

# Notitie Bakertand

**Voor** College van B&W Gemeente Goirle  
**Van** Bakertand B.V.  
**Kopie aan**  
**Datum** 4 februari 2020  
**Onderwerp** Specificering prijzen woningbouw Bakertand

## Aanleiding

Zoals in onze vorige notitie is aangegeven kunnen we binnen de ontwikkeling Bakertand niet voldoen aan de gemiddelde gewenste prijzen uit de woonvisie (VON-prijzen). Tijdens de derde oordeelsvormende vergadering van uw gemeenteraad op 28 januari 2020 is vervolgens de vraag gesteld of het college (ofwel Bakertand BV) een verdere specificatie kan geven van de prijzen en aan kan geven met welke gemiddelde prijzen dan wel gerekend kan worden. Bakertand BV heeft dit in overweging genomen, maar is van mening dat het niet mogelijk is om in dit stadium specifiekere informatie op te geven over de te hanteren verkoopprijzen van de woningen. In deze notitie worden de redenen hiervoor nader toegelicht. Het is van belang te melden dat we wel hebben aangegeven (zie voorstel 2) dat we 5% van de woningen bouwen in de prijs categorie tot €185.000,- . Het gaat in dit geval dus enkel om de prijs categorieën van €185.000-€275.000, €275.000-€430.000 en >€430.000.

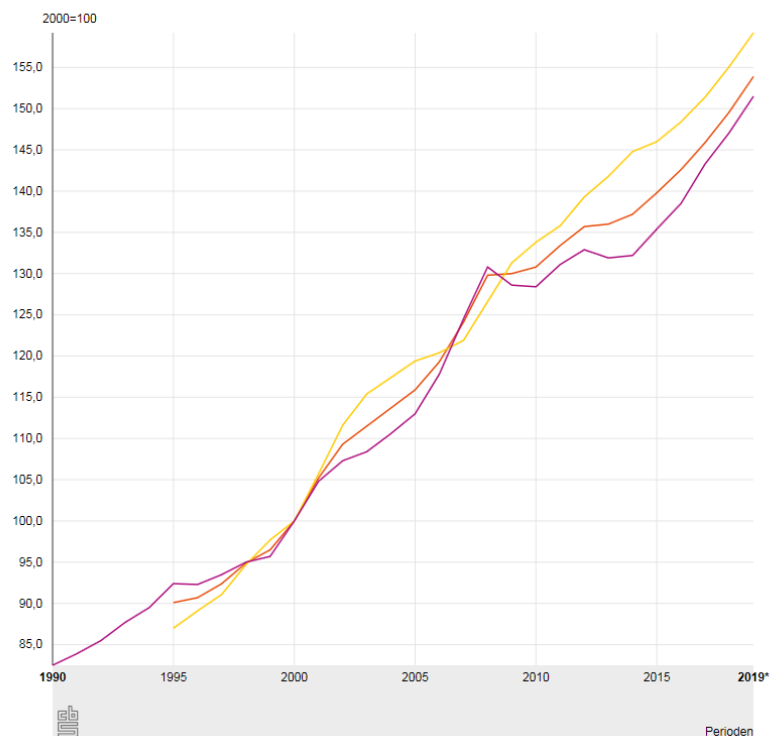
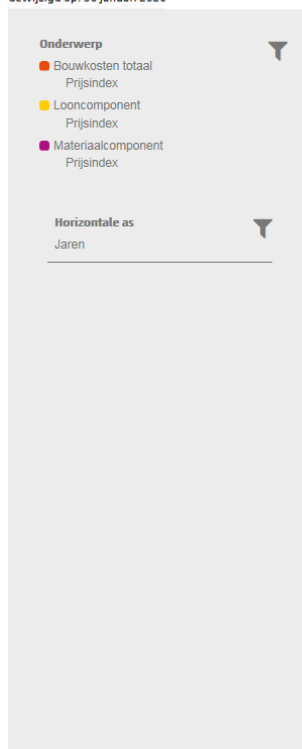
### 1. Bakertand BV kan enkel sturen op de te hanteren grondwaarde

Aangezien Bakertand BV alleen de grondexploitatie voert en dus bouw- en woonrijp maakt, maar niet de opstalontwikkeling doet, heeft Bakertand B.V. enkel sturing op de te hanteren grondwaarde. Dit is slechts een deel van de onderbouwing van de VON-prijs (vaak maar 20% tot 40%). Het andere deel zijn de bouwkosten en de bijkomende kosten die daartoe behoren. Hiervoor is de opstalontwikkelaar aan zet. Aangezien wij momenteel nog niet weten wie de opstalontwikkelaar(s) gaat/gaan worden kunnen wij hierover ook niet met hen van gedachte wisselen. Bovendien zullen opstalontwikkelaars altijd eisen dat ze de woningen voor een marktconforme waarde op de markt mogen zetten. Vooral gezien het feit dat de laatste paar jaren qua regelgeving veel is veranderd omtrent nieuwbouw (zoals gasloos bouwen) en de bouwkosten fors zijn gestegen. Zie ook onderstaande grafiek van de stijging van de bouwkosten.

**Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2000=100, vanaf 1990**



Gewijzigd op: 30 januari 2020



# Notitie Bakertand

(Bron: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/80444ned/table?ts=1568875840126>)

## **2. Het onder marktconforme waarde aanbieden van woningen op de markt zorgt niet voor het gewenste effect**

Indien wij de woningen onder de marktwaarde verkopen, ontstaat bijvoorbeeld het risico dat iemand de woning voor de lage waarde aankoopt en vervolgens voor de marktwaarde weer verkoopt om snel winst te kunnen maken. Dit is niet het doel van het toevoegen van goedkopere woningen.

## **3. De kwaliteit van de wijk komt in het gedrang bij bezuiniging op de kwaliteit van de woningen**

Indien er goedkopere woningen dienen te worden gerealiseerd dan moet worden bezuinigd op kwaliteit, wat weer haaks staat op de wens voor een luxe woonwijk. We willen tevens een duurzame wijk maken en om dat mogelijk te maken moeten sowieso al dure investeringen gedaan worden in de woningen.

## **4. Nu is de markt op een hoogtepunt, over een paar jaar is dit weer anders**

De woningen in de Bakertand worden verspreid over de komende 10 jaar op de markt gebracht. Het nu vastklikken van op dit moment marktconforme gemiddelde prijzen heeft misschien op korte termijn effect, maar kan op langere termijn averechts werken, aangezien het niet duidelijk is wat de marktconforme gemiddelde prijzen over enkele jaren zijn.

Om een indruk te geven van de huidige verkoopprijzen binnen de twee categorieën €185.000-€275.000, €275.000-€430.000 hebben wij in de bijlage een aantal recente nieuwbouwprojecten opgesomd.

## **5. Zowel Bakertand B.V. als ontwikkelaars kunnen geen negatief resultaat accepteren**

Een opstalontwikkelaar zal altijd binnen de normen moeten presteren en zal nooit woningen realiseren als de totale exploitatie negatief is. Ditzelfde geldt voor Bakertand B.V. Het is niet mogelijk om een negatieve grondexploitatie op te starten waarin niet alle kosten voor de ontwikkeling kunnen worden geborgd. Hierin is het mogelijk op individuele casus verlies te maken (bijvoorbeeld bij sociale woningbouw) en kan dit worden gecompenseerd via andere woningen.

### **Tot slot**

Wij begrijpen de wens om ook woningen te realiseren aan de onderkant van de prijs categorieën, zodat minder vermogende doelgroepen ook een woning kunnen kopen in Goirle. Dit is ook de reden dat we in ieder geval 5% woningen in de categorie onder de €185.000,- willen bouwen. Daarnaast zijn we voornemens om samen met de Gemeente Tilburg en de Gemeente Goirle te kijken hoe en of we Bakertand als project kunnen aanreiken bij het ministerie om aanspraak te kunnen maken op een woningbouwimpuls. Zie ook:

<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/09/17/sneller-meer-betaalbare-woningen-voor-starters-en-middeninkomens>

## Notitie Bakertand

### Bijlage. Voorbeelden van nieuwbouw woningen recent te koop in de twee laagste prijscategorieën

Let op: VON-prijzen zijn sterk afhankelijk van locatie, maar ook kwaliteit, duurzaamheid en kaveloppervlakte. Bij het samenstellen van onderstaande lijst is zoveel mogelijk gezocht naar vergelijkbare locaties:

**Categorie: € 185.000 tot € 275.000 (gem. 235.000,-):**

Rijwoning in Witbrant á 229.000,- v.o.n.: <https://www.funda.nl/koop/tilburg/huis-41557079-bouwnummer-bouwnr-7/>



Aangeboden sinds 3 maanden. 94 m2 woonoppervlak, 2 slaapkamers, 2 lagen.

Seniorenwoning in Eersel 274.000,- v.o.n.: <https://www.funda.nl/koop/verkocht/eersel/huis-40225050-32-seniorenwoning-kerkebogten-bouwnr-32/>



Verkocht 14 oktober 2019. 109 m2 woonoppervlak, 80m2 tuin. 1 slaapkamer op begane grondvloer en grote zolder.

## Notitie Bakertand

Tussenwoning in Berkel-Enschot á 260.000,- v.o.n.: <https://www.funda.nl/koop/berkel-enschot/huis-41411991-de-hoogheden-bouwnr-14/>



Aangeboden sinds 3 maanden. 102 m2 woonoppervlak, 48m2 tuin, 5 kamers (waarvan 3 slaapkamers).

**Categorie: € 275.000 tot € 430.000 (gem. 360.000,-):**

Rijwoning in Willemsbuiten 297.500,- v.o.n.: <https://www.funda.nl/koop/tilburg/huis-41663939-willemsbuiten-buurtje-5a-rijwoning-a1-a1sp-bouwnr-239/>



Aangeboden sinds 7 weken. 116m2 woonoppervlak, 54m2 tuin, 4 slaapkamers,

Hoekwoning in Willemsbuiten 335.000,- v.o.n.: <https://www.funda.nl/koop/tilburg/huis-41663986-willemsbuiten-buurtje-5a-hoekwoning-a3-a3sp-bouwnr-201/>



## Notitie Bakertand



Aangeboden sinds 7 weken. 118m<sup>2</sup> woonoppervlak, 98m<sup>2</sup> tuin, 4 slaapkamers.

Hoekwoning in Den Bogerd (Udenhout) 279.500 v.o.n.: <https://www.funda.nl/koop/udenhout/huis-41578573-den-bogerd-fase-4a-bouwnr-414/>



Aangeboden sinds 2 maanden. 105m<sup>2</sup> woonoppervlak, 77m<sup>2</sup> tuin, 3 slaapkamers + zolder.

Hoekwoning in Rijen á 329.000 v.o.n.: <https://www.funda.nl/koop/rijen/huis-40250504-margrietengarde-bnr-7-bouwnr-7/>

## Notitie Bakertand



Aangeboden sinds 6+ maanden, 125m2, 3 slaapkamers, 2 bouwlagen

Driekapper in Berkel-Enschot 329.340 v.o.n.: <https://www.funda.nl/koop/berkel-enschot/huis-40283247-ermelindishof-2-bouwnr-33/>



Aangeboden sinds 6+ maanden, 124m2, 3 slaapkamers + zolder

2<sup>^</sup>1-Kap in Best variërend van 369.000-469.000,-: <https://www.funda.nl/nieuwbouw/best/project-40665821-steegsche-velden-fase-3c/>

Start verkoop: mei 2018, allen verkocht.

## Notitie Bakertand



369.000,-, 134m2 woonoppervlak



469.000,-, 138m2 woonoppervlak