

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Liselotte Franssen
Onderwerp Afwijken prijsgrenzen woningbouwproject Dorpsstraat 52/|Ome Neef Goirle
Datum 19-07-2022

Kennisnemen van

Het besluit van ons college om af te wijken van de prijs van de te bouwen woningen in het project Dorpsstraat 52 Goirle tot maximaal de NHG-grens.

Inleiding

Voor de herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 52/Ome Neeff in Goirle zijn door het college randvoorwaarden vastgesteld. Daarbij is onder andere bepaald dat het de voorkeur heeft om te bouwen in de goedkopere categorieën (sociale huur, goedkope koop, middelduur (huur tot €900,00, koop tot max. €275.000,00). Initiatiefnemer heeft gevraagd om gelet op de markt de verkoopprijs van zijn appartementen te mogen verruimen tot de NHG prijsgrens, de grens van de Nationale Hypotheek Garantie.

Informatie

Ons college heeft besloten om aan het verzoek van initiatiefnemer tegemoet te komen. De prijsgrenzen in de Woonvisie zijn op dit moment namelijk niet marktconform. De prijsgrenzen in onze Woonvisie wijken ook af van de grenzen die in de regio worden gehanteerd.

In de Woonvisie zijn voor de goedkopere koop categorieën de volgende prijsgrenzen vastgelegd:

- Koop < € 185.000,-
- Koop € 185.000 - € 275.000,-

Deze prijsgrenzen waren afgestemd op de prijsgrenzen die op dat moment in de regio/provincie voor deze koop categorieën gangbaar waren. In 2019 lag de grens van de Nationale Hypotheekgarantie op € 265.000,-

De provincie hanteert op dit moment echter andere prijsgrenzen.

Actuele prijsgrenzen per:	1 jan. 2022
Koop - goedkoop	< € 225.000,-
Koop - middelduur	€ 225.000,- < x < € 355.000,-
Koop - duur	> € 355.000,-
Huur - goedkoop (= sociale huursector)	< € 763,50
Huur - middelduur	€ 763,50 < x < €1.000,-
Huur - duur	> € 1.000,-

De grens van de NHG ligt op dit moment op € 355.000,-
Navraag bij de regiogemeenten leert dat de meeste gemeenten die prijsgrenzen hanteren ook uit gaan van de prijsgrenzen van de provincie.

De Woonvisie biedt het college de mogelijkheid om af te wijken. In de Woonvisie staat namelijk dat als initiatiefnemers in een project willen afwijken van het gewenste bouwprogramma en dit motiveren, het college kan afwegen hieraan mee te werken en af te wijken. Omdat ons college van mening is dat de NHG-grens, die nu € 355.000,- bedraagt, als maximum op dit moment wel marktconform is, hebben wij besloten om voor dit specifieke project tot deze grens af te wijken. Als we niet bereid zijn om af te wijken is de verwachting dat dit project niet zal worden gerealiseerd. Dat zou echt jammer zijn, omdat deze initiatiefnemer juist bereid is om in zijn bouwplan voor de goedkopere koopcategorieën woningen te realiseren. Daar is in Goirle grote behoefte aan. Binnen afzienbare tijd starten we met de nieuwe Woonvisie en kunnen we met de raad nieuwe prijsgrenzen afspreken, als daar opnieuw behoefte aan is.

Vervolg

De anterieure overeenkomst kan nu gesloten worden en de bestemmingsplanprocedure kan worden afgerond. Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad is er een planologisch-juridische grondslag om te kunnen bouwen.

Communicatie

-

Bijlagen

-
