

24 APR. 2024

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

Project:  
Woningbouwontwikkeling Emmaloods

Onderwerp:  
Verzoek tot ruimte in verkoopprijzen woningen

## Brief

kenmerk: 5.1.2,e

datum: 24-03-2024

Geachte gemeenteraad,

Onlangs heeft het college zich uitgesproken over de ontwikkelingen omtrent de herontwikkeling van de loods aan de Emmastraat/ Oranjeplein wat in de volksmond "de Emmaloods" is gaan heten.

Ik heb in de bijgevoegde memo welke is gericht aan het college van datum 14 maart j.l., de onderbouwing gegeven waarom wij het college verzoeken flexibiliteit te geven in de verkoopprijzen van de herontwikkeling van de Emmaloods.

In basis is het verzoek aan het college niet noodzakelijk. Er is immers niets over een prijsstelling vastgelegd in zowel het bestemmingsplan als in de anterieure overeenkomst. Echter vind ik het van belang om de goede relatie met de gemeente Goirle te behouden.

De inhoud van de memo aan het college gaat over de vraag om binnen de gestelde bandbreedte van €275.000,00-€430.000,00 v.o.n. flexibel om te gaan met het prijsniveau van de woningen. Conform de oude woonvisie zou de gemiddelde verkoopprijs €360.000,00 v.o.n. moeten zijn.

In de afgelopen 2,5 jaar van ontwikkeling zijn de bouwkosten reeds gestegen met 31% waardoor het concept voor de herontwikkeling; woningen voor ouderen niet meer financieel uitkomt.

De Emmaloods herontwikkeling past uitstekend qua woonprogramma in het nieuwe beleid van de nieuwe woon-zorgvisie; senioren wonen in het centrum van het dorp, op loopafstand van voorzieningen. Grondgebonden woningen met de mogelijkheid om te slapen op de begane grond. Wonen in een beschermde context (een veilige ontsluiting van de woningen) in en bescheiden nieuw woningaantal. De nieuwbouwwoningen voldoen uiteraard aan alle duurzaamheidsaspecten van vandaag de dag. We zijn momenteel zelfs een stapje verder aan het maken om de woningen nog duurzamer te maken door de woningen volledig in houtbouw te realiseren! Echter als we dit allemaal willen realiseren en blijven vasthouden aan de verkoopprijzen van het gemiddelde dan krijgen we geen financieel haalbaar project en zullen we de lijst van geïnteresseerden teleur moeten stellen.

Ondanks dat er geen verplichting is om de woningen louter aan senioren te verkopen kan ik wel in het verkooptraject de toezegging maken om een termijn te hanteren waarin senioren de voorrang krijgen op de woningverkoop.

Ik wil hierbij het verzoek neerleggen aan de gemeenteraad om het college te verzoeken medewerking/ ruimte te bieden op de verkoopprijzen binnen de gestelde bandbreedte van €275.000,00-€430.000,00 v.o.n. waarmee we voor elkaar kunnen krijgen om voor onze doelgroep senioren een plek te geven in ons mooie dorpshart! Gemeenteraad; zorg ervoor dat huisvesting gerealiseerd kan worden voor onze senioren. Daarmee komt ook de gewenste doorstroming binnen de woningmarkt op gang.

5.1.2,e

5.1.2,e

Bijlage; Memo aan t college d.d. 14-03-2024

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Project:  
Emmaloods

Onderwerp:  
Verzoek tot ruimte in verkoopprijzen woningen

## Memo

kenmerk: 5.1.2.e

datum: 14-03-2024

Geacht college van burgemeester en wethouders,

### Initiatief.

Sinds begin 2021 ben ik gestart met de eerste verkenningen naar de kansen voor een herontwikkeling van wat later "Emmaloods" is gaan heten. Als initiatiefnemer onder de vlag van 5.1.2.e heb ik met beide eigenaren van elk deel van de loods afspraken gemaakt over een exclusiviteitsperiode om de haalbaarheid van een eventuele herontwikkeling te kunnen onderzoeken. Dit heeft geleid tot het indienen van een principeverzoek op 21-04-2021.

### Principeverzoek.

Het ingediende principeverzoek ging uit van 11 grondgebonden woningen en 1 appartement binnen de contouren van de huidige loods.

In overleg met de stedenbouwkundige 5.1.2.e en projectleider 5.1.2.e van de gemeente Goirle zijn uitgangspunten opgesteld voor de herontwikkeling van de loods. 2 belangrijke punten uit de reactie gemeente Goirle op het principeverzoek welke onderwerp van deze memo zijn;

- a. De woningen moeten worden gerealiseerd in de vorm van sociale huurwoningen, middeldure koopwoningen en/ of extra goedkope woningen.
- b. De woningen moeten worden gerealiseerd voor de doelgroepen starters en jongeren en/ of ouderen en zorgbehoevenden (één en tweepersoonshuishoudens en/ of een CPO)

Ad a. In de verdere uitwerking is invulling gegeven voor woningen voor de middeldure koop, waarbij in de woonvisie 2019-2022 de verkoopprijzen tussen de €275.000,00-€430.000,00 v.o.n. dienen te liggen met een gemiddelde van €360.000,00 v.o.n.

Ad b. De opzet van de grondgebonden woningen bestaat uit 2 lagen met 2 slaapkamers op de verdieping en de mogelijkheid voor een extra slaapkamer op de begane grond. Daarmee sluit het goed aan bij de doelgroepen één en tweepersoonshuishoudens al dan niet voor ouderen.

### Bouwkostenstijging 2021-2024.

In de periode vanaf start tot op heden is de wereld er anders uit gaan zien. Corona en de oorlog in de Oekraïne hebben geleid tot maatschappelijke onrust maar ook tot een explosieve stijging van prijzen in het algemeen en bouwkosten in het bijzonder. Tussen de eerste kostenraming van begin 2021 en de offertes van bouwende partijen in 2024 zit inmiddels **31%** bouwkostenstijging. Een prijsstijging die niet opgevangen kan worden in de haalbaarheid van deze ontwikkeling.

### Verkoopprijzen.

Al in april van 2022 heb ik bij projectleider 5.1.2.e verzocht ruimte te bieden in de verkoopprijzen gezien de bouwkostenontwikkelingen, waarbij het voor mij het niet zo zeer gaat om af te wijken van de gestelde bandbreedte van middeldure koop van €275.000,00-€430.000,00 v.o.n., maar wel om af te wijken van de gemiddelde verkoopprijs van €360.000,00 v.o.n.

In de onderlinge communicatie tot aan november 2022 is door 5.1,2,e aangegeven dat voorlopig het college vasthoudt aan de gestelde randvoorwaarden, maar dat ten tijde van start verkoop hier op terug gekomen kan worden om te kijken welke aanpassingen van de verkoopprijzen noodzakelijk zijn om te komen tot een financieel haalbaar plan. Eind deze maand zal het bestemmingsplan naar alle waarschijnlijkheid onherroepelijk worden, waarmee de weg vrij is om concrete bouwplannen te maken, omgevingsvergunning aan te vragen en te starten met een (voor-) verkoop van de woningen.

Het is dan nu, conform de gemaakte afspraak met de gemeente Goirle om terug te komen op de in april 2022 gestelde vraag tot actualisatie/ aanpassing van de gemiddelde verkoopprijs met als doel een financieel haalbaar project tot stand te kunnen brengen.

### **Aanpassing planopzet.**

De eerste concrete offertes van uitgenodigde aannemers dit jaar gaven geen rooskleurig beeld van de bouwontwikkelingen. De bouwkosten die in de stichtingskostenopzet waren opgenomen in 2021 bij de start van de herontwikkeling liggen anno 2024 **31%** hoger! Dergelijke bouwkostenstijgingen zijn op geen enkele wijze op te vangen met de gestelde gemiddelde verkoopprijs van €360.000,00 v.o.n.

In navolging van deze eerste offertes zijn we met 5.1,2,e gaan kijken hoe we het plan kunnen vereenvoudigen zonder afbreuk te doen aan de woonkwaliteit en ruimtelijke uitgangspunten van het reeds vastgestelde bestemmingsplan.

De eerste wijziging is geweest om het toch al kleine appartement te laten vervallen en in wisselen voor een extra grondgebonden woning (nog steeds binnen het bestemmingsplan passende aantal van 12 woningen). Echter levert dit nog niet de vereiste bezuiniging op die het project nodig heeft om te komen tot een haalbaar project.

### **Doelgroep versus verkoopprijzen.**

In de aanloop van eerste planopzet en overleg met 5.1,2,e en wethouder 5.1,2,e is aangegeven dat de woningen voor de doelgroep senioren gehandhaafd moet worden als deze gekoppeld wordt aan de categorie middeldure koop. De woningen zijn geschikt voor de optie van slapen op de begane grond, maar ook geschikt voor vitale senioren, één en tweepersoonshuishoudens welke op de verdieping slapen en woonruimte wensen op de begane grond.

Landelijk hebben de prijsstijgingen tot gevolg gehad dat in 2024 jongeren tot 35 jaar vrijgesteld worden van overdrachtsbelasting bij een woningprijs van tot €510.000,00 en de N.H.G. grens is verhoogd tot €435.000,00. Deze bedragen zeggen iets over de koppeling van doelgroepen en woningwaarden. Hoewel het niet mijn intentie is om de verkoopprijzen voor de woningen in de Emmaloods te koppelen aan deze getallen, laat deze ontwikkeling wel zien dat een woning van €360.000,00 niet meer kan worden gecategoriseerd als middeldure koop in mijn optiek.

Indien de planopzet blijft gehandhaafd zoals deze nu is met 12 grond gebonden woningen met de woonoppervlakten van circa 85 m2 gbo (gebruiksoppervlak) dan is de doelgroep van senioren, al dan niet vitaal, en voor de hand liggende doelgroep. De woningen liggen centraal t.o.v. de winkelvoorzieningen, beschikken over een eigen parkeerplaats en een afgesloten verkeerszone zodat de (sociale) veiligheid maximaal is. Verder kunnen de woningen niet worden uitgebreid met meer woonoppervlakte omdat het bestemmingsplan daar geen ruimte voor geeft. Kortom het woonproduct blijft gehandhaafd tot circa 85 m2 gbo met daarin slaapkamers op de verdieping. De extra slaapkamer op de begane grond past binnen de huidige contouren van de woningplattegrond, echter zal daardoor de leefruimte worden beperkt waardoor het niet als een gezinswoning geschikt zal zijn.

Hierdoor blijft het woonproduct in tact en zal het leiden tot doorstroming op termijn. Op de korte termijn zal dit leiden tot doorstroming en het vrijkomen van grote woningen binnen de gemeente door de verhuisbeweging van senioren naar een kleinere woning in de Emmaloods. Deze mogelijke verhuisbewegingen van vitale senioren geeft ruimte voor de indexering van de vrij op naam prijzen van de woningen in de Emmaloods.

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

Veelal laat deze doelgroep een hypotheekvrije woning achter en is daarmee financiële ruimte voor de aankoop van een vervangende woning.

In mijn pleidooi voor deze doelgroep acht ik het plausibel en absoluut noodzakelijk voor de haalbaarheid van het project Emmaloods om de gemiddelde verkoopprijs van €360.000,00 v.o.n. los te laten met in achtneming van de vastgestelde verkooprange van €275.000,00-€430.000,00 v.o.n.

Met de huidige ontvangen bouwprijzen van aannemers zijn vrij op naam prijzen van €415.000,00-€425.000,00 nodig om te komen tot een financieel haalbaar project. Daarbij loop ik al vooruit op een aanscherpingen c.q. bezuinigingen van de offertes van aannemers.

Indien de gemeente vast blijft houden aan de gemiddelde van €360.000,00 v.o.n. zal dit leiden tot ongeveer €800.000,00 aan negatief resultaat. Het zal geen verrassing zijn dat ik bij deze voorwaarde het project niet zal doorzetten en zelfs met een verlies van circa €150.000,00 achter zal blijven en de reeds van 25 geïnteresseerden teleur zal moeten stellen.

Ik heb nog wel naar een alternatieve opzet gezocht. Indien de gemiddelde verkoopprijs van €360.000,00 gehandhaafd blijft is de enige optie om de woningen te verkleinen naar circa 70 m2 gbo. In deze opzet zijn er echter wel 14 grondgebonden woningen noodzakelijk i.p.v. de 12 woningen welke nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen als maximaal aantal. Tevens zal de parkeernorm van 1,5 p.p./ woning teruglopen naar 1,3 p.p./ woning (er is geen ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren). Op zich nog een acceptabele parkeernorm voor de kleinere woningen die zich dan richten op de doelgroep starters en niet meer op de doelgroep senioren. Immers is er dan geen ruimte meer voor een extra slaapkamer op de begane grond.

Gezien de korte termijn waarop het bestemmingsplan onherroepelijk wordt lijkt deze alternatieve opzet niet meer mogelijk en blijft de aanpassing van de vrij op naam prijzen de enige mogelijkheid om het plan haalbaar te maken.

### **Schaal project/ compensatie.**

In de schaal van het project van de 12 woningen is het niet mogelijk om dusdanig verder te differentiëren dat er een categorie dure koop de goedkopere-/ middeldure koop mogelijk maakt. Compensatie is uitgesloten. Ook gezien de gehanteerde bandbreedte voor alle woningen vormt dit geen optie.

De ongekende bouwkostenstijging in de afgelopen 3 tot 4 jaar had niemand kunnen voorspellen en gaat een normale indexering te buiten. Daarmee is het volkomen helder dat bij het handhaven van de bandbreedte en gemiddelde verkoopprijs van 2019 zonder enige indexatie bouwprojecten volledig onrealistisch worden en er niet tot verkoop kan worden overgegaan.

Voor nieuwe ontwikkelingen zal daarom meer gekeken (moeten) worden naar kleinere woningen om aan de door de overheid gestelde lage verkoopprijzen te kunnen voldoen. In dit licht heb ik onlangs een principeverzoek ingediend voor een herontwikkeling aan de 5.1.2,e voor het winkelpand van 5.1.2,e waarbij het planvoorstel uitgaat van een 9-tal grondgebonden woningen van circa 65 m2 gbo met 2 slaapkamers op de verdieping. Met dit woonproduct kan met de huidige bouwprijzen een haalbaar plan worden gemaakt waarbij inderdaad de gemiddelde verkoopprijs van €360.000,00 haalbaar moet zijn.

Zonder nu direct voor een afhankelijkheid te zorgen van beide projecten met elkaar kan ik wel stellen dat met deze ontwikkeling aan de 5.1.2,e een mogelijke compensatie zou kunnen ontstaan voor het loslaten van het gemiddelde van €360.000,00 voor de ontwikkeling van de Emmaloods.

### **Conclusie.**

In voorliggende memo heb ik getracht om duidelijk te maken dat met de huidige uitgangspunten van de gemiddelde verkoopprijs er **geen financieel haalbaar project** is voor de herontwikkeling van de Emmaloods

5.1.2,e

5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e  
5.1.2,e

naar 12 grondgebonden woningen. Mijn verzoek aan het college is om dit gemiddelde van €360.000,00 v.o.n. los te laten met behoud van de bandbreedte van €275.000,00- €430.000,00 v.o.n.

Mocht het college daar behoefte aan hebben, dan ben ik uiteraard graag bereid in te spreken en deze memo eventueel met tekeningen verder toe te lichten en daar waar nodig vragen te kunnen beantwoorden. Mijn vurige wens is uiteraard dat ik dit mooie project binnen mijn eigen gemeente tot realisatie kan brengen en daarmee de reeds 25-tal geïnteresseerden in het project een nieuwe woning kan bieden!

5.1.2,e

5.1.2,e