

Actualisatie grondexploitaties 2016 VVD

Pag. 6. Een betere benutting van de sociale woningvoorraad door het reduceren van “scheefwoners” werd in de presentaties over huisvesting asielgerechtigden genoemd om te voorkomen dat deze nieuwe inwoners de bestaande woningzoekenden zouden verdringen. Kunt u aangeven in hoeverre de woningcorporatie hierin slaagt?

In de nog te ondertekenen prestatieafspraken 2016 + 2017 met de corporaties, de gemeente en de huurdersvereniging zijn deze uitvoeringsmaatregelen van de woonvisie opgenomen. Instrumenten om scheefwonen tegen te gaan door doorstroming binnen en vanuit de bestaande sociale voorraad te bevorderen, werken partijen verder uit. Na de beoogde ondertekening door alle partijen op 30 juni van dit jaar zal er in het najaar een monitor worden opgesteld om diverse gegevens, zoals het aantal scheefwoners, goed te kunnen monitoren. Met partijen is afgesproken dat in het eerste kwartaal van 2017 de eerste evaluatie op basis van deze gegevens zal plaatsvinden. Vooruitlopend op de prestatieafspraken zijn er wel al succesvolle acties geweest ten aanzien van de doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar starterswoningen. Dit is toegepast bij de starters(koop)woningen Oranjestraat/Julianastraat en Berkelse Wal (Meerpolder).

Pag. 7. De woonvisie vormt het kader van de ontwikkeling. Waarom ontbreekt een concreet uitgewerkt voorstel voor Eigen Bouw (Particulier opdrachtgeverschap)? **Zie beantwoording technische vragen Kadernota.**

Op pagina 7 van de toelichting op de actualisatie van de grondexploitaties wordt gesproken over ontwikkelingen op particuliere gronden. Dit betreft dus niet alleen particulier opdrachtgeverschap.

Voor wat betreft het Particulier opdrachtgeverschap is in uitvoeringsmaatregel U27 van de Woonvisie aangegeven dat de gemeente met de verkoop van vrije kavels inspeelt op de behoefte van particulier opdrachtgeverschap in het segment hogere inkomens. Hiervoor is een kavelmakelaar gecontracteerd. Daarnaast is aangegeven dat Lansingerland open wil staan voor initiatieven voor originele woonconcepten van woonconsumenten in georganiseerd verband. Momenteel loopt er een CPO-initiatief voor eiland 3 van De Eilanden in Bleiswijk. Een eerder succesvol project is de Zwanenbloem in Bleiswijk.

Pag.11 -Ten aanzien van de Vernieuwing omgevingsrecht zijn de belangrijkste uitgangspunten opgesomd. Welke resultaten denkt het college ermee te bereiken?

-Welke impact – if any -heeft de Vernieuwing op de Woonvisie Lansingerland? **Zie beantwoording technische vragen Kadernota.**

Pag.12 Het vergroten van de verkeersveiligheid Oostersingel-Planetenweg en het vrachtwagenverbod Markermeerstraat wordt in 2017 reeds uitgevoerd, met een investeringsbedrag van €230.000. Kan het college dit bedrag nader specificeren? **Zie beantwoording technische vragen Kadernota.**

Pag.13 -Met het benutten van Green Deal (1) en private bijdragen(2) wordt optimaal gebruik gemaakt van de door de Rijksoverheid beschikbaar gestelde bijdrage(3) voor elektrische laadpalen. Graag zien wij de financiële opbouw concreet in Euro's.
- Vanaf 2018 bedragen de jaarlijkse apitaallasen ca. € 40.000. Waarom subsidieert de gemeente het individueel vervoer van inwoners? **Zie beantwoording technische vragen Kadernota.**

Pag.14 Het is zaak bij de jaarlijkse vaststelling van de grondprijzen informatie te hebben over de zgn. prijselasticiteit van de vraag. Dan wordt de marktvraag daadwerkelijk uitgangspunt en kan optimalisatie van de grondopbrengsten worden bepaald. Zijn van de diverse gronden de prijselasticiteit van de vraag bekend?

Nee, deze zijn niet exact bekend. Bij (ver)koop van grond spelen meerdere factoren een rol en het aandeel van deze factoren in de vraag kan per functie en regio (of zelfs locatie) verschillen. In algemene zin is er bij bedrijventerreinen sprake van een lagere prijselasticiteit

dan bij woningbouw. Bij bedrijventerreinen is veelal de locatie het meest bepalend. Worden er binnen een bepaalde straal meerdere kavels aangeboden, dan spelen ook factoren als prijs mee in de besluitvorming. Bij woningbouw geldt in algemene zin dat een verhoging van de nieuwbouwproductie leidt tot een verlaging van de prijs van bestaande koopwoningen. Echter, het kan ook voorkomen dat door toevoeging van nieuwbouw een bestaand gebied aantrekkelijker wordt en daarmee de prijzen stijgen.

Pag.19 Opmerkelijk te lezen dat Civieltechnische kosten en VTA uur tarieven flink naar beneden bijgesteld konden worden. Kunnen deze kosten nog verder naar beneden?

Nee, niet op dit moment. Voor de geraamde kosten voor CTW geldt dat deze jaarlijks bij de actualisatie tegen het licht worden gehouden en waar nodig worden bijgesteld. Bij de actualisatie ten behoeve van de jaarrekening zijn bij het afsluiten van civiele werken een aantal restantbudgetten vrijgevallen. Daarnaast zijn door het aantrekken van de markt schaalvoordelen te behalen in de uitvoering, door bijv. grotere delen gelijktijdig bouw- of woonrijp te maken. De raming die nu in de actualisatie is opgenomen is gebaseerd op de huidige informatie en inzichten, waarbij er geen argumenten zijn om de raming verder naar beneden bij te stellen. In de komende jaren zal duidelijk worden of er nog meer voordelen te behalen zijn uit aanbestedingen en/of uitwerking van de diverse deelgebieden.

Voor de VTA tarieven geldt dat deze jaarlijks bij de begroting worden vastgesteld op basis van de formatie en werkelijke kosten. Door doorgevoerde bezuinigingen op de overhead zijn deze uurtarieven bij de begroting 2016 naar beneden bijgesteld. Zoals bekend zijn de mogelijkheden voor verdere bezuinigingen op de overhead beperkt. Het is dan ook niet de verwachting dat de uurtarieven nog veel verder zullen dalen in de nabije toekomst.

Pag.23 Bij de grote(re) grexen (Leeuwenhoekweg, Westpolder, Oudeland, Wilderszijde NIEGG, Bleizo en Hoefweg) zijn de risico's (=kans x impact) nog steeds het grootst. Zijn de marketingplannen wel opgewassen tegen deze uitdagingen?

De grootste uitdagingen liggen op dit moment op het gebied van de bedrijfsterreinen. Het risicoprofiel op Westpolder en Wilderszijde is hoog, maar we zien op dit moment ook een positieve ontwikkeling van de woningmarkt. Bij bedrijfsterreinen ligt dat wat lastiger. Door zoveel mogelijk elk bedrijventerrein zijn eigen identiteit te geven proberen we te onderscheiden en voor iedere doelgroep "iets in de aanbieding" te hebben. Marketingplannen zijn een hulpmiddel bij het zoveel mogelijk trekken van de vraag die er is naar Lansingerland, maar zijn natuurlijk geen oplossing voor de ontwikkeling van de vraag. Dat betekent dat het risicoprofiel, ondanks het hebben van goede marketingplannen, onverminderd hoog zal zijn.

PVDA VRAAG OVER GRONDEXPLOITATIES

1. Stel dat de raad besluit gedurende de komende 4 jaren jaarlijks extra 30 sociaal bereikbare huurwoningen gaan te bouwen, wat zijn dan de concrete financiële gevolgen voor de grondexploitaties? Hoe ziet het aangepaste totaal resultaat er dan uit?

Bij besluit tot de bouw van 30 sociale huurwoningen per jaar extra, zal dit moeten worden ingepast in één of meer bestaande plannen. De toevoeging van de 30 sociale woningen zal hierbij ten koste gaan van woningen in andere categorieën. Het effect op het resultaat van de grondexploitaties bestaat uit het verschil tussen de grondopbrengsten van het oorspronkelijke programma minus de grondopbrengsten van het sociale programma. Ter indicatie: indien een vrije sector koopwoning van ca. € 200.000 wordt vervangen door een sociale huurwoning, dan leidt dit tot een minderopbrengst voor de grond van ca. € 35.000 ten opzichte van de grondopbrengst die bij een koopwoning van ca. € 200.000 zou kunnen worden gerealiseerd.. Ook in de fasering kunnen zich wijzigingen voordoen (als het bestemmingsplan hier bijvoorbeeld op moet worden aangepast, wat weer kan leiden tot vertraging en daarmee renteverlies.