

MEMO

Van Piet Sleeking
Aan Commissie grote projecten
Datum 11 november 2020
Betreft Voortgangsmonitor Q3 2020 bouwende stad

Contactpersoon

A.M. Wouters
T 06- 40488105
E am.wouters@dordrecht.nl

Inleiding

De ambitie: 4.000 woningen bouwen en een planvoorraad van 6.000 woningen realiseren. De gemeenteraad heeft daar in december 2019 nog 1.000 sociale huurwoningen aan toegevoegd.

In september 2018 is besproken hoe we dit gaan aanpakken. We zijn direct gestart met het versnellen van 4.000 woningen langs vier lijnen: 1) gebiedsontwikkeling, 2) wijkontwikkeling, 3) doe-locaties, 4) particulier initiatief. Ieder kwartaal volgen we de voortgang, bespreken dit in het college en informeren de commissie grote projecten.

Samenvatting voortgangsmonitor

- Groei aantal inwoners zet zich niet door, lichte daling sinds lockdown in april. Aantal inwoners per 1 nov: 119.299.
- Harde planvoorraad per 1 okt: 2.704. In totaal is een harde planvoorraad nodig van 4.400 voor 4.000 woningen. Als alle besluiten worden genomen verwachten we dit te bereiken in Q1 2021.
- Prognose: in totaal 3.498 woningen t/m 2022, 4.000 woningen in Q2 2023.
- Door stijgende prijzen is realisatie van koopwoningen tot 300K moeizaam, vooral in gebieden waar de m2 prijs hoog is (dat vertaalt zich in kleinere woningen). Voorstel is daarom om het programma te indexeren met 20% naar 3.000 woningen tot € 360.000, 3.000 woningen tot € 540.000 en 2.000 woningen boven dat bedrag.

NB. Voortgangsmonitor i.r.t de begroting

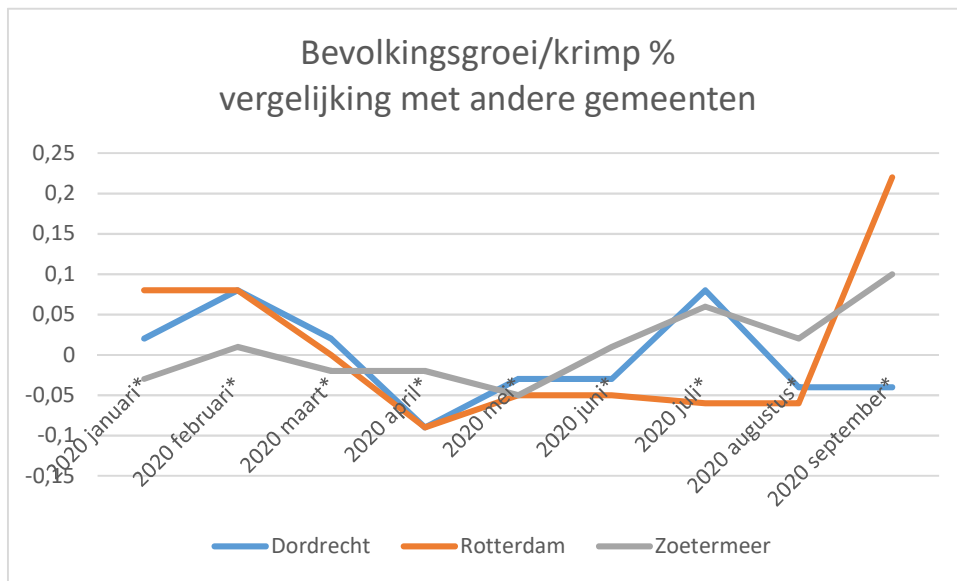
De raming uit de [Begroting 2021](#) sluit aan op de voorspelling zoals die in deze monitor is opgenomen. Toch kom deze ook niet exact overeen, de opgenomen aantallen in de begroting zijn wat behoedzamer, zie hiervoor onderstaande tabel:

| Bron | 1 jan. 2020 | 1 jan. 2021 | 1 jan. 2022 | 1 jan. 2023 | 1 jan. 2024 |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| B2021 | 779 | 1.300 | 1.950 | 2.900 | 4.000 |
| Monitor Q3 | 779 | 1.369 | 2.327 | 3.498 | 4.000 (Q2 2023) |

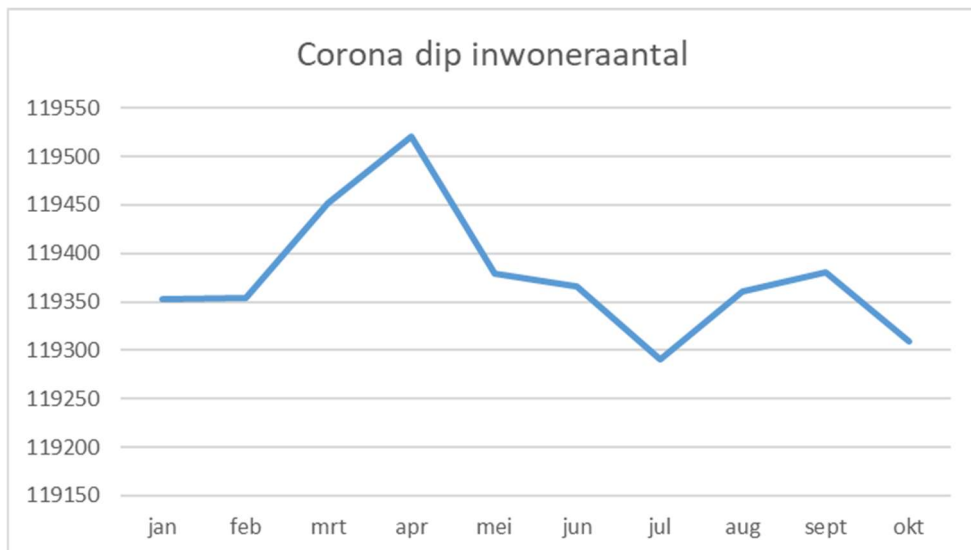
Dit heeft de volgende achtergrond. De aantallen in de monitor worden elk kwartaal gepresenteerd. Elk kwartaal wijzigen er ook zaken. Wanneer je de begroting hier elke keer exact op aanpast ben je continue aan het wijzigen, waardoor de grote lijn vervaagt. Het gaat er in de begroting op dat de financiële raming qua richting blijft aansluiten. Vanuit voorzichtigheid is bij de Begroting 2021 voor een net wat behoedzamere lijn gekozen.

Ontwikkeling inwoneraantal

We volgen continu de ontwikkeling van het aantal inwoners. De groei van het aantal inwoners zet zich in 2020 niet door. De oorzaak is een lichte daling van het aantal inwoners vanaf de *lockdown* in april. Dit is een verschijnsel wat in veel steden in de Randstad is ontstaan. Veel steden hadden in deze periode te maken met krimp. Hieronder een voorbeeld ter vergelijking met Rotterdam en Zoetermeer. In de G4 is de krimp het sterkst, maar ook in kleinere steden in de Randstad zien we dit effect.



In onderstaande grafiek is de dip in het inwoneraantal in Dordrecht sinds de lockdown in meer detail te zien.



Ondanks dat er nieuwe woningen zijn toegevoegd, is het inwoneraantal gedaald. Dat betekent dat de nieuwe woningen waarschijnlijk bewoond worden door Dordtenaren.

Het aantal verhuizingen naar Dordrecht daalde en daarmee het inwoneraantal. Vooral verhuizingen uit het buitenland daalden met 47% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020. Maar er waren ook minder verhuizers uit andere gemeenten in Nederland (-12%). Verhuizingen waarbij inwoners vertrekken uit Dordrecht bleven gelijk. Zo ontstond een negatief verhuissaldo. De natuurlijke aanwas (geboorte/sterfte) is te laag om voor groei te zorgen.

Voortgang opgave bouwende stad per 1 oktober 2020

De zachte planvoorraad t/m 2022 is in Q3 gedaald met ruim 300 woningen en is nu: 6.061. Dat is voldoende (150%) plancapaciteit om 4.000 woningen te realiseren.

De harde planvoorraad is per 1 oktober: 2.704. De harde planvoorraad neemt de komende drie kwartalen toe tot 4.714 als alle geplande besluiten worden genomen. Er is een minimale harde planvoorraad nodig van 4.444 woningen om 4.000 woningen te realiseren. Dit omdat minimaal 90% van de harde planvoorraad gerealiseerd wordt.

In onderstaande grafiek is te zien dat ca. twee jaar na het vormen van voldoende zachte planvoorraad (blauwe lijn) er de komende kwartalen een stijging in harde planvoorraad aan komt (oranje lijn). Dat vertaalt zich vervolgens in een voorspelling van het bouwen van 1.000 woningen per jaar (grijze lijn). Wij kunnen sturen op het vormen van harde planvoorraad, maar in het daadwerkelijk bouwen ervan zijn wel onzekerheden waar we beperkt op kunnen sturen.



Vertraging in de planning

Om de planning waar te maken en de harde planvoorraad te verhogen zijn er de komende periode veel projecten waarover definitieve besluiten genomen moeten worden. We streven naar zo min mogelijk vertragingen.

In de monitor van Q3 2020 zijn de volgende vertragingen te zien:

- De gunning van Stadswerven F en A Zuid zijn een kwartaal vertraagd.
- Een vertraging van het project Volkstuinen door de latere verplaatsing van de Vrije Tuinder zorgt ervoor dat dit project niet meer in de planvoorraad t/m 2022 zal worden meegenomen.
- Door aanpassingen in de planning van de Bouwhuijslocatie zal ook dit project doorschuiven naar planvoorraad van na 2022.
- Doe-locatie van den Broekerf is wederom vertraagd doordat er discussie gevoerd is met Trivire over het deel sociale huurwoningen.

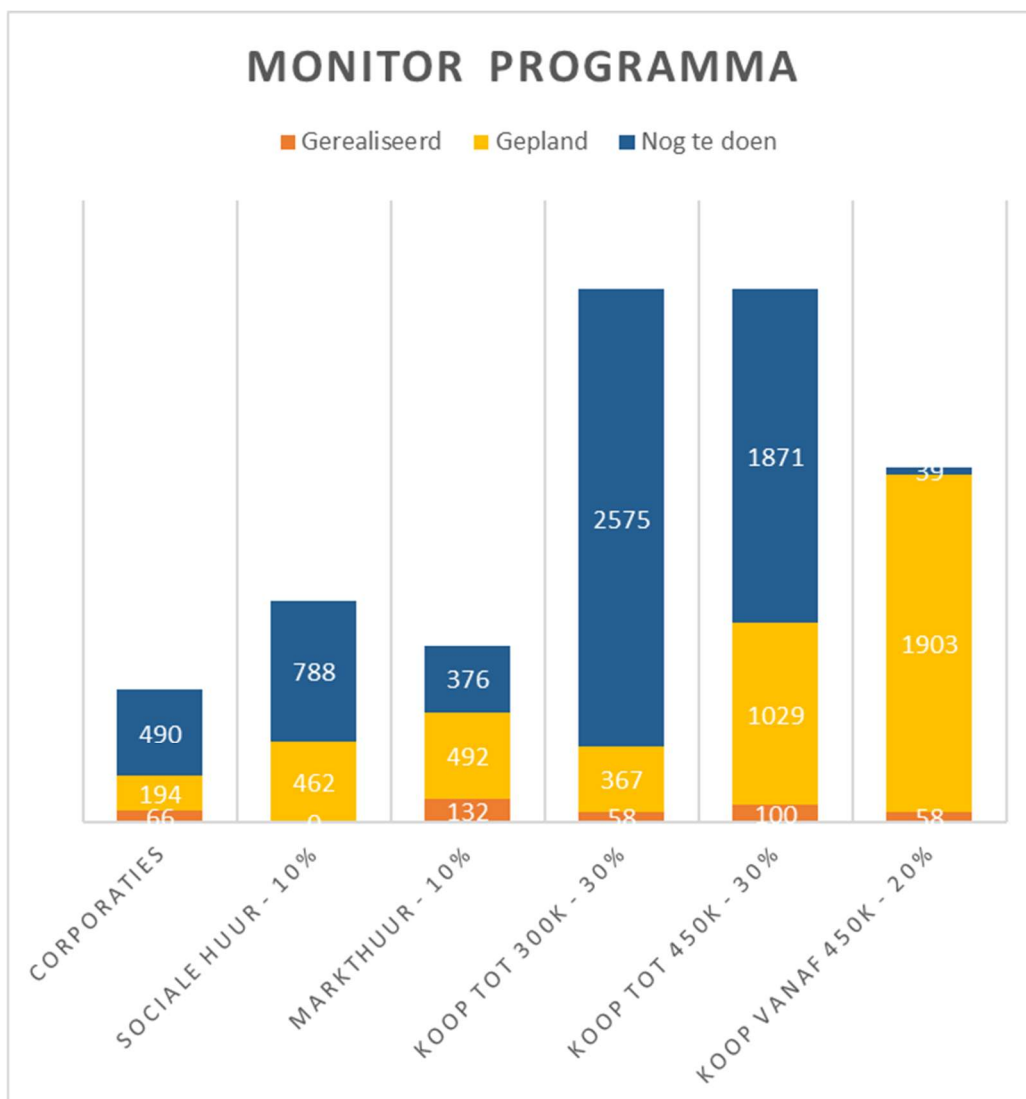
Aantal en type woningen gerealiseerd t/m 1 oktober 2020

Het aantal woningen wat tot nu toe in 2020 is gerealiseerd (nieuwbouw en transformaties) is 381. Dat loopt 32 woningen achter bij de prognose voor dit jaar. Het lijkt er op dat er geen (merkbare) corona dip is in de woningbouw.

In totaal staat de teller op 1.174 woningen (bron: CBS/BAG). In bijlage 3 is een impressie opgenomen van de kwaliteit die hiermee is toegevoegd aan de stad. Hoewel in de Basisadministratie het aantal woningen actueel is zijn de woningen niet direct getaxeerd en weten we dus niet van alle nieuwe woningen in welke prijsklasse deze valt. Meer dan de helft is nog onbekend. Dat komt omdat de waardebeoordeling van nieuwe woningen door Gemeentebelastingen meer dan een jaar achter op de bouw.

We beschikten over actuele informatie via de Nederlandse Vereniging van Makelaars, maar zij leveren deze helaas niet meer. We onderzoeken op welke manier we weer over actuele informatie kunnen beschikken.

In onderstaand overzicht is te zien hoe ver we staan met het realiseren van het gewenste programma van 10.000 woningen, voor zover bekend.



In bovenstaand overzicht is gekeken naar:

Oranje: programma's die gerealiseerd zijn (voor zover het segment bekend is)

Geel: programma's die zijn vastgesteld door de gemeenteraad

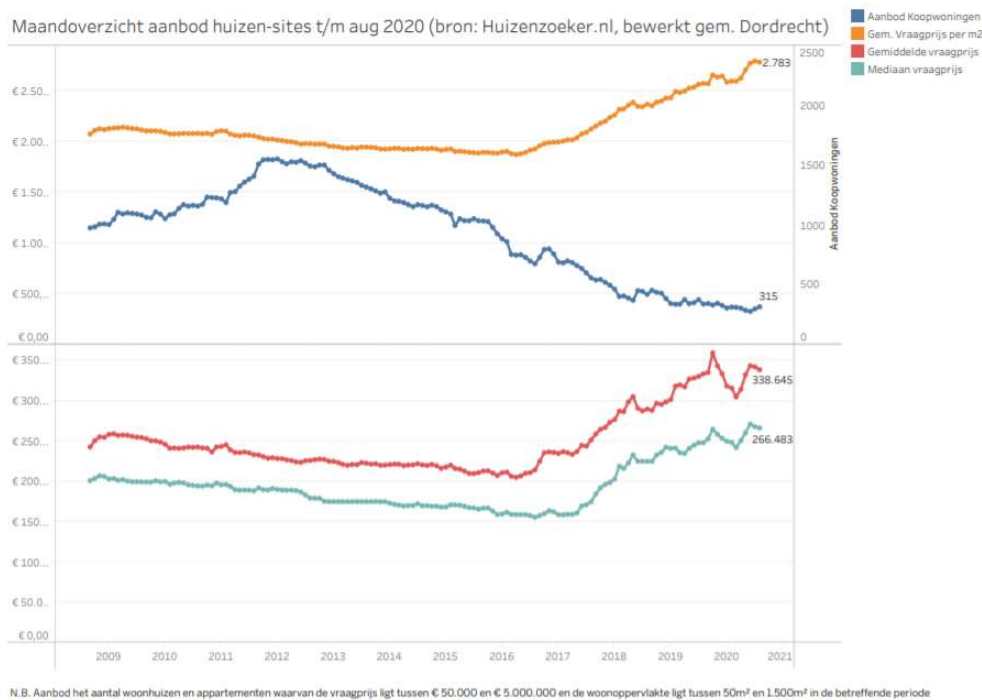
Blauw: programma wat nog gewenst is zoals vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor alle woningtypen is nog ruimte, met uitzondering van koop vanaf 450K. Er mag een inhaalslag komen voor goedkope koopwoningen tot 300K. Deze prijsgrens zullen we wellicht moeten herzien vanwege de sterk stijgende prijzen.

Datum 11-11-2020

Prijswontwikkeling koopwoningen

Een gemiddelde woning was in Dordrecht in 2018 nog € 275K. Inmiddels is dat gestegen naar € 339K. Een stijging van 23% veroorzaakt door het lage aanbod.



De Nationale Hypotheek Garantie-norm, de landelijke prijs voor een betaalbare woning, steeg in de periode 2018-2020 met 26%. De bouwkosten stegen met 15% (Bron: CBS). Gezien de prijsstijgingen stellen wij voor het gemiddelde van de stijging van de gemiddelde woningprijs, de stijging van de NHG-norm en de stijging van de bouwkosten te nemen.

Als we de prijscategorieën indexeren komen we op de volgende bedragen uit:

| |
|------------------------|
| Programma koopwoningen |
| Koop tot € 360.000 |
| koop tot € 540.000 |
| koop vanaf € 540.00 |

Differentiatie in wijken

In verschillende delen van de stad zijn de m2 prijzen niet gelijk. De m2 prijzen van nieuwbouw zijn hoger dan van bestaande bouw, namelijk zeker € 3.200 per m2 en in de duurste gebieden zoals Stadswerven zelfs ver boven de € 4.000 per m2.

Datum 11-11-2020

Hoe hoger de m2 prijs hoe kleiner de woning wordt, hoe lager de m2 prijs hoe groter de woning. Een rekenvoorbeeld.

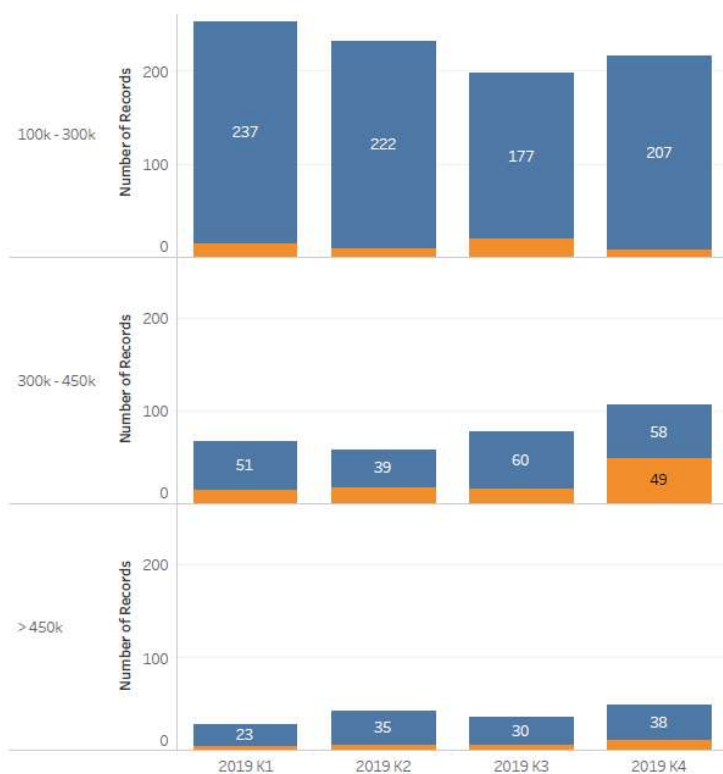
| Prijs | 300.000 | 360.000 | 450.000 | 540.000 |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Nieuwbouwwoning in goedkoopste postcode gebieden (€ 2.500 per m2) | 120 m2 | 144 m2 | 180 m2 | 216 m2 |
| Gemiddelde nieuwbouwwoning (€ 3.200 per m2) | 93 m2 | 113 m2 | 140 m2 | 169 m2 |
| Nieuwbouwwoning in dure postcodegebieden (€ 5.000 per m2) | 60m2 | 72 m2 | 90 m2 | 108 m2 |

Betaalbaarheid niet-nieuwbouw woningen en doorstroming

Lang niet voor iedereen zijn de prijzen van een nieuwbouwwoning betaalbaar. Het toevoegen van woningen leidt tot meer doorstroming en vrijkomen van aanbod van (goedkopere) woningen.

In het volgende overzicht is het totaal aantal transacties te zien in een jaar tijd. Nieuwbouw (oranje) vormt hier maar een klein onderdeel van.

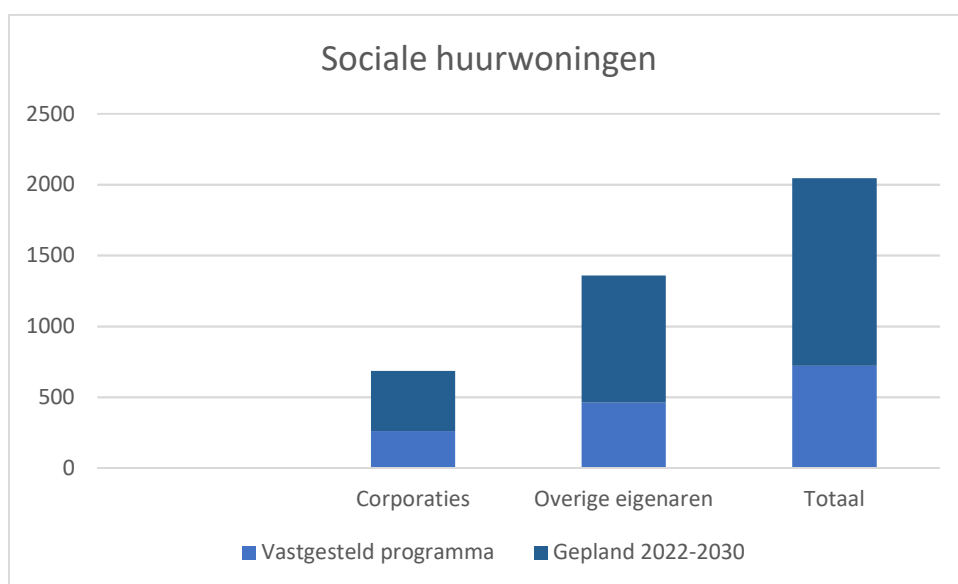
Een groot deel van de transacties in bestaande bouw (blauw) is voor een bedrag onder de € 300K. De transacties in nieuwbouw (oranje) zijn maar een klein deel van wat er op de markt komt.



Sociale huurwoningen

Specifiek voor sociale huurwoningen kijken we wel wat verder vooruit namelijk t/m 2030 conform de PALT afspraken. We maken onderscheid tussen realisatie op locaties van de corporaties en overige eigenaren (gemeente en derden).

Uit de voornemens van de corporaties, gemeente en derden blijkt dat er ruim 2.000 woningen gepland zijn t/m 2030. Het streefaantal zoals besloten door de gemeenteraad in december 2019 is 2.000.

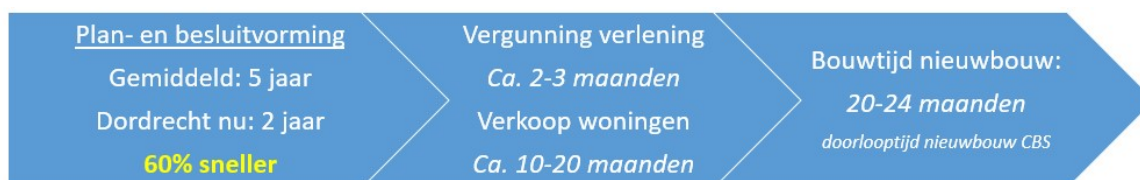


Er zijn voldoende woningen in de planning alleen de realisatie gaat niet op het gewenste tempo. Er wordt op dit moment extra aandacht besteed aan de samenwerking met de corporaties. Wat we willen aanpakken is het effectiever maken van de samenwerking door:

1. Gezamenlijke opgaven vast te stellen;
2. Sturing hierop te verbeteren en
3. Overlegstructuur en werkprocessen hierop aan te passen.

Versnelling van het proces

Bij de bespreking van de begroting 2021 is gevraagd om een toelichting op het volledige proces van planvorming tot bouw van de woningen.



Er is veel gedaan om de eerste fase, waar onze mogelijkheid ligt om te versnellen, terug te brengen naar gemiddeld twee jaar. O.a. door versterken van het opdrachtgeverschap, verbeteren van planningen, een taskforce versnelde realisatie, de oprichting van de commissie grote projecten,

Datum 11-11-2020

planologische mogelijkheden zoals de crisis-en herstelwet, *fast lane* aanpak voor initiatieven etc. Met als resultaat dat de plan- en besluitvorming nu veel sneller verloopt dan gemiddeld in Nederland. We zijn nu op het punt dat de zorgvuldigheid in het geding komt als we de processen nog verder onder druk zetten.

Het feit dat realisatie een jaar langer duurt heeft een andere oorzaak. In eerdere prognoses werd ervan uit gegaan dat de bouwtijd na de planvorming 1 tot 2 jaar zou zijn, zoals aangegeven door het CBS.

Bij nadere bestudering blijkt dat het CBS hierin niet de fase voorverkoop meetelt. In deze periode valt ook de vergunningprocedure van 2-3 maanden. De periode tussen planvorming en start bouw kan oplopen tot een jaar. ' Ondanks de versnelling van het proces duurt het dus langer dan verwacht totdat de woningen worden opgeleverd. Daardoor lukt het niet helemaal om alle plannen die deze collegeperiode worden gemaakt ook binnen vier jaar te realiseren.

Bijlagen

1. Voortgangsmonitor Bouwende stad Q3 2020.
2. Foto's van gerealiseerde woningen en kwaliteit toegevoegd aan de stad.