

# BAKERTAND BV

Gemeente Goirle  
T.a.v. college van B&W  
Postbus 17  
5050 AA Goirle

<b>Onderwerp</b> Ontwikkeling Bakertand	<b>Datum</b> 10 maart 2020
<b>Ons kenmerk</b> 20200310BKT	<b>Uw kenmerk</b>
	<b>Doorkiesnummer</b>
<b>E-mail</b>	<b>Fax</b>
<b>Postadres</b> Postbus 90155 5000 LH Tilburg	<b>Bezoekadres</b> Spoorlaan 181

Geacht college,

Eind 2017 zijn we samen aan de slag gedaan om woningbouw mogelijk te maken in het gebied Bakertand. Sindsdien hebben we gezamenlijk gewerkt aan een koersdocument dat voor de zomer van 2019 door u is goedgekeurd (met voorwaarden) en vervolgens aan uw raad is voorgelegd. Na een beeldvormende en drie oordeelsvormende raadsvergaderingen vond dinsdag 18 februari jongstleden de besluitvormende raadsvergadering plaats. Tijdens deze raadsvergadering is een amendement van het CDA, Lijst Riel-Goirle en Pro Actief Goirle aangenomen met betrekking tot het woningbouwprogramma. Dit amendement bepaalt over deelgebied A & B onder andere het volgende:

- o Geen hogere dichtheid dan 24 woningen per hectare;
- o Uitvoering volgens het bouwprogramma van de woonvisie 2019-2022 of indien de ontwikkeling plaatsvindt na 2022 volgens de dan geldende woonvisie;
- o In geval er voor meer gestapelde woningen wordt gekozen, dit past binnen het dorps- en groene karakter van de wijk;
- o De gemiddelde prijzen van de te bouwen woningen in de categorieën €185.000-€270.000 en €270.000-€425.000 bedragen maximaal €245.000 respectievelijk €370.000; die in de categorie tot €185.000 en de categorie tot en met €275.000 vallen een anti-speculatiebeding wordt afgesproken.

Wij hebben onderzocht wat de effecten zijn als we dit amendement toepassen op de ontwikkeling van de wijk Bakertand. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat het doorvoeren van dit amendement leidt tot een extreem negatieve grondexploitatie. De voornaamste redenen hiervoor zijn:

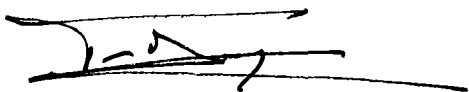
- Er mogen slechts 10% rijwoningen worden gerealiseerd, maar er dient wel 30% sociale huur te worden gerealiseerd. Dit betekent dat vrijwel alle rijwoningen en gestapelde woningen in het sociale segment dienen te worden gerealiseerd,
- Daarnaast dient ook markthuurland en goedkope koop te worden gerealiseerd. Dit dient dan te gebeuren in woningtypen die hiervoor niet geschikt zijn in de markt (aansluitend op het vorige punt);
- De genoemde gemiddelde (maximale) VON-prijzen zijn onhaalbaar met de huidige bouwkosten en de ambities en noodzakelijke voorzieningen in de te realiseren ontwikkeling;
- Het grote aantal vrijstaande woningen dat gerealiseerd dient te worden sluit niet aan op de vraag en financiële mogelijkheden vanuit de markt,
- Het genoemde aantal woningen per hectare laat zich niet verenigen met de specifiek gevraagde typologieën en prijsklassen.

De extreem negatieve grondexploitatie is in tegenspraak met, voor de gemeente Tilburg, een cruciaal doel van deze ontwikkeling. In de in december 2017 gesloten samenwerkingsovereenkomst is namelijk in de overwegingen opgenomen dat door in het gebied Bakertand woningbouw mogelijk te maken de Gemeente Tilburg een deel van het in het verleden genomen verlies kan terugverdienen.

Wij zijn van mening dat de Gemeente Goirle met dit amendement afwijkt van de samenwerkingsovereenkomst. Bovenstaande in acht nemende betekent ook dat wij niet voldoende zekerheid hebben om de verwerving van Primagaz door te zetten, en derhalve de onderhandelingen inmiddels hebben gestaakt. Wij kunnen het financiële risico niet dragen.

Wij betreuren de huidige gang van zaken ten zeerste. Inmiddels is in bestuurlijk overleg tussen beide gemeenten afgesproken dat we samen met u gaan kijken naar mogelijke oplossingen om uit deze impasse te komen. Een mogelijke oplossing zal voor Bakertand BV altijd moeten resulteren in een minimaal neutrale grondexploitatie om het project door te zetten.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Theo van Dongen', written over a horizontal line.

Directeur Bakertand BV  
Theo van Dongen