



Van der Hulst Bouwprojecten



Ladderonderbouwing Grevelingstraat Lisse

Definitief

31 januari 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 31 januari 2017

TITEL Ladderonderbouwing Grevelingstraat Lisse

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Van der Hulst Bouwprojecten

AUTEUR(S) Jeroen Wissink

PROJECTNUMMER 7732.101

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Beleidsanalyse	3
3	Locatie-analyse	6
4	Vraag- en doelgroepenanalyse	8
5	Concurrentie-analyse	14
6	Conclusies onderbouwing Ladder	17

1 Inleiding

Aanleiding

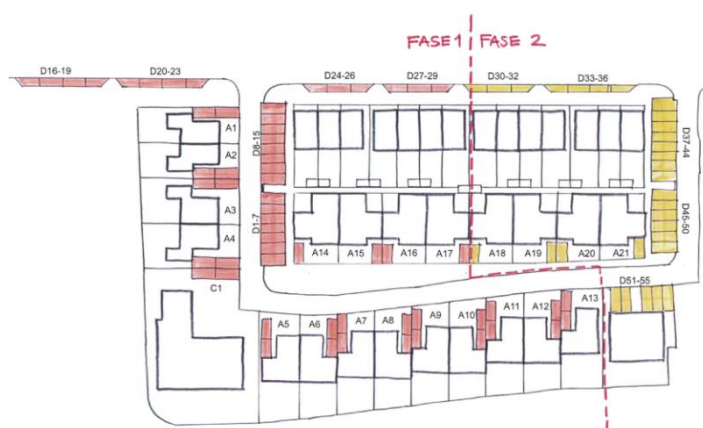
Van der Hulst Bouwprojecten is bezig met de ontwikkeling van 41 woningen op de locatie Grevelingstraat in Lisse. Dit plan maakt onderdeel uit van het Masterplan Greveling. De gemeente verzoekt Van der Hulst Bouwprojecten, als ontwikkelende partij, rekening te houden met een onderbouwing van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Het bouwprogramma voor het plan bestaat uit twee fasen waarvan 25 woningen in fase I en 16 woningen in fase II. De planning is om eind 2018 te starten met fase 1 en medio 2019 met fase 2.

In fase I worden de volgende woningen gerealiseerd:

- 7 eengezinswoningen (vanaf €295.000)
- 12 twee-onder-een-kapwoningen (vanaf €600.000)
- 2 vrijstaande woningen (vanaf €600.000)
- 4 seniorenwoningen (vanaf €450.000)

En in fase II worden de volgende woningen gerealiseerd:

- 4 seniorenwoningen
- 5 sociale koopappartementen
- 7 eengezinswoningen



De woningen zijn 'futureproof' en zullen worden gebouwd volgens de meest recente maatstaven op het vlak van duurzaamheid. Dat wil zeggen gasloos, zeer energiezuinig en energieopwekkend. Daarnaast wordt huisdomotica geïntegreerd in de seniorenwoningen waardoor langer zelfstandig thuis wonen gecombineerd met zorg mogelijk is.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand

stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van zowel fase 1 (25 woningen) als fase 2 (16 woningen) woningen in het plan 'Grevelingstraat' beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een beperkte laddertoets uitgevoerd moet worden, die uitsluitend ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling. Een motivering van de locatiekeuze hoeft niet gegeven te worden, omdat het om een binnenstedelijke ontwikkeling gaat.

Herziene laddertoets geen gevolgen voor ontwikkeling 'Grevelingstraat'

De herziene laddertoets, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2017, is nagenoeg vergelijkbaar met de laddertoets zoals die werd uitgevoerd in de oorspronkelijke vorm. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- **De treden van de Ladder zijn losgelaten;** de oorspronkelijke treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is komen te vervallen.
- **'Actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte';** de term 'actuele' is komen te vervallen omdat het geen toegevoegde waarde heeft. De term 'regionale' is komen te vervallen omdat het tot verwarring leidt.
- **Vooruitschuiven laddertoets bij wijzigings- of uitwerkingsplannen;** de Laddertoets kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Samengevat kan worden gesteld dat de uitgezette lijn in jurisprudentie hiermee in stand blijft. Voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreide laddertoets vereist.

Werkwijze

Van der Hulst Bouwprojecten heeft Companen gevraagd om deze Ladderonderbouwing uit te voeren. Deze onderbouwing bestaat uit een aantal analyses: een beleidsanalyse, een locatie-analyse, een analyse van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en een inventarisatie van het (concurrerende) planaanbod. Op basis van deze analyses is een onderbouwing van de Ladder gegeven. Het onderzoek is uitgevoerd door gebruik te maken van de volgende bronnen:

- Er is gekeken naar relevante beleidsuitgangspunten. Hiervoor is onder andere gekeken naar de recente woonvisie van de gemeente Lisse en de regionale Woonagenda Holland-Rijnland.
- Daarnaast zijn er demografische gegevens verzameld voor Lisse. Dit betreft met name CBS-gegevens over de ontwikkeling van de bevolking, de woningvoorraad en migratie.
- Het te koop staande woningaanbod is geïnventariseerd met behulp van Funda.
- De plancapaciteit is in beeld gebracht op basis van de meest recente gegevens uit de Planmonitor Zuid-Holland..
- De kwalitatieve woningbehoefte is in beeld gebracht op basis van verschillende onderzoeken waaronder het onderzoek 'Marktopnamecapaciteit Holland-Rijnland' en "Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016". De uitkomsten van dit onderzoek zijn mede op basis van gesprekken met lokale makelaars geactualiseerd.

2 Beleidsanalyse

In dit hoofdstuk gaan we in op de actuele beleidskaders die relevant zijn voor nieuwbouw in Lisse en de locatie Greveling in het bijzonder. Hiervoor baseren we ons op de gemeentelijke woonvisie en de Regionale Woonagenda Holland-Rijnland.

Woonvisie Lisse 2015-2020

In 2015 is de nieuwe Woonvisie 2015-2020 opgesteld en dit visiedocument geeft richting aan het wonen in Lisse. De Woonvisie is op 18 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie is opgedeeld in twee delen: een regionale visie en de lokale uitwerking. De regionale visie is een samenwerking tussen de gemeenten Lisse, Teylingen en Hillegom, ook wel Bollen-3 regio genoemd. Relevante uitgangspunten uit de Visie Bollen-3 zijn:

- De Bollen-3 realiseren ten minste de woningbouwaantallen uit de WBR2013. Indien sprake is van aanvullende woningbouwplannen, wordt tenminste twee keer per jaar afgestemd in Bollen-3-verband, en tenminste jaarlijks met de gemeenten Noordwijk, Noordwijkerhout, de regio Holland Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer over welke aantallen woningen op welke locaties worden gerealiseerd.

De meest relevante punten uit de Lokale Woonvisie zijn:

- De gemeente Lisse biedt ruimte aan de woningvraag door woningen toe te voegen: 530 woningen voor de lokale woningbehoefte in de periode 2015-2019 (aantal benodigd volgens WBR). *Hier moet wel enige nuance gemaakt worden. Inmiddels is er een nieuwe prognose beschikbaar (WBR 2016) en wordt binnen de regio de BP2016 en de WBR20106 als bandbreedte aangenomen voor de kwantitatieve woningbehoefte.*
- Lisse voorziet daarnaast in de bovenregionale woningvraag en woningbouwtaakstelling die is voorzien in de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. De gemeente stemt met de Bollen-5-gemeenten¹, Katwijk en Haarlemmermeer jaarlijks de woningbouwaantallen af. Dit gebeurt op basis van de marktopnamecapaciteit.
- Als richtlijn geldt dat het bouwprogramma minimaal 30% sociale woningen bevat. Dit betreft sociale huurwoningen met een huurprijs tot €711 en goedkope koopwoningen met een v.o.n. prijs tot €187.000 (prijspeil 2015). Dit programma bevat per gemeente minimaal 15% sociale huur en minimaal 15% goedkope koop.
- Daarnaast is de doelstelling om 110 seniorenwoningen te realiseren tot 2020. Zowel in de sociale huur, vrije sector als koop.
- In de woonvisie is opgenomen dat uit marktanalyse blijkt dat er een latente vraag is naar duurdere eengezinswoningen (tussen € 250.000 en € 400.000). Woningprijzen daarboven vormen een niche-markt.
- Om meer ruimte aan starters en jonge gezinnen te bieden, stuurt de gemeente op realisatie van woningtypen die bijdragen aan doorstroming uit de sociale huursector en goedkope koopwoningen. Dit betekent het realiseren van het aanbod tussen € 250.000 en € 400.000, maar ook daarboven. Indien marktpartijen woningen boven deze prijs kunnen afzetten, biedt de gemeente deze ruimte. De bouw van deze woningen wordt niet afgedwongen via een bouwprogramma, maar wordt overgelaten aan de markt.

¹ Hillegom, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen.

Motie gemeenteraad: toevoegen middenhuur

Op 18 februari 2016 is bij vaststelling van de Woonvisie een motie aangenomen waarbij het college wordt opgeroepen om in het bouwprogramma extra accent te leggen op doorstroming en goedkope koop, betaalbare koop en huur (€700-€900). In de begroting 2017 zijn streefpercentages opgenomen voor huur tot €710 (15%), huur van €710 tot €900 (10%), koop tot €187.000 (15%) en koop van €187.000 tot €250.000 (15%). Het programma voor de locatie Grevelingstraat voorziet niet in de realisatie van middensegment huur en middensegment koop. Daarentegen wordt met de realisatie van koopwoningen in de prijsklasse vanaf €295.000 ingespeeld op het vergroten van de doorstroming uit de goedkope voorraad. Ook is de verwachting dat de realisatie van seniorenkoopwoningen een positief effect heeft op het bevorderen van de doorstroming in de gemeente Lisse.

Regionale woonagenda Holland-Rijnland

De gemeenten in Holland-Rijnland hebben een Regionale woonagenda Holland-Rijnland opgesteld die als kapstok dient voor het gemeenschappelijke woonbeleid in de regio. In de regionale woonagenda (december 2014 vastgesteld) is een aantal (afstemmings)afspraken opgenomen die relevant zijn voor de onderbouwing van de regionale woningbehoefte.

- De gemeenten in Holland-Rijnland gaan uit van een regionaal plafond voor netto toevoeging van woningen voor de periode tot 2020 van 17.660 woningen. Dit is exclusief de bovenregionale opvangtaak.
- Per subregio brengen de gemeenten de plancapaciteit in overeenstemming met de opgave volgens het afwegingskader dat staat beschreven in de regionale woonagenda.
- De gemeenten geven voorrang aan nieuwbouwplannen die kwalitatief goed zijn: goed product op de juiste plek.
- De gemeenten kiezen voor woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied.
- De marktkansen per subregio, de behoefte aan woonmilieus en de bovenregionale opgaven zijn voor de gemeenten in Holland-Rijnland leidraad voor de woningprogrammering.
- De gemeenten verdelen de woningbouw met behulp van het afwegingskader over kernen en houden daarmee rekening met draagvlak onder voorzieningen.

Woningbehoefteraming: bandbreedte tussen WBR en BPR

In september heeft de provincie Zuid-Holland een brief verzonden aan het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland over de actualisering regionale woonvisie en woningbouwprogramma 2017. In deze brief wordt aangestipt dat voor een goede onderbouwing van de woningbehoefte het totaal aan plannen in categorie 1, 2a en categorie 4 per subregio moeten passen binnen de subregionale woningbehoefteramingen. Dit betekent dat de bandbreedte van de woningbehoefte ligt tussen de WBR en BP. Dit uitgangspunt is ook opgenomen in de nieuwe Regionale woonagenda Holland-Rijnland die momenteel ter inzage ligt.

Belangrijkste conclusies

- De huidige programmering van het plan Grevelingstraat bestaat uit een mix van woningen voor diverse doelgroepen. Het gaat om eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en levensloopgeschikte woningen.
- Als richtlijn geldt dat het bouwprogramma minimaal 30% sociale nieuwbouw bevat. Het gaat hierbij om minimaal 15% sociale huur en minimaal 15% sociale koop. Het is mogelijk om verevening toe te passen met andere locaties als het aandeel lager ligt dan 30%.

- In de Woonvisie staat dat er latente behoefte is aan woningen in het middensegment tussen de €250.000 en € 400.000 en dat woningen in het prijssegment boven de € 400.000 een nichemarkt is. De huidige programmering voorziet deels in het middensegment en deels in het dure segment. In onze analyse houden we hier dan ook rekening mee.
- De gemeenten geven de voorkeur aan woningbouw binnen bestaand gebied en geven voorrang aan nieuwbouwplannen die kwalitatief goed zijn.
- Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte in Lisse is het uitgangspunt dat deze binnen de bandbreedte van de uitkomsten van de BP en de WBR ligt.

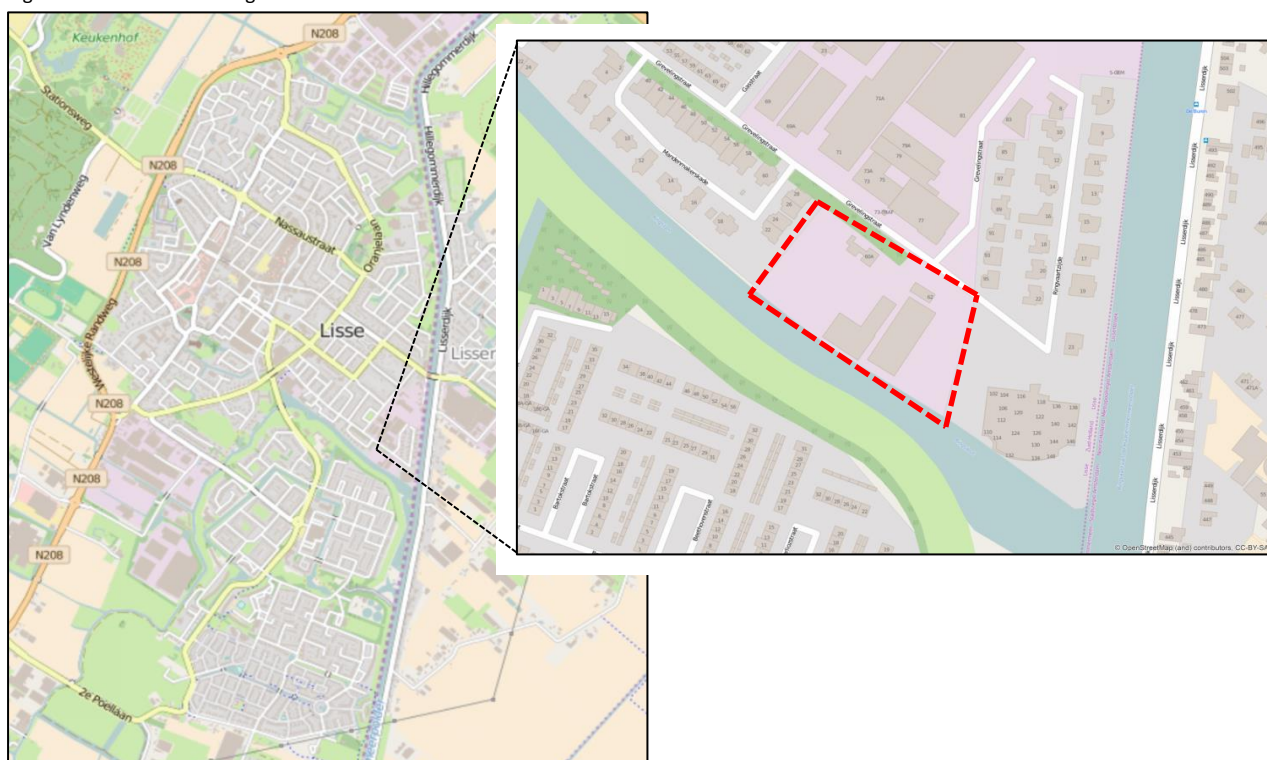
3 Locatie-analyse

In de locatie-analyse zoomen we in op de specifieke kenmerken van de locatie Grevelingstraat. Hierbij gaan we in het bijzonder in op kenmerken die voor de ‘woonconsument’ een belangrijke rol spelen in het afwegingskader. Denk hierbij aan factoren als woonmilieu, ligging, bereikbaarheid en het voorzieningenniveau.

Lisse: centraal gelegen in de Randstad

De kern Lisse kenmerkt zich door haar gunstige ligging in de Randstad. Steden als Amsterdam, Leiden en Haarlem zijn per auto snel te bereiken. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is minder goed, maar hier komt verbetering in. Er komt van Noordwijk naar Schiphol Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) met enkele haltes in Lisse. De nieuwe route is naar verwachting in 2022 geschikt voor hoogwaardig busvervoer. Het voorzieningenniveau in Lisse is relatief groot en gevarieerd, zeker ten opzichte van de overige Bollengemeenten. Dit is absoluut een pré bij het aantrekken van huishoudens van elders.

Figuur 3-1: Locatie Greveling Lisse



Locatie Greveling: aansluiten bij luxe woonmilieu

De nieuwbouwlocatie ligt op het bedrijventerrein Greveling en is direct gelegen aan het water. Deze ligging ten opzichte van het water maakt de locatie zeer aantrekkelijk, zeker omdat het de mogelijkheid biedt voor het aanleggen van een boot(je). Op dit moment is het bedrijventerrein in transformatie van bedrijfs- naar woonfunctie. Aan de Noord-Westzijde (Mandemakerskade e.o.) en de Noord-Oostzijde (Ringvaartzijde e.o.) zijn al woningen ontwikkeld. Het gaat hierbij om een combinatie van appartementen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen in het luxe segment (reeds bestaande woningen). Dit past binnen de oorspronkelijke opzet van het Masterplan, namelijk de ontwikkeling van een luxe woonmilieu aan het water.

Aan de Noordzijde van de projectlocatie zijn nog enkele bedrijven gevestigd waaronder de Gamma, een bandencentrum, een autobedrijf, etc. Door deze functiemenging van bedrijvigheid, woningbouw in het luxe segment en het huidige braakliggende terrein Greveling ontstaat snel het gevoel dat de buurt 'nog niet af' is. Ontwikkeling van het terrein Greveling draagt in positieve zin absoluut bij aan de uitstraling van het gehele gebied. Overigens, is de aanwezigheid van de huidige bedrijvigheid wel een mogelijk knelpunt voor potentiële kopers.

Locatie geschikt voor gezinnen en (jonge) senioren

De locatie heeft een goede ligging ten opzichte van het centrum met al haar (winkel)voorzieningen. De voorzieningen zijn op fietsafstand te bereiken. Vanwege de ligging ten opzichte van het centrum lijkt de locatie in eerste instantie het meest geschikt voor doelgroepen als gezinnen in de leeftijd eind 30/begin 40 met oudere kinderen die graag een volgende stap willen zetten naar hun 'droomhuis'. Binnen een straal van 1,5 kilometer zijn vier basisscholen gelegen. Daarnaast is de locatie aantrekkelijk voor jonge senioren (50 tot 65 jaar) die op zoek zijn naar een (kleinere) woning direct gelegen aan het water. Met name de aantrekkelijke ligging ten opzichte van het voorzieningencentrum van Lisse (ca. 1 km) is hierbij een belangrijke factor voor deze groep. De woningen worden overigens voorzien van huisdomotica waardoor langer thuis wonen, gecombineerd met zorg mogelijk is.

Belangrijkste conclusies

- Ontwikkeling van de locatie Greveling levert een positieve bijdrage aan de uitstraling van de buurt. Nieuwbouw in het luxere segment sluit aan bij de bestaande woningvoorraad en het luxe woonmilieu in de directe omgeving (Ringvaartzijde, Mandemakerskade).
- De locatie is geschikt voor doelgroepen als gezinnen en jonge senioren. De nabijheid van diverse voorzieningen (basisscholen, winkelvoorzieningen) sluit goed aan bij de wensen van deze doelgroepen.

4 Vraag- en doelgroepenanalyse

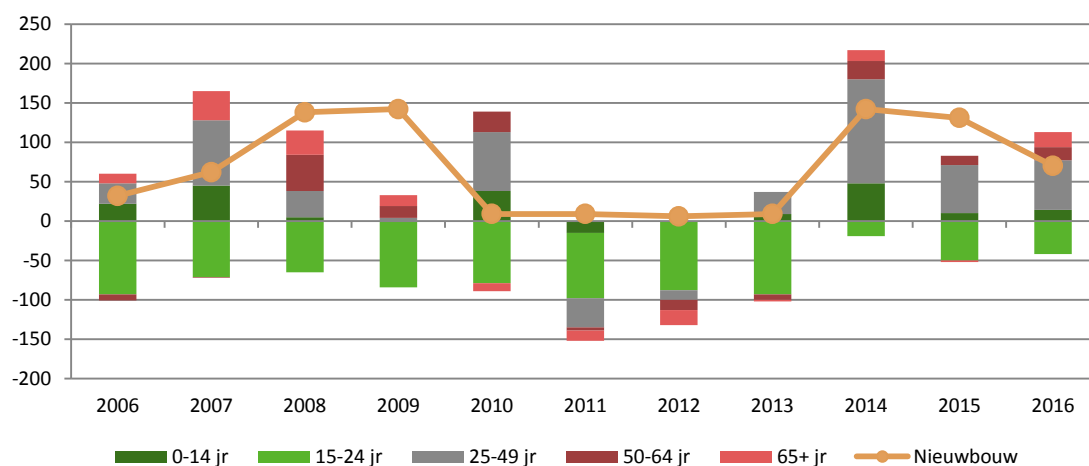
Ontwikkeling bevolking en huishoudens afgelopen jaren

De afgelopen jaren is de bevolking in Lisse nog toegenomen. Op 1 januari 2017 telde de gemeente Lisse 22.717 inwoners en vanaf 2006 is dit een stijging van ongeveer 840 personen. De bevolkingsontwikkeling is sterk afhankelijk van het binnenlands migratiesaldo. In jaren met positief saldo neemt de bevolking toe en in jaren met een negatief saldo is de bevolking afgenomen. Het migratiesaldo heeft weer een sterke relatie met de nieuwbouwproductie.

Migratie naar leeftijdsklasse

Door de migratiebewegingen naar leeftijdsklassen te analyseren ontstaat inzicht in doelgroepen die zich vestigen in Lisse of juist vertrekken. In deze figuur is ook de nieuwbouwproductie in de betreffende jaren weergegeven.

Figuur 4-1: Gemeente Lisse. Migratie naar leeftijd 2006-2016



Bron: CBS 2017.

- Wat opvalt is dat er een sterke relatie is tussen de nieuwbouwproductie en het migratiesaldo. In jaren waarin relatief veel gebouwd is, hebben zich per saldo mensen gevestigd. In jaren waarin weinig tot geen woningen zijn gerealiseerd is het omgekeerde het geval. Het jaar 2010 is hierop een uitzondering, maar dit lijkt een administratieve oorzaak te hebben. Waarschijnlijk zijn de woningen eind 2009 gereed gemeld en pas in 2010 daadwerkelijk zijn betrokken.
- Daarnaast valt op dat Lisse een sterke aantrekkingskracht heeft op gezinnen met kinderen. Dit blijkt uit het feit dat mensen in de leeftijd 25 tot 49 jaar zich per saldo vestigen in de gemeente.
- Belangrijke constatering is dat de gemeente Lisse vanaf 2014 per saldo mensen weet aan te trekken vanuit andere Nederlandse gemeente.

Afbakening woningmarktregio: Lisse, Haarlemmermeer, Teylingen en Hillegom

De gemeente Lisse heeft de sterkste migratierelaties met Teylingen, Hillegom en Haarlemmermeer. Per saldo trekt Lisse mensen uit deze gemeenten aan. Met de gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout zijn de verhuisrelaties daarentegen iets minder sterk.

Tabel 4-1: Gemeente Lisse. Migratie naar richting 2006-2016

	Vestiging in Lisse		Vertrek uit Lisse		Saldo
Teylingen	1.385	16%	1.161	14%	224
Hillegom	1.064	12%	992	12%	72
Leiden	463	5%	550	6%	-87
Noordwijk	357	4%	350	4%	7
Noordwijkerhout	534	6%	509	6%	25
Overig Zuid-Holland	1.532	18%	1.655	20%	-123
Haarlemmermeer	1.198	14%	949	11%	249
Overig Noord-Holland	1.075	13%	1.018	12%	57
Overig Nederland	917	11%	1.289	15%	-372
Nederland totaal	8.525	100%	8.473	100%	52

Bron: CBS 2017.

Van alle kopers van een nieuwbouwwoning in de periode 2007-2014 kwam 70% uit Lisse, 10% uit Haarlemmermeer, 5% uit Teylingen en 4% uit Hillegom. Dit beeld sluit aan bij de analyse van de alle verhuizingen. Op basis hiervan trekken we de conclusie dat de relevante marktregio voor ontwikkeling van het plan Grevelingstraat bestaat uit de gemeenten Lisse, Haarlemmermeer, Teylingen en Hillegom.

Tabel 4-2: Gemeente Lisse. Herkomst kopers nieuwbouwwoningen 2007-2014

Gemeente	Aantal kopers	Aandeel kopers
Lisse	261	70%
Haarlemmermeer	39	10%
Teylingen	19	5%
Hillegom	16	4%
Overig	39	10%
Totaal	374	100%

Bron: Neprom, Monitor Nieuwe Woningen (cijfers t/m 2014)

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Lisse

De meest recente prognose die inzicht biedt in de kwantitatieve omvang van de woningbehoefte in Lisse is de bevolkings- en huishoudensprognose van de Provincie Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor de WBR en de BP2016 uitgewerkt. Voor deze onderbouwing hanteren we deze bandbreedte dan ook als uitgangspunt voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte.

Tabel 4-3: Gemeente Lisse. Huishoudensprognose 2017-2027

	WBR	BP
Huishoudensprognose Lisse	787	1.712
Huishoudensprognose Teylingen	1.020	1.700
Huishoudensprognose Hillegom	644	1.119
Woningbehoefteprognose Haarlemmermeer	7.370*	
Totaal	9.821 tot 11901	

Bron: WBR 2016 Zuid-Holland. * Bron: Primos 2016

In de periode 2017-2027 ligt de woningbehoefte in de gemeente Lisse tussen de 787 en 1.712 woningen. Dit komt neer op een behoefte van circa 80 tot 170 woningen per jaar. De totale behoefte in de Teylingen ligt tussen de 1.020 en 1.700 woningen en in Hillegom tussen de 644 en 1.119 woningen. De woningbehoefte voor de gemeente Haarlemmermeer is gebaseerd op meest recente Primosprognose en bedraagt ongeveer 7.370 woningen in de komende tien jaar. De totale kwantitatieve behoefte ligt in de regio tussen de 9.821 en 11.901 woningen in de periode tot 2027.

Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Lisse

Divers programma voor meerdere doelgroepen

De huidige programmering van het plan Greveling bestaat uit een mix van beneden- / bovenwoningen, rijwoningen, levensloopgeschikte woningen, 2-1 kap en vrijstaande woningen in verschillende prijssegmenten. De prijklassen liggen in het goedkope segment (tot € 200.000), middeldure segment (€ 300.000 tot € 400.000) en in het dure segment (boven de € 450.000). Door de variatie in de programmering worden dan ook diverse doelgroepen bediend.

Potentiele doelgroepen

Om inzicht te krijgen in de potentiële doelgroepen die interesse hebben in het aanbod op de locatie Greveling is het landelijke WoON2012 geanalyseerd. Er is specifiek gekeken naar huishoudens die op zoek zijn naar een nieuwbouwoopwoning in het woonmilieu (centrum) dorps wonen, in combinatie met wonen aan water.

Tabel 4-4: Gemeente Lisse. Belangstelling voor een nieuwe koopwoning in het woonmilieu (centrum-)dorps wonen, in combinatie met wonen aan water, uitgesplitst naar doelgroep en prijsklasse, **percentages**

	Gezinnen <35jaar	Gezinnen > 35 jaar	1-2 pph < 35 jaar	1-2 pph 35-55 jaar	1-2 pph 55-75 jaar	1-2 pph 75+jaar	Totaal
Tot €200.000	39%	0%	6%	7%	38%	10%	100%
€200 tot 300.000	16%	7%	63%	9%	0%	5%	100%
€300 tot 500.000	5%	13%	40%	12%	31%	0%	100%
€500.000 of meer	0%	80%	0%	20%	0%	0%	100%
Totaal	10%	36%	22%	14%	15%	2%	100%

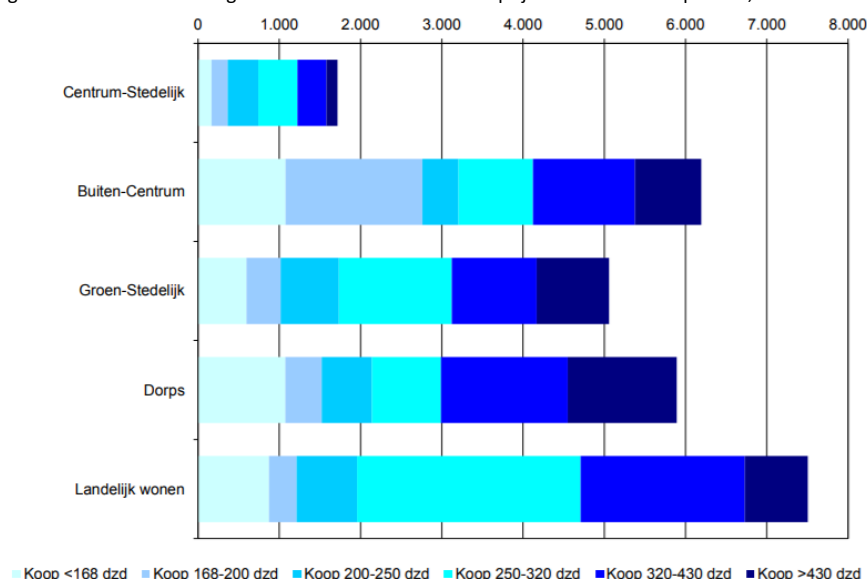
Bron: WoON2012.

De belangstelling voor (centrum-) dorps wonen aan water, bestaat voor ca 45% uit gezinnen en 55% uit één- en tweepersoonshuishoudens. De kleine huishoudens tot 35 jaar richten zich sterk op het segment tussen € 200.000 en € 300.000. De gezinnen met wat oudere kinderen richten zich juist meer op het hogere segment boven de € 500.000. Het gaat hierbij om een groep huishoudens die een flinke stap willen maken en kans zien om hun 'droomhuis' te realiseren. Daarnaast zijn het met name 55 tot 75-jarigen die een koopwoning in een centrum-dorps woonmilieu zoeken. Deze huishoudens zijn op zoek naar een aantrekkelijke plek aan het water. Belangrijk is wel dat de woningen levensloopgeschikt zijn.

Behoeft aan woonmilieus

In de Woningmarkverkenning Zuid-Holland (ABF) is een doorrekening gemaakt naar de vraag van woonmilieus in de komende jaren. Voor de regio Holland-Rijnland blijkt dat de vraag naar koopwoningen in een dorps woonmilieu het sterkst toeneemt in de prijssegmenten € 250.000 tot € 320.000, € 320.000 en € 430.000 en boven de € 430.000.

Figuur 4.2: Mutaties woningbehoefte naar woonmilieu en prijsklassen in de koopsector, 2017-2030



Bron: Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016

Voor de kortere termijn richt de vraag zich in de regio Holland-Rijnland sterk op het realiseren van koopwoningen in het middeldure (€200.000-€300.000) en het duurdere segment (boven €320.000) waarbij duidelijk ook ruimte is voor ontwikkeling van woningen in het segment van boven de €420.000

Tabel 4-5: Behoeftte-ontwikkeling huur/koop naar prijsklasse in groenstedelijk, suburbaan, dorps woonmilieu regio Holland-Rijnland 2017-2019-2024

	2017-2019	2020-2024
Huur <€520	-980	-1.707
Huur €520-€711	1.010	543
Huur >€711	662	676
Koop <€200.000	1.390	1.956
Koop €200.000-€320.000	1.631	1.827
Koop >€320.000	2.279	2.417
Totaal	5.992	5.712

Bron: Woningmarktverkenning Zuid-Holland, ABF 2016.

Vertalen we het bovenstaande profiel naar de situatie in Lisse dan ontstaat het volgende inzicht:

Tabel 4-6: Behoeftte-ontwikkeling huur / koop naar prijsklasse in dorps woonmilieu Lisse p.j.

	Vraag %	Vraag per jaar 2017 t/m 2021
Huur <€520	-	-
Huur €520-€711	7%	5 tot 15 wo./p.j.
Huur >€711	9%	5 tot 15 wo./p.j.
Koop < €200.000	26%	20 tot 45 wo./p.j.
Koop €200-€320.000	25%	20 tot 40 wo./p.j.
Koop > €320.000	33%	25 tot 55 wo./p.j.
Totaal	100%	80 tot 170 wo./p.j.

Bron: Woningmarktverkenning Zuid-Holland, ABF 2016.

In de periode 2017 t/m 2021 ligt de gewenste groei van de voorraad tussen de 80 en circa 170 woningen (o.b.v. PB en WBR). Deze vraag kan worden onderverdeeld worden in de volgende prijssegmenten:

- In de prijsklasse tot € 200.000 gaat het om ongeveer 20 tot 45 woningen per jaar.
- In de prijsklasse tussen € 200.000 en € 320.000 gaat het om ongeveer 20 tot 40 woningen per jaar.
- In de prijsklasse boven de € 320.000 gaat het ongeveer 25 tot 55 woningen per jaar, waarvan ongeveer de helft boven de € 430.000.

In de Woonvisie zijn twee aanvullende beleidsbepalingen opgenomen, namelijk dat in het bouwprogramma minimaal 15% sociale huur is opgenomen en minimaal 15% sociale koop (eengezinswoningen). Daarnaast is de ambitie om 110 seniorenwoningen te bouwen in de periode tot 2020.

De huidige programmering van het plan Greveling past binnen de behoefte-ontwikkeling volgens de vraag naar woningen in een dorps woonmilieu uit de woningmarktverkenning Zuid-Holland (ABF). Daarnaast zijn er 8 levensloopgeschikte woningen opgenomen in het plan die voorzien in de behoefte van senioren.

Verevening sociale huur en koop

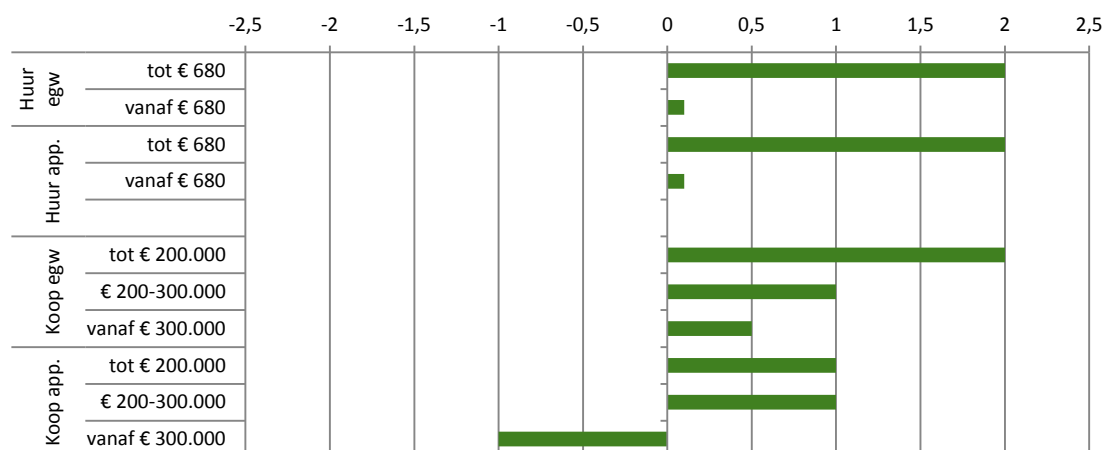
In de woonvisie 2015-2020 van de gemeente is vastgelegd dat de gemeente als richtlijn hanteert dat ieder woningprogramma 30% sociale woningen bevat. Binnen het plangebied van fase 1 wordt hier niet aan voldaan. Voor de tweede fase wordt wel voldaan aan de woonvisie door 5 sociale appartementen te realiseren. Ten behoeve van de eerste fase verevent de initiatiefnemer de 8 sociale woningen van het plan Nassastraat/Julianastraat (reeds gerealiseerd). Voornoemde afspraak inzake de verevening is met de gemeente overeengekomen en vastgelegd in de anterieure overeenkomst, zodat de gehele ontwikkeling (zowel fase 1 als fase 2) voldoet aan de woonvisie.

Verdieping kwalitatieve woningvraag

Om de cijfers uit het voorgaande onderzoek te actualiseren en te toetsen of deze aansluiten bij het huidige beeld van de markt zijn aanvullend trends met betrekking tot de woningverkoop in Lisse geanalyseerd. Daarnaast is er een interview gehouden met een lokale makelaar.

Onderstaande figuur geeft een inzicht in de woningmarktkansen naar woningtype en prijsklasse. Dit is weergegeven met een score tussen -2 (risicovol) en 2 (zeer kansrijk). Deze figuur is ook opgenomen in de woonvisie. Hieruit blijkt dat er zeker marktkansen zijn voor realisatie van koopwoningen tussen de € 200.000 en € 300.000. De marktkansen voor koopwoningen boven de € 300.000 liggen lager, maar zijn zeker aanwezig.

Figuur 4-3: Gemeente Lisse. Woningmarktkansen naar woningtype en prijsklasse

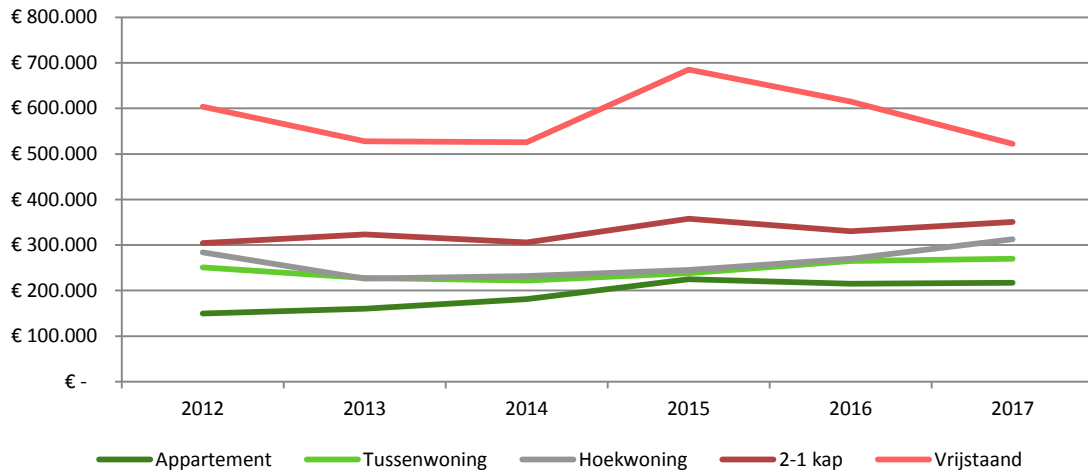


Bron: Woningmarktonderzoek Holland Rijnland 2013, gesprekken marktkeners Lisse 2013 en 2015.

Vanaf 2014 constateren we dat de koopmarkt in Lisse is aangetrokken. Bij alle woningtypen is sprake van een positief prijsherstel en dit heeft zich verder doorgezet in 2015, 2016 en 2017. De gemiddelde

transactieprijs van een vrijstaande woning bedraagt € 522.000, een twee-onder-een-kapwoning € 351.000 en tussenwoning € 270.000.

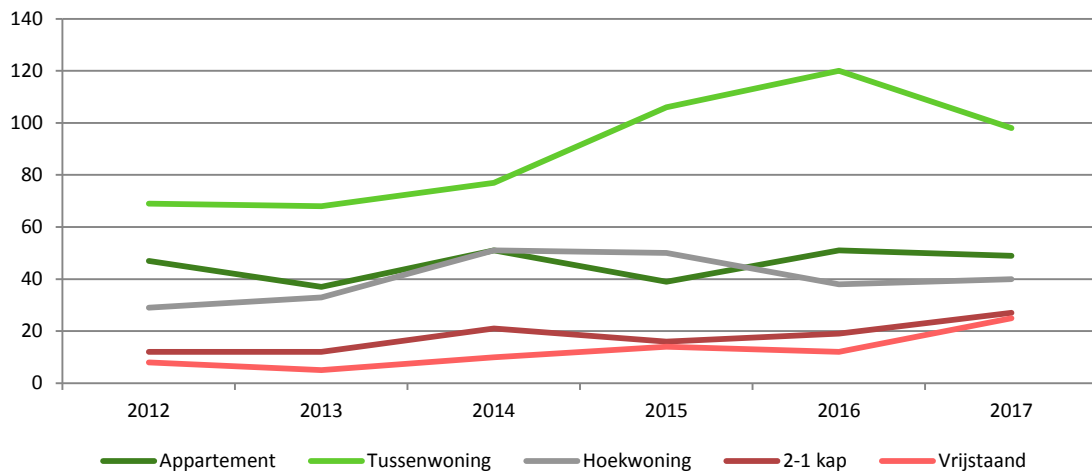
Figuur 4-4: Gemeente Lisse. Ontwikkeling gemiddelde transactiepreizen naar woningtype 2012 t/m 3^e kwartaal 2017*



Bron: Woningmarkt cijfers.nl / Kadaster.

Ook het aantal transacties is in de periode 2014 tot en met 2017 toegenomen. Het aantal transacties van tussen- en hoekwoningen is sterk toegenomen. Ook het aantal transacties van vrijstaande woningen is gestegen ten opzichte van de jaren ervoor. Bij twee-onder-een kapwoning fluctueert dit, mede door de lage aantallen, per jaar. In de onderstaande cijfers zijn de transacties van het vierde kwartaal 2017 niet meegenomen. De verwachting is dat in 2017 wel eens een record aantal transacties vermeld kunnen worden.

Figuur 4-5: Gemeente Lisse. Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype 2012 t/m 3^e kwartaal 2017



Bron: Woningmarkt cijfers.nl / Kadaster.

De positieve ontwikkeling van de transactiepreizen en het aantal transacties bevestigt het beeld dat de vraag naar woningen in alle koopsegmenten lijkt aan te trekken en dus ook in de duurdere segmenten. Uit het gesprek met de makelaar komt naar voren dat woningen in de prijsklasse tussen de € 200.000 en € 300.000 in Lisse snel verkopen, maar dat woningen in de prijsklasse boven de € 300.000 iets extra's moeten bieden. Onderscheidend vermogen is de locatie ten opzichte van het centrum, de ligging aan

het water en de uitstraling van de woning. Een brede beukmaat of tuin op het zuiden zijn ook pluspunten.

Belangrijkste conclusies:

- In de periode 2017 t/m 2021 bedraagt de woningbehoefte in de gemeente Lisse ongeveer 80 tot 170 woningen per jaar.
- De huidige programmering van het plan Greveling past binnen de behoefte-ontwikkeling volgens de vraag naar woningen in een dorps-woonmilieu uit de woningmarktverkenning.
- De vraag naar koopwoningen tussen de € 200.000 en € 320.000 betreft ongeveer 20 tot 40 woningen per jaar. In de prijsklasse boven de € 320.000 gaat het om ongeveer 25 tot 55 woningen per jaar, waarvan ongeveer de helft boven de € 430.000.

5 Concurrentie-analyse

Tot slot inventariseren we het potentieel concurrerende aanbod voor woningbouw in Lisse. Hierbij kijken we zowel naar het huidige bestaande aanbod op de koopmarkt als het aanbod nieuwbouwplannen in de omgeving.

Aanbod bestaande voorraad

Per 13-12-2017 stonden er ongeveer 125 woningen (Bron: Funda.nl) te koop in Lisse en dat betekent dat 1,2% van de koopvoorraad te koop staat. Dit is een laag percentage als men bedenkt dat in de provincie 1,3% en landelijk 1,6% te koop staat. Het aandeel te koop staande woningen in Lisse is dus lager dan gemiddeld en dit is een indicatie dat er druk is op de woningmarkt. Overigens, de te koop staande woningen worden merendeels bewoond, omdat veel doorstromers in deze tijd eerst hun huidige woning willen verkopen voordat zij een woning gaan kopen. Er staan dus geen woningen leeg. Dit betekent dat ook dat het woningaanbod begint 'op te drogen' en dat de krapte op de markt sterk toeneemt. Ter vergelijking: in februari 2016 stond circa 2,8% van de koopvoorraad te koop.

Tabel 5-1: Gemeente Lisse. Inventarisatie huidig aanbod te koop staande woning (peildatum 13-12-2017)

	Woonhuis	Appartement	Totaal
Tot €200.000	1	6	7
€200 tot €300.000	25	3	28
€300 tot €500.000	20	7	27
€500.000 en hoger	58	5	63
Totaal	104	21	125

Bron: Funda, 13-12-2017.

Wat opvalt is dat een groot deel van de eengezinswoningen in de prijsklasse boven de € 500.000 (50%) valt. Daarnaast heeft ongeveer een ruim een vijfde van het aanbod een vraagprijs tussen €200.000 en €300.000 en eenzelfde aandeel tussen de €300.000 en €500.000. Analyse van Funda laat tevens zien dat eengezinswoningen doorgaans snel van eigenaar zijn gewisseld.

Aanbod nieuwbouwprojecten

In de onderstaande tabel is de beschikbare harde plancapaciteit voor Lisse en de relevante regio-gemeenten nader gespecificeerd. Bij de harde plancapaciteit zijn zowel de harde plannen als de bovenregionale plannen meegenomen. Om de marktruimte (restant) te bepalen is de WBR2016 en de BP2016 verminderd met de harde plancapaciteit. Dit geeft de bandbreedte van de opgave in de komende jaren in beeld.

Tabel 5-2: Gemeente Lisse. Beschikbare plancapaciteit 2017 t/m 2026 (peildatum juli-2017)

	Additionele woningvraag 2017 t/m 2026 (WBR / BP)	Harde plancapaciteit (1a, 1b, 2, 4a, 4b)	Restant ruimte
Lisse	787 tot 1.712 woningen	871 woningen	-84 tot 841 woningen
Teylingen	1.020 tot 1.700 woningen	1.171 woningen	-151 tot 529 woningen
Hillegom	644 tot 1.119 woningen	958 woningen	-314 tot 161 woningen
Haarlemmermeer	7.370 woningen	4.409 woningen	1.681 woningen
Totaal	9.821 tot 11.901 woningen	7.409 woningen	1.132 tot 3.212 woningen

Bron: Planmonitor Holland Rijnland (juli 2017)

Voor de regio Bollen-3 gemeenten geldt dat de plancapaciteit in de periode tot en met 2027 hoger ligt dan de WBR2016. Echter op basis van de confrontatie met de BP maar (ruim) lager dan de uitkomsten van de BP2016. Op basis hiervan concluderen we dat er in alle gemeenten voldoende ruimte is voor planontwikkeling. De inventarisatie van Haarlemmermeer laat zien dat er ook in deze gemeente een grote additionele vraag is.

Concurrerende nieuwbouwplannen

Er is een aantal nieuwbouwlocaties die potentieel concurrerend zijn voor het plan Greveling. Hierbij maken we onderscheid tussen harde en zachte plancapaciteit.

Don Bosco (status 1B. Onherroepelijk nog uit te werken)

Het plan Don Bosco voorziet in de realisatie van 12 ruime bouwkavels. Het betreft vrijstaande woningen in het dure segment. De kavels zijn ruim (700+m2) en gelegen nabij het centrum aan de Laan van Rijckevorsel. Het plan wordt ontsloten met de Rijnsloot en de Greveling. De toekomstige bewoners hebben daarmee de mogelijkheid om aan de achterzijde van hun terrein en vlonder of insteekhaven te realiseren voor het aanleggen van een boot. Gelet op de ligging (500 meter van het plan Greveling) en de doelgroep is dit plan in potentie sterk concurrerend met het plan Greveling. De verkoop van dit plan is echter al gestart waardoor beide plannen elkaar in fasering ontlopen.

Geestwater (status 4A Visie)

Dit project bevat op basis van de planningslijst 300 woningen in verschillende prijsklassen zowel huur als koop. In het plan zijn 220 eengezinswoningen en 80 meergezinswoningen opgenomen. Op dit moment is nog weinig bekend over de fasering en daadwerkelijk opzet van het plan. Vooralsnog is het plan daarom ook niet concurrerend voor het plan Greveling.

Elka terrein (status 3. in voorbereiding)

Op het Elka-terrein staan momenteel 14 grondgebonden woningen en 26 appartementen geprogrammeerd. De woningen zijn gelegen aan het water. De appartementen zijn niet concurrerend met het plan Greveling, de 14 grondgebonden woningen mogelijk wel. Het gaat hierbij om woningen zonder tuin, direct gelegen aan het water. Dit plan is potentieel concurrerend met plan Greveling, maar dit is ook afhankelijk van de fasering van dit plan. Omdat er nog geen prijzen beschikbaar zijn is er vooralsnog geen goede concurrentieanalyse te maken.

Meerzicht / Mielo-terrein (status 3. In voorbereiding)

Het plan Meerzicht is momenteel in voorbereiding. Er staan 66 eengezinswoningen gepland, waarvan 30% in het sociale segment. De koopwoningen zullen in verschillende prijssegmenten worden gerealiseerd, maar er is nog niet bekend in welke categorieën. Gelet op de ligging is het plan potentieel concurrerend met het plan Greveling.

Van de overige plannen is op dit moment te weinig bekend om een concurrentieanalyse te maken.

Belangrijkste conclusies:

- Op kwantitatief gebied lijkt nieuwbouw aan de Grevelingstraat geen belemmering te vormen. De kwantitatieve woningbouwopgave ligt tussen de 767 en 1.712 woningen in de periode 2017 t/m 2026, terwijl er in deze periode 871 woningen zijn gepland. De gemeente blijft met haar woningbouwprogrammering ruim binnen de ramingen, en is er dus ruimte voor realisatie van het plan Greveling. Ook binnen het regionale kader is de harde plancapaciteit lager dan kwantitatieve opgave. De kwantitatieve actuele regionale woningbehoefte is hiermee aangetoond.
- De nieuwbouwplannen Elka-terrein, en Meerzicht zijn potentieel concurrerende plannen met de ontwikkeling van de Grevelingstraat. Het plan Don Bosco is qua opzet concurrerend, maar in de praktijk zal dit meevallen omdat dit plan reeds in verkoop is en dus geen overlap heeft met de ontwikkeling van zowel fase I als fase II van het plan Greveling.
- Het fasering van de voorgenomen ontwikkeling van fase I lijkt eind 2018 te passen, evenals de ontwikkeling van fase II in medio 2019.

6 Conclusies onderbouwing Ladder

Het plan past binnen de kaders van de woonvisie

De ontwikkeling van de locatie Greveling levert een positieve bijdrage aan de uitstraling van de buurt. Nieuwbouw in het luxere segment sluit aan bij de bestaande woningvoorraad en het luxe woonmilieu in directe omgeving (Ringvaartzijde, Mandemakers). Daarnaast speelt het plan in op de behoefte van huisvesting van gezinnen en (jonge) senioren.

Het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets is verplicht

Het plan (zowel fase I als fase II) moet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft hoeft alleen de woningbehoefte onderbouwd te worden.

Het plan voorziet in de kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte bedraagt in de gemeente Lisse in de periode 2017 tot en met 2026 tussen de 787 en 1.712 woningen. De huidige harde plancapaciteit bedraagt 871 woningen in deze periode. Hiermee valt de voorgenomen ontwikkeling van zowel fase I (26 woningen) als fase II (15 woningen) binnen de kwantitatieve behoefte in de komende jaren. Ook binnen de gemeenten Teylingen, Hillegom en Haarlemmermeer is er geen sprake van overcapaciteit en valt de harde plancapaciteit (ruim) binnen de bandbreedte van de kwantitatieve prognose. De toets op de kwantitatieve woningbehoefte is hiermee aangetoond. Het fasering van de voorgenomen ontwikkeling van fase I lijkt eind 2018 te passen, evenals de ontwikkeling van fase II in medio 2019.

Het plan sluit aan op de kwalitatieve woningbehoefte

Onderdeel van de Laddertoets is dat ook aangetoond moet worden dat de beoogde woningbouwdifferentiatie van het plan voorziet in de regionale behoefte. Uit de analyse blijkt dat het bouwprogramma voorziet in deze behoefte. Het plan (zowel fase 1 als fase II) bestaat uit een gevarieerde mix aan koopwoningen in verschillende prijssegmenten. Met name in de prijssegmenten tot €320.000 is een grote behoefte, maar ook in het dure segment boven de €430.000 per jaar. De kwalitatieve vraag bedraagt ongeveer 20 tot 40 woningen in de prijsklasse tussen €200.000 en €320.000, 25 tot 55 woningen tussen €320.000 en €430.000, waarvan ongeveer de helft boven de €430.000 per jaar. Daarnaast voorziet de realisatie van 8 nultredenwoningen in de realisatie van de beoogde 110 seniorenwoningen die de gemeente voor ogen heeft in de periode tot en met 2020.