

INHOUDSOPGAVE

In dit bandje zijn de verslagen opgenomen van de deelsessies die zijn gehouden op het Opinieplein (de politieke markt) van donderdag 11 december 2008.

Deelsessie 1: Tussenrapportage woonoffensief.
- met bijlage.

Deelsessie 2: Evaluatie bouwadvieswinkel.
- met bijlage.

Deelsessie 3: Rapport Rekenkamer budgetrecht van de raad.
- met bijlage.

Conclusies OPINIEPLEIN 11 december 2008

Deelsessie 1 – Tussenrapportage woonoffensief.

Informatieverstrekking.

Tijdstip:

Van 19.30 – 20.30 uur in de raadszaal.

Voorzitter : raadslid Luc Baaten.

Toelichting : wethouder Jop Fackeldey.

Griffier : Henk Riepma.

Aantal belangstellenden : ca. 34 personen.

Inhoud bespreking:

Aan de hand van een presentatie (zie bijlage) licht wethouder Fackeldey de stand van zaken van het woonoffensief toe. De bevolking is in 2007 toegenomen met 833 personen. De woningproductie over 2008 zal net als in 2007 ca. 540 woningen bedragen. Voor de periode 2009 – 2014 is een nieuwe woonvisie in ontwikkeling. Daarin worden het kader en het instrumentarium opgenomen voor de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven op het gebied van wonen in Lelystad. De effecten van de economische recessie zullen op de korte termijn klein zijn, maar zullen op de langere termijn een neerwaartse druk hebben op de bouwproductie.

Naar aanleiding van de presentatie worden de volgende vragen gesteld en door of namens het college beantwoord.

Is het mogelijk de kwaliteiten van wijken te versterken zonder dat dit leidt tot een verstoring in de evenwichtige opbouw van de stad?

- Er wordt gekeken hoe de verborgen kwaliteiten van wijken beter kunnen worden benut. Enerzijds om ervoor te zorgen dat elke wijk op het gewenste niveau komt en anderzijds om aantrekkelijker te worden voor mensen van buiten.

In de tussenrapportage wordt gesproken over 25% huur en 75% koop. Wordt de 30/70 verdeling losgelaten?

- Nee, het streven blijft 30/70.

Moet Lelystad wel blijven streven naar het bevorderen van het eigen woningbezit?

- Het beleid blijft daarop gericht. De inzet van de starterslening maakt de kopersgroep groter. Een deel van de bevolking zal zich nooit een eigen woning kunnen veroorloven en een deel kan dat voorlopig niet. Voor die laatste groep wordt het aandeel markthuurloningen vergroot.

Er moet worden onderzocht of het aanbod van huurwoningen voldoet aan de vraag.

- Dat onderzoek is gedaan. De vraag naar huurwoningen neemt toe.

Is erfpacht mogelijk bij maatschappelijk gebonden eigendom (MGE)?

- MGE kan ook in erfpacht. Daar zitten nadelen aan. Het is alleen interessant als de grondprijs een groot deel uitmaakt van de kosten. Dat is in Lelystad niet het geval. Niettemin zal deze vraag worden meegenomen in de opdracht aan Centrada.

Zijn de juridische bezwaarpunten die aan erfpacht zijn verbonden opgelost?

- Die juridische aspecten zijn niet zo lastig, in Amsterdam wordt al jaren op deze wijze gewerkt. Er zit alleen wel veel extra werk aan. De vraag is of dat in Lelystad ook opweegt tegen de voordelen.

Zijn de prestatieafspraken met Centrada op orde?

- Het Lokaal Akkoord met Centrada wordt geëvalueerd. Bij sociale huur is achterstand ontstaan. Dat is deels aan de gemeente te wijten, o.a. vanwege de koppeling met andere koopwoningen. Daar was een protocol voor, maar dat blijkt belemmerend te werken. Inmiddels is dit in Warande losgekoppeld.

Er vindt veel migratie plaats vanuit de bestaande stad, maar er komen weinig nieuwe inwoners van buiten. Moeten er zwaardere middelen worden ingezet?

- In Lelystad moeten jaarlijks gemiddeld 300 nieuwe woningen worden gebouwd om te voorzien in de eigen behoefte (gezinsverdunding). Van de groei is 40% afkomstig van buiten. De kunst is om die mensen vast te houden. Daarvoor moet werkgelegenheid worden geboden. Verder is de strategie gericht op het zoeken naar groepen (niches) voor thematisch wonen. De ambitie blijft 650 woningen per jaar, maar daarbij moet wel in de gaten worden gehouden dat niet wordt gebouwd voor de leegstand.

De tijden veranderen. Is de ambitie van 650 woningen nog wel reëel?

- De ambitie is langjarig. De kredietcrisis gaat ook weer over. Zodra dat het geval is moet de gemeente er klaar voor zijn.

Als gevolg van de kredietcrisis doet zich een verschuiving voor naar meer huur. Moet het beleid daarop worden aangepast?

- De markthuurlijst telt niet mee voor de sociale huur. Er zijn ontwikkelaars die nu aanbieden om eerst 10 jaar te huren en daarna te kopen. Ook het omzetten van bestaande koopwoningen in huurwoningen komt voor.

Is de duurzaam bouwen beurs eenmalig?

- Nee, het is de bedoeling de informatie voor duurzaam bouwen te koppelen aan de kavelwinkel.

Welke visie heeft het college op de dreiging van een jarenlange vlakte in het centrum door de problemen in Parkwijk?

- In Parkwijk is gekozen voor een type woonmilieu tussen suburbaan en stedelijk. Vergelijkbaar met Hanzepark. Parkwijk is niet gefaseerd gestart want dat zou concurrentie zijn voor Hanzepark. Van belang is dat een goede kwaliteit wordt gerealiseerd. In het oorspronkelijke plan waren de woningen te duur. Bij de herontwikkeling is nu gekozen voor woningen die passen bij het centrum van Lelystad. Als die niet op korte termijn kunnen worden gebouwd zal moeten worden bekeken wat met de open ruimte moet worden gedaan. De raad zal worden geïnformeerd over de uitkomst.

Bij duurzaam bouwen is het van belang de expertise ook op te bouwen in de organisatie. Is de klimaatcoördinator al benoemd?

- Ja.

Het is gewenst om flexibel te kunnen inspringen op de marktvraag. Dat moet ook organisatorisch zijn ingebed. Kan snel een project worden opgestart?

- Ja. Met het overleg bouwnijverheid Lelystad (OBL) is afgesproken om met hen de marktvraag intensiever te toetsen en de toetsmomenten naar voren te halen. Het grondbedrijf kan mede op basis daarvan heel snel schakelen.

Landelijk zullen de komende tijd 100.000 bestaande woningen worden geïsoleerd. Kan Lelystad daar ook van profiteren?

- De minister heeft die ambitie, maar het is nog niet zo ver dat het al praktisch wordt toegepast. Lelystad heeft wel goede contacten en houdt de voortgang in de gaten.

Kunnen de gegevens van het migratieonderzoek worden versneld?

- Als de gegevens gebaseerd worden op een periode van een halfjaar bestaat het risico dat de uitkomsten worden gekleurd door incidenten. Om betrouwbare resultaten te krijgen moet de omvang van de meetperiode voldoende zijn.

In de presentatie is niet gesproken over wonen op het water.

- Binnenkort wordt een intentieverklaring ondertekend met de initiatiefgroep Drijvend Wonen.

Wanneer worden kavels in Warande uitgegeven?

- De belangstellingregistratie is al mogelijk. De data worden via de website bekend gemaakt. Medio februari 2009 wordt bekeken in welke volgorde kavels worden uitgegeven.

Conclusie:

De voorzitter concludeert dat het onderwerp voldoende is besproken. De quick scan gevolgen kredietcrisis en de woonvisie worden tegemoet gezien.

Vervolgtraject:

Geen.

Contactadres voor vragen of opmerkingen over deze conclusies:

griffie@lelystad.nl tel. 0320 – 278 353.

Conclusies OPINIEPLEIN 11 december 2008

Deelsessie 2 – Evaluatie bouwadvieswinkel.

Informatieverstrekking.

Tijdstip.

Van 19.30 – 20.30 uur in kamer 7 & 8.

Voorzitter : raadslid Elly van Wageningen

Toelichting : wethouder Jenneken Nuijt.

Griffier : Ineke Essing.

Aantal belangstellenden : ca. 20 personen.

Inhoud bespreking:

Wethouder Nuijt geeft een toelichting op de evaluatie van het functioneren van de Bouwadvieswinkel. In 2005 is het project particuliere woningverbetering, als onderdeel van het wijkontwikkelingsplan Noordoost, gestart. Doelstelling was om ca. 75% van de particuliere huiseigenaren te verleiden tot woningverbetering. Ter ondersteuning van dit project heeft Centrada samen met de gemeente de BouwAdviesWinkel opgericht.

De conclusie uit de evaluatie is dat op korte termijn ca. 20% van de woningen zal zijn gerenoveerd. Met ingang van 1 november jl. is de BouwAdviesWinkel in de huidige vorm opgeheven. Als vervolgstap wordt nu voorgesteld om de BouwAdviesWinkel onder te brengen bij de gemeente. De wethouder legt uit welke maatregelen genomen kunnen worden.

De wethouder beantwoordt de volgende vragen.

Als de leveringsvoorwaarden straks worden versoepeld, hoe gaat de gemeente dan om met mensen die gerenoveerd hebben onder de huidige regeling?

De gemeente zal rekening houden met de situatie van deze groep eigenaren. Er komt een overgangsregeling.

De trage besluitvorming wordt als één van de oorzaken genoemd.

Als gevolg van opgedane ervaring gaat de besluitvorming nu een stuk sneller.

De prijs voor het aangeboden pakket is opmerkelijk. Marktpartijen bieden hetzelfde pakket veel voordeliger aan. Kunnen de pakketten niet goedkoper?

De kwaliteit en de duurzaamheid van de maatregelen is wel van belang, bijvoorbeeld voor de dakbedekking. Via de BouwAdviesWinkel is dat gegarandeerd.

Het ligt in de bedoeling dat er straks een keuze kan worden gemaakt uit meerdere aannemers.

De financiële situatie van bewoners, soms schuldenproblematiek, speelt ook een rol. Wordt het een taak van de BouwAdviesWinkel om sociale problemen op te lossen?

Het doel blijft om woningen te renoveren en de leefbaarheid in de wijk te vergroten. De problematiek vraagt de inzet van meerdere gemeentelijke diensten. Door de BouwAdviesWinkel onder te brengen bij de gemeente is dat beter te organiseren. Er is reeds een communicatieadviseur aangetrokken.

Als één van de oplossingen geldt bijvoorbeeld dat Centrada een woning kan terugkopen, vervolgens renoveert en daarna de woning weer als huurwoning aanbiedt.

Is het niet mogelijk om personeel in dienst van de gemeente aan te nemen in plaats van te werken met een bemiddelingsbureau?

De wethouder zegt toe dit nader te onderzoeken en de raad daarover te informeren.

Komt de bijdrage van het Ministerie VROM niet in gevaar?

Het Ministerie is betrokken en geïnteresseerd in het project. Het geld staat er nog.

Is de doelstelling van 75% nog wel een reële doelstelling?

De doelstelling zal nog tegen het licht worden gehouden en is afhankelijk van een te maken inschatting.

Wat is de rol van de gemeenteraad en wat gaat de nieuwe werkwijze kosten?

De raad heeft in de Najaarsnota 2008 een bedrag beschikbaar gesteld. Dit bedrag moet nog worden geactiveerd. Begin 2009 ontvangt de raad een voorstel voor het beschikbaar stellen van een krediet.

Conclusie:

De voorzitter concludeert dat het onderwerp voldoende is besproken. Begin 2009 ontvangt de raad een voorstel over de financiële kant van de zaak.

Vervolgtraject

Raadsbehandeling begin 2009.

Contactadres voor vragen of opmerkingen over deze conclusies:

griffie@lelystad.nl tel. 0320 – 278 726.

Conclusies OPINIEPLEIN 11 december 2008

Deelsessie 3 – Rapport Rekenkamer budgetrecht van de raad.

Informatieverstrekking.

Tijdstip.

Van 20.45 – 22.00 uur in de raadzaal.

Voorzitter : raadslid Simon van Erk.

Toelichting : Jan Bonhof, voorzitter van de rekenkamer

Griffier : Jaap Woltjer.

Aantal belangstellenden: 40 personen.

Inhoud bespreking:

De heer Bonhof geeft in een inleiding een overzicht van de werkzaamheden van de Rekenkamer en geeft een samenvatting van de conclusies en aanbevelingen (zie bijlage handout).

De volgende vragen en opmerkingen vanuit de zaal worden besproken:

Er lijkt een groot verschil te bestaan tussen de perceptie van college en ambtelijke top en de lagere uitvoerende niveau's.

De Rekenkamer heeft zich vooral gericht op de rol van de gemeenteraad. Maar het is niet voor niets dat een belangrijke aanbeveling in dit verband zich richt op het college: "aandacht schenken aan de proceskant".

Welke invloed heeft de raad nog op de going-concern taken?

Ook deze taken zijn altijd beïnvloedbaar, denk aan kwaliteitsniveau of efficiëntie criteria. Maar op dit moment is de controlerende functie van de raad bij de going-concern taken vooral afwezig.

Welke instrumenten heeft de raad om verbeteringen tot stand te brengen?

Kaders stellen respectievelijk vast leggen in de verordening is de eerste stap.

Wanneer is een uitgave (on)rechtmatig ?

Er zijn verschillen de bronnen waarin de regelgeving of de kaders voor de regelgeving zijn vastgelegd: de gemeentewet, het besluit Begroting en Verantwoording (BBV), de financiële verordeningen. Via de Burap rapporteert het college aan de raad. De Rekenkamer heeft geconstateerd dat de begrotingswijzigingen ontbreken. De rechtmatigheid kent echter een grijs gebied, waarvan de controle op het terrein van de accountant ligt. De Rekenkamer heeft echter geconcludeerd dat op grond van vorengenoemde kaders de situatie in 2007 niet op orde was.

Zijn er gemeenten waar een goede verordening bestaat?

Meestal wordt de modelverordening van de VNG gebruikt. Maar daar ligt het niet aan: de raad moet goede afspraken met het college maken of anders acteren. De onderzoekers kunnen wellicht in adviserende zin van dienst zijn. De Rekenkamer wil graag van dienst zijn in het vervolgtraject.

Hoe oordeelt de Rekenkamer over de fin. cyclus: zo komt de 2^e Burap na de vaststelling van de begroting naar de raad?

De Rekenkamer adviseer de Burap voor al de beschouwen als instrument voor bijstelling van de lopende begroting.

Conclusie:

De voorzitter concludeert dat het onderwerp voldoende is besproken. Desgevraagd geven de fractievoorzitters aan het wenselijk te achten dat de commissie van de rekening een notitie opstelt voor de raad waarin wordt aangegeven hoe kan worden omgegaan met de aanbevelingen van de rekenkamer. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de aangeboden hulp van de Rekenkamer.

Vervolgtraject:

De aanbevelingen uit het rapport worden in een discussienota, met voorstellen voor aanpassing van de financiële verordeningen, voorgelegd aan de raad.

Contactadres voor vragen of opmerkingen over deze conclusies:

griffie@lelystad.nl tel. 0320 – 278 417.