

Voortgangsmonitor bouwende stad per 1-1-2020

Samenvatting

De verwachting is op dit moment dat we in totaal 3.513 (88%) woningen zullen realiseren in de periode 2018 t/m 2022. Niet de beoogde 4.000 woningen.

Oorzaken:

1. De tijd tussen afronden procedure en oplevering woning is langer, geen 1 á 2 jaar maar tussen de 1 en de 3 jaar.
2. Een deel van de planvoorraad lijkt toch niet haalbaar binnen de termijn t/m 2022. Het gaat o.a. om: Amstelwijck deelgebied C en D en een deel van Spuiboulevard omgeving Stadskantoor.

Voortgangsmonitor opgave bouwende stad

Er is inmiddels een harde planvoorraad van 2.000 woningen gerealiseerd. Dit zou moeten leiden tot realisatie van 1.300 woningen. De realisatie voor deze periode blijft achter, namelijk 779 woningen. Dit roept de vraag op, wat de oorzaak? Hoe komt het dat er 2.000 woningen nu gebouwd kunnen worden, maar dat het er tot nu toe ca. 800 zijn?

Realisatie van afgeronde planvorming

Voor 2.000 woningen zijn de procedures bij de gemeente afgerond. Daarna kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De stand van zaken is als volgt:

- o Vergunning verleend: 70%
- o Onbekend, o.a. zelfbouwlocaties: 12%
- o Vergunning nog niet aangevraagd, of gedeeltelijk aangevraagd: 12%
- o Aanvraag loopt nog: 6%

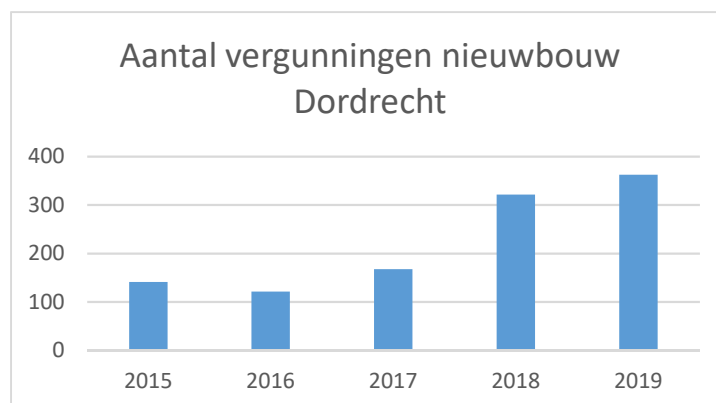
De looptijd van de vergunningprocedure in 2018 en 2019 was als volgt:

- o Standaard procedure, binnen 8 weken: 66%
- o Verlengde procedure, binnen 14 weken: 33%
- o Niet binnen de termijn van 14 weken: 1%

De verlengde procedure is van toepassing op complexere locaties waar meer informatie en advisering voor nodig is. Bijvoorbeeld door stikstof wetgeving.

Verdere vertraging kan ontstaan door het niet volledig aanleveren van de aanvraag. De procedure wordt dan opgeschort. Dit is niet meegenomen in bovenstaande looptijd van de procedure. Door goede planbegeleiding kan dit worden voorkomen. Dat zou gefinancierd kunnen worden vanuit de legesopbrengsten (die hoger zijn dan begroot).

Het aantal vergunningen voor nieuwbouw is de afgelopen twee jaar toegenomen. Dat waren er 321 in 2018 en 362 in 2019. De jaren daarvoor waren dat er minder (141, 121, 167). Het gaat hier om de vergunningen voor nieuwbouw, transformaties zijn hierin niet meegenomen.



Bron: CBS

Na de vergunningverlening kan er gebouwd worden. Voor de grotere ontwikkelingen (>40 woningen) is bekeken wat de stand van zaken is. De bouw is in de meeste gevallen gestart, wat nog niet betekent dat de woningen zijn opgeleverd. Dat gebeurt in de grotere plannen vaak gefaseerd en/of langzamer dan waar in de prognose rekening mee is gehouden.

Een periode van 1 tot 2 jaar voor de voorbereiding en bouw is bij grotere ontwikkelingen niet reëel. Een periode van 2 tot 3 jaar voorbereiding en bouw komt vaker voor.

- Grotere ontwikkelingen waarvan de bouw is gestart maar oplevering gefaseerd gebeurt zijn: Patersweg plot I, Wilgenwende, Overkampweg torens II en III, Leerpark, Stadswerven, Vogelbuurt en Parkhuis.
- Andere grotere plannen zijn drie initiatieven in centrum waarvan er één is opgeleverd (Transformatie kantoren Kilwijkstraat), één dit kwartaal een vergunning heeft aangevraagd (Transformatie Maasplaza), één stil ligt bij de ontwikkelaar (voormalig ANWB kantoor).
- De overige 700 woningen zijn kleinere plannen in verschillende stadia van ontwikkeling.

Er is maar één initiatief wat voorlopig niet doorgaat (Kromhout 151-161). De ontwikkelaar heeft het bouwplan (wel vergund) afgeblazen. Verkoop van een deel van de bestaande woningen bleek financieel aantrekkelijker te zijn dan sloop/nieuwbouw.

Oorzaken van niet bouwen

Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft in 2018 onderzocht waarom het na afronding van een procedure langer duurt om te bouwen dan verwacht. Er is geen belangrijkste oorzaak te noemen, er zijn veel verschillende factoren die een rol kunnen spelen.

Onderstaande lijst geeft een indruk, het is geen uitputtende lijst.

1. Bezwaar en beroepsprocedure rondom vergunningverlening.
2. Aantreffen van bedreigde flora en fauna (Wet Natuurbescherming).
3. Gekozen woningbouwprogramma sluit niet aan op de lokale vraag, door verkeerde inschatting of veranderende behoefte.
4. Ontwikkelkosten vallen hoger uit dan verwacht.
5. Tekort aan arbeidskrachten.
6. Te weinig bouwmaterialen.
7. Hoge bouwkosten.
8. Onverwacht (meer) bodemvervuiling.
9. Archeologische vondsten.
10. Problemen met de grondwaterstand.
11. Bewoners en/of omwonenden keren zich tegen een plan.
12. De ontwikkelaar wil wel starten, maar kan dat niet om financiële redenen.
13. Strategisch temporiserend grondbeleid van de ontwikkelaar.
14. Ontwikkelaar wacht af, omdat zij stijging van de vastgoedprijzen verwachten.
15. Verkoop is financieel aantrekkelijker dan sloop/nieuwbouw.

Planvoorraad die niet haalbaar blijkt t/m 2022

We zien verder dat een deel van de planvoorraad geen planning met einddatum heeft. De grotere plannen (>40 woningen) waar het om gaat zijn:

- Gebiedsontwikkeling Stationsomgeving:
 - Handelskade (500)
 - Spuiboulevard omgeving Stads Kantoor (300)
- Wijkontwikkeling Wielwijk-Crabbehof:
 - Colijnstraat (200)
- Particuliere initiatieven:
 - Poelwijkstraat/Oudelandstraat (centrum, 51)
 - Bijllocatie (Oost, 50)
 - Hastingsweg/Provincialeweg (Oost, 400)
 - NMI locatie (West, 50)

Omdat nu nog niet bekend is of en hoe de plannen gerealiseerd kunnen worden uiterlijk in 2022 zijn deze in de prognose niet meegenomen. Dat betekent dat hiermee de te realiseren woningen in de periode 2021-2022 is afgenomen ten opzichte van de vorige monitor.

Achterstanden op planning

Voor ruim 1.300 woningen is bovendien een achterstand op de planning ontstaan, ook dit speelt mee in de prognose van realisatie.

- In de stationsomgeving vertraging (ruim 500 woningen), deels doordat de realisatie van sloop-nieuwbouw van de voormalige UWV gebouwen een paar maanden uitloopt. Daarnaast is naar de samenhang Crownpoint, stadskantoor en parkeergarage gekeken. De conclusie is dat er een versnelling op Crownpoint moet komen en dat daarmee de ontwikkeling op de locatie van het stadskantoor zelf later wordt gepland. Het gaat om ca. 300 woningen die in deze collegeperiode niet meer gerealiseerd kunnen worden.
- Leerpark 2F (300 woningen) is vertraagd, maar nu als Fast Lane opgepakt. Door middel van intensieve samenwerking met de initiatiefnemer Heijmans is alsnog de afronding van het proces mogelijk uiterlijk in 2021.
- Amstelveen Refaja is vertraagd vanwege stikstofproblematiek (200 woningen).
- Voor een deel (ca. 130 woningen) gaat het om particuliere initiatieven waar de discussie nog gaande is over de planontwikkeling en/of de haalbaarheid.
- Voor twee gemeentelijke locaties is het stedenbouwkundig plan en de bouwvelop iets vertraagd maar blijft de datum van gunning opdracht gelijk (ca. 50 woningen).
- Stadswerven C – West (44 woningen) is vertraagd, OCW heeft inmiddels besloten om de ontwikkeling alsnog te starten.

Prognose 4.000 woningen realiseren t/m 2022

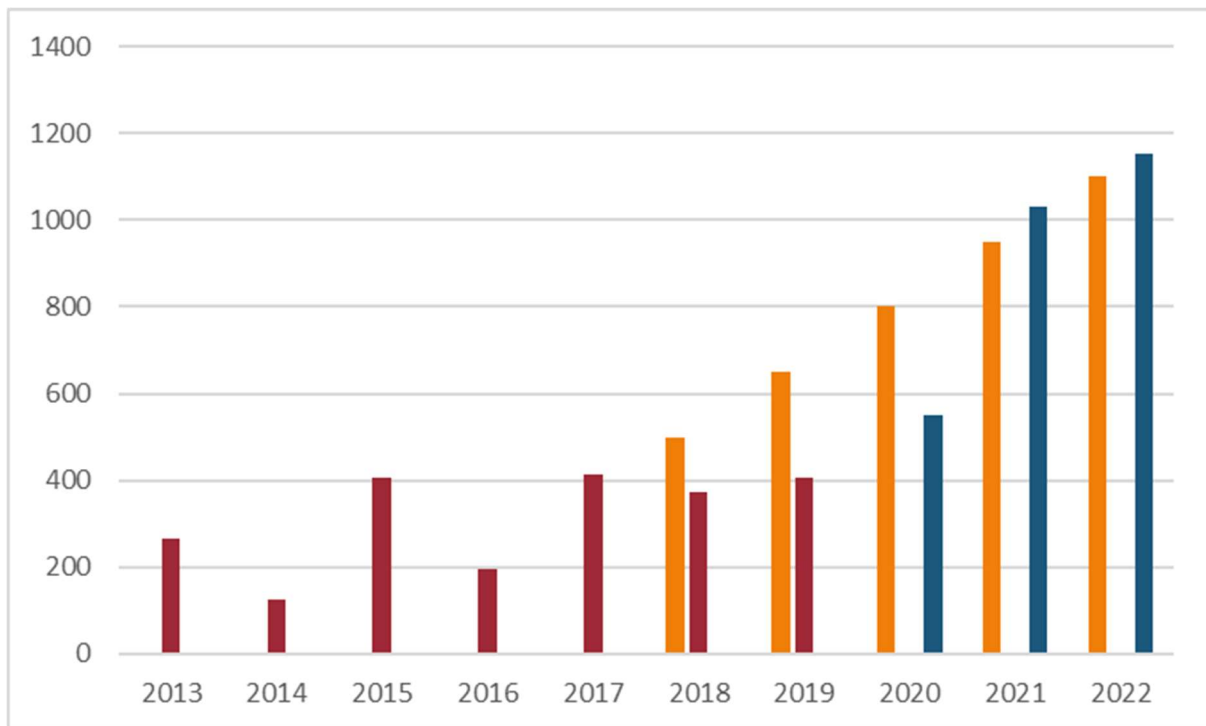
Uit landelijke cijfers (Planbureau voor de Leefomgeving op basis van de BAG) blijkt dat de gemiddelde doorlooptijd tussen vergunning en oplevering in Nederland minder dan 2 jaar is. In de eerdere prognoses is ervan uitgegaan dat 50% van de plannen binnen 1 jaar, en 50% binnen twee jaar wordt gerealiseerd.

Uit de analyse van de 2.000 harde planvoorraad blijkt dat bouw binnen die termijn niet realistisch is. Voor de prognose is het uitgangspunt genomen dat bouw voor 10% binnen 1 jaar, 40% binnen 2 jaar en 50% binnen drie jaar plaatsvindt na afronding van besluitvorming.

Echter, ook de aanname dat 1/3 van de planvoorraad afvalt is niet juist. Dit geldt wel voor zachte, maar niet voor harde planvoorraad. Het aantal plannen dat in de praktijk niet doorgaat is lager, minder dan 10%.

Op basis van deze aangepaste uitgangspunten kan er een voorspelling worden gedaan of we de doelstelling kunnen halen. Voor dit jaar en de komende jaren is de verwachting als volgt.

- In 2020 zullen niet de 800 woningen gerealiseerd worden die nodig zijn om uiteindelijk de ambitie van 4.000 te halen. De verwachting is dat dit er ca. 550 zullen zijn.
- We verwachten dit deels in te halen in 2021 en 2022 met 2.200 woningen.
- In totaal komen we uit op ca. 3.513 van de 4.000 woningen (88%).



Rood: werkelijk – Oranje: ambitie 4.000 woningen als stijgende lijn – Blauw: inschatting realisatie

De stijgende lijn richting 2021/2022 is ontstaan doordat in 2018 en 2019 besluitvorming voor veel plannen is afgerond. De verwachte woningbouwproductie van ca. 1.000 woningen realisatie per jaar kan doorgezet worden na 2022 door nu al plannen te blijven concretiseren. Het belangrijkste sturingsmiddel om de woningbouw te versnellen is om harde planvoorraad aan te vullen.

Om een nieuwe ontwikkeling te starten moeten allereerst nieuwe locaties worden toegevoegd. Vanaf 1 januari 2021 werken we met de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

1. In de Omgevingsvisie staan de visie en opgaven vastgelegd. In een 'programma' kunnen we een gebied aanwijzen als gebiedsontwikkeling.
Besluiten over: aanwijzen gebied.
2. *Initiatief/visiefase.* Het doel is om te onderzoeken of een gebiedsontwikkeling gewenst is, welke partijen betrokken kunnen/willen worden en of het kans van slagen heeft.
Besluiten over: plan met doelstellingen (hoofdpijnen) en schets van de partijen die ervoor nodig zijn om deze te realiseren.
3. *Haalbaarheidsfase* (kan worden opgedeeld in deelgebieden). Selecteren, bijvoorbeeld op basis van een prijsvraag, van een partij of samenwerkende partijen die met de gemeente wil werken aan de ontwikkeling van een gebied. Vaststellen van een globaal en flexibel bestemmingsplan.
Besluiten over: visie, programma, stedenbouwkundig plan, omgevingsplan, GREX, gunning opdracht.
4. *Realisatiefase.* Daadwerkelijke gebiedsontwikkeling, eventueel grondverkoop, contractmanagement, risicomanagement etc.