze kavel vanaf voorjaar 2017 gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Door ontwikkelingen rond de entree van het Bio Science Park, de Universiteit heeft hiervoor in juli 2017 een tender uitgeschreven, worden aanzienlijke veranderingen voor de locatie Paardenwei verwacht. De locatie biedt mogelijkheden voor een gemengd programma, waaronder woningen. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan kan de verkoop van de locatie starten.

Rijndijk / hoek Haagsche Schouwweg

Project Rijndijk omvat 6 grondgebonden woningen en een woontoren met 26 appartementen waarvan in 2018 de ruimtelijke procedure doorlopen gaat worden waarna met de bouw kan worden begonnen. Voor de Rijndijk is een aanvraag omgevingsvergunning in procedure, hiervoor wordt een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen. Deze procedure duurt ongeveer een half jaar en zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2017 worden afgerond. Bij dit plan geldt de disclaimer dat de kans groot is dat omwonenden/belanghebbenden juridische procedures zullen gebruiken om de bouw te vertragen c.q. onmogelijk te maken.

Turkoois

Naar verwachting zal in het tweede deel van 2018 het bestemmingsplan voor Turkoois met ca. 100 - 150 woningen worden vastgesteld, waarna de start bouw kan worden voorbereid.

Uitvoeringprogramma Zeeheldenbuurt, ontwikkeling van de locatie Dolfijn/Schippertje/Oosterhof (project 6)
Project Dolfijn 't Schippertje betreft de verkoop en herontwikkeling van gemeentelijk eigendom, al dan niet in combinatie met eigendom van Portaal. In 2017 worden functioneel-ruimtelijke, financiële en andere uitgangspunten voor herontwikkeling van Dolfijn 't Schippertje in een kaderbesluit aan B&W voorgelegd. Na vaststelling van het kaderbesluit wordt een selectieprocedure voorbereid en doorlopen voor de verkoop van het gemeentelijk eigendom. Samenwerking met vertegenwoordigers uit de Zeeheldenbuurt staat hierin voorop. Bij een voorspoedig verloop wordt er in 2018 een koopovereenkomst getekend.

Van Vollenhovenkade

Gemeente en ontwikkelaar zijn met elkaar in gesprek over de mogelijkheid van planaanpassingen binnen de financiële kaders van de overeenkomst van 2007 en het bestemmingsplan. De ontwikkelaar wil snel met de realisatie van een aangepast bouwplan starten; de oplevering van 69 appartementen mag in 2019 verwacht worden.

Vastgoed Energiepark & Scheltema-complex (Watergasfabriek)

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 2 juni 2017 een intentieovereenkomst gesloten met de Meyer Bergman Erfgoed Groep (MBEG). MBEG heeft op eigen initiatief een voorstel gemaakt voor de herontwikkeling van het totale complex van het Energiepark en het Scheltema-complex. In het voorstel staan cultuur, creativiteit en duurzaamheid voorop en wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het Cultuurkwartier en het Singelpark. De intentieovereenkomst is het startpunt om de haalbaarheid te onderzoeken. Daarbij wordt samenwerking gezocht met de huurders, omwonenden en relevante stadspartners. De resultaten van de studie worden nog eind 2017 verwacht. Met een haalbaar plan wordt een koopovereenkomst rond de jaarwisseling voorgelegd aan het bestuur. In samenwerking met de gemeente wordt in 2018 het ontwikkel- en inrichtingsplan verder uitgewerkt en kunnen de planologische procedures in gang worden gezet. De komende jaren zullen de panden en het gebied zich stapsgewijs ontwikkelen met het herstellen van (industriële) erfgoed en het toevoegen van eigentijds programma.

Prestatie 6C2.1 Toezien en handhaven op onrechtmatige bewoning

In samenwerking met de woningbouwcorporaties wordt toegezien op het rechtmatig gebruik van huurwoningen. De beschikbaarheid van de woningvoorraad aan huurwoningen wordt hiermee onder andere bewaakt.

Prestatie 6C3.1 Kooiplein

Het project Kooiplein e.o. is een speerpunt binnen het WOP Noord. In het verlengde hiervan heeft de gemeente in 2010 met de marktpartij Proper-Stok/Heijmans en woningbouwcorporatie de Sleutels (verenigd in een CV/BV) een raamovereenkomst gesloten t.b.v. de planvorming en de realisatie van het project. Deelgebieden 3 en 5 zijn in 2016 en 2017 in gebruik genomen. Hierin zijn marktoningen, sociale huurwoningen, een openbare parkeergarage en winkels, waaronder een supermarkt, gerealiseerd. De realisatie van deelgebied 4a is het derde kwartaal van 2016 van start gegaan. Eind 2017 worden naar verwachting de tweede supermarkt, de tweede openbare parkeergarage, woningen en het openbaar dakpark gefaseerd opgeleverd. Op dit moment is de ontwikkelaar bezig met de planvorming rondom het deelgebied dat gelegen is ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan. De mogelijke ontwikkeling en start van de realisatie hiervan is afhankelijk van de afzet in de markt en de integrale gebiedsontwikkeling Kooiplein en de planvorming rond de Leidse Ring Noord.

Prestatie 6C3.2 Van Voorthuizenlocatie

De Van Voorthuizenlocatie omvat de realisatie van nieuwe openbare ruimte, nieuwbouw van het Stedelijk Gymnasium, een Moskee en woningen in Leiden Noord. Na de oplevering door Heijmans van het eerste deel van het appartementencomplex 'de Prinsenhoek', is Van Wijnen gestart met de realisatie van het laatste deel, 'de Kroon van Noord'. Na de oplevering van de laatste 50 markthuurloningen zal de gemeente eind 2017 en begin 2018 het totale gebied rondom het appartementencomplex definitief woonrijp maken.

Prestatie 6C3.3 Groenordhallen e.o.

Het laagbouw gedeelte, fase I, de grondgebonden eengezinswoningen van de nieuwe woonwijk op het voormalige Groenordhallenterrein is bijna afgerond. Voor de 2e fase (hoogbouw) heeft Ymere aangegeven deze niet meer zelf te ontwikkelen. Gemeente en Ymere hebben in 2017 het tenderproces voor een overdracht aan een derde partij vormgegeven. Een gunning aan een nieuwe ontwikkelende partij wordt in de eerste helft 2018 verwacht waarna deze partij aan de slag kan met de planontwikkeling.

Prestatie 6C3.4 Oude Kooi

Voor de aanpak van haar 572 woningen in de Oude Kooi heeft De Sleutels in 2009 een gebiedsaanpak vastgesteld. Dit plan behelst een gemengde aanpak van groot onderhoud, renovatie en deels nieuwbouw. Eind 2016 is de nieuwbouw van de zogenaamde Noordelijke Blokken (met 73 woningen) gereed gekomen voor bewoning. Eind 2016 zijn de zogenaamde Centrale Blokken (en 2 bouwblokken aan de Lage Rijndijk) aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. De Sleutels stelt een renovatieplan voor de Centrale Blokken (127 woningen en 3 winkels) op. Inmiddels zijn een aantal bewoners van de Centrale Blokken verhuisd

en worden de leeggekomen woningen tijdelijk verhuurd, om deze zo lang mogelijk een bijdrage te laten leveren aan de volkshuisvesting en om de leefbaarheid op aanvaardbaar peil te houden. We wachten de plannen van De Sleutels verder af.

Prestatie 6C3.5 Programmasturing WOP Leiden Noord

De programmasturing voor het wijkontwikkelingsprogramma Leiden Noord zal tot 2020 nog beperkt voort blijven bestaan. Er zijn nog een aantal sociale projecten die doorlopen. Ook wordt nog aan diverse bouw- en openbare ruimteprojecten gewerkt. De sturing richt zich op het afstemmen van de werkzaamheden en het continueren van de communicatie met bewoners.

Effectindicatoren bij 6C Wonen

Effectindicator	Realisatie	Streefwaarden				Bron
		2018	2019	2020	2021	
Doel 6C1 Hogere kwaliteit en toename van de woningvoorraad						
6C1.a Toename aantal huurwoningen (incl. studentenwoningen)	171 (2014) 1.193 (2015) 930 (2016)	685	611	218	0	Nieuwbouwmonitor
6C1.b Toename aantal koopwoningen	164 (2014) 380 (2015) 377 (2016)	321	51	490	0	Nieuwbouwmonitor
6C1.c Aantal vernietigde woningen	261 (2014) 281 (2015) 393 (2016)	0	0	0	0	Nieuwbouwmonitor
6C1.d Gemiddelde WOZ waarde	€ 210.000 (2014) € 202.000 (2015) € 209.000 (2016)	-	-	-	-	CBS* (wsjg - BBV)
6C1.e Nieuw gebouwde woningen per 1.000 woningen	5,9 (2013) 1,6 (2014)	-	-	-	-	CBS* (wsjg - BBV)
6C1.f Gemeentelijke woonlasten eenpersoonshuishouden	€ 575 (2015) € 566 (2016) € 572 (2017)	-	-	-	-	COELO* (wsjg - BBV)
6C1.g Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden	€ 759 (2015) € 752 (2016) € 760 (2017)	-	-	-	-	COELO* (wsjg - BBV)
Doel 6C3 Beter leefklimaat in Leiden Noord						
6C3.a Rapportcijfer woonomgeving Leiden Noord	6,9 (2011) 6,5 (2013) 6,9 (2015)	-	6,9	-	-	Veiligheidsmonitor

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

Onderstaand overzicht omvat de afgelopen 5 jaar.

- Vervolgaanpak en uitwerkingsthema's voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig model tot een stedenbouwkundig plan Humanities Campus, herontwikkeling Witte Singel – Doelencomplex (RV 17.0047)
- Vermogensbeheer grondexploitaties 2017-2021 (RV 17.0055)
- Meerjarenperspectief grondexploitaties 2017 (RV 17.0052)
- Vaststelling bestemmingsplan Nieuweroord (RV 17.0028)
- Het Hart van Holland regionale agenda Omgevingsvisie 2040 (RV 17.0029)
- Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Zoeterwoudsesingel 33-34 (RV 17.0033)
- Kaderbesluit Oude Rijnlocatie (voorheen Rijkswaterstaatlocatie) (RV 17.0030)
- Vaststelling bestemmingsplan Zuidwest (RV 17.0026)
- Kaderbesluit Lammenschans – Ananasweg (RV 17.0018)
- Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning 'terras binnenterrein Haagweg 4A'. (RV 17.0005)
- Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning 'Herenstraat 7-7A (RV 16.0082)
- Voorbereidingsbesluit Haarlemmertrekvaart (RV 16.0125)
- Uitvoeringsbesluit Groenord Noord 2016, bedrijventerrein en randen (RV 16.0097)
- Vaststelling bestemmingsplan Rapenburg 48 (RV 16.0096)
- Vermogensbeheer Grondexploitaties 2016-2020 (RV 16.0099)
- Vaststelling bestemmingsplan Oostvlietpolder 2016 (RV 16.0088)
- Uitvoeringsbesluit Nieuweroord (RV 16.0081)
- Vaststelling bestemmingsplan 'Evenementen Leidse Hout' (RV 16.0079)
- Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Naturalis (RV 16.063)
- Actualisatie Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek (RV 16.0039)
- Uitvoeringsbesluit Woontoren Bètaplein (RV 16.0038)
- Wijzigingen Welstandsnota 2014 vanwege besluit Gevelreclame c.a. en welstandsregels voor bouwwerken op horecaterrassen. (RV 16.0025)
- Bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1 (RV 15.0138)
- Bestemmingsplan woontoren Betaplein (RV 15.0146)
- Nota van Uitgangspunten 'Humanities Campus, herontwikkeling Witte Singel - Doelencomplex' (RV 15.0119)
- Stimuleringsregeling Wonen boven Winkels (RV 15.0107)
- Bestemmingsplan Nova Zembla (RV 15.0101)
- Ambitiedocument Nieuweroord (RV 15.0094)
- Vaststelling beeldkwaliteitsplan Leiden Stationsgebied bebouwing (RV 15.0070)
- Vermogensbeheer grondexploitaties 2015-2019 (RV 15.0060)
- Vaststelling bestemmingsplan Garenmarkt (RV 15.0052)
- Besluit uitwerking uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt (RV 15.0046)
- Nota Grondbeleid 2015 'Ruimte voor kansen, kansen voor ruimte' (RV 15.0043)
- Prestatieafspraken 2015 - 2020 met de corporaties (RV 15.0042)
- Kaderbesluit Nieuweroord (RV 15.0030)
- Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2015 (RV 15.0029)
- Kaderbesluit Greentower en parkeergarage/fietsenstalling (RV 15.0004)
- Uitwerking Raamovereenkomst De Sleutels: omzetting van erfpacht naar vol eigendom bij complexen vooroorlogse woningen, 5e tranche (RV 15.0003)
- Vaststelling bestemmingsplan Bètaplein (RV 15.0002)
- Vaststelling bestemmingsplan Ontsluiting Meerburgerpolder (RV 14.0129)
- Kaders herontwikkeling Zeeheldenbuurt; Wijkvisie en uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt (RV 14.0113)
- Uitvoeringsbesluit Haagwegkwartier deelgebied Noordelijke Sportvelden (RV 14.0093)
- Vaststelling bestemmingsplan Witte Singel 1-8 (RV 14.0069)
- Vaststelling bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci. (RV 14.0064)
- Uitwerking Beleidskader Vastgoed (RV 14.0037)
- Vaststelling bestemmingsplan Nieuwe Rijn (RV 14.0065)
- Actualisatie Welstandsnota Leiden (RV 14.0049)
- Kaderbesluit herinrichting Betaplein (RV 14.0017)
- Uitvoeringsbesluit herontwikkeling Lammenschanspark Fase 2 Blok D (RV 14.0014)
- Uitvoeringsbesluit Agnes-locatie, project Dieperhout (RV 14.0011)
- Vaststelling bestemmingsplan Dieperhout e.o. (RV 14.0010)
- Vaststelling bestemmingsplan Rijnlandblok (RV 14.0002)
- Vaststelling bestemmingsplan Oostvlietpolder (RV 13.0143)
- Bestemmingsplan Trekvliet nabij Corbulo Ligplaatsen Woonschepen (RV 13.0134)
- Uitvoeringsbesluit Rijnsburgerblok (RV 13.0114)
- Aankoop recht van erfpacht Wernink terrein (RV 13.0101)
- Uitvoeringsbesluit parkeergarages Garenmarkt en Lammermarkt (RV 13.0100)

- Kaderbesluit Singelpark (RV 13.0098)
- Nieuwbouw Noordelijke Blokken Oude Kooi (RV 13.0071)
- Toetsingskader Oostvlietpolder (RV 13.0068)
- PRIL het perspectief 2013-2017 (RV 13.0065)
- Bestendiging voorkeursrecht Lammenschansweg 128 (RV 13.0007)
- Plan verbetering openbare ruimte Leiden Noord in het kader van ISV3 (RV 13.0005)
- Vaststelling bestemmingsplan Roomburg (RV 13.0002)
- Kaderbesluit Kwaliteitsverbetering Breestraat (RV 13.0006)
- Vaststelling bestemmingsplan Haagwegterrein Oost (RV 13.0008)
- Studentenhuisvesting Langebrug vaststelling (RV 13.0020)
- Ruimtelijke investeringsagenda (RV 13.0030)
- Tijdelijke toevoeging Trekvaartplein aan Bestemmingsreserve .Woongebieden Portaal (RV 13.0036)
- Vaststelling bestemmingsplan Morskwartier (RV 13.0041)
- Vaststelling bestemmingsplan Leiden Schuttersveld (RV 13.0039)
- Vaststelling bestemmingsplan A4/Cronesteyn (RV 13.0041)
- Vaststelling bestemmingsplan De Waard na Raad van State (RV 13.0046)
- Uitvoeringsbesluit Herontwikkeling Lammenschanspark Fase 1 (RV 13.0047)
- Verordening starterslening (RV 13.0050)
- PRIL 2013 de rekening 2012 (RV 13.0062)
- Stimuleringsregeling wonen boven winkels (RV 12.0045)
- Eindrapportage Wijkontwikkelingsplan Leiden Zuid-West (RV 12.0091)
- Kaderbesluit herontwikkeling Stationsgebied Leiden Centraal (RV 12.0063)
- Vaststelling bestemmingsplan Leiden Noordwest (RV 12.0049)
- Besluit vaststelling wijziging bouwverordening gemeente Leiden (RV 12.0071)
- Vaststelling bestemmingsplan Aalmarkt-Mandenmakerssteeg deel 3 stadsgehoorzaal (RV 12.0093)
- Vaststellen bestemmingsplan De Leidse Schans (RV 12.0099)
- Ruimtelijke Agenda 2025 (RV 12.0051)
- Vaststelling 'Nota Wonen 2020 Leiden kijkt vooruit en pakt door inspraak verwerkt' (RV 12.0011)

Programmakosten

Stedelijke ontwikkeling bedragen x € 1.000,-		Rekening 2016	Begroting 2017	Begroting 2018	Meerjarenraming		
					2019	2020	2021
Ruimtelijke planvorming en plantoetsing	Lasten	8.853	8.583	7.299	6.115	5.580	5.380
	Baten	-3.489	-4.310	-4.400	-4.175	-4.175	-4.175
Saldo		5.365	4.272	2.899	1.940	1.405	1.205
Gemeentelijk vastgoed	Lasten	50.370	59.619	28.453	17.004	22.244	17.292
	Baten	-49.014	-48.408	-28.031	-17.300	-22.816	-17.698
Saldo		1.356	11.211	422	-296	-572	-406
Wonen	Lasten	839	992	356	332	332	331
	Baten	-12	-100	-14	-14	-14	-14
Saldo		827	893	343	318	318	318
Programma	Lasten	60.063	69.193	36.108	23.451	28.156	23.003
	Baten	-52.515	-52.818	-32.445	-21.489	-27.005	-21.887
Saldo van baten en lasten		7.548	16.376	3.663	1.962	1.151	1.116
Reserves	Toevoeging	16.974	17.740	8.349	5.390	3.380	1.870
	Onttrekking	-27.393	-26.624	-10.724	-6.133	-4.292	-2.672
Mutaties reserves		-10.419	-8.885	-2.376	-743	-911	-802
Resultaat		-2.870	7.491	1.287	1.219	240	314

Budgettaire ontwikkelingen

De daling van de lasten en/of de stijging van de baten wordt onder andere veroorzaakt door de indexering van budgetten, doorrekening van de kostenverdeelstaat en de kapitaallasten die zijn berekend vanuit het meerjareninvesteringsplan 2018-2021. Beleidswijzigingen met financiële consequenties worden hierna per beleidsterrein toegelicht.

Beleidssterrein 6A Ruimtelijke planvorming en plantoetsing

De daling van de lasten van € 1,3 miljoen binnen dit beleidsterrein wordt onder andere veroorzaakt door het wegvallen van incidenteel budget dat in 2017 is geraamd (€ 2,3 miljoen) en budget dat in 2018 afwijkt ten opzichte van 2017 (€ 1,0 miljoen).

Wegvallen incidenteel budget

Het wegvallen van incidenteel budget dat in 2017 is geraamd betreft een exploitatie-bijdrage aan het budget investeringen gebiedsvisie (€ 0,1 miljoen) en een exploitatie-bijdrage aan het budget voor de Omgevingsvisie Hart van Holland (€ 0,17 miljoen). Daarnaast is in 2017 het voorbereidingskrediet Humanities Campus twee maal geraamd in de begroting (€ 0,87 miljoen). Dit wordt gecorrigeerd bij de 2e bestuursrapportage 2017. Voor de ontwikkeling van het Stationsgebied is in 2017 voor kosten planvoorbereiding nieuw busstation € 1,2 miljoen opgenomen.

Budget dat in 2018 afwijkt t.o.v. 2017

In 2018 is voor uitbreiding juridisch planologische inzet € 0,43 miljoen geraamd en is de exploitatie-bijdrage aan investeringen voor invoering Omgevingswet € 0,3 miljoen hoger dan in 2017. Voor ontwikkeling Stationsgebied zijn de geraamde lasten in 2018 € 0,2 miljoen hoger dan in 2017.

De stijging van de baten met € 90.000 binnen dit beleidsterrein wordt veroorzaakt door enerzijds een hogere geraamde legesopbrengst voor bouwvergunningen van € 0,29 miljoen (waarvan € 90.000 wordt veroorzaakt door indexering en € 200.000 betrekking heeft op een getrapte verhoging van de bouwleges) en anderzijds door een lagere opbrengst in 2018 voor ontwikkeling Stationsgebied van € 0,2 miljoen.

Bouwleges

In de egaliseringsreserve inkomsten bouwleges wordt in 2018 € 1,1 miljoen gestort. Deze middelen kunnen worden ingezet indien de te realiseren bouwleges in betreffend jaar niet toereikend zijn ten opzichte van de geraamde bouwleges. Vanaf 2019 en verder worden de geraamde bouwleges met € 0,3 miljoen verlaagd. Het

college heeft overwogen of een (forse) verhoging van de tarieven voor de bouwleges doorgevoerd zou moeten worden. De legestarieven voor kleinere bouwplannen zijn in Leiden erg laag. De verlaging vanaf 2019 met € 0,3 miljoen is het bedrag dat overeenkomt met een forse stijging van de tarieven voor de kleinere bouwplannen, waarna ze vergelijkbaar zouden zijn met die van (sommige) andere gemeenten. Het college wil voorkomen dat een verhoogde tariefstelling voor de Leidse burger een beletsel gaat vormen om een bouwplan te realiseren. Het college kiest er dan ook voor de tarieven ongewijzigd te laten.

Beleidssterrein 6B Optimale exploitatie van gemeentelijk vastgoed

Het beleidssterrein Optimale exploitatie van gemeentelijk vastgoed bestaat uit de volgende prestaties:

- Voeren erfpachtbedrijf;
- Opstellen Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017 en Vermogensbeheer Grondexploitaties 2017-2021;
- Exploiteren van gemeentelijk vastgoed.

De daling in baten (€ 20,4 miljoen) en lasten (€ 31,2 miljoen) worden voornamelijk veroorzaakt door de verschillen in jaarschijven van de onderliggende grondexploitaties/projecten uit de prestatie 'Opstellen Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017 en Vermogensbeheer Grondexploitaties 2017-2021'. De plankosten van de uit te voeren werkzaamheden en opbrengsten middels (grond)verkoop zijn jaarlijks niet constant. Deze verschillen hebben geen effect op het begrote resultaat van Programma 6 omdat het saldo van elke jaarschijf via het onderhanden werk naar de balans wordt geboekt. De daling van de lasten bij prestatie Voeren erfpachtbedrijf, Opstellen Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2017 en Vermogensbeheer Grondexploitaties 2017-2021 en Exploiteren van gemeentelijk vastgoed wordt ook veroorzaakt door € 8,0 miljoen minder incidentele exploitatie-bijdragen aan kredieten in 2018, hetgeen wordt gecompenseerd door een lagere onttrekking aan verschillende reserves voor hetzelfde bedrag.

Daarnaast leiden onderstaande mutaties tot aanzienlijke materiële verschillen binnen dit beleidssterrein voor de Programmabegroting 2018:

- daling baten erfpacht met € 0,1 miljoen als gevolg van aanpassen canon op basis van actuele rente (2e bestuursrapportage 2016);
- daling netto resultaat verkoop gemeentelijk vastgoed met € 1,0 miljoen als gevolg van aangepaste prognose verkoop vastgoed;
- daling baten grondexploitatie algemene dienst met € 2,3 miljoen als gevolg van lagere raming incidenteel verkoopopbrengst gronden;
- daling lasten grondexploitatie algemene dienst met € 4,5 miljoen als gevolg van incidentele budgetten in 2017;
- daling lasten maatschappelijk vastgoed als gevolg van de taakstelling op vastgoed die vanaf 2018 nog ingevuld moet worden (€ 0,34 miljoen), incidentele lasten in 2017 voor schadeherstel en renovatie (€ 0,35 miljoen), lagere toevoeging in de voorziening (€ 0,16 miljoen).

Beleidssterrein 6C Wonen

De daling in de lasten van € 0,63 miljoen binnen de prestatie Wonen wordt met name veroorzaakt door een exploitatie-bijdragen aan investeringen (€ 0,5 miljoen) die in 2017 incidenteel is geraamd bij lokaal volkshuisvestingsbeleid (uitvoering nota wonen). Conform BBV is de rente aangepast naar het taakveld Treasury (€ 0,75 miljoen). Daarnaast is in 2017 een incidentele subsidie geraamd (€ 60.000) voor rijkssubsidierelingen.

De daling in de baten van € 90.000 binnen de prestatie Wonen wordt veroorzaakt door het aanpassen van een geraamde rentebate naar het taakveld Treasury (conform BBV).

Reserves

Reserves programma 6 bedragen x € 1.000,-		Rekening 2016	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021
reserve grondexploitaties P6	Toevoeging	11.627	13.694	3.878	2.016	2.007	1.624
	Onttrekking	-9.823	-8.695	-6.907	-4.376	-2.520	-1.006
Saldo		1.805	4.999	-3.029	-2.360	-513	619
Reserve bovenwijkse voorz. grondbedrijf	Toevoeging	135	0	0	0	0	0
	Onttrekking	0	-130	0	0	0	0
Saldo		135	-130	0	0	0	0
Reserve afkoopsummen erfpacht	Toevoeging	2.510	2.000	2.000	2.000	0	0
	Onttrekking	-1.907	-1.450	-1.464	-1.479	-1.494	-1.508
Saldo		603	550	536	521	-1.494	-1.508

Reserves programma 6 bedragen x € 1.000,-		Rekening 2016	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021
Reserve afkoop adm.kst. Erfpacht	Toevoeging	0	0	0	0	0	0
	Onttrekking	-4	-3	-3	-3	-3	-3
Saldo		-4	-3	-3	-3	-3	-3
Egalisatiereserve inkomsten bouwleges P6	Toevoeging	0	0	1.100	0	0	0
	Onttrekking	0	0	0	0	0	0
Saldo		0	0	1.100	0	0	0
Reserve sociale huurwoningen	Toevoeging	0	0	0	0	0	0
	Onttrekking	-10	-498	0	0	0	0
Saldo		-10	-498	0	0	0	0
Reserve herstruct. Woongebieden Portaal	Toevoeging	104	29	30	31	31	31
	Onttrekking	-2.642	0	0	0	0	0
Saldo		-2.538	29	30	31	31	31
Reserve strategische aankopen	Toevoeging	136	252	155	155	155	155
	Onttrekking	-353	-1.722	-100	-100	-100	-100
Saldo		-218	-1.470	54	54	54	54
Reserve bodemsanering P6	Toevoeging	309	130	128	128	128	0
	Onttrekking	-1.739	-5.995	0	0	0	0
Saldo		-1.430	-5.865	128	128	128	0
Reserve herstruct.woongebieden SvZ&V	Toevoeging	204	227	7	8	8	8
	Onttrekking	-5.896	0	0	0	0	0
Saldo		-5.692	227	7	8	8	8
Reserve herstruct.woongebieden Ons Doel	Toevoeging	956	45	47	49	49	49
	Onttrekking	-210	-3.979	-2.095	0	0	0
Saldo		746	-3.934	-2.048	49	49	49
Reserve risico's projecten in uitvoering	Toevoeging	368	0	0	0	0	0
	Onttrekking	0	-905	0	0	0	0
Saldo		368	-905	0	0	0	0
Reserve risico's bijzondere projecten P6	Toevoeging	75	0	0	0	0	0
	Onttrekking	-925	-420	0	0	0	0
Saldo		-850	-420	0	0	0	0
Reserve Lammenschanspark	Toevoeging	47	0	0	0	0	0
	Onttrekking	-2.406	0	0	0	0	0
Saldo		-2.359	0	0	0	0	0
Reserve exploitatie Oppenheimstraat	Toevoeging	103	66	3	3	3	3
	Onttrekking	-29	-29	-29	-29	-29	-29
Saldo		75	38	-25	-25	-25	-25
Reserve Stedelijke Ontwikkeling P6	Toevoeging	0	0	0	0	0	0
	Onttrekking	-150	-1.032	0	0	0	0
Saldo		-150	-1.032	0	0	0	0
Res. onderh kap.goed herinr openb rui P6	Toevoeging	0	0	0	0	0	0
	Onttrekking	-1.050	-150	-100	-120	-120	0

Reserves programma 6 bedragen x € 1.000,-		Rekening 2016	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021
Saldo		-1.050	-150	-100	-120	-120	0
Reserve gsb-middelen ISV/EZ P6	Toevoeging	0	0	0	0	0	0
	Onttrekking	-249	-368	0	0	0	0
Saldo		-249	-368	0	0	0	0
Reserve asbestsanering (P6)	Toevoeging	0	0	0	0	0	0
	Onttrekking	0	-283	0	0	0	0
Saldo		0	-283	0	0	0	0
Reserve fietsenstalling station P6	Toevoeging	400	0	0	0	0	0
	Onttrekking	0	0	0	0	0	0
Saldo		400	0	0	0	0	0
Reserve herontw. Stationsgebied eo	Toevoeging	0	1.295	1.000	1.000	1.000	0
	Onttrekking	0	0	0	0	0	0
Saldo		0	1.295	1.000	1.000	1.000	0
Reserve parkeren P6	Toevoeging	0	0	0	0	0	0
	Onttrekking	0	-26	-26	-26	-26	-26
Saldo		0	-26	-26	-26	-26	-26
Reserve economische impulsen Kennist P6	Toevoeging	0	0	0	0	0	0
	Onttrekking	0	-940	0	0	0	0
Saldo		0	-940	0	0	0	0
Reserves programma 6		-10.419	-8.885	-2.376	-743	-911	-802

Reserve Grondexploitaties P6

De reserve Grondexploitaties wordt gevoed - deels via bestemming bij de jaarrekening - door de positieve resultaten van grondexploitaties - de verkoop van panden en het resultaat van erfpacht. In 2018 zijn de volgende stortingen voorzien:

- Afkoopsommen erfpacht € 573.192
- 2e bestuursrapportage 2016, rente effect grondexploitaties € 446.933
- 1e bestuursrapportage 2017, Naturalis - Mendelweg € 59.121
- dekking rentelasten ROC/Ter Haarkade € 38.231
- resultaat erfpacht € 669.817
- verkoop vastgoed € 2.090.813

In 2018 zijn de volgende onttrekkingen voorzien:

- 2e bestuursrapportage 2016, rente effect grondexploitaties € 707.162
- storting in res.afschr.investeringen € 80.000 (negatief)
- RB 16.0099, storting in reserve Herontwikkeling Stationsgebied en omgeving € 1.000.000
- RB 16.0131, LBSP Gorlaeus € 750.000
- RB 10.0114 storting in reserve Strategische aankopen € 100.000
- RB 11.0042 LBSP ext. plankosten € 126.000
- RB 12.0058, tijdelijk beheer ROC Lammenschans € 80.000
- RB 12.0058, reserve weerstandsvermogen PS&I € 2.000.000
- RB 13.0075, dekking rentelasten ROC/Ter Haarkade € 53.524
- RB 13.0065, beheerkosten strategisch vastgoed € 447.702
- RB 13.0142, reserve kap. lst. LKH € 1.200.000
- Resultaat erfpacht, € 422.955
- Onderhoud Park de Put, € 100.000
- RB07.0099; 7199356 Kap.lst Wissel € 53.575

Reserve Afkoopsommen erfpacht

De ontvangen afkoopsommen erfpachtcanon worden aan de reserve toegevoegd. In 2018 is een storting van de reserve weerstandsvermogen PS&I voorzien van € 2.000.000. In 2018 zijn de volgende onttrekkingen voorzien:

- RB 08.0101 resultaat regulier erfpacht € 537.000
- RB 13.0127 Herziene erfpachtexploitatie € 353.930
- Afkoopsommen erfpacht € 573.192

Egalisatiereserve inkomsten bouwleges P6

In de egalisatiereserve inkomsten bouwleges wordt in 2018 € 1,1 miljoen gestort. Deze middelen kunnen worden ingezet indien de te realiseren bouwleges in betreffend jaar niet toereikend zijn ten opzichte van de geraamde bouwleges.

Reserve Strategische aankopen

De reserve strategische aankopen wordt structureel gevoed vanuit de reserve Grondexploitaties middels een bijdrage van € 100.000 en een rentedotatie van € 54.605 in 2018.

Reserve Bodemsanering P6

In 2018 is geen onttrekking aan de reserve Bodemsanering voorzien. Wel wordt in 2018 € 127.846 toegevoegd aan de reserve.

Reserve Onderhoud kapitaalgoederen herinrichting openbare ruimte P6

In 2018 is een onttrekking voorzien van € 100.000 voor continuering WOP Noord.

Reserve Herontwikkeling Stationsgebied en omgeving

In de reserve wordt in 2018 € 1.000.000 gestort vanuit de reserve Grondexploitaties.

Een nadere toelichting op alle reserves binnen dit programma is te vinden in paragraaf 5.2.6 Toelichting reserves programma 6.

Investerings

	Omschrijving prestatie Bedragen x € 1.000	Omschrijving investering	Categorie investering	Soort investering	Bijdrage derden/ reserves	2018	2019	2020	2021
06A104	Implementatie Omgevingswet	Implementatie Omgevingswet	Maatsch.	Nieuw	1.400	1.400			
06A201	Behandeling verzoeken omgevingsvergunninge	Vervanging HIS	Econ.	Verv.	-	68	-	-	-
		Vervanging BARS	Econ.	Verv.	-	123	-	-	-
06B102	Opstellen MPG en Vermogensbeheer	WOP Leiden Noord 2017	Maatsch.	Verv.	440	200	120	120	-
	Totaal programma 6				1.840	1.790	120	120	-

In het bovenstaande overzicht staan de investeringen zoals opgenomen in het investeringsplan 2018-2021. In paragraaf 4.2.2 Investerings wordt de ontwikkeling van de kapitaallasten toegelicht en staat een overzicht met te voteren kredieten.

Subsidies

	subsiestaat 2017	subsiestaat 2018
Subsidie saldo	0	0

Het volledige subsidie-overzicht is opgenomen in paragraaf 3.2.8 subsidies.

7



Jeugd en onderwijs