

Beantwoording vragen commissie Algemene zaken d.d. 24 oktober 2019 naar aanleiding van de behandeling van de Grondnota 2019

Vraag 1

In het overzicht 'Strategische gronden' (p. 41) ontbreken een aantal gronden die wel aanwezig waren in het overzicht van 2018, zoals bijvoorbeeld de bouwlocatie 'Bakelseweg'. Hoe is dit verschil te verklaren?

Beantwoording vraag 1

In het overzicht strategische gronden in de Grondnota 2019 zijn de kosten opgenomen die in 2019 gemaakt zijn. Een specificatie van de strategische gronden is te vinden in de jaarrekening 2018 onder de materiële vaste activa (pp. 167 jaarstukken 2018 zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2019)

Vraag 2

Volgens de Grondnota 2018 waren er op 1 augustus 2018 nog 434 kavels te vergeven. In de Grondnota 2019 staat dat er op 1 augustus 2019 nog 336 kavels te vergeven zijn (p. 15). Dit houdt in dat er 98 kavels niet meer te vergeven zouden zijn. In het overzicht actuele woningbouwplannen van 5 april 2019 staat vermeld dat er 208 bouwvergunningen zijn verstrekt. Wij zijn benieuwd naar de verklaring voor het grote verschil tussen deze twee cijfers.

Beantwoording vraag 2

Beide cijfers zijn niet met elkaar te vergelijken.

Het aantal uit te geven bouw kavels zoals genoemd in de Grondnota 2018 en 2019, heeft alleen betrekking op de bouw kavels in projecten van de gemeente Laarbeek/ De Hoge Regt die er op dit moment nog zijn.

Het overzicht van de actuele woningbouwplannen betreft een overzicht van de lopende projecten van de gemeente Laarbeek én particulier (voor zover deze bij de gemeente Laarbeek in beeld zijn).

Daarnaast betreft het aantal bouwvergunningen het totaal aantal bouwvergunningen dat gedurende de gehele looptijden van die projecten tot dan toe is verstrekt. Het aantal is dus niet gekoppeld aan de periode tussen de Grondnota 2018 en Grondnota 2019.

Vraag 3

In het overzicht 'Resultaten grondexploitatie peildatum' (p. 18) staat dat de winstneming 2017 en 2018 voor plan 'De nieuwe Hees' €900.000,- bedraagt. Dit bedrag is naar ons weten in 2016 in de Algemene Reserve gezet. Nu verschijnt dit bedrag in de lijst met resultaten van de grondexploitatie, terwijl het hier niet aanwezig was in de Grondnotas van 2017 en 2018. Hoe kan dit?

Beantwoording vraag 3

In zowel de Grondnota 2017 als 2018 staat het bedrag opgenomen in de tabel 'Recapitulatie'. Ook in de Grondnota 2019 is dit bedrag in de tabel 'Recapitulatie' terug te vinden.

Feitelijk gezien wordt in de tabel op pp. 18 alleen de winstneming uit de jaren 2017 en 2018 (POV methode) opgenomen. Echter een zo goed mogelijk overzicht te geven van de totale winstnemingen is gemeend om in deze tabel toch de winstneming voor het plan De Nieuwe

Hees op te nemen. Om verwarring te voorkomen is het bedrag aan winstneming voor het plan De Nieuwe Hees uit de tabel op pp. 18 verwijderd worden.

Vraag 4

In de tabel 'Recapitulatie complexen' (p. 19) staat dat er voor het plan 'Laarsche Velden' €4.710.000,- is toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Welke cijfers zijn gebruikt voor totstandkoming van dit bedrag? Een berekening met €3.154.000,- (Recapitulatie 2017) + €1.058.000,- (Winstneming 2019) komt uit op een lager bedrag van € 4.212.000,-.

Beantwoording vraag 4

Het genoemde bedrag 'toegevoegd aan reserve grondexploitatie' in de tabel 'recapitulatie complexen'(pp. 19) is als volgt opgebouwd:

Fondsvorming voor 2016	€ 3.153.780,-	
Fonds grote werken voor 2016	€ 497.739,-	
Winstneming na 2016	€ 1.058.000,-	+
Totaal	€ 4.709.519,-	

Vraag 5

In het overzicht van plan 'Vogelenzang' (p. 26) staan overige grondkosten vermeld van €16.261,-. In de Grondnota 2018 staat hiervoor een bedrag van €231.858,-. Wat verklaart het grote verschil hiertussen?

Beantwoording vraag 5

In een verzoek om planschade heeft de Rechtbank uitspraak gedaan dat eventuele planschade voorzienbaar is. Het planschaderisico is hierdoor nihil. Het geraamde bedrag voor het uitbetalen van planschadevergoedingen, welke stond opgenomen bij 'overige grondkosten' is komen te vervallen.

Daarnaast is bij de actualisatie van de grondexploitatie voor de jaarrekening 2018 het geraamde bedrag voor archeologie komen te vervallen.

Vraag 6

Voor het plan 'Bemmer IV' (p. 34) zien we een grote daling in het saldo en in de netto contante waarde. Deze zakt namelijk van €2.120.118,- in 2018 naar €980.657,- in 2019. Hoe kan dit worden verklaard?

Beantwoording vraag 6

De daling van het resultaat wordt veroorzaakt doordat de opbrengststijging vanaf 2023 op 0% is gezet (zie pp. 34 Grondnota 2019).

Vraag 7

In het overzicht van het plan 'Herontwikkeling Piet van Thielplein' (p. 38) staan geen kosten voor grondaankopen en overige grondkosten vermeld. De kosten van de aankoop van het postkantoor en de bijbehorende sloopkosten lijken niet aanwezig te zijn, maar zijn wel gerelateerd aan dit project. Zouden deze hier niet (deels) aanwezig moeten zijn?

Beantwoording vraag 7

De dekking van de gemaakte kosten vond plaats door een onttrekking uit de Reserve Grondexploitatieisico en de Reserve Volkshuisvesting (2012). Met de wetgeving van toen hoefde de grond niet geactiveerd te worden op de balans en werd deze gezien als een stille reserve. Dit betekent dat de grond geen inbrengwaarde heeft voor de grondexploitatie en dus niet opgenomen staat in de grondexploitatie.

Vraag 8

Welke parameters worden er gebruikt voor de rente/disconteringsvoet en de kostenstijging?

Beantwoording vraag 8

Op pp. 16 van de Grondnota 2019 wordt ingegaan op de indexering van de kosten (kostenstijging). Er wordt een kostenstijging van 2% aangehouden.

Op pp. 17 van de Grondnota wordt ingegaan op de hoogte van de rekenrente (ook wel disconteringsvoet of rente).

Vraag 9

Bij plan 'De Hoge Regt' zijn de apparaatskosten gestegen van €148.000,- naar €2.501.938,- en is de rente gedaald van €3.271.290,- (2018) naar €626.337,- (2019). Hoe zijn deze verschillen te verklaren?

Beantwoording vraag 9

Per abuis is een deel van de rentekosten (€ 2.321.545,-) op de regel van de apparaatskosten terecht gekomen. Dit vanwege het niet 1 op 1 kunnen omzetten van de jaarrekening van De Hoge Regt in de applicatiemodule voor de grondexploitatie. De tabel op pp. 40 is aangepast. Een bedrag van € 2.321.545,- is verschoven van de regel apparaatskosten naar de regel rente.

Vraag 10

Bij plan 'Nieuwenhof 2014' (p. 24) stijgen de kosten bouw- een woonrijp maken van €1.155.710,- (2018) naar €1.333.725,- (2019). Hoe kan deze stijging worden verklaard?

Beantwoording vraag 10

Bij de actualisatie van de grondexploitatie voor de jaarrekening 2018 heeft een stijging van de kosten bouw- en woonrijp plaatsgevonden. Deze stijging wordt veroorzaakt door een aantal factoren: indexering, uitblijven van aanbestedingsvoordeel en meerwerk.

Vraag 11

Moet het document niet heten grondnota 2020? Naamgeving kiezen voor het jaar waarvoor hij dient.

Beantwoording vraag 11

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Buter.

Vraag 12

De paragraafopbouw hoofdstuk 4 klopt niet.

Beantwoording vraag 12

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Buter.

Vraag 13

Blz. 5: Wie gebruiken de grond van 247,00 per meter. Welke partijen zijn het?

Beantwoording vraag 13

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Buter.

Vraag 14

Blz. 5: kunnen bij de opsomming van de grondprijzen ook de grondprijzen van een jaar eerder worden gepubliceerd?

Beantwoording vraag 14

Op pp. 5 wordt specifiek ingegaan op de beslispunten behorende bij de Grondnota 2019. De grondprijzen van 2018 zijn echter geen besispunt en horen dus niet hier opgesomd te worden. De huidige grondprijzen van de gemeente Laarbeek, alsmede die van de regio zijn terug te vinden in bijlage 1 'Overzicht grondprijzen regio' (pp. 42).

Vraag 15

Blz. 5: Onder II staan de exploitatieopzetten van de diverse lopende complexen. We missen in dit staatje Baverdestraat, plan klokkengieterij en plan mimosa in Aarle-Rixtel.

Beantwoording vraag 15

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Buter.

Vraag 16

Blz. 8 ontwikkeling boekwaarde/financieringsbehoefte laat zien dat dat we na 2027 negatief uitkomen. Dan lijkt het ons zinvol om een prognose te hebben over bevolkingsgroei om zo snel te gaan kijken waar we tekorten aan bouwgrond gaan hebben. Plannen voor uitbreiding vragen op dit moment ongeveer 10 jaar en dus raadzaam om hier goed naar te kijken vooral wat ons betreft voor Aarle-Rixtel en Lieshout.

Beantwoording vraag 16

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Buter.

Vraag 17

Blz. 10 In hoeverre komt de financiële situatie van het grondbedrijf onder druk te staan vanwege de problemen rondom "stikstof"? Er wordt wel wat over geschreven, maar er is zoveel onzeker en dagelijks zijn er nieuwe invalshoeken (denk oa aan strengere provincies) dat een extra vraag op zijn plaats is.

Beantwoording vraag 17

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Meulensteen.

Vraag 18

Blz. 11 Hier staat een terechte bezorgdheid over de PFASontwikkelingen. Vraag die we hierbij hebben waar dit mogelijk consequenties heeft voor onze woning en bedrijfskavels.

Beantwoording vraag 18

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Meulensteen.

Vraag 19

Blz. 11 wordt gesproken over weerstandsvermogen. De meest risico volle zijn tegen het licht gehouden. Daar verschijnt het 11e project De hoge regt. Wat zijn de criteria om een project als risicovol te benoemen?

Beantwoording vraag 19

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Buter.

Vraag 20

blz. 16 het voorstel om vanaf 2023 0% te indexeren vwb de m2 prijs van Bemmer IV terwijl de wethouder aangaf recent met diverse partijen te onderhandelen over aankoop van percelen industriegrond. Is dit niet vreemd?

Beantwoording vraag 20

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Meulensteen.

Vraag 21

Blz.17 loonsomkosten toerekening. Gezien allerlei ontwikkelingen zoals PFAS Stikstof etc. lijkt het ons alleszins aannemelijk om dit door te trekken tot 2022. Dit geeft ook verlichting voor de gewone dienst en is lijkt ons verdedigbaar. Hoe ziet u dat?

Beantwoording vraag 21

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Buter.

Vraag 22

Blz.18 in 2020 vraagt u krediet voor Kerkakkers Blok I en Blok II. Waar is dit voor bedoeld? En voor 2021 100.000, is dat niet voorbarig? Immers u vraagt dit werkkapitaal reeds voor 2020 beschikbaar te stellen zie blz. 5 onder III. En wat voor woningen gaat u daar bouwen?

Beantwoording vraag 22

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Buter.

Vraag 23

Blz. 40 Start er al iets in 2020?

Beantwoording vraag 23

Betreft start van de uitgifte van de laatste 18 kavels in het westelijke gedeelte van De Hoge Regt (zie pp 39).

Vraag 24

Hoge Regt: Flinke verspringing in apparaatskosten en rentekosten. Apparaatskosten schiet enorm omhoog (148k vs 2500k), terwijl de rentekosten enorm dalen (3271k vs 626k). Per saldo verandert er niet veel, maar ziet er wat raar uit. Kan dit toegelicht worden wat hier verschoven is?

Beantwoording vraag 24

Zie beantwoording vraag 9

Vraag 25

Wat is nu eigenlijk het verschil tussen winstneming en fondsvorming bijvoorbeeld bij de Laarsche velden?

Beantwoording vraag 25

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door mevrouw Slegers.

Vraag 26

Hoge Suute: Vreemd is dat de opbrengsten grondverkoop eigenlijk niet stijgen ondanks een tariefverhoging per m2. Dit zou kunnen vallen onder de opbrengstenstijging, maar die neemt ook alleen maar af. Gezien de hoeveelheid grond die nog verkocht moet worden (50%) oogt dat vreemd.

Beantwoording vraag 26

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door wethouder Buter.

Vraag 27

Kerkackers: De plankosten zijn enorm toegenomen. Is hier een specifieke reden voor?

Vraag naar Patio/ levensloopbestendig bestaat. Waarom geen CPO- projecten genoemd. Dit het enige project waar levensloop genoemd is. Er is schaarste aan levensloopbestendig wonen. Wat is het verschil tussen levensloopbestendig en patio?

Beantwoording vraag 27

Deze vraag is tijdens de commissievergadering gedeeltelijk al beantwoord door wethouder Meulenstein.

Plankosten

Uit de vraagstelling kan niet opgemaakt worden waarmee de cijfers uit de Grondnota 2019 vergeleken worden. Aangenomen wordt dat de toename wordt bedoeld t.o.v. de Grondnota 2018. De toename wordt veroorzaakt door:

- Kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan die niet eerder waren opgenomen
- Kosten voor inhuur supervisor beeldkwaliteit die niet eerder waren opgenomen
- Extra kosten voor bodemonderzoeken
- Doorbelasting van gezamenlijke kosten vanuit het project Schoolwoningen Commanderijcollege.

Levensloopbestendige woningen

In de regionale begrippenlijst wonen (1 januari 2019 tot 1 januari 2020) staat onderstaande definitie van een levensloopbestendige woning opgenomen.

Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van [Woonkeur](#).

Het aanbod wordt volgens de eisen van Woonkeur onderscheiden in vier klassen. Deze klassen geven de mate van toegankelijkheid van de woning aan voor mensen met de hierboven genoemde mobiliteitsbeperking, te weten:

- Nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traptrede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. Dit type woning is geschikt voor bewoners die gebruik maken van een wandelstok (mobiliteitsklasse A);
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rollator te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse B- en B+).
- Nultredenwoning met voldoende bewegingsruimte en zonder obstakels binnenshuis om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (mobiliteitsklasse C).

Bron: Woonkeur; ABF Research

Bron: Regionale begrippenlijst Wonen 1 januari 2019 tot 1 januari 2020

Een patiowoning betreft een vorm van een levensloop bestendige woning

Vraag 28

Blok I gereserveerd voor beleggershuurwoningen. Dat is toch verhuren als verdienmodel? Is dit iets wat we willen? Er is toch veel vraag ook naar levensloop (huur)woningen. Kan dit ook op andere plannen?

Beantwoording vraag 28

Beleggershuurwoningen zijn huurwoningen in de middelhuis (€ 720,42 tot € 1000 per huur per maand). Dit type woningen is een van de speerpunten in de Woonvisie.

Een woningcorporatie mag vanwege de wetgeving deze woningen niet bouwen. Dit betekent dat gemeenten voor de realisatie van huurwoningen in de middelhuis aangewezen zijn op marktpartijen.

Voor de periode van 01/01/2019 tot 01/01/2020 zijn de prijsgrenzen voor koopwoningen vastgesteld op:
tabel 6: prijsgrenzen koop

Goedkope koop	Koop tot € 165.000
Betaalbare koop	Koop van € 165.000 tot € 200.000
Sociale koop	Goedkope + betaalbare koop tot € 200.000
Middeldure koop	Koop van € 200.000 tot € 345.000
Dure koop	Koop vanaf € 345.000

Bron: Regionale begrippenlijst Wonen 1 januari 2019 tot 1 januari 2020

Vraag 29

Vogelzang: 8 kavels gereserveerd voor beleggers huurwoningen. Welke koopprijs betalen zij.

Beantwoording vraag 29

Deze vraag is tijdens de commissievergadering beantwoord door mevrouw Slegers.

Vraag 30

Baverdestraat: Het schijnt dat WoCom heeft gezegd alleen te gaan bouwen op haar eigen grond.

Indien dit waar is, wat doet de gemeente met de door haar verworven panden/ grond aan de

Baverdestraat. Zijn bewoners van de Nieuwstraat, Kuiperstraat en Dorpsstraat benaderd om grond te verkopen aan de gemeente?

Beantwoording vraag 30

Deze vraag is tijdens de commissievergadering deels beantwoord door wethouder Meulenstein.

Zowel WoCom als gemeente Laarbeek brengen hun eigendommen in ten behoeve van het plan.