

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID PLAN KEERKRING 5



Vastbouw Vastgoedontwikkeling
4 februari 2016

RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	Economische uitvoerbaarheid plan Keerkring 5
Opdrachtgever:	Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.
Auteurs:	Stadkwadraat: Eelke Bernhagen, Christian van der Blonk ESD ² : Han Olden
Datum:	4 februari 2016
Kenmerk:	1580-RT01-v2.0 Economische uitvoerbaarheid Keerkring

Bron afbeelding voorpagina: SVP architectuur en stedenbouw 2015



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
1.1. Vraagstelling.....	1
1.2. Opbouw.....	1
2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	3
2.1. Introductie.....	3
2.2. Bevolking en huishoudens	4
2.3. Woningbouw.....	6
2.4. Woningbouwplan Keerkring 5	7
3. ANALYSE NAAR ACTUEEL VERGELIJKEND AANBOD	9
4. PLAN EN PROGRAMMA	10
5. FINANCIËLE HAALBAARHEID	11
5.1. Resultaat	11
5.2. Uitgangspunten	11
6. CONCLUSIE& SAMENVATTING	12
6.1. Resumé	13
BRONVERMELDING	14

BIJLAGEN

Bijlage 1: Inventarisatie actueel aanbod Amersfoort

1. INLEIDING

Vastbouw Vastgoedontwikkeling is als projectontwikkelaar betrokken bij de herontwikkeling van de locatie Keerkring 5. Op de locatie (zie figuur 1) van ca. 1,4 ha. nabij het centrum van Amersfoort is een voormalige school gevestigd. Het perceel is in eigendom van Portaal. De herontwikkeling beoogt de realisatie van 200 appartementen in twee fasen. Vastbouw is in gesprek met de gemeente Amersfoort over het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de bouw van woningen op de locatie. Onderdeel van het bestemmingsplan is het aantonen van de economische uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het project binnen een termijn van tien jaar. Daarbij betreft het voornamelijk de afzetbaarheid van het woningbouwprogramma en de realiteit van een minimaal financieel sluitende businesscase. Stadkwadraat heeft een analyse uitgevoerd naar de uitvoerbaarheid van het project. ESD² heeft de marktbehoefte naar woningen geanalyseerd en de ontwikkeling getoetst aan de ladder duurzame verstedelijking vanuit het ministerie van I&M. Deze rapportage beschrijft de analyse en conclusies van de analyse.

Figuur 1: Bouwvlek Keerkring 5 (bron: SVP architectuur en stedenbouw 2014)



1.1. Vraagstelling

De vraagstelling vanuit Vastbouw is opgebouwd uit drie elementen:

1. In hoeverre past de gebiedsontwikkeling Keerkring 5 binnen de voorwaarden vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking?
2. In hoeverre sluit het programma van 200 appartementen (120 koopwoningen en 80 sociale huurwoningen) aan op de behoefte naar woningbouw in de stad en regio Amersfoort en is de afzetbaarheid van het programma binnen de voorgestelde periode reëel?
3. Is er sprake van een financieel haalbare ontwikkeling waarbij alle investeringen kunnen worden afgedekt vanuit de opbrengstpotentie van het plan?

1.2. Opbouw

Voor de beantwoording van de vraagstelling is een analyse uitgevoerd waarin de volgende aspecten zijn onderzocht:

1. Een toetsing van het project Keerkring aan de ladder voor duurzame verstedelijk waarbij een macro-economische analyse is opgesteld naar de ontwikkeling van de regionale woningmarkt en de positie van de stad Amersfoort daarbinnen. Daarbij wordt een relatie gelegd met zowel de kwantitatieve, als de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende tien jaar in de stad en regio Amersfoort. Onderdeel is de positionering van de ontwikkeling van Keerkring 5 binnen deze prognose (hoofdstuk 2).
2. Een concurrentieanalyse van het huidige aanbod van vergelijkbare nieuwbouwwoningen (hoofdstuk 3).
3. De flexibiliteit van de ontwikkeling in programmatische en tijds Technische zin en de mate waarin het project in staat is om flexibel om te gaan met eventuele markteffecten en de daaruit voortvloeiende mogelijk veranderende woningbehoefte. Enerzijds kan dit worden gefaciliteerd door een gefaseerde ontwikkeling waarbij kan worden

RAPPORT

Datum: 4 februari 2016

Onderwerp: Economische uitvoerbaarheid plan Keerkring 5

Kenmerk: 1580-RT01-v2.0 Economische uitvoerbaarheid Keerkring5

(bij)gestuurd op het tijdsaspect. Anderzijds betreft dit de mate waarin sprake is van een flexibel programma waarbij het mogelijk is om andere doelgroepen en segmenten te faciliteren. Daarbij wordt ook de koppeling gemaakt met de geprognosticeerde vastgoedopbrengsten en het beoogde programma (hoofdstuk 4).

4. Onderdeel van de economische uitvoerbaarheid is een toets van de financiële haalbaarheid van het plan. De benodigde investeringen dienen daarbij minimaal te worden afgedekt vanuit de opbrengsten van de ontwikkeling. Stadkwadraat heeft hiervoor een gebiedsexploitatie opgesteld op grond van een eigen analyse van marktconforme kosten en opbrengsten. Om te kunnen spreken van een financieel haalbaar plan, dient per saldo sprake te zijn van het afdekken van de toekomstige investeringen door de opbrengsten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op deze toets van de haalbaarheid.

In hoofdstuk 6 zijn de conclusies opgenomen waarin de vraagstelling wordt beantwoord.

2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Sinds 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder is het reduceren van de ruimtevraag in uitleggebieden door het optimaal benutten van de ruimte in bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat een bestemmingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden onderbouwd volgens de systematiek van de ladder.

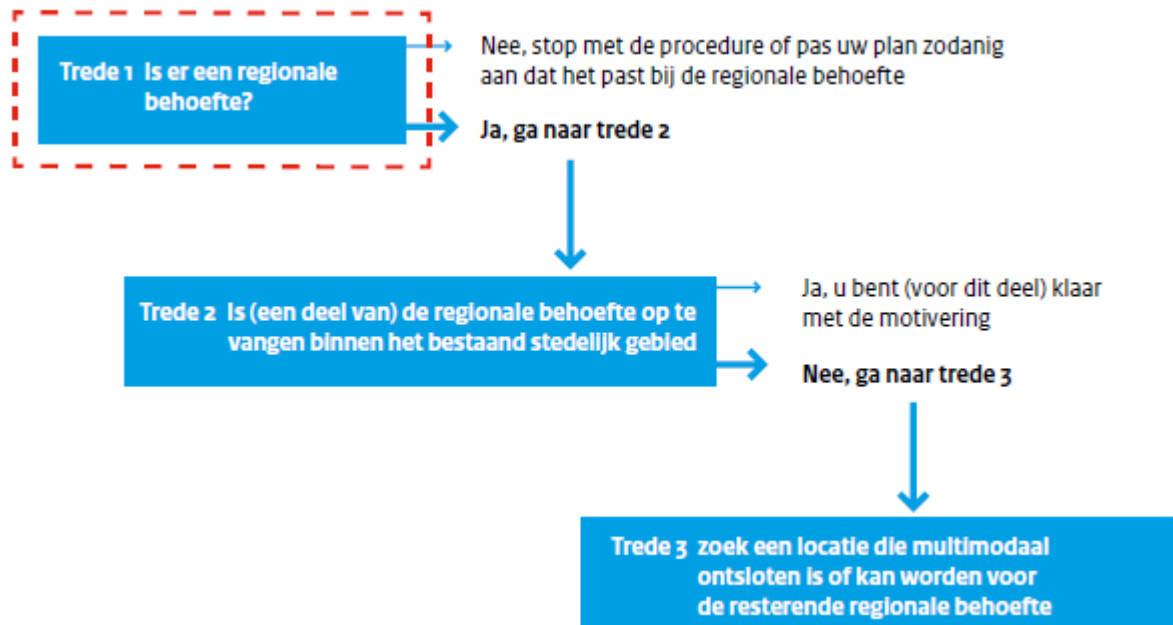
2.1. Introductie

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling verstaat de ladder de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Bestaand stedelijk gebied is gedefinieerd als een 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.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt te voldoen aan de volgende voorwaarden (figuur 2):

- Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Figuur 2: De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (bron Ministerie I&M 2012)



Vaststaat dat de locatie Keerkring 5 nabij het centrum van Amersfoort valt onder het bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van appartementen valt onder het project “Amersfoort Vernieuwt” en is gericht op binnenstedelijk bouwen door middel van de herontwikkeling van de locatie van een voormalige school. Indien uit de onderbouwing blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, voldoet de ontwikkeling aan trede 2 van de ladder en is het niet meer nodig trede 3 te doorlopen.

Deze analyse richt zich op de onderbouwing van de actuele regionale behoefte. Als regio is gehanteerd: de bestuurlijke regio Amersfoort die bestaat uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Voor deze regio is het "Convenant Woningbouwprogrammering Regio Amersfoort 2014 – 2018" afgesloten.

Uit onderzoek van Companen (2012), dat is gebaseerd op intraregionale verhuisstromen in de periode 1996-2012, blijkt dat er binnen deze regio slechts in beperkte mate sprake is van een samenhangende regionale woningmarkt. Het grootste deel van de verhuizingen vindt plaats binnen de gemeenten zelf. Uit het onderzoek blijkt dat Amersfoort een binnenregionaal vestigingsoverschot heeft. Het trekt inwoners uit alle regiogemeenten aan. Echter, van een sterk op de centrumstad gerichte migratie alleen is geen sprake. Er vindt relatief ook veel migratie plaats tussen de overige gemeenten. Uit de samenstelling van de migratiestromen van en naar Amersfoort blijkt dat jongeren zich in de gemeente vestigen en de gezinnen met kinderen naar de regiogemeenten vertrekken.

Voor het bepalen van de actuele vraag is uitgegaan van een periode van tien jaar 2015 -2025 (bestemmingsplanperiode), waarbij tevens is gekeken naar de middellange termijn tot 2020. Tevens is een doorkijk gegeven naar de periode tot 2040.

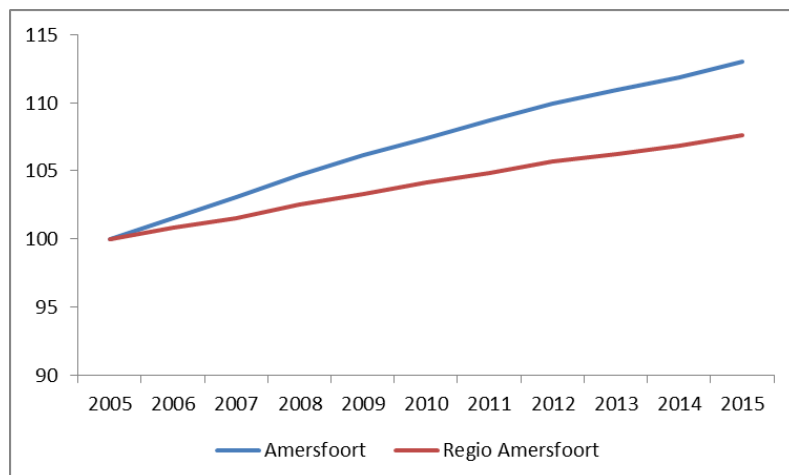
Aan de orde komen in dit hoofdstuk achtereenvolgens:

1. De ontwikkeling van bevolking en huishoudens.
2. Het gewenste woningbouwprogramma tot 2025 met een doorkijk naar 2040.
3. Het woningbouwprogramma Keerkring 5.

2.2. Bevolking en huishoudens

De bevolking is in de afgelopen periode sterk gegroeid tot 389.000 inwoners in 2015. In de periode 2005-2015 nam het aantal inwoners met 7,6% toe (figuur 3). Amersfoort groeide aanzienlijk sneller (+13,6%). In 2015 telde de gemeente 152.500 inwoners. De achtergrond hiervan is nieuwbouw in wijken als Zielhorst, Kattenbroek, Nieuwland en Vathorst. Dit heeft geleid tot een vestigingsoverschot.

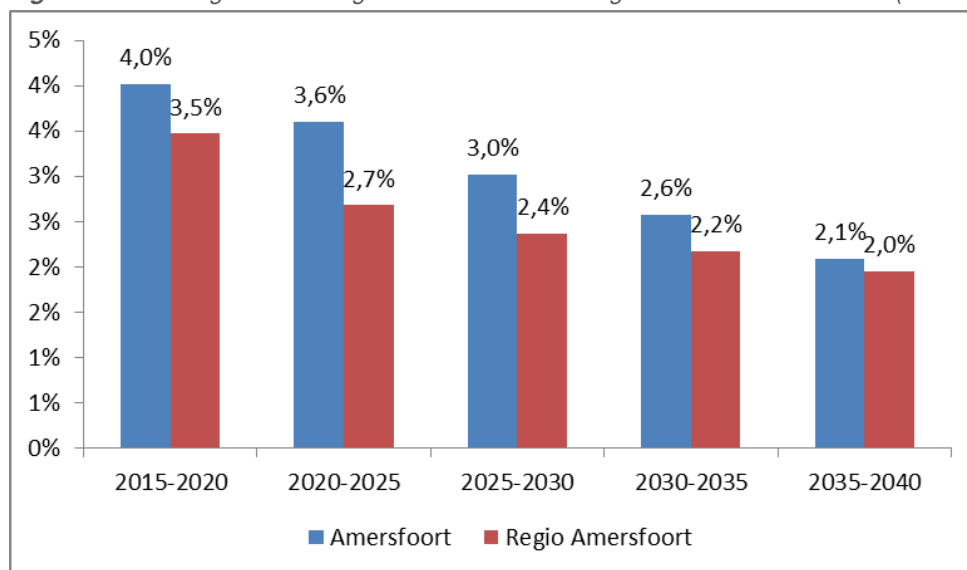
Figuur 3: Bevolkingsontwikkeling in de regio en stad Amersfoort 2005-2015 index 2005=100 (bron: CBS)



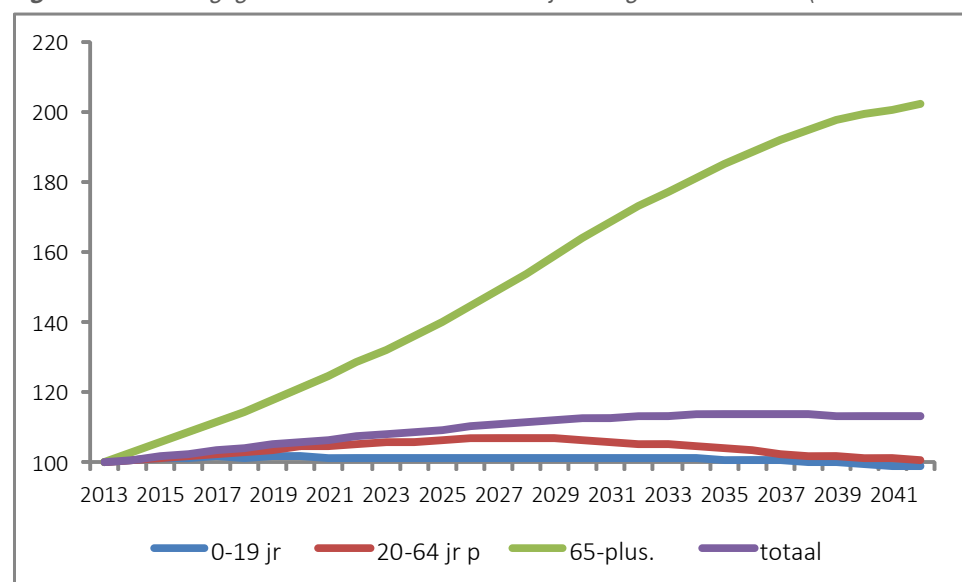
De snelle bevolkingsgroei is het gevolg van de economisch sterke positie van Amersfoort door de centrale ligging in Nederland aan de rand van de noordvleugel van de Randstad. Door de schakelfunctie tussen de Randstad en Noordoost-Nederland is de bedrijvigheidsdynamiek groot. In de periode 2000-2014 is het aantal arbeidsplaatsen in Amersfoort met 24% gegroeid. Dit is driemaal zo snel als de nationale groei (+8%).

In de komende tien jaar zal de groei zich voortzetten, zij het op een lager niveau dan in de voorafgaande tien jaar. Volgens de Primos prognoses 2015 zal het aantal inwoners in de regio met 6,2% toenemen tot circa 413.000. Amersfoort zal volgens de prognoses een groei doormaken tot ruim 164.000 inwoners (+7,8%). Na 2025 vlakt de groei verder af, maar ook dan is nog sprake van een groei van circa 2%. Naar verwachting zal de regio in 2040 ruim 440.000 inwoners tellen, waarvan 177.000 in Amersfoort. Dit resulteert in een blijvende grote vraag naar woningen in de regio Amersfoort.

Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling in Amersfoort en de regio Amersfoort 2015-2040 (bron: Primos 2015)



Figuur 5: Bevolkingsgroei in Amersfoort naar leeftijdscategorie 2013-2042 (bron: OenS Amersfoort)



In vergelijking met andere grote steden heeft Amersfoort een jonge bevolking. Er zijn nog relatief weinig 65-plussers en veel jongeren. Toch zullen ook hier de effecten van vergrijzing in de komende decennia merkbaar zijn. De sterkst groeiende groep is de 65-plussers. De verwachting is dat de bevolking in deze groep tussen 2013 en 2030 met 64% zal groeien bij een totale bevolkingsgroei van 13%. In 2040 zal het aantal 65-plussers zelfs zijn verdubbeld. Het aandeel 65-plussers zal toenemen van 13% in 2013 tot 19% in 2030 en 23% in 2040.

Als gevolg van de gezinsverdunding zal het aantal huishoudens sneller groeien dan de bevolking. Tot 2025 zal het aantal huishoudens in de regio toenemen met 10,3% tot bijna 180.000. In Amersfoort zal het aantal huishoudens toenemen met 11,4% tot bijna 74.000. Door de voortgaande bevolkingsgroei zal het aantal huishoudens ook na 2025 blijven toenemen. Ouderen vormen een specifieke doelgroep in het segment appartementen. Zij vragen zowel gelijkvloerse woningen als appartementen in en rond de binnenstad. Zij stellen hoge eisen aan de kwaliteit van het woningaanbod, aan de woonomgeving en aan de voorzieningen in de buurt. De verwachting is dat ouderen in de toekomst langer zelfstandig blijven wonen. De woon-zorgvoorzieningen zullen zich in toenemende mate richten op personen met zwaardere zorgindicaties.

2.3. Woningbouw

Op grond van de ontwikkeling van het aantal huishoudens kan de groei van het aantal benodigde woningen in de periode 2015-2025 in de regio worden geraamd op 16.800, waarvan 7.600 in Amersfoort. Tussen 2025 en 2040 zal nogmaals een groei moeten optreden van circa 16.000 woningen, waarvan 8.200 in Amersfoort. De geraamde toename van de woningvoorraad ligt in dezelfde orde van grootte als het EIB (2014) heeft geraamd volgens het midden-scenario (Evenwichtige Groei) uit de woningmarktverkenning, die de basis vormt voor het regionale convenant woningbouwprogrammering.

Voor Amersfoort betekent de geraamde uitbreiding van de woningvoorraad tot 2025 een nieuwbouwproductie van circa 760 woningen per jaar (exclusief compensatie voor te onttrekken woningen). Dit ligt in dezelfde orde van grootte als de nieuwbouwproductie in de afgelopen tien jaar. Sinds het jaar 2005 zijn in Amersfoort gemiddeld 780 nieuwbouwwoningen per jaar gerealiseerd. In de afgelopen jaren heeft de economische recessie negatieve invloed gehad op de omvang van de nieuwbouw. Na 2010 is het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen tijdelijk teruggelopen tot gemiddeld 560 woningen per jaar. De verwachting is dat de nieuwbouw op termijn weer zal stijgen. Amersfoort ligt in een economisch sterke regio aan de rand van de Randstad. Dit is ook uitgangspunt van het woningbouwbeleid dat de gemeente Amersfoort heeft vastgelegd in de Woonvisie 2011-2020. De woonvisie gaat uit van een krachtig herstel van de woningmarkt en van het benutten van het economisch potentieel van de stad.

Onduidelijk is nog hoe groot de immigratie in de regio zal zijn. In het eerder genoemde midden-scenario (Evenwichtige Groei) van het EIB (2014) is nauwelijks sprake van immigratie. Alleen in het scenario dynamische agglomeraties is sprake van een substantiële immigratie van buiten de regio. Dit leidt in de periode tot 2025 tot extra nieuwbouwvraag van circa 2.700 woningen in Amersfoort. Daarmee zou het nieuwbouwprogramma circa 1.050 woningen per jaar bedragen. De Woonvisie 2011-2020 van de gemeente gaat uit van een streefprogramma van gemiddeld 900 woningen per jaar. Daarmee zou het programma terug zijn op het niveau van voor de crisis.

Uitgangspunt voor de thans voorliggende ladderonderbouwing is een gematigde immigratie van buiten de regio volgens de Primos-prognoses 2015. Omdat nog niet duidelijk is in hoeverre beleidsimpulsen tot extra immigratie leiden, blijft dit buiten beschouwing in de actuele vraag tot 2025. Wel is het gewenst deze mogelijk extra ruimtevraag mee te nemen in de planvoorraad voor na 2025. Mocht blijken dat de beleidsimpulsen daadwerkelijk tot extra immigratie leiden, kan de hiervoor benodigde plancapaciteit versneld worden ontwikkeld.

Tabel 1: Vraag-aanbod confrontatie woningbouw regio Amersfoort 2015-2040 (Bron: Primos 2015; RIGO 2015)

	Amersfoort	Overige regio
Uitbreidingsvraag 2015-2025	7.600	9.200
Uitbreidingsvraag 2025-2040	8.200	8.500
Harde plancapaciteit 2015	4.800	4.500
Overschot/tekort 2015-2025	-2.800	- 4.700
Zachte plannen 2015	4.200	5.100

Aan harde planvoorraad in bestemmingsplannen is in Amersfoort in 2015 ruimte beschikbaar voor de bouw van 4.800 woningen en in de regio van 4.500 woningen (tabel 1). Dit betekent dat er in Amersfoort aanvullende capaciteit nodig is voor 2.800 woningen en in de overige regiogemeenten van 4.700 woningen. Het werkelijke tekort is mogelijk groter, omdat volgens de huidige programmering in Amersfoort 400 woningen na 2025 worden gerealiseerd en in de regio 600 woningen. Om te voorzien in de vraag tot 2025 is voldoende zachte plancapaciteit aanwezig binnen Amersfoort (4.200 woningen) en in de regio (5.100 woningen). Voor de periode na 2030 zal er zowel in Amersfoort als in de regio een tekort optreden.

Als de beleidsmatig beoogde extra immigratie van buiten de regio daadwerkelijk optreedt, zal het tekort aan plancapaciteit in Amersfoort nog groter zijn. Opvang van het tekort elders in de regio is niet wenselijk. In de overige regiogemeenten is er op lange termijn ook een tekort aan capaciteit. Opvang elders in de regio sluit niet aan bij de gesignaleerde regionale migratiestromen. In het licht van de gesignaleerde vraag, met een sterk accent op stedelijk wonen in de centrale stad, is het wenselijk de tekorten in Amersfoort zelf op te vangen. Het benutten van de economische potenties van de regio Amersfoort vraagt om een woningbouwprogramma dat is gericht op de stad Amersfoort.

In de regio Amersfoort is tot 2025 nog een omvangrijke vraag naar nieuwbouwwoningen. De gemeente Amersfoort neemt hiervan 45% voor zijn rekening.

Er is onvoldoende harde plancapaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar om te voorzien in de gesignaleerde vraag naar nieuwbouwwoningen tot 2025.

Uitgangspunt van het gemeentelijke woningbouwprogramma is uitbreiding van centrumstedelijk wonen, versterking van de naoorlogse wijken en uitbouw van groen-stedelijk wonen in Vathorst. Het plan voor de Keerkring 5 past in de doelstelling “versterken van naoorlogse woonwijken”. Hierbij gaat het om het behouden van de aantrekkingskracht van deze wijken en de kansen die ze bieden voor jongeren, starters, studenten en gezinnen op de woningmarkt. Daarnaast kunnen de rond het centrum gelegen wijken een rol spelen in het segment centrum stedelijk, waarin zich tekorten voordoen. Uitwerking van de versterking van naoorlogse woonwijken vindt plaats in het kader van “Amersfoort Vernieuwt”. Naast de in 2010 al geïnventariseerde capaciteit van 1.450 woningen ging de gemeentelijke woonvisie uit van een groot aantal inbreidingslocaties, verspreid over de stad. De locatie Keerkring 5 is één van de mogelijkheden.

Het aantal appartementen in Amersfoort is fors toegenomen van 2.000 in het jaar 2000 tot 7.000 aan het begin van 2015. Volgens de ramingen van het EIB (2014) in het kader van de regionale woningbouwprogrammering, varieert het gewenste aandeel van de meergezinswoningen in het Amersfoortse nieuwbouwprogramma van 32% in het scenario Dynamische Agglomeraties tot 40% in het scenario Evenwichtige Groei. Aangenomen wordt dat dit laatste percentage ook geldt voor de Primos-raming 2015. Dit betekent dat er tot 2025 een vraag is naar een nieuwbouwprogramma van circa 3.000 meergezinswoningen (appartementen). In de onderbouwing van het woningbouwplan Lichtenberg gaat RIGO op basis van het WoON 2012 uit van een lager aantal appartementen (circa 1.750 tot 2025).

Een exacte aanduiding van de vraag-aanbodverhouding in het segment appartementen is niet te geven, omdat voor veel plannen nog maar een indicatieve indeling in woningtypen is gegeven. Bovendien is er sprake van flexibiliteit binnen de plannen, waardoor het mogelijk is te schuiven in de samenstelling van het programma. Wel blijkt uit de onderzoeken van ABF Research en van EIB dat er een overmaat aan plannen voor appartementen is. Appartementen zullen vooral binnenstedelijk een plaats moeten krijgen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het feit dat binnenstedelijk bouwen vaak dure en complexe bouwopgaven betreft, waarbij het risico op planuitval en vertraging groot is. Een zekere overmaat aan plannen is daarom wenselijk. Reductie van de plancapaciteit voor appartementen is vooral nodig in het groen-stedelijk milieu Vathorst.

2.4. Woningbouwplan Keerkring 5

Keerkring 5 maakt deel uit van de wijk de Koppel. Binnen Amersfoort is de Koppel, met Liendert en Schuilenburg, de snelst groeiende woonwijk na Vathorst. In de wijk bevonden zich begin 2015 1.290 woningen, waarvan 292 in het segment appartementen. Sinds 2000 is het aantal woningen met 360 toegenomen (+39%). Deze wijk bestaat uit drie buurten: Het Gildenkwartier, Meridiaan en Jeruzalem.

In het Gildenkwartier bevinden zich 200 appartementen. Dit gebied heeft de afgelopen jaren een volledig nieuwe uitstraling gekregen door de ontwikkeling van het Eemplein en de Eemhaven. De ontwikkeling van de kop van de Eemhaven zal de kwaliteit verder versterken. Begin 2016 worden 75 appartementen opgeleverd in het sociale huursegment. Het Gildenkwartier is de wijk waar sinds 2000 de meeste woningen zijn toegevoegd. Het Gildenkwartier is voor een groot gedeelte na 2000 gebouwd. Het woonmilieu is te karakteriseren als centrumstedelijk.

In de buurt Meridiaan, waar Keerkring 5 ligt, bevinden zich 523 woningen, waarvan 92 (16%) na 2010 gerealiseerde appartementen. Daarnaast is 59% een flatwoning, de overige 25% zijn grondgebonden woningen. Sinds 2000 is het aantal woningen met 134 toegenomen. Het gaat naast appartementen ook om grondgebonden woningen. In de Meridiaan gaat het overwegend (56%) om woningen uit de jaren zestig. De overige woningen zijn na 1990 gebouwd. De WOZ-waarde van de koopwoningen is relatief laag (2015: mediaan € 216.000,-) ten opzichte van de het Gildenkwartier (€ 307.000,-) en Jeruzalem (€ 325.000,-).

Ontwikkelingen in Meridiaan vallen onder het programma “Amersfoort Vernieuwt”. Dit programma heeft tot doel het verbeteren van de bestaande woonbuurten. In dit kader zijn er plannen voor de bouw van bijna 1.500 woningen. Een programma van 200 appartementen in Meridiaan gaat de directe vraag in de buurt te boven, maar het gebied past wel in de woningbehoefte vanuit een hoger schaalniveau voor de stad Amersfoort. Het gebied rond de Meridiaantunnel is een

RAPPORT

Datum: 4 februari 2016

Onderwerp: Economische uitvoerbaarheid plan Keerkring 5

Kenmerk: 1580-RT01-v2.0 Economische uitvoerbaarheid Keerkring5

van de gebieden die volgens de gemeentelijke structuurvisie een bijdrage kan leveren aan het stedelijk karakter van het stadshart en kan bijdragen aan het tekort in centraal stedelijk wonen.

Woningbouw op de locatie Keerkring 5 kan mede dienen om de vraag aan stedelijke woonmilieus rond het centrum op te vangen. Door op een brede doelgroep te mikken die ook zorgbehoevenden, starters en studenten omvat en door zowel in het huur- als het koopsegment te ontwikkelen, wordt de afzetbaarheid aanzienlijk vergroot. Het feit dat corporatie Portaal al een deel van de woningen wil afnemen, getuigt van de kracht van het project.

Ontwikkeling van de Keerkring 5 past bovendien in het beleid van de gemeente Amersfoort en van de provincie Utrecht. Het plan draagt bij aan een compact stedelijk leefmilieu in en rond het centrum met hoge woningdichtheid. Dit sluit aan bij de duurzaamheidsambitie die uitgaat van intensief ruimtegebruik en past binnen de intenties van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Binnen Amersfoort ligt, in overeenstemming met de intentie van de ladder voor duurzame verstedelijking, een accent op binnenstedelijk wonen.

De locatie Keerkring 5, waar de ontwikkeling van 200 appartementen is voorzien, kan bijdragen aan het tekort aan harde plancapaciteit tot 2025.

3. ANALYSE NAAR ACTUEEL VERGELIJKEND AANBOD

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar actuele nieuwbouwprojecten met appartementen in Amersfoort. Dit op basis van een marktverkenning naar vergelijkbare woningbouwlocaties nabij het centrum die op dit moment in verkoop zijn of waarvoor de verkoop op korte termijn zal starten. Het aanbod in Vathorst/Hoogland is buiten beschouwing gelaten omdat dit een te afwijkend woonmilieu betreft en niet vergelijkbaar is met een binnenstedelijke locatie. Voor alle plannen geldt dat het bestemmingsplan reeds voorziet in de beoogde woningbouwontwikkeling en dat het dus een hard aanbod betreft. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de inventarisatie.

De verkenning heeft geresulteerd in negen projecten waarin ca. 400 nieuwbouwappartementen zijn voorzien. Daarvan worden er 201 aangeboden in het huur- of koopsegment (peildatum januari 2016). In tabel 2 is een categorisering naar segment opgenomen. Dit geeft inzicht in het segment waarbinnen de appartementen worden aangeboden. De genoemde marktwaarden in de tabel zijn gebaseerd op de gemiddelde prijs die binnen een project wordt aangeboden. Binnen projecten is een prijsdifferentiatie mogelijk.

Tabel 2: Nieuwbouwprognose gestapelde bouw Amersfoort (excl. Vathorst/Hoogland)

Nieuwbouwprognose gestapelde bouw in Amersfoort naar segment		
Segment	Aantal	Nog aangeboden
Sociaal	75	75
Vrije sector huur	121	5
Gemiddelde marktwaarde lager dan <2500 per m ² GBO	24	0
Gemiddelde marktwaarde > 2500 per m ² GBO	180	121
Totaal	400	201

In de exploitatie van de Keerkring 5 is de marktwaarde bepaald op gemiddeld € 2.288,- per m²gbo. In deze categorie worden (op basis van bovenstaande categorisering) op dit moment geen appartementen aangeboden. Naar verwachting wordt het project met 75 sociale huurappartementen begin 2016 opgeleverd (Kop Gildenkwartier).

Gezien de binnenstedelijke ligging, het aantal appartementen en het segment waarbinnen de appartementen zich bevinden, wordt de ontwikkeling van de Keerkring 5 als goed concurrerend beoordeeld.

4. PLAN EN PROGRAMMA

Stadkwadraat en ESD² zien de economische uitvoerbaarheid niet alleen vanuit het macroperspectief van de markt, maar ook op het microniveau van het plan zelf. De economische uitvoerbaarheid en afzetmogelijkheden zijn daarbij mede afhankelijk van de planopzet en de mate waarin de ontwikkelaar kan sturen in planning en programma.

De sturing in planning is wenselijk om afzetrisico's te reduceren en het totale programma gefaseerd op de markt te kunnen brengen. Het gefaseerd kleine bouwvolumes op de markt brengen, resulteert in een hogere mate van uitvoerbaarheid. In dit geval worden de vereiste voorverkoop aantallen geknipt in kleinere porties, wat de uitvoerbaarheid ten goede komt. In zijn algemeenheid is ook de eventuele uitvoering van grootschalige voorinvesteringen (bijv. een verdiepte parkeergarage) een negatief aspect. Voor het project Keerkring 5 is hier geen sprake van.

Het plan bestaat uit twee fasen die afzonderlijk van elkaar kunnen functioneren qua ruimtelijke opzet, parkeren en ontsluiting. Daarnaast zijn beide fasen opgebouwd uit drie bouwblokken die gefaseerd en onafhankelijk ten opzichte van elkaar kunnen worden ontwikkeld. Per saldo ontstaan daarin bouwstromen van ca. twintig tot veertig appartementen die op de markt kunnen worden gebracht.

Voor de realisatie van fase 1 (blok A, B en C) is een koopovereenkomst met Portaal gesloten over de afname van 80 sociale huurwoningen. Voor de afzet van deze woningen worden geen problemen verwacht. Hiermee is tegelijkertijd de verkoop van de eerste fase van totaal 112 woningen nagenoeg volledig behaald (op basis van een voorverkooppercentage van 70%) en is de start bouw van fase 1 vrijwel zeker gesteld. Voor de afzetbaarheid van het woningbouwprogramma gaat het dus hoofdzakelijk over 88 koopappartementen in fase 2 (blok D, E en F).

Flexibiliteit in het woningbouwprogramma biedt de mogelijkheid om kansen in de markt te pakken en meerdere doelgroepen te faciliteren. Daarmee kan de afzet van woningen worden gericht op diverse segmenten/doelgroepen, wat de uitvoerbaarheid van het plan vergroot en het afzetrisico verlaagt. In dit geval biedt het plan zowel in financiële als in bouwtechnische zin de ruimte om in de planuitwerking andersoortige woningen te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn wanneer de vraag zich in de komende jaren anders ontwikkelt en andere doelgroepen ontstaan. Het plan gaat in de basis uit van appartementen van ca. 80-110 m²gbo in het koopsegment met een opbrengstpotentie van ca. € 2.100,- tot € 2.400,- per m²gbo exclusief btw (buiten de afname van tachtig sociale huurwoningen). Afgezien dat het plan alleen uit gestapelde woningbouw bestaat, bestaan daarbinnen wel mogelijkheden om te schuiven en te differentiëren in zowel woningoppervlak als typologie/segment. Vanuit het bestemmingsplan geldt hierbij wel de beperking van het woningaantal tot maximaal 200. Dit vormt een belemmering om bijvoorbeeld binnen het bestaande bouwvolume kleinere en dus meer appartementen te realiseren.

De opzet van het plan leent zich minder voor het hoge koopsegment (> € 300.000,- v.o.n.). Dit lijkt gezien de woningbehoefte en het huidige marktperspectief ook minder kansrijk. In de plannen zijn geen appartementen in het duurdere prijssegment beoogd. De duurste appartementen in het plan kennen een verkoopprijs van € 270.000,- v.o.n.

Geconcludeerd kan worden dat het plan qua programma en faseerbaarheid en financiën voldoende mogelijkheden biedt om te differentiëren, faseren en in te springen op de ontwikkelingen in de woningmarkt. Dit heeft een positieve invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid van de eerste fase vrijwel zeker gesteld door de contractering van 80 sociale woningen. Ook dit geeft een positieve impuls voor de verdere ontwikkeling en uitvoerbaarheid van het plan.

5. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Stadkwadraat heeft de financiële haalbaarheid van het plan Keerkring 5 getoetst door middel van het opstellen van een gebiedsexploitatie. In de gebiedsexploitatie komen alle kosten en opbrengsten samen die verband houden met de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Gezien de betrouwbaarheid is de gebiedsexploitatie geen onderdeel van deze rapportage.

5.1. Resultaat

Het financiële resultaat van de gebiedsexploitatie vormt de maximale aankoop- c.q. inbrengwaarde van het perceel in huidige staat. In dit geval zijn alle investeringen gedekt vanuit de opbrengsten en vormt dit het residu van de ontwikkeling. Het residu bevat naast de aankoop- c.q. inbrengwaarde ook de winst- en risicomarge voor de ontwikkelaar. De uitvoeringskosten van de ontwikkelaar worden vanuit de algemene kosten gedekt.

Het resultaat van de gebiedsexploitatie bedraagt ca. 12% van de projectomzet. Dit kan worden beschouwd als voldoende voor afdekking van de inbrengwaarde. Deze inbrengwaarde is in een eerder stadium met Portaal vastgelegd en vormt daarmee een financiële opgave voor Vastbouw. In dit geval blijft er nagenoeg geen winstmarge voor de ontwikkelaar over. Normaliter is een winstmarge van ca. 3 tot 6% over de omzet gewenst vanuit een marktpartij. Voor dit project is er echter geen reden om te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid door het uitblijven van een winstmarge. Het vergoeden van de voorbereidingskosten van de ontwikkelaar (die deels al zijn gemaakt) en het nakomen van de grondafname maken immers wel deel uit van de gebiedsexploitatie. Afgezien daarvan omvat het project een forse bouwomzet. Dit geeft voor een bouwende ontwikkelaar als Vastbouw de mogelijkheid om op de bouwomzet een gezonde marge te maken.

5.2. Uitgangspunten

- Het woningbouwprogramma is gebaseerd op het programmaoverzicht dat is ontvangen (16 november 2015). In dit overzicht zijn woningaantallen en bouwvolumes gegeven die zijn overgenomen in de gebiedsexploitatie.
- De aanneemsom is gebaseerd op normbedragen en referentieprojecten. Hierbij is gebruik gemaakt van Bouwkostenkompas. Voor de huurwoningen is rekening gehouden met een stelpost voor een inbouwpakket. Ook is voor de appartementen die grenzen aan het spoor (blok D, E & F) een stelpost opgenomen voor geluidswerende maatregelen in de gevel.
- De bijkomende kosten (honoraria, bouwleges, aansluitkosten, rente tijdens de bouw) en algemene kosten voor de ontwikkelaar zijn op hoofdniveau geraamd waarbij gebruik is gemaakt van normbedragen.
- De verkoopprijzen van de koopwoningen zijn vanuit een marktanalyse bepaald. Daarbij is gekeken naar prijsniveaus van soortgelijke appartementen in Amersfoort. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt € 2.288,- per m²gbo. De absolute verkoopprijzen fluctueren, afhankelijk van de grootte en ligging, tussen de € 203.000,- en € 270.000,- v.o.n. Voor de sociale huurwoningen geldt een vaste verkoopprijs van € 160.000,- per woning (incl. btw) die is afgestemd met Portaal.
- De civiele kosten bestaan uit de sloop en sanering van het terrein, het bouwrijp maken en de inrichting van het parkeren, ontsluiting en groen. Het parkeerdek tussen de blokken A, B en C maakt onderdeel uit van het inrichtingsbudget. De kosten voor sloop en sanering zijn door Vastbouw gegeven. De overige civiele werken zijn door Stadkwadraat normatief geraamd. Gezien de risico's met betrekking tot de kosten voor sanering, is een post onvoorzien opgenomen.

6. CONCLUSIE & SAMENVATTING

Vraagstelling1: In hoeverre past de gebiedsontwikkeling binnen de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking?

Op grond van een confrontatie tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt kan de conclusie worden getrokken dat er een tekort aan harde plancapaciteit is om de uitbreidingsvraag naar woningbouw op te vangen. Er is in Amersfoort en in de overige regiogemeenten voldoende zachte plancapaciteit om de gesignaleerde vraag op te vangen. Na 2025 dreigen er ook tekorten aan zachte plancapaciteit, zowel in Amersfoort als in de overige regiogemeenten. Het segment appartementen, waarop Keerkring 5 zich richt, zal vooral binnenstedelijk moeten worden gerealiseerd. Keerkring 5 voorziet met de bouw van 200 appartementen in een deel van de actuele regionale behoefte op de woningmarkt in de regio Amersfoort. Het plan voldoet daarmee aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Keerkring 5 betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. Het project voldoet hiermee ook aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat het plan voldoet aan trede 2 wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

Vraagstelling 2: In hoeverre sluit het programma van 200 appartementen aan op de behoefte naar woningbouw in de stad en regio Amersfoort en is de afzetbaarheid van het programma binnen de voorgestelde periode reëel?

Gezien de prognoses van de bevolkingsontwikkeling en -samenstelling van Amersfoort is er een toename van het aantal huishoudens te verwachten. In de periode tot en met 2025 wordt de vraag naar woningen op de regionale woningmarkt geschat op circa. 1.680 woningen per jaar, waarvan 760 woningen in Amersfoort. Om de gesignaleerde vraag naar woningbouw tot 2025 te kunnen opvangen, is zowel in Amersfoort als in de overige regiogemeenten aanvulling van de harde plancapaciteit nodig. Binnen de gemeente Amersfoort ligt hierbij een sterk accent op binnenstedelijk bouwen. Hiervan zullen circa 1.750 woningen in de vorm van appartementen moeten worden gerealiseerd.

Keerkring 5 bevindt zich aan de rand van centrumstedelijk gebied. De behoefte aan woningen in een dergelijk woonmilieu bedraagt 300 woningen per jaar (totaal ca. 6.000 woningen in twintig jaar). De huidige voorraad aan plannen bedraagt ca. 1.550 woningen. Binnenstedelijk is er naast de vraag naar centrumstedelijk wonen ook behoefte aan stedelijke milieus rondom het centrum. Om hierin te voorzien moeten nieuwbouwlocaties in de stad, zoals Keerkring 5, een stedelijke invulling krijgen. De ontwikkeling van Keerkring 5 past bovendien goed in het beleid van de gemeente Amersfoort en de provincie Utrecht. Het plan draagt bij aan een compact stedelijk leefmilieu in en rond het centrum, met hoge woningdichtheid. Dit sluit ook aan bij de duurzaamheidsambitie die uitgaat van intensief ruimtegebruik.

In de bevolkingsprognose ontstaat de grootste woningbehoefte vanuit (vitale) ouderen. Deze hebben vaak een vraag naar gelijkvloerse woningen, zoals appartementen, in en rond de binnenstad. Door op een brede doelgroep te focussen die ook zorgbehoevenden, starters en studenten omvat en door zowel in het huur- als het koopsegment te ontwikkelen, worden de afzetbaarheidsmogelijkheden van het project aanzienlijk vergroot.

Ten opzichte van de huidige planvoorraad wordt geconcludeerd dat het plan Keerkring 5 concurrerend is. Het gaat zowel om volumes (woningaantallen) als om het prijssegment en doelgroep van de appartementen. Het beoogde prijssegment bedient een doelgroep die op dit moment een beperkt aanbod heeft in Amersfoort. Uit de analyse van nieuwbouwprojecten blijkt dat de komende jaren met name appartementen in het middeldure en dure segment worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Met een gemiddelde marktwaarde van € 2.288,- per m²gbo wordt ingezet op een prijsniveau dat past bij het bereikbare c.q. middeldure koopsegment.

Daarnaast levert het plan ook een bijdrage aan het sociale huursegment door de toevoeging van 80 sociale huurappartementen. De afzet van deze woningen is reeds verzekerd vanuit de afname door Portaal.

Keerkring 5 kent een planopbouw waarin voldoende ruimte en flexibiliteit bestaat in fasering en woningbouwprogramma. Het plan kent een opbouw van twee fasen, waarbij de eerste fase afzonderlijk van de tweede fase kan functioneren. Dit vergroot de mate van uitvoerbaarheid van het plan. Ook kent het plan voldoende mogelijkheden om te differentiëren in programma en doelgroep wat het afzetrisico reduceert. Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid van de eerste fase vrijwel zeker gesteld door de afname van 80 sociale woningen door Portaal. Voor de afzetbaarheid gaat het dus per saldo om maximaal 120 koopwoningen (of duurdere huurwoningen) in de komende tien jaar, ofwel gemiddeld zeventien woningen per jaar.

Vraagstelling 3: Is er sprake van een financieel haalbare ontwikkeling waarbij alle investering kunnen worden afgedekt vanuit de opbrengstpotentie van het plan?

De opbrengstpotentie van het plan is in de basis voldoende om alle investeringen te kunnen afdekken. Dit is inclusief de aankoop van het perceel in huidige staat. Er lijkt onvoldoende financiële ruimte voor een winstmarge voor de ontwikkelaar, maar dit geeft vanuit de context van het project geen reden om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het plan vanuit financiën.

6.1. Resumé

Geconcludeerd wordt dat Keerkring 5 een binnenstedelijke herontwikkeling betreft die inspeelt op de vraag naar en behoefte aan woningen in of aan de rand van het centrumstedelijk gebied van Amersfoort. Dit past uitstekend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitvoerbaarheid wordt verder vergroot door de flexibele planopbouw en de zeker gestelde afname van 80 sociale huurwoningen door Portaal. Financieel gezien is sprake van een kostendekkende exploitatie waarbij alle kosten kunnen worden afgedekt vanuit de opbrengstpotentie van het plan.

Daarmee geven Stadkwadraat en ESD² een positief advies op de economische uitvoerbaarheid van het plan Keerkring 5 in de komende tien jaar. Ook past het project volledig binnen de voorwaarden die vanuit het Ministerie worden gesteld vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking.

BRONVERMELDING

- **ABF Research**, woningmarktverkenning Amersfoort, 2010.
- **Bouwkostenkompas**, bouwkostenkengetallen voor woningbouw, 2015
- **Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid**, Verkenning woningbouwprogrammering regio Amersfoort; Korte termijn verwachtingen en beleidsacties woningbouw 2013-2017. Amsterdam 2013.
- **Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid**, Verkenning woningbouwprogrammering regio Amersfoort; Lange termijn verwachtingen en beleidsacties woningbouw 2013-2040. Amsterdam, 2014
- **Gemeente Amersfoort**, Woonvisie Amersfoort 2011-2020, stad om in te wonen, 2011-2020, december 2011.
- **Gemeente Amersfoort**, Structuurvisie Amersfoort 2030, een nieuwe ruimtelijke sturingsfilosofie voor onze stad, 2011-2020, 2013.
- **Ministerie I & M**, Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking, oktober 2012 (<http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#grondonderdeladder>)
- **NV Utrecht en Metropoolregio Amsterdam**, Monitor Woningproductie Noordvleugel 2015.
- **Onderzoek & statistiek gemeente Amersfoort**, bevolkingsprognose van Amersfoort 2013-2030, maart 2013.
- **RIGO**, Voorlopige resultaten onderbouwing 'de Lichtenberg', 2015
- **SVP architectuur en stedenbouw**, stedelijk wonen aan de rand van de stad, Amersfoort Keerkring 5, stedenbouwkundig kader, 14 februari 2014.
- **SVP architectuur en stedenbouw**, stedenbouwkundig ontwerp, verkaveling parkeerlaag, 5 november 2015.
- **SVP architectuur en stedenbouw**, stedenbouwkundig ontwerp, verkaveling woonlaag, 5 november 2015.
- **SVP architectuur en stedenbouw**, programma Keerkring 15 juli 2015.
- **Vastbouw vastgoedontwikkeling bv**, programma Keerkring 5 Amersfoort, 16 november 2015
- **Vastbouw vastgoedontwikkeling bv**, schematisch programma Keerkring 5, 16 november 2015

BIJLAGE 1: INVENTARISATIE ACTUEEL AANBOD AMERSFOORT

Nieuwbouwprognose gestapelde bouw in Amersfoort (exclusief Vathorst/Hoogland)							
Project	Wijk	Ontwikkelaar	Bestemmingsplan gereed*	Aantal koop	Aanbod koop	Aantal huur	Aanbod huur
Zicht op Amersfoort	Soesterkwartier	Vestede	Ja	0	0	121	5
Kop van het Gildenkwartier	Gildenkwartier	Latei	Ja	0	0	75	75
Oranjeboom	Berkenstein en de Luijaard	Van de Belt	Ja	19	18	0	0
Regent's Park Roosevelt	Verhoevenstraat	AM	Ja	25	3	0	0
De Lichtenberg	De Lichtenberg	onbekend	Ja	84	84	0	0
Wooncollege	De Lichtenberg	Profund Ontwikkeling	Ja	32	8	0	0
ESPRESSO	Berkenstein en de Luijaard	Ossendrijver	Ja	6	1	0	0
Vintage Wonen Amersfoort	Bloemenbuurt-Oost	De Bruin Putten	Ja	14	7	0	0
Het Tweede Kwartier	Liendersdreef	De Alliantie	Ja	24	0	0	0
Totaal				204	121	196	80
Totaal aantal				400			
Totaal aanbod							201

Bronnen

- a Telefonisch contact gehad met makelaar, project is van de baan.
- b <https://www.vesteda.com/nl/amersfoort-zicht-op-amersfoort-woningaanbod/direct-beschikbaar-huur.aspx>
- c <http://www.de-alliantie.nl/over/in-de-regio/Regio-Amersfoort/kop-gildenkwartier/Algemeen/>
- d <http://wonen-in-oranjeboom.nl/wp-content/uploads/2014/12/298-Prijislijst-v2.pdf>
- e <http://www.regentspark.nl/woningen/aanbod/>
- f <http://www.amersfoort.nl/lichtenberg.html>
- g <http://wooncollege.nl/prijzen/#.VpZTCrhC70>
- h <http://www.govaert.nl/espresso>
- j <http://www.bujsregiomakelaars.nl/aanbod/nieuwbouwaanbod/amersfoort/koop/project-11170-/>
- j <http://www.hogekwartier.nl/aanbod/het-tweede-kwartier>
- * <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>