

## **Raadsinformatiebrief**

*Aan* Raad  
*Portefeuillehouder* Johan Swaans  
*Onderwerp* Uitwerking amendement Bakertand  
*Datum* 16-03-2020

---

### **Kennisnemen van ontwikkelingen Bakertand**

Naar aanleiding van het aangenomen amendement van CDA, Pro Actief Goirle en LRG in het raadsbesluit van de raadsvergadering van 18 februari 2020., heeft Bakertand BV op 12 maart 2020 een brief gestuurd naar het college. Het college geeft hierbij een reactie op de inhoud van deze brief en doet een voorstel voor de te zetten stappen om samen met de raad tot een voor Bakertand BV acceptabel en uitvoerbaar woningbouwprogramma in Bakertand te komen.

### **Inleiding**

In de brief (zie bijlage 1) geeft Bakertand BV aan dat het woningbouwprogramma, zoals voorgesteld in het amendement een extreem negatieve grondexploitatie geeft. Dit is voor Bakertand BV onacceptabel en zij stelt zich op het standpunt dat zij met dit verlies het plan niet uit kan voeren.

### **Informatie**

Bakertand BV heeft het woningbouwprogramma, dat in het amendement op 18 februari is aangenomen, in haar grondexploitatie doorgerekend. Uit deze berekening blijkt dat onder de streep een groot verlies wordt gerealiseerd. De totale opbrengsten in deze variant worden gehalveerd in vergelijking met die van de grondexploitatie van het Koersdocument. Dit is voor Bakertand BV onacceptabel en zij kan met dit verlies het plan niet uitvoeren.

Enkele fracties hebben tijdens de raadsbehandeling van het Koersdocument en het amendement aangegeven, dat het college terug kan komen als het amendement aantoonbaar niet uitvoerbaar is. Bakertand BV heeft in haar brief aangegeven dat zij wel bereid is om tot een oplossing te komen, maar dat deze oplossing wel tot een minimaal neutrale grondexploitatie moet leiden .

### **Hoe nu verder**

#### *Grondexploitatie*

Het college wil de raad graag uitleg geven wat de oorzaak is, waarom het uitvoering geven aan dit amendement in een dergelijk groot verlies resulteert. Het voorstel is dan ook om een onafhankelijk adviesbureau (PAS BV) in de eerstvolgende beeldvormende vergadering de raad hierover uitleg te geven. Naast een algemene toelichting over hoe een grondexploitatie werkt, zal PAS daarbij expliciet in gaan op de relatie tussen de verschillende woningcategorieën en de financiële consequenties daarvan in een grondexploitatie. Dit, om duidelijk te maken wat er gebeurt als je aan

bepaalde knoppen gaat draaien. Het college probeert op deze wijze de raad meer inzicht te geven in de dynamiek tussen de grondexploitatie en de mogelijkheden in de woningbouwprogramma's gerelateerd aan de Woonvisie.

Om een beter inzicht te geven in de huidige varianten stelt het college voor om alle varianten, dus het Koersdocument, variant 1 (45 extra woningen), variant 2 (185 extra woningen) en variant 3 (amendement) in beeld te brengen. Dit, met als doel de raad alle informatie te geven om vervolgens in de oordeelsvormende vergadering tot een goede en afgewogen keuze voor de variant voor het woningbouwprogramma in Bakertand te kunnen komen. Mocht blijken dat naast de reeds gepresenteerde varianten nog een andere variant doorgerekend zou moeten worden, dan kan dat door de raad in de beeldvormende vergadering worden aangegeven.

Om alles zo open mogelijk aan uw raad te kunnen presenteren, heeft het de voorkeur van het college om dit in een besloten beeldvormende raadsvergadering te doen. Redenen hiervoor zijn:

- Bakertand BV is nog in onderhandeling met verschillende grondeigenaren en partijen
- Het publiekelijk bespreken van de grondexploitatie heeft voor Bakertand BV onaanvaardbare consequenties.

Mocht uw raad echter van mening zijn dat de vergadering openbaar moet zijn, dan horen wij dat graag. Wij zoeken dan een oplossing om een duidelijke toelichting te geven, zonder de vertrouwelijke informatie van Bakertand BV openbaar te maken. Bakertand BV heeft overigens toegezegd dat zij alle medewerking geeft aan inzage in haar grondexploitatie en alle rekenmodellen die daaraan ten grondslag liggen.

#### *Woonvisie*

Het gewenste woningbouwprogramma zoals is opgenomen in tabel 2 van de Woonvisie (pagina 20) is gebaseerd op het regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek (**KWBO**) uit 2018. De gekozen prijsgrenzen zijn gelijk aan de prijsgrenzen zoals deze in de regionale woningbouwafspraken werden gehanteerd op dat moment. Deze grenzen zijn gelijk door de provincie gehanteerde grenzen. Deze zijn onder andere gerelateerd aan inkomens, hypotheeknormen en NHG. De grenzen zijn niet direct gekoppeld aan bouwkosten, grondprijzen en / of de stijging hiervan. Inmiddels heeft provincie Noord-Brabant de ondergrens voor goedkope koop op € 200.000,-- vastgesteld.

Uit het KWBO onderzoek blijkt, rekening houdend met leeftijd en inkomen, aan welke woningen er in kwalitatieve zin behoefte is in regio Hart van Brabant in het algemeen, en de gemeente Goirle in het bijzonder.

De onderzochte behoefte en woonwensen zijn vervolgens afgezet tegen de bestaande woningvoorraad waaruit de (theoretische) overschotten en tekorten op de markt zijn berekend. Om tegemoet te komen aan de woonwensen en woonbehoefte zijn de geconstateerde tekorten het uitgangspunt voor het nieuwbouwprogramma van de gemeente. In de Woonvisie wordt geen uitspraak gedaan over prijspeil of inflatiecorrectie.

In de berekening is enkel uitgegaan van de behoefte die bestaat. Deze is wel gecorrigeerd op inkomen, maar er is niet gekeken naar de financiële haalbaarheid van deze behoefte. Ook is niet gekeken of de behoefte wat betreft prijs van de woningen, type woning en het gewenste woonmilieu gelijktijdig ingevuld kan worden, maar is ervoor gekozen om dit per locatie te motiveren. Hierbij wordt ook rekening gehouden met aanvullende eisen en wensen zoals bijvoorbeeld duurzaamheid en/of levensloopbestendigheid.

### *Woonstichting Leystromen*

Eerder is vanuit Leystromen aangegeven dat zij in Bakertand 80 tot 90 huurwoningen wil ontwikkelen (voornamelijk DAEB, daarnaast niet-DAEB). Dit zou neerkomen op zo'n 20% (uitgaande van 420 woningen). De genoemde aantallen komen voort uit hun Portefeuillestrategie, rekening houdend met andere geplande nieuwbouwprojecten. Of een en ander financieel mogelijk is, wordt op dit moment door Leystromen doorgerekend. Dit geldt voor meerdere projecten en in relatie met het verkoop- en huurbeleid van Leystromen.

### **Vervolg**

Om te komen tot een goed doordacht en afgewogen besluit stelt het college voor om hiervoor de volgende procedure te volgen:

- 30 maart 2020: Regiegroep (bespreking raadsinformatiebrief en agendering);
- 14 april 2020: Beeldvormende raad ('toelichting grondexploitatie en varianten door PAS);
- 21 april 2020: Oordeelsvormende raad (bespreking door de raad);
- Na beeldvormende of oordeelsvormende raad een aangepast raadsvoorstel door B&W;
- Eventueel extra raadsvergadering voor het geval dat oordeelsvormende raad niet toereikend is;
- 26 mei 2020: Besluitvormende raad (besluit woningbouwprogramma).

Mocht blijken dat uw raad behoefte heeft aan een 2<sup>e</sup> oordeelsvormende vergadering, dan wordt voorgesteld om een extra vergadering in de reguliere cyclus in te gelasten. Dit, om uiterlijk in de vergadering van 26 mei een besluit te kunnen nemen.

### *Risico's*

Een zorgvuldig traject met uw raad, maar ook een zo spoedig mogelijke besluitvorming, is nodig in verband met de situatie Primagaz. Bakertand BV heeft namelijk aangegeven dat Primagaz haar eigen koers vaart. Het is helaas niet mogelijk om afspraken te maken tot welk moment Primagaz bereid is de investeringen, die zij op de huidige locatie moet verrichten om aan haar vergunningen te voldoen, uit te stellen. Bakertand BV vindt het niet meer verantwoord om nog meer voorinvesteringen te doen, gelet op de onzekerheid voor wat betreft haar grondexploitatie en heeft de onderhandelingen met Primagaz voorlopig gestaakt. Het risico dat Primagaz op korte termijn gaat investeren in de huidige locatie blijft dus bestaan. Als dit gebeurt, zal Primagaz niet verplaatst worden. In dat geval blijft het risicocontour bestaan en komt de ontwikkeling van Bakertand te vervallen.

### **Communicatie**

Het vorenstaande is reeds gecommuniceerd met Bakertand BV. Zij staat achter dit voorstel en deze planning, waarbij zij wel nadrukkelijk wijst op het risico Primagaz voor wat betreft de voortgang.

### **Bijlagen**

1. Brief Bakertand BV
-