

## MEMO

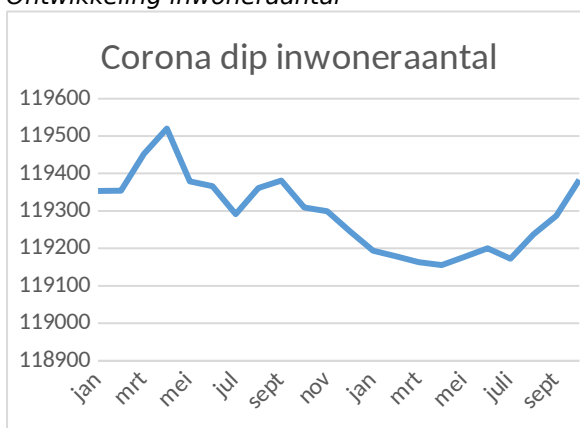
**Van** Maarten Burggraaf  
**Aan** Commissie grote projecten  
**Datum** 16-11-2021  
**Betreft** Voortgangsmonitor bouwende stad per 1 oktober 2021 *Inleiding*  
De

a  
mbitie: 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. Deze monitor gaat over de eerste 4.000 woningen.  
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

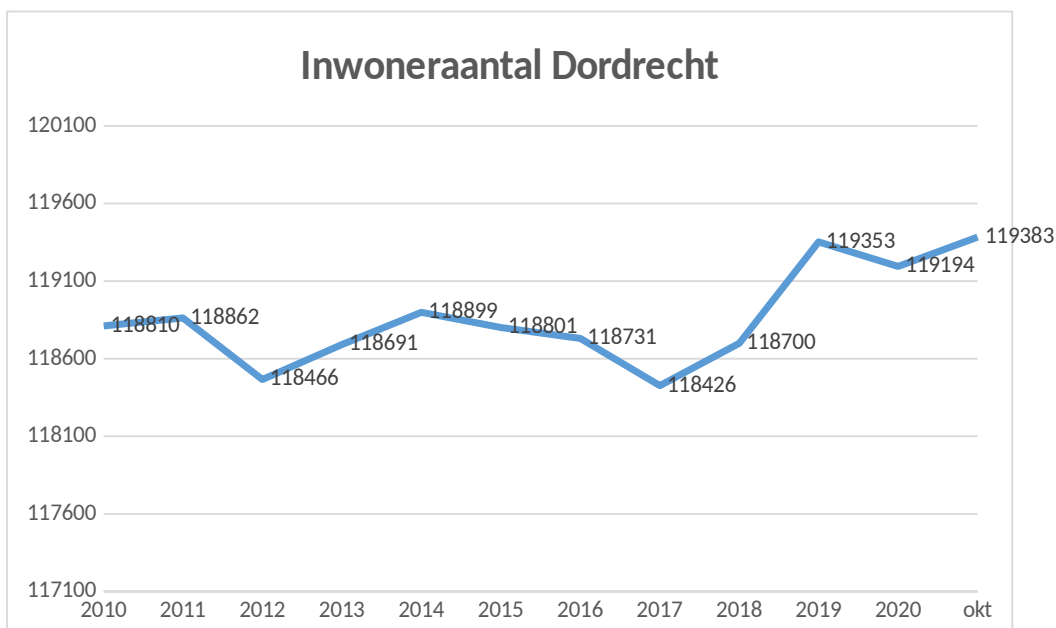
- Groei aantal inwoners na corona dip weer stijgend. Aantal inwoners per 1 oktober: 119.383.
- Aantal woningen dat in januari t/m augustus 2021 is toegevoegd is in totaal 319. Dit is 47% minder dan verwacht. In totaal zijn nu 1.834 woningen toegevoegd in de periode 2018-2021.
- Harde planvoorraad per 1 okt: 4.002 (90%). Als alle besluiten worden genomen verwachten we nog deze collegeperiode 100% van de benodigde planvoorraad te bereiken.
- Prognose woningbouw: in totaal 3.166 woningen t/m 2022, 4.000 woningen in 4<sup>e</sup> kwartaal 2023.

### Ontwikkeling inwoneraantal



We volgen maandelijks de ontwikkeling van het aantal inwoners. De groei van het aantal inwoners heeft zich in 2020 niet doorgezet. 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. Dit effect heeft in Dordrecht wel langer geduurd dan elders, namelijk

ongeveer een jaar.



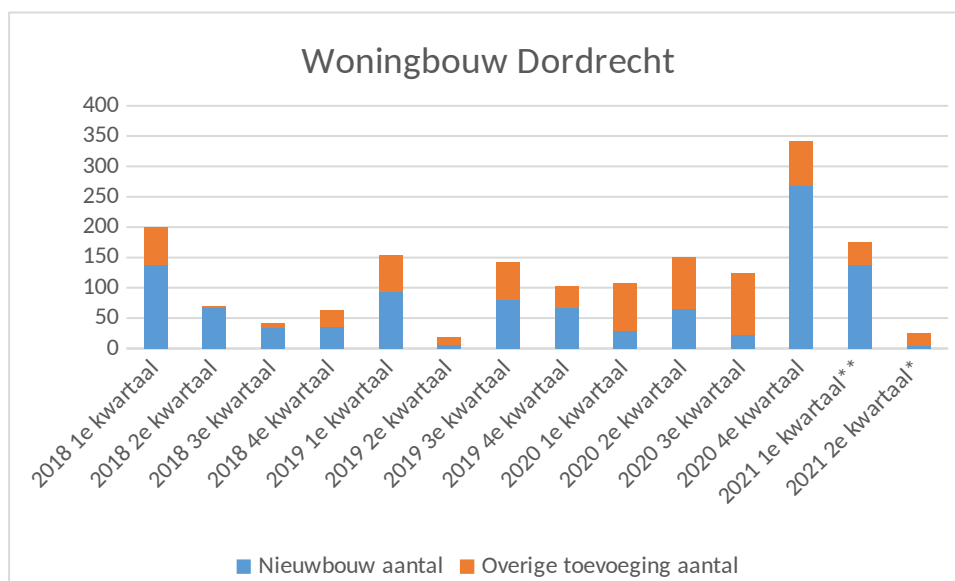
Tussen 1 januari 2018 en 1 oktober 2021 is er ondanks de dip in 2020 een groei van 683 inwoners.

#### Aantal woningen gerealiseerd t/m 1 oktober 2021

Het aantal woningen wat in 2021 is gerealiseerd (t/m augustus) is 319. Hiermee zijn we niet op schema om dit jaar 1.000 woningen op te leveren. Dit komt met name omdat de aantallen voor het tweede kwartaal 2021 tegen vallen. In totaal staat de teller op 1.834 woningen (bron: CBS/BAG).

Omdat er flinke pieken en dalen zijn in de registratie (zie onderstaande grafiek) zullen we 31 december 2021 moeten afwachten om een goed beeld te vormen van de resultaten van 2021.

Datum 16-11-2021



Er zijn op 1 oktober 2021 1.422 woningen in de BAG geregistreerd, die nog niet zijn opgeleverd (bron: BAG). De exacte opleverdata zijn niet bekend en hier is ook moeilijk op te sturen. Dit aantal steunt de prognose vanuit de planmonitor dat er t/m 2022 3.100 woningen gebouwd kunnen worden (1.834 gerealiseerde en 90% van 1.422=1.280 in aanbouw).

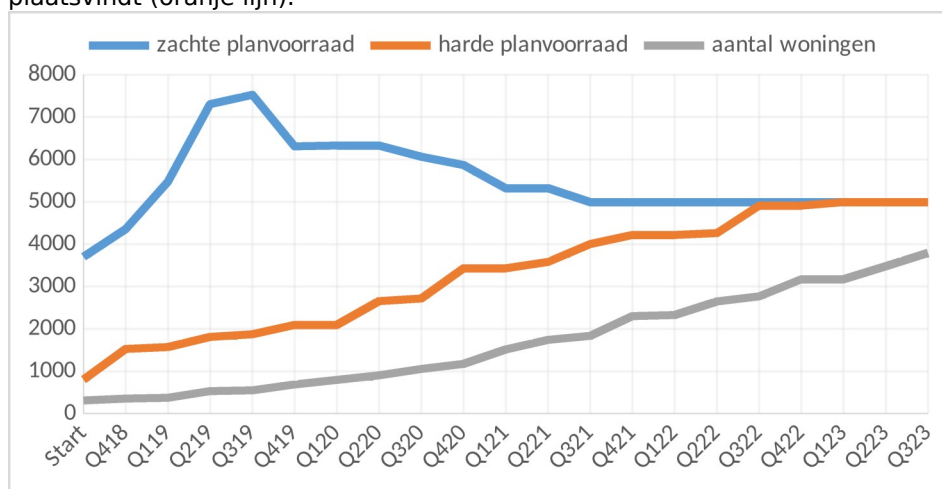
#### *Voortgang planvoorraad per 1 oktober 2021*

De totale planvoorraad t/m 2022 is gedaald en is nu: 4.990. Daarmee zakken we ruim onder de 150% zachte planvoorraad. Omdat de planvoorraad steeds harder wordt is dit effect te verwachten: plannen die doorschuiven naar de periode 2023 en daarna vallen er tussenuit. Van deze 4.990 zijn 4.002 woningen harde planvoorraad.

Het is in dit stadium belangrijker om te sturen op voldoende harde planvoorraad voor 4.000 woningen. 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.

De harde planvoorraad is per 1 oktober 4.002. Dit is 90% van de benodigde harde planvoorraad. Omdat een groot deel hiervan ook wordt uitgevoerd is meer dan 4.000 woningen harde planvoorraad toch wel een mijlpaal. Idealiter komen we tot 4.444 woningen, echter door uitval van plannen en tegenvallers bereiken we dit pas aan het einde van de collegeperiode.

In onderstaande grafiek is te zien dat ca. twee jaar na het vormen van voldoende zachte planvoorraad (blauwe lijn) er een stijging in de harde planvoorraad plaatsvindt (oranje lijn).



Na het vormen van harde planvoorraad duurt het ongeveer twee jaar totdat er ook daadwerkelijk 4.000 woningen gebouwd zijn (grijze lijn). Dat is een voorspelling. Er zijn in het bouwen van de woningen onzekerheden waar we beperkt op kunnen sturen.

#### Vertraging in de planning

We streven naar zo min mogelijk vertragingen. In de monitor per 1 oktober 2021 zijn de volgende vertragingen te melden:

#### Gebiedsontwikkeling

- De gunning van Stadswerven Vlek F en A Zuid zijn vertraagd. Ook Zadkine en Vlijkade hebben één kwartaal vertraging opgelopen.
  - o A Zuid: is vertraagd vanwege eenbezuinigingsronde, goedgekeurd door beide partijen.
  - o F: is vertraagd door discussie over geluidsmaatregelen.
  - o Zadkine: bestemmingsplan zou tweede kwartaal worden vastgesteld. Dat is niet gelukt maar het bestemmingsplan gaat in oktober ter inzage.
  - o Vlijkade: wacht nog op definitieve planning brandweer. Deze moet weg zijn om te kunnen bouwen.

#### Wijkontwikkeling

- Ontwikkelingen aan de Colijnstraat door Woonbron zijn gesplitst in twee deelprojecten, Vliegen en Goesstraat enerzijds en Colijnstraat anderzijds.
  - o Vliegen- en Goesstraat realisatie bouwplot van Q4 2023 t/m Q4 2024.
  - o Colijnstraat hangt op programma dat door Woonbron ter discussie gesteld wordt. Ook hier loopt een bestuurlijke discussie. Bestemmingsplan loopt nog niet gezien de discussie over het programma. Bestemmingsplan gaat daardoor naar Q3 2022. Bouwenvolpote wordt Q4 2021.
- De projecten Admiraalsplein zuidzijde en Karel Doormanweg 4-8 zijn ondanks een *fast lane* traject nog niet afgerond.

**Datum** 16-11-2021

Voor het Admiraalsplein ligt er een schetsplan van een commerciële plint met appartementen en woningbouw. Dit past grotendeels in het vigerende bestemmingsplan en is getoond op een informatiemarkt in Wielwijk. Voor de Karel Doormanweg is naast een nieuwe school gewerkt aan een aantal modellen voor woningbouw op deze locatie. Het Admiraalsplein schuift door naar 2021 en de Karel Doormanweg naar 2022.

- De gunning van 15 woningen in Parkzicht is uitgesteld naar het eerste kwartaal 2022. Reden: onvoldoende duidelijk uitgesproken interesse van eerdere benaderde marktpartijen. Daardoor zijn twee extra partijen benaderd wat tijd kost. Verdere reden de capaciteit bij inkoop en het maximale aantal aanbestedingen die ze in een tijd in de markt uit kunnen zetten.

### **Bijlagen**

1. Voortgangsmonitor Bouwende stad per 1 oktober 2021.
2. Artikel 'Zes redenen waarom woningprijzen zullen blijven stijgen'