



## Raadsvoorstel 87 Vergadering 31 oktober 2017

Gemeenteraad

---

<b>Onderwerp</b>	: Afspraken tussen de gemeente en de combinatie van Hurks en Adriaans (HuAd) inzake de afbouw van de positie van woCom in Brandevoort
<b>B&amp;W vergadering</b>	: 26 september 2017
<b>Zaaknummer</b>	: 33532866
<b>Dienst / afdeling</b>	: OO - Ontwikkelen en Ondernemen

### Aan de gemeenteraad,

In december 2016 zijn de gemeente en woCom gesprekken gestart met als doel te verkennen of beide partijen zouden kunnen komen een heroverweging van de contractuele positie van woCom in Brandevoort 2. De ontwikkeling van Brandevoort 2 vindt momenteel plaats op basis van de in 2006 gesloten Heads of Agreement (HoA). Hierin zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente Helmond, woCom Brandevoort BV en HuAd (de combinatie Hurks - Adriaans) over o.a. de programmering, het tempo, de kwaliteitskaders en het ontwikkelingsproces.

Bij aanvang van de gesprekken had woCom het recht om nog 850 vrije sector woningen in Brandevoort 2 te realiseren. Bij uitstappen van woCom zullen ca. 50 van deze woningen automatisch toekomen aan HuAd op basis van een bouwafpraak tussen beide partijen.

De gemeente zou dus bij overname van de positie van woCom ca. 800 vrije sector woningen zelf in de markt kunnen zetten.

### Aanleiding

De aanleiding voor beide partijen om de verkenning te starten was als volgt:

Voor **woCom** geldt sinds de nieuwe Woningwet van 2015 dat de focus nog meer is komen te liggen op haar sociale kerntaak: het zorgen voor goede huurwoningen die betaalbaar zijn voor mensen met lage inkomens. Realisering van vrije sector woningen is dus zeker geen core business meer.

Voor de **gemeente Helmond** spelen de volgende belangen:

- o Door overname van de positie van woCom zou het mogelijk worden om meerdere partijen kleinere clusters te laten realiseren. Hierdoor ontstaat een grotere concurrentie waarbij automatisch meer tempo kan worden gemaakt met behoud of zelfs verhoging van de kwaliteit.
- o In Brainport Smart District zal het noodzakelijk zijn om alle in de markt aanwezige innovatiekracht te mobiliseren. Het kunnen selecteren van meerdere partijen zal de slagingskans sterk vergroten.

### De gemeentelijke vergoeding voor het ontwikkel- en bouwrecht

Vanzelfsprekend vertegenwoordigt het bouw- en ontwikkelrecht van woCom een bepaalde waarde. Dit recht is immers verkregen, nadat de deelnemende partijen hun gronden in Brandevoort aan de gemeente hebben geleverd met een disagio. In de HoA is bepaald dat hiervoor een compensatie wordt gegeven op het moment dat de bouwrijpe grond door de gemeente aan de realisatoren wordt terug verkocht.

Daarnaast hebben de deelnemende marktpartijen jarenlang mede geïnvesteerd in de gebiedsontwikkeling (planvorming, communicatie, enz.). Mede daardoor is Brandevoort een "merk" geworden.

Na een intensief traject van overleg zijn woCom en de gemeente het volgende overeenkomen:

- o De gemeente neemt het recht van woCom voor het ontwikkelen en realiseren van 850 vrije sektor woningen in Brandevoort over en betaalt aan woCom een vergoeding van € 5,5 miljoen
- o Van dit bedrag zal woCom € 2 miljoen inzetten voor extra verduurzaming van haar woningbezit in Helmond in de periode 2018 t/m 2023.
- o woCom behoudt het recht voor de realisering van de resterende 130 sociale huurwoningen in Brandevoort

Het college beschouwt deze vergoeding als uitermate reëel en voor de gemeente gunstig. Immers de bovengenoemde voordelen zijn evident.

Daarbij komt dat het risicoprofiel van de grondexploitatie Brandevoort veel gunstiger wordt vanwege de te



verwachten versnelling. Tenslotte zullen de met woCom overeengekomen maatregelen voor extra verduurzaming sterk bijdragen aan uitvoering van het gemeentelijke beleid op dit vlak.

Wat betreft de **dekking** van deze vergoeding het volgende:

- o De nieuw te selecteren marktpartijen zijn niet belast met een disagio en zullen daarom de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen betalen, zonder de compensatie conform de HoA.
- o Versnelling van de productie leidt direct tot een positief effect op de grondexploitatie.
- o Het is reëel om aan nieuwe realisatoren een instapfee te vragen van € 2.500,- per woning vanwege de productiemogelijkheid binnen het "merk" Brandevoort zonder dat daar in het verleden inspanningen voor zijn verricht.
- o Tenslotte is het college van mening dat vanwege de extra verduurzamingsmaatregelen een bedrag van € 0,3 miljoen uit het Stimuleringsfonds sociale woningbouw kan worden geput ter dekking van de gemeentelijke vergoeding.

## Afspraken tussen de gemeente en de combinatie Hurks-Adriaan (HuAd)

Bij de voorgestelde contractovername is HuAd een belanghebbende partij. Op basis van de HoA is toestemming van deze partij nodig en kunnen er voorwaarden aan toestemming worden gesteld.

Nadat er principe-overeenstemming tussen de gemeente en woCom ontstond, hebben de gemeente en HuAd daarom overleg gevoerd over de ontstane situatie.

Ons college is verheugd dat in dit overleg overeenstemming is gevonden op basis van een set afspraken, waarbij duidelijk sprake is van "win-win".

In hoofdlijnen gaan de volgende afspraken gelden tussen de gemeente en HuAd:

- o De samenwerking binnen de HoA Brandevoort 2 wordt voortgezet met 2 partijen op basis van unanimititeit.
- o HuAd verkrijgt het ontwikkel - en bouwrecht van 184 extra woningen in Brandevoort2 Zuid (Veste, Liverdonk en Hazenwinkel) tegen de uitdrukkelijke afspraak dat hier een versnelling wordt doorgevoerd. Dit leidt er in elk geval toe dat de ontwikkeling van de twee resterende blokken in Liverdonk (blok 9 en blok 10) door HuAd direct wordt gestart en dat de doorlooptijd van de ontwikkeling sterk wordt versneld t.o.v. de HoA..
- o HuAd betaalt voor de extra woningen de volledige grondprijzen (zonder de HoA-korting) + de instapfee van € 2.500. Dit impliceert dat de voorziene gemeentelijke dekking voor dit deel al meteen tot stand komt.
- o Partijen hebben afgesproken dat zij de grondkosten in De Veste samen onder de loep gaan nemen. Daarbij wordt ook gekeken naar De Buitens. Aanleiding voor deze afspraak is, dat het ontwikkelproces in De Veste de laatste jaren stagneert, omdat vanuit de marktpartijen wordt gesteld dat de grondprijzen voor deze woningen "wringt".  
Bij het voorafgaande geldt uitdrukkelijk dat uiteindelijk de gemeenteraad bepalend is bij de vaststelling van de grondprijzen.

## Selectie van nieuwe derde realisatoren

Voor de overblijvende woningen uit de teruggenomen productie van woCom wil de gemeente derde realisatoren selecteren. Deze selectie is niet aanbestedingsplichtig.

In totaal zijn ca. 800 woningen te verdelen, inclusief de extra woningen voor HuAd.

Onderstaand een onderverdeling van deze 800 woningen:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| a. HuAd in De Veste + Liverdonk + Hazenwinkel:                      | 184 woningen         |
| b. Nieuwe derde realisatoren in De Veste + Liverdonk + Hazenwinkel: | 146 woningen         |
| c. Nieuwe derde realisatoren in Brainport Smart District:           | <u>470 woningen</u>  |
|   | Totaal: 800 woningen |

Wat betreft de selectie van nieuwe realisatoren wordt de volgende lijn geadviseerd:

Ad a. Voor de **184 woningen aan HuAd** toegewezen woningen is selectie niet meer aan de orde.

Ad b. Voor de **146 woningen in Brandevoort 2 Zuid** wordt geadviseerd om per 1 of 2 bouwclusters een tender uit te zetten. Dit om zoveel mogelijk transparantie en concurrentie te organiseren.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het cluster van 12 woningen in Liverdonk blok 2., direct grenzend aan het bouwplan voor sociale huurwoningen van woCom. Hiervoor wordt voorgesteld om



rechtstreeks een partij te kiezen die bereid is om zoveel mogelijk op basis van de bestaande verkaveling een plan te ontwikkelen.

- Ad c. Voor de **470 woningen in BSD** dient het selectieproces te worden opgezet vanuit de BSD-organisatie. Hiervoor zal het nodig zijn dat er meer inzicht ontstaat over de opzet van het BSD. Het is dus verstandig om hier nu niet op vooruit te lopen.

## **Verdere juridische uitwerking**

Alle afspraken tussen betrokken partijen inzake de overname van de positie van woCom door de gemeente worden juridisch uitgewerkt in:

- a. Een concept overeenkomst "Overname bouw- en ontwikkelrechten" tussen de gemeente en woCom.
- b. Een concept-allonge op de HoA Brandevoort 2 tussen de gemeente, woCom en HuAd.

Ons college zal overgaan tot ondertekening van deze overeenkomsten, nadat uw gemeenteraad via dit raadsvoorstel kennis heeft genomen van de geplande overname en gelegenheid heeft gehad om wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan ons college.

Tijdens de presentatie van 10 oktober jl. bent u in de commissie Omgeving uitgebreid geïnformeerd.

Wij stellen u voor om, in het kader van de voorhangprocedure (artikel 160 Gemeentewet), kennis te nemen van de contractuele overname door de gemeente Helmond van de positie van woCom in de Heads of Agreement Brandevoort 2.

Het advies van de commissie Omgeving zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond

de burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma - van den Heuvel

de secretaris

mr. drs. A.P.M. ter Voert



***Raadsbesluit 87***  
***Vergadering 31 oktober 2017***

**Gemeenteraad**

---

De raad van de gemeente Helmond;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 september 2017;  
gelet op de bepalingen van artikel 160 van de Gemeentewet;

**besluit:**

**kennis te nemen van de contractuele overname door de gemeente Helmond van de positie van woCom in de Heads of Agreement Brandevoort 2**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 31 oktober 2017.

De raad voornoemd,  
de voorzitter

de griffier