

Notitie

Opdrachtgever : **Gemeente Goirle**
Project : Bakertand
Onderwerp : Beantwoording vragen SP
Projectnummer :
Datum : **16 april 2020**

1 Aanleiding

Op 14 maart 2020 heeft PAS bv in de beeldvormende raadsvergadering van de gemeente Goirle haar bevindingen gepresenteerd van de door haar uitgevoerde planeconomische analyse van de Grondexploitatie d.d. 7 maart 2020 van Bakertand b.v. voor het project Bakertand in Goirle. In deze analyse zijn tevens meegenomen een tweetal voorstellen vanuit Bakertand b.v., als ook de planeconomische gevolgen van het Amendement voor het Koersdocument Bacaertlant d.d. 18 februari 2020.

Tijdens bovengenoemde raadsvergadering zijn reeds door verschillende raadsleden vragen gesteld n.a.v. de presentatie van PAS bv, deze zijn over het overgrote deel direct tijdens de raadsvergadering beantwoord. Voor een aantal vragen geldt dat deze schriftelijk beantwoord zullen worden.

Naast de gestelde vragen tijdens de raadsvergadering zijn voorafgaand aan de raadsvergadering ook de navolgende vragen schriftelijk gesteld door dhr. Van en Brekel namens de SP:

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?*

Voor een aantal van deze vragen, de vragen 5, 6, 7, 9, 10 en 11, is PAS bv gevraagd deze van een schriftelijk antwoord te voorzien.

Deze notitie bevat de beantwoording van deze vragen.

2 Beantwoording vragen

Vraag 5:

Wat kan Bakertand BV maximaal aan betaalbare huur en goedkope koopwoningen realiseren qua percentage wat in een neutrale grondexploitatie kan resulteren?

Antwoord PAS bv:

Helaas is op deze vraag geen eenduidig antwoord mogelijk, aangezien het antwoord ook afhankelijk is van de totale omvang van het te realiseren programma en de differentiatie in het programma.

Uitgaande van het feit dat de geanalyseerde grondexploitatie van 7 maart 2020 sluitend was, zou gesteld kunnen worden dan met de daarin opgenomen 660 woningen en de gehanteerde differentiatie, het daarin opgenomen aantal goedkope koop- en huurwoningen in dat scenario als maximum gezien kan worden. In dit scenario zijn respectievelijk 45 appartementen en 26 grondgebonden woningen met een huur onder de € 720,-/maand opgenomen. Koopwoningen of Koopappartementen onder de € 185.000,- VON zijn in dit scenario niet opgenomen. Het totaal aantal goedkope woningen (Huur < € 720,-/maand en/of VON-prijs < € 185.000,-) komt daarmee op 71 woningen/appartementen. Dit is ca. 11% van het totaal programma.

In voorstel 1 van Bakerland b.v., het toevoegen van 45 woningen i.v.m. verwerving Primagaz, blijft dit aantal van 71 ongewijzigd. Het aandeel, t.o.v. $660+45=705$ woningen is dan 10%. Aangezien Bakertand b.v. zelf dit voorstel doet, mag er vanuit gegaan worden dat hiermee nog steeds sprake is van een sluitende grondexploitatie.

In voorstel 2 van Bakertand b.v., het toevoegen van ca 185 woningen i.v.m. verwerving Primagaz en beter aansluiten bij Woonvisie, zijn 172 sociale huurwoningen benoemd, dit is ca. 20% van het totaal programma in dit voorstel. Daarnaast zijn er een onbenoemd aantal koopwoningen met een VON-prijs onder de € 185.000 opgenomen, onduidelijk in dit tweede voorstel is het exacte aantal. Aangezien Bakertand b.v. zelf dit voorstel doet, mag er

vanuit gegaan worden dat hiermee nog steeds sprake is van een sluitende grondexploitatie.

Vraag 6:

Waarin verschilt optie 2 met het amendement exact?

En

Vraag 7:

Wat is de gelijkenis tussen optie 2 met het amendement?

Antwoord PAS bv:

Voor de beantwoording van deze vragen verwijzen wij graag naar onderstaande tabellen waarin voorstel 2 vergeleken wordt met het amendement zowel qua typologie indeling als qua financieringscategorie. In beide tabellen is in de kolom "amendement" rekening gehouden met de in het amendement opgenomen "aftopping" van VON-prijzen terwijl daar in voorstel 2 geen rekening mee gehouden is.

Totaal vertaald naar Indeling Woonvisie naar typologie	Voorstel 2			Amendement		
	Aantal	%	Totale Grondwaarde	Aantal	%	Totale Grondwaarde
Appartement	252	30%		294	35%	
Boven of Benedenwoning	39	5%		42	5%	
Rijwoning	211	25%		84	10%	
2/1 kap	208	25%		168	20%	
Vrijstaand	131	16%		252	30%	
Totaal	841	100%	€ 49.255.879	841	100%	€ 54.960.998

Totaal vertaald naar Indeling Woonvisie naar financieringscategorie	Voorstel 2			Amendement		
	Aantal	%	Totale Grondwaarde	Aantal	%	Totale Grondwaarde
Huur < € 720	172	20%		252	30%	
Huur > € 720	105	12%		42	5%	
Koop < € 185.000	30	4%		42	5%	
Koop € 185.000-€ 275.000	105	12%		210	25%	
Koop € 275.000-€ 430.000	219	26%		210	25%	
Koop > € 430.000	210	25%		84	10%	
Totaal	841	100%	€ 49.255.879	841	100%	€ 21.818.756

Vraag 9:

Kan het anti-speculatie bedwing ook gerealiseerd worden bij de andere opties?

Antwoord PAS b.v.:

Dit is niet een onderwerp dat in onze planeconomische analyse is meegenomen, immers dit heeft geen directe betrekking op de grondexploitatie, maar meer op de wijze waarop en onder welke condities eventueel bouwkavels verkocht.

In zijn algemeenheid kan echter gesteld worden dat een dergelijk anti-speculatiebeding naar onze mening in alle opties toepasbaar is. Wel stellen wij vraagtekens bij de marktconformiteit bij een dergelijk beding, immers dit

bepert de verkoopmogelijkheden van zowel Bakertand b.v. als van haar afnemers.

Vraag 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

Antwoord PAS bv:

Vanuit de grondexploitatie gezien heeft het 100% toewijzen aan het sociale segment van deze woningtypologieën een nadelig effect op de grondopbrengsten in de grondexploitatie. Immers de grondwaarde onder sociale woningen ligt aanzienlijk lager dan de grondwaarde onder zogenaamde vrije sector woningen. Indien het totaal aantal woningen vervolgens gelijk blijft zal dan ook geen sprake meer zijn van een sluitende grondexploitatie. Dit kan mogelijk opgevangen worden door het verhogen van het totaal aantal woningen door het toevoegen van woningen in de vrije sector. Hier zitten evenwel grenzen aan in relatie tot het beoogde aantal woningen per hectare als ook het stedenbouwkundig beoogde beeld.

Ander aspect betreft het feit dat een deel van deze woningen vanuit de huidige markt gezien een hogere opbrengst, en daarmee ook een hogere grondwaarde, kan dragen. Door het aftoppen van de VON-prijs vindt dus eigenlijk een "subsidiering" plaats aan de eerste koper, die immers op het moment dat de woning wordt opgeleverd weet dat hij de woning voor een aanmerkelijk hogere waarde kan verkopen dan waar hij de woning voor heeft gekocht. Dit kan eventueel ondervangen worden door middel van een zogenaamd anti-speculatie beding zoals aan de orde is geweest bij de beantwoording van vraag 9.

Vraag 11:

Welke optie geeft het meeste ruimte voor CPO, ecologische en tiny houses woningen, ook een belangrijk punt in de woonvisie

Antwoord PAS bv:

PAS bv heeft enkel een planeconomische analyse uitgevoerd op de grondexploitatie van Bakertand b.v. en de daaropvolgende voorstellen en het amendement. De ruimte voor de in de vraag aangehaalde producten in de verschillende voorstellen, is naar onze mening in alle voorstellen gelijk. Echter wij denken dat dit veel meer een ruimtelijke vraag is, zijn deze producten op een ruimtelijk/stedenbouwkundig verantwoorde manier inpasbaar in het plan, dan een financiële.

Wij gaan ervan uit dat wij met bovenstaande antwoorden de betreffende vragen afdoende van een antwoord hebben voorzien. Mocht er nog behoefte bestaan aan aanvullende informatie c.q. verduidelijking, dan zijn wij vanzelfsprekend bereid deze voor zover mogelijk aan te reiken.