

Opgemaakt door	Berry van 't Westeinde
Aanwezig	Voorzitter: Tess van de Wiel Raads- en burgerleden: Arno de Laat (APGR), Servie Beekmans (APGR), Stijn van den Brekel (SP), Varno Morseld (SP), Ad van Beurden (VVD), Trix Vissers (VVD), Ineke Wolswijk (CDA), Maxime Vonk (CDA), Janneke van den Hout (D66), Michael Meijers (D66), Cees Pelkmans (LRG), Frans Theys (LRG), Mark van Oosterwijk (PAG), Hendrik Dejonckheere (PAG), Pernell Criens (PvdA), Karen Molin-Van Overbeek (PvdA). Wethouder: Johan Swaans Presentaties: Lars Paulussen (PAS BV), Martijn Kooiman (PAS BV) Ondersteuning: F. Hendrickx (gemeente Goirle)

De vergadering is gehouden via een videoverbinding. De bijeenkomst kunt u terugkijken en luisteren via <https://raad.goirle.nl/Vergaderingen/Beeldvormend/2020/14-april/19:30>. Hier vindt u ook de vergaderstukken.

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering.

2. Vaststelling van de agenda – toelichting op de werkwijze

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Beeldvorming exploitatie Bakertand – door onafhankelijke deskundigen Martijn Kooiman en Lars Paulussen van PAS BV

De presentaties zijn terug te kijken in de video opname. De powerpoint is toegevoegd aan de vergaderstukken: <https://raad.goirle.nl/Vergaderingen/Beeldvormend/2020/14-april/19:30/Presentatie-Bakertand.pdf>

5. Beantwoording van vragen

De voorzitter geeft aan dat er een vraag is gesteld door een inwoner, de heer Van der Kruijs: In de PAS toelichting wordt gemeld dat ook de aan te leggen geluidswal wordt meegerekend.

Over welke geluidswal praten we dan? Is dat inclusief de wensen van de commissie geluidshinder A58?

Frans Hendrickx antwoordt dat de geluidswal is meegenomen, zoals deze in het koersdocument is omschreven. Ter hoogte van Bakertand zelf, aansluitend op Boschkens.

Cees Pelkmans: Pas BV gaat uit van 25% meer bouwkosten uit. Hoe worden deze berekend en over hoeveel jaren? Hoe worden deze berekend?

Lars Paulussen: Antwoordt dat dit de bouwkosten zijn voor 2 onder 1 kap woningen blijken. Gebruik is gemaakt van de informatie van bouwkostenkompas, met gebruikelijke opslagen. Dat zijn de bouwkosten met het prijspeil heden. In de grondexploitatie vindt er een indexering plaats zo snel de

bouw start. Bakertand BV heeft geen stichtingskosten opzet gemaakt, maar een prijs per meter voor de grond gehanteerd, waarbij een grondquote is genoteerd. Je kunt concluderen dat de quote die Bakertand BV hanteert te groot is.

Frans Theys: Vraagt of het "aftoppen" hetzelfde is als wat in het amendement wordt genoemd met de gemiddelde vrij op naam prijs?

Lars Paulussen geeft aan dat het amendement is gelezen dat is uitgegaan van een gemiddelde prijs. Er is gerekend met gemiddelde woningen, waarbij wij dat aftoppen hebben genoemd. Door Bakertand BV is op basis van meter prijzen gerekend. Het zit meer in de verdeling tussen typologieën dan in precies het sommetje.

Mark van Oosterwijk: Klopt de conclusie dat alleen als er in de bovenkant van de categorieën wordt gebouwd er nog acceptabele GREX te komen.

Lars Paulussen antwoordt dat niet alles op het maximum geprijsd wordt, want dan komen ze op een plus.

Mark van Oosterwijk vraagt wat de invloed zou kunnen zijn van de huidige crisis op de bouwrijzen.

Martijn Kooiman geeft aan dat dit 2 kanten op kan gaan. De bouw zou kunnen stokken, waardoor de bouwkosten lager uitvallen. Het kan ook zijn dat het vrij vlot weer aan gaat trekken, omdat er een vrij grote schaarste is.

Mark van Oosterwijk vraagt naar de verwervingskosten die Tilburg en Bakertand hebben gemaakt.

Lars Paulussen geeft aan dat ook historische verwervingskosten zijn meegenomen. Hij weet niet of er al een afboeking op de historische verwervingskosten heeft plaatsgevonden en of die in de grondexploitatie zitten. Ten tijde van crisis is er door meer partijen in het verleden al afgeboekt.

Mark van Oosterwijk vraagt of de wethouder dit kan aangeven.

Wethouder Johan Swaans **zegt toe** hier schriftelijk op de reageren.

Mark van Oosterwijk geeft aan dat Bakertand bv vindt (zie brief) dat de gemeente Goirle met het amendement afwijkt van de samenwerkingsovereenkomst. Vindt het college dat ook? Zo ja, welke artikelen van de overeenkomst worden dan met voeten getreden door het amendement?

Wethouder Johan Swaans **zegt toe** deze vraag schriftelijk te beantwoorden.

Janneke van den Hout vraagt of er bij voorstel 1 er meer woningen bij moeten komen om de risico's te beperken of het kostendekkend te maken.

Lars Paulussen antwoordt dat Bakertand BV aangeeft dat zij met die 45 woningen het probleem Primagaz kunnen coveren.

Hendrik Dejonckheere geeft aan dat de presentatie eindigde met 2 opties. Als er gekozen wordt voor prijscategorieën, wat voor consequenties heeft het dan voor het programma?

Lars Paulussen geeft aan dat je dan aanzienlijk meer woningen moet maken. In de becijfering kom je tegen de 1000 woningen aan.

Arno de Laat wil PAS BV danken voor de uitstekende presentatie.

Pernell Criens vraagt hoeveel hectare wenselijk zou zijn voor een gezonde exploitatie.

Lars Paulussen antwoordt dat er aanzienlijk meer woningen moeten worden gerealiseerd, wanneer aan de financieringscategorie uit de woonvisie wordt vastgehouden. Wanneer je aan beeld en typologie vasthoudt, is een plan met 24 woningen per hectare haalbaar. Kan zo niet aangeven bij hoeveel woningen per hectare het haalbaar is.

Pernell Criens vraagt of gestapelde woningen kunnen helpen om de exploitatie gezond te krijgen.

Lars Paulussen antwoordt dat dat een optie zou kunnen zijn, zolang je voor deze woningen geen dure parkeervoorzieningen maakt.

Karen Molin vraagt dat toch wel duidelijk is wat het plangebied is.

Lars Paulussen geeft aan dat het de vraag is of je de plas en de geluidswal meeneemt bij de berekening. Het is zuiverder om die delen niet mee te rekenen, als het gaat om hoe je de wijk ervaart. Maar dan maak je al snel veel woningen per hectare.

Stijn van den Brekel vraagt wat er maximaal aan betaalbare woningen gebouwd kan worden binnen een neutrale grondexploitatie.

Lars Paulussen geeft aan dat dat percentage hoger kan zijn als je meer bouwt. De vraag kan pas goed worden beantwoord, als je zicht hebt op het totale aantal woningen en de typologie.

Stijn van den Brekel vraagt of er meer mogelijk is wanneer je de parkeernorm verlaagt.

Lars Paulussen antwoordt dat je door het verlagen van de parkeernorm geld kunt besparen en meer uitgeefbaar gebied kunt maken. Verharding is bovendien duurder dan groen.

Varno Morseld vraagt wat Bakertand BV verstaat onder een minimaal neutrale grondexploitatie.

Lars Paulussen antwoordt dat daaronder wordt verstaan dat alle kosten die men moet maken, waaronder de historische kosten voor o.a. grondverwerving, moeten worden terugverdiend. Zonder de aankoop van Primagaz is er een sluitende grondexploitatie. De extra verwervingskosten voor Primagaz leiden tot een verlies. Gevraagd wordt om dat op te lossen door 45 woningen extra. Op het moment dat we met het programma gaan schuiven hebben we geen sluitende grondexploitatie meer.

Ad van Beurden vraagt of de gemeente Tilburg de historische aankoopkosten vergoed wil zien in de grondexploitatie. Wil Tilburg alle kosten die ze ooit gemaakt hebben vergoed zien in de grondexploitatie?

Wethouder Johan Swaans **beantwoordt dit schriftelijk**. Ook kijkend naar de vraag of er al afschrijvingen geweest zijn.

Maxime Vonk vraagt of het gebruikelijk is dat de verplaatsing van zo'n bedrijf als Primagaz wordt meegenomen in de grondexploitatie. Wat is dan een gebruikelijke berekeningsmethode?

Lars Paulussen geeft aan dat het gebruikelijk is dat verplaatsing wordt meegenomen als je op grond van een ander een ontwikkeling wilt maken. Er zijn verschillende kaders voor de vergoeding. In eerste instantie wordt geprobeerd om dat in onderhandeling te bepalen, je kunt ook tot onteigening gaan komen. Bij onteigening gaat een rechter bepalen wat het bedrag gaat zijn. Dat is een middel dat Bakertand BV niet heeft, want dat is een privaatrechtelijke partij.

Maxime Vonk geeft aan dat de gemeenteraad van Tilburg ook is geïnformeerd over verplaatsing van Primagaz. Is het zeker dat Primagaz ergens terecht kan. Wat als dat niet mogelijk is?

Wethouder Johan Swaans geeft aan dat dit een kwestie is tussen de gemeente Tilburg en Primagaz.

Hierover volgt schriftelijk antwoord.

De voorzitter sluit deze eerste vragen ronde af.

Cees Pelkmans vraagt of de andere deelgebieden ook worden meegenomen in de grondexploitatie
Frans Hendrickx antwoordt dat dit alleen de deelgebieden A en B betreft. Deelgebied C is een eigen ontwikkeling van de gemeente Goirle.

Cees Pelkmans vraagt of Primagaz ook verplaatst kan worden met gebruik van provinciale en Europese regelingen.

Lars Paulussen antwoordt dat een privaatrechtelijk bedrijf geen publiekrechtelijke middelen kan gebruiken, het kan vragen publiekrechtelijk hulp ingeroepen kan worden.

Cees Pelkmans geeft aan dat wellicht de gemeente Goirle kan helpen door subsidie of andere middelen.

Arno de Laat vraagt of er geen bedrag was opgenomen voor de uitkoop van Primagaz. Vindt dat hiermee iemand een steek heeft laten vallen.

Lars Paulussen geeft aan dat een bedrag in de grondexploitatie was opgenomen, maar dat het duurder werd. En daar zijn de 45 extra woningen nodig waren. Dat is een vraag die PAS niet kan beantwoorden. Die vraag moet Bakertand BV zelf moeten beantwoorden.

De voorzitter geeft aan dat er al mogelijkheid is geweest om bij de vorige vergadering om deze stukken in te zien. Er is gevoel dat hier al al voldoende op ingegaan.

Hendrik Dejonckheere vraagt of het niet logisch is dat Goirle het onteigeningsmiddel inzet. Behoort dat tot de mogelijkheden?

De voorzitter geeft aan **dat dit schriftelijk wordt beantwoord.**

Pernell Criens vraagt of er als er een patstelling ontstaat over de verplaatsing, zou er dan bemiddeld kunnen worden door een deskundige van de provincie?

De voorzitter geeft aan dat deze vraag schriftelijk wordt beantwoord.

De voorzitter geeft aan dat de vragen binnen 2 weken worden beantwoord. Streven is volgende week vrijdag (24 april). In mei komen we aan de hand van een voorstel van het college terug op dit voorstel.

6. Afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21:30 uur.

Van: Stijn van den Brekel <stijnvandenbrekel@live.nl>

Verzonden: zaterdag 11 april 2020 11:30

Aan: Gemeenteraad <Gemeenteraad@Goirle.nl>

CC: deborah eikelenboom <deborahsp@xs4all.nl>; Varno Morseld <vmorseld@wxs.nl>; Jan van den Brekel <jvdbrekel@ziggo.nl>

Onderwerp: Beeldvorming 14 april

Beste griffie,

Wij hebben begrepen dat de aanstaande vergadering vooral een presentatie is over de scenario's die voorliggen en wat mogelijk is. Technische vragen die voor een goede beeldvorming zorgen horen jullie graag op tijd voor de presentatie. Verhelderende vragen mogen na de presentatie wel. Daarom hebben wij de volgende vragen de eerste 4 zijn voor het college en mogen op een ander moment beantwoord worden dan 14 april.

1. Waarom stellen we een woonvisie vast als het niet in werking kan treden bij dit project?
2. Waarom heeft het college de raad niet geïnformeerd op deze risico's die nu gebeuren bij het realiseren van de woonvisie?
3. Waarom staan financiële haalbaarheid van woonbehoefte en prijspeil niet in de woonvisie?
4. U geeft aan dat de provincie de ondergrens heeft vastgesteld op 200.000 euro, wil dit zeggen dat we geen goedkopere woningen mogen bouwen?
5. Wat kan Bakertand BV maximaal aan betaalbare huur en goedkope koopwoningen realiseren qua percentage wat in een neutrale grondexploitatie kan resulteren?
6. Waarin verschilt optie 2 met het amendement exact?
7. Wat is de gelijkenis tussen optie 2 met het amendement?
8. Wat kan een lagere parkeernorm bijdrage aan een lagere dichtheid van woningen per hectare in de wijk per optie?
9. Kan het anti-speculatie bedwing ook gerealiseerd worden bij de andere opties?
10. Wat is het probleem dat vrijwel alle rijwoningen en gestapelde woningen in het sociale segment dienen te worden gerealiseerd, zoals het amendement het wil?
11. Welke optie geeft het meeste ruimte voor CPO, ecologische en tiny houses woningen, ook een belangrijk punt in de woonvisie?

Wij zijn benieuwd naar de antwoorden. Mochten er meer vragen zijn hoort u dat nog.

Met vriendelijke groet,
Stijn van den Brekel

Namens SP