

**stec
groep**

**markt
strategie
wonen
commercieel
vastgoed
bedrijven-
terreinen
economische
ontwikkeling**

**SECOND OPINION
GRONDEXPLOITATIESCENARIO'S
Stec Groep aan de gemeente
Lansingerland**

Stec Groep B.V.
Desiree Uitzetter, Rien Ramerman,
Jaap Darwinkel

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Uw situatie en vragen	1
1.2	Uw vragen	1
1.3	Leeswijzer	2
2.	ONZE ADVIEZEN	3
2.1	Reken op een benodigde afboeking van € 65 tot € 70 miljoen	3
2.2	Meer huur vergroot uw afzetkansen, maar zorgt voor ca. € 6 miljoen aan extra afboeking	5
	BIJLAGE A: GEANALYSEERDE PROJECTEN	10
	BIJLAGE B: AANNAMES EN REKENSTAPPEN WONINGBOUWPLANNEN	11
	BIJLAGE C: AANNAMES EN REKENSTAPPEN BEDRIJVENTERREIN OUDELAND	17
	BIJLAGE D: FACTSHEETS KANSRIJKE DOELGROEPEN	19

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk gaan we in op uw situatie en vragen aan ons. Ook leest u hier over onze aanpak om uw vragen te beantwoorden.

1.1 Uw situatie en vragen

Binnen uw gemeente lopen meerdere grondexploitatie's omtrent woningbouw en de uitgifte van bedrijventerrein. In voorgaande jaren heeft u veel en grote voorinvesteringen gedaan om deze projecten op gang te krijgen. Ook zijn er afspraken gemaakt met ontwikkelaars en woningcorporaties om de projecten grotendeels uit te voeren. Inmiddels zijn we enkele jaren verder en is de situatie op de grond- en woningmarkt sterk verslechterd. U heeft al de nodige maatregelen getroffen om mee te gaan in deze nieuwe realiteit. De vraag is welke maatregelen u nog meer kunt en moet nemen om de financiële uitwerking van de grondexploitaties weer op orde te brengen.



1.2 Uw vragen

U wilt inzicht in de benodigde maatregelen om uw grondexploitaties financieel weer op orde te brengen.

U vraagt zich af:

- Of de door u berekende scenario's voor de grondexploitaties realistisch zijn qua systematiek en resultaten?
- Welke optimalisaties en flexibiliseringen zijn er mogelijk per project en voor uw gehele portefeuille?
- Welke effecten hebben deze aanbevelingen en adviezen in financiële zin?

U als gemeente, rekent per woningbouwproject met een grond- en woningbouwopbrengst zoals die nu (peiljaar 2013) in uw grondexploitaties staat. Daarnaast heeft u verschillende scenario's doorgerekend waarbij u (1) een aangepast, meer marktconform programma aanhoudt voor uw woninglocaties, (2) extra risico's incalculeert en (3) rekening houdt met lagere opbrengsten uit woningbouw. U gaat daarbij in uw scenario's uit van een opbrengstdaling [REDACTED]

Wij hebben per project een marktconforme grond- en woningopbrengst bepaald. Deze benadering gaat uit van residuele grondprijzen (en voor Oudeland een uitgifte) die gebaseerd zijn op actuele marktwaarden medio 2013. Dit betekent dat we voor de vergelijking met uw scenario 'marktgericht bouwen' geen extra afboekingen en risico's meenemen. Deze zijn door de aanpak immers al marktconform en daardoor reeds ingecalculerd. De analyse zegt daarmee direct iets over de lagere grondopbrengsten die u zelf in de verschillende scenario's hanteert. Een specifieke uitwerking van onze werkwijze vindt u in bijlagen B (voor de woningbouwprojecten) en C (voor Oudeland).

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u onze adviezen. We geven ons oordeel over de door u berekende scenario's inclusief onze financiële analyse. Vervolgens gaan we in op mogelijke optimalisaties en flexibilisering.

2. ONZE ADVIEZEN

In dit hoofdstuk leest u onze adviezen. We geven eerst ons oordeel over de door u berekende scenario's. Vervolgens gaan we in op mogelijke optimalisaties en de financiële uitwerking hiervan.

2.1 Reken op een benodigde afboeking van € 65 tot € 70 miljoen

Op basis van onze marktconforme doorrekening van uw grondexploitaties komen wij uit op een benodigde afboeking van tussen de € 65 en € 70 miljoen. We hebben hiervoor met name gekeken naar de opbrengstenkant van uw grondexploitaties. Voor de kostenkant hebben we enkel hogere rentekosten in rekening gebracht wanneer we verwachten dat uw projecten uitlopen in de tijd. Dit is enkel het geval bij bedrijventerrein Oudeland.

U heeft verschillende toekomstscenario's opgesteld om af te boeken op uw grondexploitaties. Zelf komt u daarbij tot de volgende bedragen:

Tabel 1: overzicht van de door u opgestelde scenario's

Scenario	Benodigde afboeking
Marktgericht bouwen	€ 71,5 miljoen
Herstel markt(vraag) na 5-10 jaar	€ 90,5 miljoen
Vraag naar hogere marktsegment herstelt niet	€ 114,5 miljoen
Worst-case scenario	€ 200 miljoen

Verskil in opbrengstpotentie: ca. € 60 miljoen, extra kosten voor Oudeland: € 8,5 miljoen

De marktconforme opbrengstpotenties hebben we afgezet tegen de opbrengstpotenties zoals die in uw grondexploitaties staan. Het verschil komt daarbij uit op iets minder dan € 60 miljoen. In tabel 2 vindt u een onderverdeling van de marktconforme opbrengstpotenties per geanalyseerd plan. Een overzicht van de geanalyseerde plannen en een locatiebeoordeling vindt u in bijlage A. In bijlage B vindt u vervolgens de exacte berekeningen met stappen en aannames die we deden om tot deze opbrengstpotenties te komen.

Voor Oudeland rekenen we als gezegd extra rentekosten door een voorziene uitgifte tot 2040. Deze kosten komen neer op zo'n € 8,5 miljoen. In bijlage C vindt u de exacte berekeningen met stappen en aannames die we deden om voor Oudeland tot deze extra kosten te komen. Tezamen komt de benodigde afboeking daarmee neer op de eerdergenoemde € 65 tot € 70 miljoen. Let wel: dit bedrag is gebaseerd op de woningbouwplannen zoals die op dit moment in de grondexploitaties staan. In de volgende paragraaf gaan we in op de uitwerking van uw marktconforme scenario en mogelijke optimalisaties.

Tabel 2: opbrengstpotenties per project

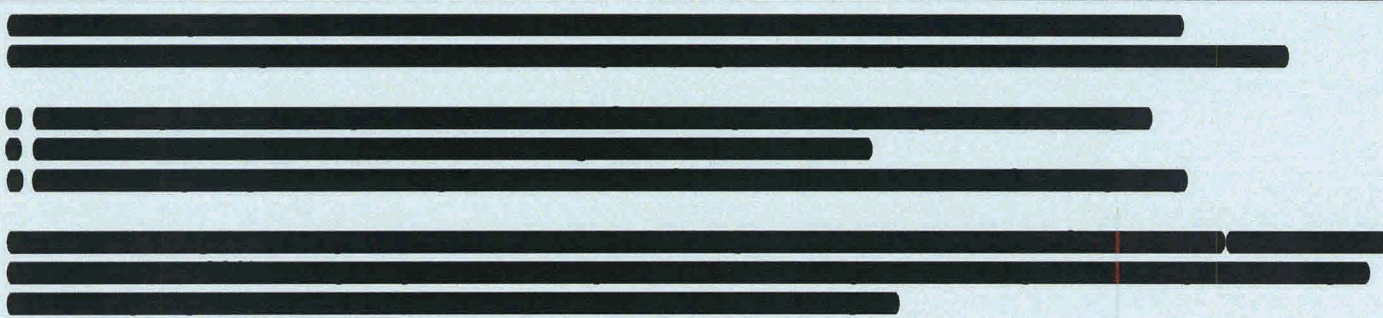
Project	Berekende marktconforme opbrengstpotentie	Gemeentelijke opbrengstpotentie ¹	Vershil
Parkzoom	██████████	██████████	██████████
De Tuinen	██████████	██████████	██████████
Meerpolder	██████████	██████████	██████████
Westpolder Bolwerk	██████████	██████████	██████████
Oudeland	██████████	██████████	██████████
Sub-totaal	██████████	██████████	██████████
Afboeking door vertraagde uitgifte Oudeland			██████████
Totaal			€ 65 – € 70 miljoen

Vershil in systematiek: percentages en risico-inschatting versus een marktconforme analyse

Bij het berekenen van uw scenario's voor afboeking gaat u uit van afboekingen op basis van extra risico's die u per plan voorziet en wijzigingen in de bouwprogramma's. Daar bovenop berekent u vaste percentages die u per plan af zou moeten boeken op de grondwaarde. De benadering die wij hanteerden gaat uit van residuele grondprijzen (en voor Oudeland een uitgifte) die gebaseerd zijn op actuele marktwaarden medio 2013. Dit betekent dat we voor de vergelijking met uw scenario 'marktgericht bouwen' geen extra afboekingen en

¹ We zijn hierbij enkel uitgegaan van begrote opbrengsten uit grondverkoop en woningbouw. Overige opbrengsten zijn logischerwijs niet meegenomen.

risico's meenemen. Deze zijn immers al marktconform. Wel hebben we het effect van de door u voorgestelde verandering in het programma van Parkzoom berekend.



We raden u aan om de woningen in uw scenario niet in een te goedkoop segment (onder € 175.000) te bouwen. In de markt bieden deze woningen momenteel goede afzetmogelijkheden, maar een blik op de toekomst geeft aan dat hier op de lange termijn minder vraag naar is, omdat:

1. Deze woningen vooral interessant zijn voor jongeren en starters op de woningmarkt. Deze groep groeit zeer beperkt t/m 2020 en blijft nagenoeg stabiel tussen 2020 en 2030 waardoor de toekomstige vraag opdroogt;
2. U door woningen aan te bieden onder € 175.000, concurreert met woningcorporaties die vanuit de Rijksoverheid worden gestimuleerd om hun woningbezit te verkopen.

U loopt dus het risico dat u woningen bouwt die over tien jaar niet langer courant zijn. Voorkom een overaanbod aan woningen. Op 1 januari 2013 stonden in uw gemeente 4.000 woningen in de planning. Dat is relatief veel in vergelijking met de vraag naar woningen. In de volgende paragraaf gaan we hier verder op in. Extra woningen toevoegen brengt een afzetrisico met zich mee.

2.2 Meer huur vergroot uw afzetkansen, maar zorgt voor ca. € 6 miljoen aan extra afboekingen

Het aantal geplande woningen in uw gemeente is aan de hoge kant. U kunt daardoor moeite ondervinden met de afzet van deze woningen. Dit brengt hoge kosten met zich mee. Om dit te voorkomen raden we u aan om in te zetten op levensloopbestendige woningen, koopwoningen tussen € 175.000 en € 300.000 en daarbij het aandeel huurwoningen in uw plannen met 20% te vergroten.

Reken op een afzetting van circa 350 tot 400 woningen per jaar

Primos gaat uit van een vraag naar 1.400 woningen tussen 2013 en 2020 (315 woningen per jaar)². De historische afzet komt hier redelijk mee overeen. Zo werden in uw gemeente 281 woningen afgezet in 2010, in 2011 waren dit (mede door toedoen van woningbouwsubsidies vanuit het Rijk) 581 woningen en in 2012 kwam het aantal neer op 400 woningen.

De 581 woningen in 2011 zien we vanwege de woningbouwsubsidies niet als representatief. Over 2010 en 2012 werden gemiddeld 340 woningen afgezet. Dit getal ligt iets boven de Primos prognose, die enkel uitgaat van de eigen behoefte voor Lansingerland. Primos berekent geen extra afzet van woningen voor regionale opvang, terwijl uw woningbouwlocaties hier wel op gebaseerd zijn. Daarbij woedt er op dit moment nog een crisis op de woningmarkt, waardoor het aantal afgezette woningen over enkele jaren weer wat hoger uit kan vallen. Deze beide argumenten zijn voor ons reden om de prognose naar de toekomst licht omhoog aan te passen. We gaan daarmee uit van een afzet van circa 350 tot 400 woningen per jaar tot 2020. Na 2020 daalt dit aantal licht tot ongeveer 380 woningen per jaar.

Het aantal geplande woningen in uw gemeente is aan de hoge kant

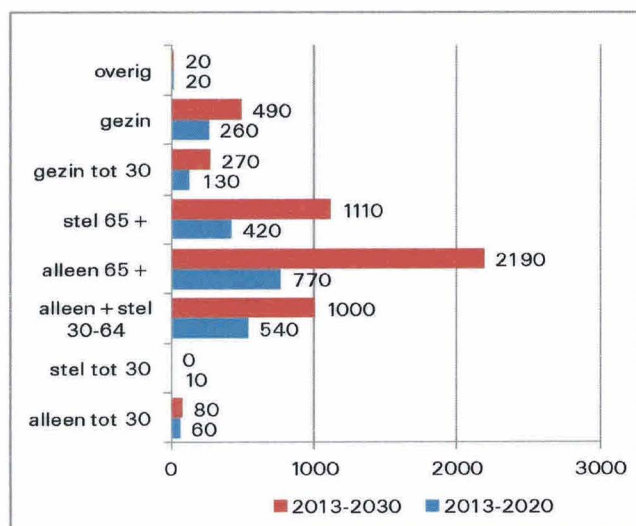
Zoals we eerder aangaven stonden er op 1 januari van dit jaar 4.000 woningen in nieuwbouwplannen in uw regio. Dit betekent dat u met eerder genoemd afzettingstempo tot grofweg 2025 alle vraag reeds bedient. Daarom brengt verdichting in uw plannen en het toevoegen van extra woningen een groot afzetrisico met zich mee. In onze berekening zijn we vooralsnog niet uitgegaan van een langere looptijd voor uw woningbouwplannen.

² WBR rekent daarbij naast de eigen behoefte met een regionale verstedelijkingsopgave voor Lansingerland en prognosticeert in totaal een vraag van 3.600 woningen tussen 2013 en 2020. Dit komt neer op een afzet van 515 woningen per jaar. In het licht van de crisis op de woningmarkt achten wij deze inschatting te hoog en niet langer realistisch.

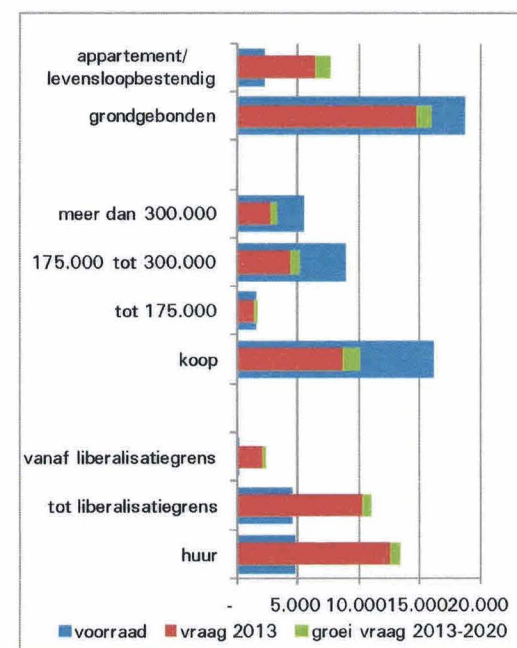
Houdt rekening met de woonwensen van gezinnen, werkende stellen en 65+ ers

Op basis van de Primos prognose verwachten we dat de vraag naar woningen tot 2030 uit een breed aantal doelgroepen bestaat, namelijk 65+ ers, gezinnen en werkende stellen. Van starters: alleenstaanden en stellen tot 30 jaar hoeft u minder vraag te verwachten. Houdt in uw bouwprogramma's rekening met de woonwensen van de kansrijke doelgroepen. Dit betekent met name een sterke voorkeur voor huurwoningen onder 65+ ers. Voor een overzicht van alle wensen: zie bijlage D van dit rapport.

Figuur 1: ontwikkeling van doelgroepen tot 2020 en 2030



Figuur 2: vraag en aanbod naar woningtype



Zet in op levensloopbestendige woningen, huurwoningen en koop tussen € 175.000 en € 300.000

Uit figuur 2 blijkt dat er een overschot is aan grondgebonden woningen en koopwoningen. Daar staat tegenover dat er marktruimte is voor levensloopbestendige woningen en huurwoningen (zowel goedkoop als duur). Binnen de markt voor koopwoningen is zeer beperkte ruimte in het goedkope segment. De grootste groei van de vraag vindt hier echter plaats in het middeldure segment tussen € 175.000 en € 300.000. We brachten de marktruimte in beeld door de vraag naar de verschillende woningtypen te confronteren met de woningen in de bestaande voorraad.³

Meer huurwoningen verbeteren uw financiën niet, maar maakt de woningmarkt wel toekomstbestendiger

Uit de vraag-aanbod analyse en de bevolkingsprognose blijkt een zeer sterk tekort van- en grote voorkeur naar huurwoningen. Het aandeel huur in uw huidige plannen is zo'n 10% terwijl de vraag naar nieuwe woningen minimaal voor 30% uit huur bestaat. Naast in te zetten op levensloopbestendige woningen en woningen tot € 300.000 (wat u naar ons idee al goed doet) raden we u dus aan om het aandeel huurwoningen te verhogen.

We raden u aan om 20% van de rijwoningen en appartementen binnen uw plancapaciteit van koopwoningen om te zetten naar de huur. Het grote nadeel van deze ingreep is dat huurwoningen een lagere residuele grondwaarde kennen dan koopwoningen. [REDACTED]



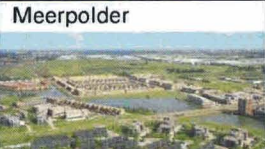


[REDACTED] In uw plannen heeft u ca. 1.100 rijwoningen en 460 appartementen bestemd voor de koopmarkt. Stel dat u 20% van deze voorraad omzet naar de huur dan voorzien we circa € 6 miljoen minder aan opbrengsten en dus extra afboekingen. Daar staat tegenover dat u uw afzetkansen drastisch vergroot en daarmee voorkomt dat uw plannen uitlopen of zelfs helemaal geen afzet vinden. In het geval van langere looptijden voor uw plannen, zullen de

³ De vraag is daarbij gebaseerd op een combinatie van de prognose uit Primos en de voorkeuren van verhuiscapaciteit in het WoOn 2012 van het Ministerie van BZK. De voorraad brachten we in kaart door middel van CBS (2013) en de CFV regiorapportage Rijnmond (2012).

⁴ [REDACTED]

rentekosten flink oplopen. In het geval dat u een deel van uw planvoorraad niet afgezet krijgt lopen de kosten uiteraard nog verder op. Zo hebben we de opbrengstpotentie van uw gezamenlijke woningplannen vastgesteld op ca. € 170 miljoen (Zie tabel 3 in bijlage B). Stel bijvoorbeeld dat u 10% van uw planvoorraad niet afgezet krijgt, dan betekent dat direct een opbrengstpotentie van € 17 miljoen die u misloopt. In dat perspectief zijn de € 6 miljoen aan extra kosten voor het vergroten van uw huuraandeel ook financieel een erg goede zet.

BIJLAGE A: GEANALYSEERDE PROJECTEN

Project	Totale planopgave	Resterende opgave	Planning	Locatiebeoordeling	Betrokken ontwikkelaars
 <p>Parkzoom</p>	1.251 woningen	587 woningen - 241 appartementen (65 sociaal) - 267 rijwoningen (15 sociaal) - 20 2 ¹ kap - 56 vrijstaand - 3 vrije kavels	ontwikkeling tot ca. 2020	aan de rand van Bergschenhoek 0 beperkt uitzicht op buitengebied – kind- en autovriendelijke omgeving + naast HSL lijn – op fietsafstand van metro + relatief kleine kavels –	- Bouwfonds - Batenburg - Visscher - Zondag ontwikkeling - (samen in BBGZ)
 <p>De Tuinen</p>	893 woningen	81 woningen - 25 appartementen - 15 2 ¹ kap - 11 geschakelde patiobungalows - 31 vrije kavels	ontwikkeling tot ca. 2017	naast centrum van Bleiswijk ++ kind- en autovriendelijke omgeving + nabij A12 + gevarieerde locatie en aanbod +	- Blauwhoed
 <p>Meerpolder</p>	2.600 woningen	544 woningen - 250 appartementen - 100 rijwoningen - 97 2 ¹ kap - 61 vrijstaande woningen - 36 vrije kavels	ontwikkeling tot ca. 2017	nabij centrum Berkel en Rodenrijs + kind- en autovriendelijke omgeving + groene omgeving + nabij metro +	- Blauwhoed - AM
 <p>Westpolder/Bolwerk</p>	2.908 woningen	1.474 woningen - 70 sociale appartementen - 725 rijwoningen (70 sociaal) - 578 2 ¹ kap - 101 vrijstaande woningen	ontwikkeling tot ca. 2024	nabij centrum Berkel en Rodenrijs + kind- en autovriendelijke omgeving + groene omgeving + nabij metro + iets grotere kavels + dorps gevarieerd programma ++	- Amvest - Kavel Vastgoed
 <p>Oudeland</p>	ca. 72 ha. uit te geven bedrijventerrein	ca. 57 ha. nog uit te geven	ontwikkeling tot ca. 2033	strategische ligging in Zuidelijke Randstad ++ uitleglocatie geschikt voor veel doelgroepen + nabij metro en A13 +	

BIJLAGE B: AANNAMES EN REKENSTAPPEN WONINGBOUWPLANNEN

Voor het bepalen van de opbrengstpotentie van uw woningbouwplannen zijn wij als volgt te werk gegaan:

1. We hebben per project een marktconforme grond- en woningopbrengst bepaald. Dit zegt dus direct iets over de lagere grondopbrengsten die u zelf in de verschillende scenario's hanteert.
2. We hebben gekeken hoe de aanpassingen in uw programma's doorwerken op de grond- en woningbouwopbrengsten.

1. Het bepalen van een marktconforme grond- en woningbouwopbrengst

We zijn hiervoor uitgegaan van daadwerkelijke woningtransacties over 2012 en de eerste helft van 2013 in uw gemeente. Deze gegevens hebben we per kern (Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk) opgevraagd bij NVM. De precieze gegevens die we opvroegen:

- Het aantal transacties
- De mediane transactieprijs
- De mediane transactieprijs per m²
- De mediane perceeloppervlakte
- Het aantal in aanbod staande woningen op medio jaar 2013
- De mediane vraagprijs van deze woningen per m²

Via NVM zijn deze gegevens opvraagbaar voor een vijftal verschillende woningtypen, te weten:

- Tussenwoningen
- Hoekwoningen
- Twee-onder-een-kap woningen
- Vrijstaande woningen
- Appartementen

De geanalyseerde plannen hebben we dan ook bekeken naar deze vijf verschillende woningtypen, met daarbij vrije kavels als apart woningtype. Voor deze vrije kavels hebben we dezelfde residuele prijs per m² gebruikt als voor de vrijstaande woningen.

De gegevens van NVM hebben we in samenhang bekeken met gegevens die we zelf voor uw gemeente (wederom per kern en woningtype) van Funda hebben gehaald. We hebben ons daarbij expliciet gericht op jonge woningen (bestaand aanbod vanaf bouwjaar 2001 en nieuwbouw), omdat deze woningen naar ons idee de beste referentie zijn voor de nieuwbouwwoningen die u op de markt wilt brengen.

De daadwerkelijke transactiepreisen van NVM hebben we gecombineerd met de vraagprijzen van het aanbod (tevens via NVM). Voor deze vraagprijzen hebben we een afslag van 7% gehanteerd. Volgens NVM is dat de onderhandelingsruimte om van vraagprijs naar daadwerkelijke transactieprijs te komen.

Afhankelijk van de door ons ingeschatte aantrekkelijkheid per woonkern hebben we een opslag gehanteerd van 5% voor het feit dat u nieuwbouwwoningen aanbiedt in plaats van woningen in de bestaande bouw. De resultaten van deze berekening hebben we vervolgens aan de hand van onze eigen ervaring en inzicht zonodig opgehoogd of afgezwakt. Aangezien in de nieuwbouwplannen de rijwoningen niet worden onderscheiden in tussen- en hoekwoningen, hanteerden we voor hoekwoningen een opslag van € 50 per m². Dit omdat u naast tussenwoningen wel hoekwoningen bouwt die in onze ogen iets meer opleveren. Daar staat tegenover dat we de prijzen voor twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen in Parkzoom en De Tuinen enigszins hebben afgezwakt vanwege het feit dat u deze woningen op een erg klein perceel bouwt (ca. 250 m² in plaats van een meer marktconforme oppervlakte rond 500 m²).

Op basis van deze exercitie zijn wij tot de volgende marktconforme woningopbrengsten per m² gekomen:

Tabel B1: marktconforme opbrengsten (V.O.N.-prijzen) per m² op basis van NVM

Woonkern	Woningtype	Opbrengst per m ²
Bergschenhoek	Rijwoning	● ██████
	Twee-onder-een-kap	● ██████
	Vrijstaand	● ██████
	Appartement	● ██████
Berkel en Rodenrijs	Rijwoning	● ██████
	Twee-onder-een-kap	● ██████
	Vrijstaand	● ██████
	Appartement	● ██████
Bleiswijk	Rijwoning	● ██████
	Twee-onder-een-kap	● ██████
	Vrijstaand	● ██████
	Appartement	● ██████

Deze opbrengsten hebben we vermenigvuldigd met de GBO's (gebruiksoppervlakten) per woningtype om tot V.O.N.-prijzen te komen. Aanvankelijk wilden we hiervoor de GBO's gebruiken zoals die per woningplan in uw grondexploitaties staan. Door de tijdsdruk en afwezigheid van deze gegevens was dit echter niet mogelijk en hebben we gebruik gemaakt van bij ons bekende kengetallen die aansluiten bij de gegevens van NVM en Funda.

Om tot een residuele grondwaarde per woningtype per woonkern te komen, hebben we de V.O.N.-prijzen vermindert met een percentage van 21% BTW en bouwkosten (op basis van de website www.bouwkostenkompas.nl) plus 23% bijkomende kosten. Deze residuele grondwaarden hebben we vervolgens gedeeld door de aangeleverde of ingeschatte perceeloppervlakten per woningtype. In tabel C2 vindt u de residuele grondwaarden per m².

Om de opbrengstpotentie per plan per woningtype te berekenen hebben we de residuele grondwaarden per m² vermenigvuldigd met de aangeleverde perceeloppervlakten per plan. Voor De Tuinen zijn deze allen bekend, voor Parkzoom en Westpolder Bolwerk hebben we op basis van de aangeleverde gegevens een goede inschatting kunnen maken. Van Meerpolder ontbreken deze gegevens. Om zo dicht mogelijk bij de werkelijkheid te blijven hebben we hiervoor een gemiddelde genomen van de aangeleverde gegevens uit De Tuinen en Parkzoom. Voor sociale woningbouw zijn we uitgegaan van prijzen die uw gemeente hanteert volgens de kaderbrief grondprijzen (2012). Hiervoor geldt: € 12.500,- ex BTW voor meergezinswoningen en € 15.000 ex BTW voor eengezinswoningen. Hiermee kwamen we tot de volgende opbrengstpotenties per plan:

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Westpolder Bolwerk	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

2. Veranderingen in de opbrengsten door de door u berekende scenario's

In uw scenario's houdt u rekening met opbrengstendalingen van respectievelijk 7,5% (voor Oudeland 5%), 10% en 20%. Daarnaast houdt u in enkele plannen rekening met een aanpassing in het programma. Hieronder de veranderingen op een rij en de effecten die dit heeft op onze analyse:

Tabel B4: veranderingen in scenario's

Plan	Wijzigingen in scenario	Effect op de marktconforme berekening
Parkzoom	<ul style="list-style-type: none"> - Alle grondgebonden woningen worden goedkope grondgebonden woningen - Alle appartementen worden goedkope appartementen - Voor iedere grondgebonden woning komt in het nieuwe plan 1,2 woning terug 	De verandering in het programma levert in onze berekening een positief effect op van € 1,5 miljoen. Dit komt doordat u 20% meer grondgebonden woningen bouwt, terwijl de grondprijs van goedkope eengezinswoningen beperkt lager ligt dan die van twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen.
Meerpolder	€ 1 miljoen extra afboekingen door tegenvallende biedingen	De berekening wordt al gezien als marktconform, extra afboekingen worden daarmee niet meegenomen.
Oudeland	€ 4 miljoen extra rentelasten door vertraagde uitgifte	In onze analyse zal de uitgifte verder vertraagd worden tot circa 2040. Dit brengt nog circa € 4,5 miljoen extra rentelasten met zich mee.

BIJLAGE C: AANNAMES EN REKENSTAPPEN BEDRIJVENTERREIN OUDELAND

Reken op € 8,5 miljoen extra kosten door vertraging

Zelf rekent u in uw marktconforme scenario op € 4 miljoen aan extra kosten door een vertraging van 2033 tot 2035. Wij berekenen een extra kostenpost van € 4,5 miljoen vanwege een extra vertraging tot 2040. Een toelichting op deze getallen volgt hieronder.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn marktconform

Voor bedrijventerreinen (en dus voor Oudeland) worden grondprijzen van € 265,- ex. BTW voor zichtlocaties en € 237,50 ex. BTW voor niet-zichtlocaties gehanteerd. Op basis van eerdere studies die we in uw regio hebben gedaan, achten we deze prijzen realistisch en marktconform.

Vraag naar bedrijventerreinen in Lansingerland is 50 tot 80 ha. tot 2030

Voor het afzettempo en daarmee de looptijd van de uitgifte voor Oudeland, baseren we ons op de regionale behoefteramingen van de provincie Zuid-Holland (Ecorys, 2012). De regionale ramingen hebben we vertaald naar de gemeente Lansingerland. Lansingerland maakt hierin deel uit van de regio Groot-Rijnmond. Voor deze regio wordt de behoefte naar bedrijventerreinen geraamd op 425 tot 640 ha. tussen 2013 en 2030. We gaan hierbij uit van het landelijk afgesproken TM (transatlantic markets) scenario⁷. Om de behoefte voor Lansingerland te bepalen keken we naar het relatieve aandeel van de gemeente in de regio met betrekking tot (1) het areaal aan bedrijventerreinen, (2) de historische uitgifte over de afgelopen tien jaar en (3) het aandeel in de werkgelegenheid. Op basis hiervan schatten we in dat Lansingerland een aandeel van 12% heeft in de toekomstige ruimtevraag van de regio Groot-Rijnmond. Concreet betekent dit een vraag van circa 50 tot 80 hectare tot en met 2030.

Toekomstperspectief: 1,5 tot 2,5 ha. per jaar voor Oudeland

Uit de database IBIS werklocaties (2013) blijkt dat Lansingerland zes bedrijventerreinen in uitgifte heeft met een uitgeefbaar areaal van 147 ha. Het aanbod is dus relatief groot ten opzichte van de vraag die we

⁷ Zoals door het Rijk en de provincies is afgesproken in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020.

verwachten. In de praktijk zal mogelijk ook sprake zijn van enige overloop vanuit buurgemeenten in de regio Haaglanden. Over de afgelopen zeven jaar was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in Lansingerland 8,7 ha. per jaar. Hierbij zaten ook enkele uitschieters, zoals op Bleizo waar een aantal grote logistieke partijen gevestigd zijn (o.a. Aldi). Als we de lijn doortrekken verwachten we een vraag van circa 100 hectare. De prognose (zie vorige paragraaf) laat echter een vraag van 50 tot 80 hectare zien tot en met 2030. Dit betekent een gemiddelde uitgifte van 3 tot 5 hectare per jaar. Voor Oudeland was de jaarlijkse uitgifte 2,1 ha. over de afgelopen zeven jaar. De gemeente kampt met een groot overaanbod van bedrijventerreinen en een teruglopende uitgifte in de afgelopen jaren. De verwachting is echter dat de uitgifte zich na 2016 grotendeels zal herstellen. Ga dus uit van een uitgifte van ca. 6 hectare tot 2016 en zo'n 2 hectare per jaar na 2016. Dit komt neer op een looptijd tot circa 2040.

Looptijd tot 2040 brengt € 4,5 miljoen aan extra kosten met zich mee

Zelf heeft u verschillende berekeningen gemaakt om de kosten van extra vertraging in beeld te brengen. Zo becijfert u de kosten voor een vertraging tot 2035 op € 4 miljoen en een additionele vertraging van 2035 tot 2043 op € 7,1 miljoen. Deze laatste berekening komt neer op zo'n € 900.000 aan kosten per jaar vertraging. Daarmee komen de extra kosten voor een uitgifte tot 2040 uit op € 4,5 miljoen bovenop de € 4 miljoen aan kosten die u zelf rekent tot 2035.

BIJLAGE D: FACTSHEETS KANSRIJKE DOELGROEPEN

Paren en gezinnen (circa 35-55 jaar)



Kenmerken:

- voornamelijk tweeverdieners;
- ruim budget;
- kritisch op de woonomgeving;

Eisen woonomgeving:

- nabij voorzieningen als scholen en gezondheidszorg, die allemaal makkelijk met de auto te bereiken zijn;
- geen drukke doorgaande wegen, genoeg parkeermogelijkheden;
- openbare ruimte net en onderhouden;
- kindvriendelijk woonklimaat: verkeersveilig, speelgelegenheden, groen, ruimte.

Eisen woning:

- ruime woning vanaf 100 m² (50 – 60%);
- zeer sterke voorkeur voor koopwoningen;
- grondgebonden woning (80%);
- tuin en garage/schuur;
- 4 of meer kamers (75%);
- parkeergelegenheid op eigen terrein.

Te verleiden:

- ruimte in de woning;
- veilige woonomgeving;
- school nabij;
- autovriendelijke omgeving.

Werkende stellen/alleenstaanden (circa 35-55 jaar)



Kenmerken:

- alleenstaanden zijn een toenemende doelgroep door individualisering;
- deels tijdelijk (tussen twee koopwoningen in, tijdelijk werk of scheiding);
- zoeken een dynamische woonomgeving met voorzieningen

Eisen woonomgeving:

- stedelijke omgeving: nabij voorzieningen als winkels, horeca en leisure of juist suburbaan: groen, ruimte, rust
- erg gesteld op privacy met kritisch op overlast;
- een autovriendelijke omgeving en een groene/nette uitstraling is belangrijk;

Eisen woning:

- voorkeur voor grondgebonden woning;
- woonoppervlak vanaf 90-120 m² gbo;
- betaalbare prijs in midden en hoog segment;
- huurprijs tot € 648 (een deel maximaal € 800);
- minimaal twee slaapkamers;
- lift in appartementencomplex;
- tuin en garage/schuur.

Te verleiden:

- ruimte in de woning;
- veilige woonomgeving;
- autovriendelijke omgeving.

Vitale ouderen (circa 55-75 jaar)



Kenmerken:

- kinderen hebben het huis verlaten, orientatie op een nieuwe woning;
- steeds vitaler
- veel tijd en geld voor (nieuwe) hobby's;
- zoeken een huis en omgeving die daarop aansluit

Eisen woonomgeving:

- centrale ligging, zowel met de auto als openbaar vervoer;
- aanwezigheid van zorgvoorzieningen;
- nabijheid restaurants en terrassen wordt gewaardeerd;
- voorkeur voor ligging in de buurt van (winkel)voorzieningen;
- veilige woonomgeving zonder criminaliteit of gevaarlijke verkeerssituaties.

Eisen woning:

- woningvoorkeur is tweeledig: 40% appartement, 60% grondgebonden;
- ruimte voor hobby- computer- en logeerkamer
- woonoppervlak vanaf 80-140 m² gbo;
- woning gelijkvloers en appartement met lift;
- beperkte behoefte aan (zorg)diensten, vooral huishoudelijke hulp;
- eenvoudige domotica: videofoon, centrale bediening, elektrische apparatuur en inbraakalarm;
- pas op voor zorg- of ouderenstigma: de doelgroep wil hiermee niet geïdentificeerd worden;
- tegelijkertijd veel behoefte aan gelijkgestemden in het complex.

Te verleiden:

- centrale ligging nabij voorzieningen en openbaar vervoer;
- veilige woonomgeving;
- groene en verzorgde omgeving.

stec
groep

stec groep bv
willemsplein 5
postbus 217
6800 ae arnhem
tel 026 - 751 41 00

info@stec.nl
www.stec.nl
