

Raadsinformatiebrief

<i>Aan</i>	Raad
<i>Portefeuillehouder</i>	Johan Swaans
<i>Onderwerp</i>	Raadsinformatiebrief Bakertand specificering prijzen woningbouw en nadere informatie Primagaz
<i>Datum</i>	06-02-2020

Kennisnemen van

Het standpunt van het college met betrekking tot de notitie “Specificering prijzen woningbouw Bakertand”, die door Bakertand BV is toegezonden en van de nadere informatie over Primagaz in relatie tot de recente uitspraak van de Raad van State.

Inleiding

In de derde oordeelsvormende vergadering van uw raad op 28 januari 2020 over het Koersdocument Bacaertlant heeft u gevraagd meer inzicht te bieden in de te hanteren prijzen binnen de verschillende de prijscategorieën woningen. Dit, in relatie tot de notitie “Bakertand Primagaz en woningbouwprogramma” van Bakertand BV, die in deze vergadering besproken is. In de bijgevoegde notitie is Bakertand BV ingegaan op het verzoek van uw raad. Ons college heeft de ontvangen informatie bestudeerd en wil haar reactie graag hierbij met uw raad delen, zodat u ook dit kunt betrekken in uw afwegingen over het koersdocument Bakertand. Daarnaast willen wij u informeren over de recente uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan “Bakertand Abcovenseweg e.o.2015” in relatie tot de situatie Primagaz en de gevolgen daarvan voor Bakertand.

Informatie

Notitie “Specificering prijzen woningbouw Bakertand”

Bakertand BV geeft in deze notitie aan dat het in dit stadium niet mogelijk is om specifiekere informatie te geven over de te hanteren verkoopprijzen van de woningen. Hiervoor worden in de notitie verschillende argumenten aangedragen:

- Bakertand BV kan enkel sturen op de te hanteren grondwaarde.
- Het onder marktconforme waarde aanbieden van woningen op de markt zorgt niet voor het gewenste effect.
- De kwaliteit van de wijk komt in het gedrang bij bezuiniging op de kwaliteit van de woningen.
- Nu is de mrkt op een hoogtepunt, over een paar jaar is dit weer anders.
- Zowel Bakertand BV als ontwikkelaars kunnen geen negatief resultaat accepteren.

Het college kan het betoog van Bakertand BV volgen en begrijpt waarom het op dit moment helaas nog niet mogelijk is om voor de koopwoningen al duidelijkheid te bieden. Het college wil uw raad zelf ook adviseren in deze fase van het planvormingsproces nog niet te strak te sturen op concrete (gemiddelde) prijzen voor koopwoningen. Sturing op woningtypologie, percentages en bandbreedtes, zoals nu in het Koersdocument en het aanvullende woningbouwprogramma (bijlage 2) wordt voorgesteld, biedt voor nu in de visie van het college voldoende houvast.

De woningmarkt is een complexe en dynamische markt, waar veel factoren invloed op hebben. Naast (veranderingen in) de woonbehoefte, zijn economische ontwikkelingen, hypotheekmogelijkheden, bouwkosten, etc. relevant. Niet voor niets actualiseert de provincie Noord-Brabant elke vier jaar de provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose, waarmee de kwantitatieve woningbehoefte per gemeente inzichtelijk wordt gemaakt. Aanvullend hierop wordt elke bestuursperiode een regionaal woningbehoefte onderzoek gedaan om inzicht te krijgen in de kwalitatieve woningbehoefte en wordt een nieuw lokaal woonbeleid opgesteld. Daarbij wordt per periode, op basis van de actuele situatie op de arbeidsmarkt, hypotheekmarkt en de bouwkosten vastgesteld welke prijsgrenzen worden gehanteerd voor de categorieën koopwoningen. Omdat met de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie een tijdspanne van ca. 10 jaar gemoed gaat, adviseert het college om ruimte te laten om gedurende de gehele planperiode te kunnen sturen op de actuele woningbehoefte.

Er komen tot de vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij woningbouwplannen ook steeds concreter worden en daarmee ook steeds meer inzicht komt in de marktontwikkelingen in relatie tot de woningprijzen, nog voldoende mogelijkheden voor ons college en uw raad om te sturen. En dat zullen wij ook niet nalaten. Het college neemt de visie van uw raad ten aanzien van het realiseren van woningen ook voor inwoners met een kleine(re) portemonnee serieus en wenst ook zelf in elke fase van het vervolgproces op dit punt vinger aan de pols te houden. Een jaarlijkse monitoring van zowel lokale als regionale woningbouwafspraken is voor ons daarbij uitgangspunt. Mogelijk dat in het bestemmingsplan zelf ook sturingsmogelijkheden kunnen worden ingebouwd op dit punt. Tenslotte zijn er ook wellicht ook mogelijkheden in privaatrechtelijke zin. Wij zullen dat de komende periode nadrukkelijk onderzoeken.

Uit de notitie mag worden afgeleid dat ook Bakertand BV beseft dat dit voor uw raad belangrijk is. Het college omarmt dan ook het voorstel van Bakertand BV om samen met de gemeente Tilburg binnen de regio Hart van Brabant te kijken of we dit project kunnen aanreiken bij het ministerie om aanspraak te kunnen maken op een woningbouwimpuls om sneller meer betaalbare woningen voor starters en middeninkomens te kunnen realiseren. Het is duidelijk dat we dit gezamenlijk en regionaal op moeten pakken. We moeten toewerken naar een gezamenlijke groslijst van kandidaat projecten om vervolgens samen de meest kansrijke projecten te gaan voorbereiden voor indienen van de aanvraag bij het ministerie. Belangrijk is het aantonen van de onrendabele top bij deze projecten. Wij zullen ons in regionaal verband gaan inspannen om Bakertand op de lijst te krijgen.

Het college begrijpt heel goed dat het voor de raad belangrijk is om ook woningen te realiseren aan de onderkant van de in de Woonvisie aangegeven prijscategorieën, om zo te voorzien in de woningbehoefte voor mensen in de lagere en middeninkomens. Wij willen er op wijzen dat wij in deelgebied C, waar wij volledig eigendom hebben, het voor een belangrijk deel zelf kunnen bepalen. Uiteraard lopen we dan mogelijk tegen dezelfde vraagstukken aan als die Bakertand BV in haar notitie heeft beschreven, maar wij kunnen zelf een andere afweging maken. Het college adviseert echter om daar op dit moment nog geen concrete sturing aan te geven, maar dit af te wegen op het moment dat meer duidelijk is wanneer deze locatie aan bod komt.

Wij willen er ook op wijzen dat er de keuze gemaakt zou kunnen worden om concessies te doen aan de kwaliteit van de woningen en de woonwijk, ten gunste van lagere VON-prijzen van koopwoningen. Dit staat echter haaks op andere ambities die door uw raad in de Woonvisie zijn vastgesteld voor wat betreft de te realiseren woonmilieus en ambities op het gebied van de duurzaamheid en

levensloopbestendigheid van woningen. Het college wil uw raad adviseren daarin geen concessies te doen.

Raad van State in relatie tot Primagaz

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 22 januari 2020 uitspraak gedaan over het bestemmingsplan "Bakertand Abcovenseweg e.o. 2015", dat door de gemeenteraad van Tilburg op 7 maart 2016 is vastgesteld. Deze uitspraak is toegevoegd aan de lijst van ingekomen stukken van de raad. Raadslid de heer E. Schellekens van lijst Riel-Goirle vraag zich in aan mail aan de griffier af of: " ... de raad nog besluiten moet nemen die voortvloeien uit deze uitspraak. Het betreffende gebied is door een gemeentelijke grenscorrectie deel geworden van de gemeente Goirle.

De Raad van State heeft een ingediend beroepschrift gegrond verklaard. En heeft het besluit van de raad van de gemeente Tilburg, voor zover het de plangrens tussen het perceel Abcovenseweg 57 en het perceel Abcovenseweg 57A betreft, en het plandeel dat betrekking heeft op het perceel Abcovenseweg 57 vernietigd. Dit betekent dat voor dit specifieke perceel dan weer het bestaande bestemmingsplan "Bakertand" van toepassing is. Daarin heeft het perceel Abcovenseweg 57 geen woonbestemming. Het huidige gebruik valt onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan. Dit is geen wenselijke situatie. Het opnieuw bestemmen van het perceel Abcovenseweg 57 tot woonbestemming kan worden meegenomen in het toekomstige nieuwe bestemmingsplan dat voorziet in woningbouw in Bakertand.

Vervolg

Uw raad kan deze informatie betrekken bij de besluitvorming over het Koersdocument in besluitvormende vergadering op 18 februari 2020.

Communicatie

Bijlagen

- Notitie "Specificering prijzen woningbouw Bakertand"
