



Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief 44

Helmond, 28 maart 2023
Onderwerp: Brainport Smart District convenant woningcorporaties

Zaaknummer: 51400982

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij informeren u met deze raadsinformatiebrief over het convenant 'realisatie sociale ruggengraat BSD' met de drie Helmondse woningcorporaties Compaen, Woonbedrijf en woCom betreffende de gebiedsontwikkeling Brainport Smart District.

Partnership voor 25% van het totaal aantal te realiseren woningen in BSD

Partijen willen nadrukkelijk een partnership aangaan inzake BSD, omdat het aandeel van de woningcorporaties met 25% van het totaal aantal te realiseren woningen aanzienlijk is en daarmee de wijk op korte en lange termijn beter wordt. Dit percentage sociale huurwoningen is hoger dan in het oorspronkelijke plan Brandevoort.

Met die 25% van het totaal aantal te realiseren woningen borgen de woningcorporaties de sociale opgave binnen BSD. Ook in het middenhuursegment en betaalbare koopsegment kunnen corporaties in toenemende mate een rol spelen (door marktontwikkelingen en veranderende wet- en regelgeving). De facto zijn ze dus de grootste investeerder (met blijvende sociale betrokkenheid) in de wijk. Een vroegtijdige samenwerking over het woningbouwprogramma en vooral ook de sociale aspecten van deze bijzondere wijk (i.e. de voorzieningen) is dan ook cruciaal.

De woningcorporaties zullen in overleg met de gemeente mede invulling geven aan de sociale ruggengraat van BSD. Dit vindt plaats middels de ontwikkeling van concepten zoals:

- diversiteit van doelgroepen/bewoners;
- maatschappelijk toewijzen (inschrijven met motivatie en bijdrage leveren aan de gemeenschap);
- slim inkopen (schaalvoordeel);
- mobiliteit voor minder valide bewoners;
- bereikbaarheid van de thuiszorg;
- hittestress verminderen;
- biodiversiteit versterken;
- delen van gemeenschappelijke voorzieningen (ontmoetingsruimte, wasserette, klusruimte);
- huisvesten van collectieven (woongroepen, ouderen, jongeren) en
- collectieve activiteiten creëren (sporten, eten, moestuin).

Prestatieafspraken woningcorporaties

In samenwerkingsafspraken die het college en de woningcorporaties in 2021 hebben gemaakt, is het volgende afgesproken: 'Een kleine projectorganisatie met deelnemers van de gemeente en corporaties (Compaen, Woonbedrijf en woCom) buigt zich over de lopende gebiedsontwikkeling en de sociale ruggengraat van Brandevoort/BSD.' Dit is in de reguliere prestatieafspraken in december 2022 bevestigd. Daarin is opgenomen dat de gemeente en de corporaties op de locatie Brainport Smart District (BSD) in overleg zijn om te komen tot een gezamenlijk gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van deze locatie vindt



door middel van een intensieve samenwerking plaats, waarbij de corporaties bij de gehele ontwikkeling/processtappen worden betrokken. Uitgangspunt is een slimme manier van samenwerking om de bouwproductie te versnellen.

Middels het convenant 'realisatie sociale ruggengraat BSD' wordt uitvoering gegeven aan de samenwerkingsafspraken. Officiële gezamenlijke ondertekening van het convenant heeft inmiddels plaatsgevonden.

Bijlagen

Convenant 'realisatie sociale ruggengraat BSD'

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Helmond,

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

H.J. de Ruiter
secretaris

CONVENANT REALISATIE SOCIALE RUGGENGRAAT BSD

In

BRAINPORT SMART DISTRICT

Partijen:

Gemeente Helmond

Woningstichting Compaen

Stichting woCom

Stichting Woonbedrijf

CONVENANT REALISATIE SOCIALE RUGGENGRAAT BSD

In

BRAINPORT SMART DISTRICT

ONDERGETEKENDEN:

1. de **GEMEENTE HELMOND**, gevestigd en kantoorhoudende te (5707 BX) Helmond Frans Joseph van Thielpark 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17272669, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel;
hierna te noemen de 'Gemeente'
2. de Stichting **STICHTING WOCOM**, gevestigd en kantoorhoudende te (5711 CN) Someren aan de Witvrouwenbergweg 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17038530, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.M. Kräwinkel;
hierna te noemen 'WoCom';
3. de Stichting **WONINGSTICHTING COMPAEN**, gevestigd en kantoorhoudende te (5706 LR) Helmond aan de Houtsestraat 69, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40236239, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.M. Lobée;
hierna te noemen 'Compaen';
4. de Stichting **STICHTING WOONBEDRIJF SWS.HHVL**, gevestigd en kantoorhoudende te (5611 GG) Eindhoven aan de Wal 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17058500, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw I. de Boer;
hierna te noemen 'Woonbedrijf';

ondergetekenden sub 2 t/m 4 hierna te noemen de 'Woningcorporaties';

ondergetekenden sub 1 t/m 4 hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen'.

In deze Overeenkomst wordt onder de met een hoofdletter geschreven begrippen verstaan:

Appartementen:	niet-grondgebonden, gestapelde woningen, welke zijn te splitsen in appartementsrechten;
Bijlage:	een bijlage bij deze Overeenkomst;
Bouwveld	een veld, geschikt of bestemd om bebouwd te worden;
BSD:	de nieuw te ontwikkelen wijk Brainport Smart District, waar de nieuwste inzichten en innovaties op het gebied van participatie, gezondheid, data, mobiliteit, energie, water en circulariteit in onderling samenhang een prettige leefomgeving creëren;
Didam-arrest:	Uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021, (ECLI:NL:HR:2021:1778);
Dure huur:	Vrije sector Woningen/Appartementen waarbij de kale huurprijs bij aanvang van de huur hoger is dan € 1.000,- per maand prijspeil 2023;
Gemeente:	de gemeente Helmond;
Grondgebonden woningen:	niet in appartementsrechten gesplitste woningen die rechtstreeks toegankelijk zijn op het straatniveau, waarvan één van de bouwlaagen aansluit op het maaiveld;
HoA:	de tussen de Gemeente, HuAd en V.O.F. Kaliste-woCom gesloten samenwerkingsovereenkomst (de Heads of Agreement), gedateerd op 20 november 2006, alsmede de gesloten allonge bij de Heads of Agreement, gedateerd op 20 december 2017, waarin onder meer afspraken over het terugtreden van WoCom Brandevoort B.V. uit de Heads of Agreement, alsmede het bouwrecht van Stichting woCom voor de zelfrealisatie van 150 sociale huurwoningen zijn neergelegd;
Midden huur:	Woningen/Appartementen waarbij de kale huurprijs bij aanvang van de huur tussen de liberaliseringsgrens en maximaal € 1.000,00 per maand wordt gehanteerd prijspeil 2023;
Overeenkomst:	de onderhavige overeenkomst "Convenant Realisatie Sociale Ruggengraat in BSD "Brainport Smart District";
Partij:	de Gemeente of (één van de) Woningcorporaties;
Partijen:	de Gemeente en de Woningcorporaties tezamen;
Plangebied:	het plangebied ligt direct ten noorden van Brandevoort De Veste. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de weg A270 van Helmond naar Eindhoven en aan de zuidzijde door de spoorlijn tussen Helmond en Eindhoven;
Q-book:	het Quality Book 1.0 van juni 2020 welke is vastgesteld door Gemeenteraad van de gemeente Helmond, waarin is vastgelegd ambitieniveau waaraan de projectvoorstellen binnen het plangebied BSD moeten voldoen en het toetsingskader waarop de projectvoorstellen worden beoordeeld;

Q-team:	de adviescommissie voor de ontwikkeling van BSD die ingediende projectvoorstellen toetst aan de hand van het daarvoor opgezette Q-Book. Zie “Verordening Quality Team Brainport Smart District op lokeleregelgeving.overheid.nl;
Regionale Begrippenlijst Wonen	de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant vormen samen de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. In deze regio worden afspraken gemaakt over de regionale, subregionale of lokale woningmarkt. In de Regionale Begrippenlijst Wonen staan de definities van die begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. De definities zijn veelal afkomstig van wetten, beleid en recente onderzoeken, zoals de Woningwet, de BAG en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd;
Sociale huur:	Woningen/Appartementen waarbij de kale huurprijs bij aanvang van de huur niet hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens, welke Woningen/Appartementen door één van de thans in Helmond actieve zes Woningcorporaties worden gerealiseerd en geëxploiteerd;
Sociale koop:	Woningen/Appartementen met een maximale verkoopprijs (VON) € 220.000,00 conform de Regionale Begrippenlijst Wonen 2023 van MRE/SRE;
Vrije sector huur:	Woningen/Appartementen waarbij bij aanvang van de huur de kale huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt (dit betreft midden- en durehuur);
Vrije sector koop:	Woning/Appartementen met een verkoopprijs (VON) boven Sociale verkoopprijs (€ 220.000,00) conform de Regionale Begrippenlijst Wonen 2023 van MRE/SRE;
Woningcorporatie:	een toegelaten instelling actief binnen de gemeente Helmond, in de zin van artikel 19 van de Woningwet die zich onder meer bezighouden met het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare sociale huurwoningen voor de daartoe aangewezen doelgroep(en), waaronder niet is begrepen (het huisvesten van) andere functies dan wonen.

1.1 Het gebruik van de definities in enkelvoud of meervoud en het vervoegen, verbuigen, etc. van de definities, tast de inhoudelijke (gedefinieerde) betekenis van de definities niet aan.

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING

- A. Binnen gebiedsontwikkeling BSD zullen in totaal ca. 2.100 permanente woningen worden gerealiseerd. Hiervan zal circa 25% Sociale huur betreffen, oftewel ca. 525 Sociale huurwoningen/Appartementen.
- B. Dat het vigerende bestemmingsplan “Brandevoort II” de realisatie van de onder A vermelde woningen niet toelaat en de Gemeente het ontwerp bestemmingsplan “Brainport Smart District”, die de realisatie van BSD mogelijk moet maken, op 30 december 2022 heeft gepubliceerd; Volgens de meest actuele planning is er sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan medio 2023.
- C. BSD zal bestaan uit twee fasen, waarbij voor fase 1 een hoge(re) dichtheid wordt voorzien met een maximale bouwhoogte van 16 meter ten oosten van de Voort en 12 meter ten westen van de Voort. De Gemeente heeft op dit moment onder meer de volgende uitgangspunten bepaald voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling:
- Gemiddeld is ingezet op 50% Grondgebonden woningen en 50% Appartementen voor het gehele gebied. Voor fase 1 is sprake van een groter aandeel Appartementen.
 - Parkeren wordt voorzien in hubs net buiten het Gemengd-Ontwikkelingsgebied (woongebied); de afstand van de parkeerplaatsen tot elke woning/appartement bedraagt maximaal 400 meter.
 - Parkeernorm van 0,2 per woning/100 m² bvo-bedrijfsruimte voor de hele wijk blijft de ambitie. Het gewenste eindbeeld is daarmee een wijk met 0,2 parkeerplaats per woning voor privébezit en bezoekersparkeren, voldoende aangevuld met MAAS (Mobility As A Service, waaronder autodeelmobiliteit) naar gelang de behoefte van de inwoners.
 - In de startfase van BSD zijn er mogelijk nog onvoldoende alternatieve vervoersmiddelen (MAAS) voorhanden om in de behoefte aan mobiliteit te kunnen voorzien. Indien dit het geval wordt, zal voor woningen en voor bedrijfsruimte een parkeernorm van 0,5 per woning of per 100 m² bvo-bedrijfsruimte gehanteerd. Zodra er voldoende passende mobiliteitsvormen (MAAS) beschikbaar zijn, wordt de parkeernorm verlaagd naar 0,2 parkeerplaatsen per woning of per 100 m² bvo-bedrijfsruimte. Dit hangt samen met het succes en de volwassenheid van het deelmobiliteitssysteem. Dit wordt aan de hand van data over bijvoorbeeld gebruik van voertuigen gemeten.
 - Woningcorporaties zien de ambities rondom mobiliteit en de parkeernorm als een uitdaging.
 - Het Plangebied wordt opgedeeld in bouwvelden met circa 50 – 60 woningen per Bouwveld. Er is sprake van een gedifferentieerd programma (onder andere Sociale huur, Midden huur, Dure huur, Sociale koop en Vrije sector koop in verschillende woon- en bouwvormen).

- Per Bouwveld een nader te bepalen vastgoedvolume (m2-ers bvo) te realiseren ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging en passend bij Brainport Smart District.
- D. Het Q-Book is een belangrijk beleidskader en geldt als kwaliteitsrichtlijn voor de realisatie van de bouwplannen. Het Q-boek bevat 8 Programmalijnen waarvan plannen/projecten op 2 programmalijnen dienen te excelleren (pas toe of leg uit). Het Q-Book wordt jaarlijks geëvalueerd en wordt zo nodig bijgesteld naar meer of minder ambitieuze kaders. Aanvullend belangrijk ontwikkelkader is het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan Brainport Smart District.
- E. Partijen nadrukkelijk een partnership willen aangaan inzake BSD, omdat het aandeel van de Woningcorporaties met 25% van de te totaal te realiseren woningen aanzienlijk is, en daarmee de Woningcorporaties door de realisatie van deze woningen de sociale opgave binnen BSD zullen borgen.
- F. Partijen wensen met voldoende uitvoeringskracht en met hulp van ieders kennis, kunde en middelen uitvoering te geven aan doelstellingen en plannen van Brainport Smart District. Om die reden hebben Partijen overleg gevoerd omtrent de gezamenlijke invulling van het Sociale en Midden huur programma, alsmede in bredere zin de sociale ruggengraat binnen BSD.
- G. Partijen constateren dat er in fase 1 de mogelijkheid is geboden om pitches te doen voor circa 1.100 woningen. Enkel zijn er ingediend door Compaen en Woonbedrijf; verder zijn relevant de contractuele afspraken uit HoA, waaronder de zelfrealisatie van 111 Sociale Huurwoningen/Appartementen door woCom, als ook het door Cedrus/Adriaans te realiseren programma Sociale Huurwoningen/Appartementen.
- H. De Gemeente is voornemens op korte termijn te komen in overleg met alle betrokken Partijen, waaronder de Woningcorporaties tot een voorlopige toewijzing van bouwvelden om de beoogde innovatieve planvorming verdere invulling te geven, conform de door de gemeenteraad vastgestelde kaders en plannen.
- I. Om inhoud te geven aan de rol en betrokkenheid van de Woningcorporaties bij BSD willen de Gemeente en de corporaties graag een convenant sluiten met elkaar, in aanvulling op de prestatieafspraken, om lijnen uit te zetten.

PARTIJEN ZIJN TOT HET VOLGENDE CONVENANT GEKOMEN:

Artikel 1. Aandachtspunten

1. Partijen hebben de uitgangspunten van BSD gezamenlijk verkend en vastgesteld dat de planvorming binnen deze gebiedsontwikkeling zal door ontwikkelen en eventueel wijzigen aan de hand van concrete ervaringen met de innovatieve ambities, die op dat moment gelden.
2. Partijen omarmen innovatie, maar signaleren ook dat de huidige uitgangspunten tot aandachtspunten (kunnen) leiden. Deze punten moeten derhalve extra aandacht krijgen in de verdere planvorming. Om die reden zijn de aandachtspunten, zoals nu worden onderscheiden door ieder van Partijen, in dit convenant opgenomen.
3. Aandachtspunten zoals aangegeven door Gemeente zijn:
 - a. De Gemeente heeft een concept grondexploitatie, op basis waarvan ze inzicht heeft in de kosten en de opbrengsten binnen het plangebied. In de grondexploitatie is geen bijdrage opgenomen voor de voorgenomen innovatie binnen het plangebied. Deze innovatie moet extern gefinancierd worden. De kosten van de verschillende innovatielijnen zijn globaal begroot. Wat er daadwerkelijk aan innovatie wordt gerealiseerd is mede afhankelijk van externe geldstromen.
 - b. Er komen meer Sociale huurwoningen dan in het oorspronkelijk plan (Brandevoort): 25% Sociale huurwoningen is het vastgestelde uitgangspunt. De ambitie is een hoger percentage en tegelijkertijd een (financiële) uitdaging.
4. Aandachtspunten zoals reeds aangegeven door de Woningcorporaties zijn:
 - a. Bij voorkeur kopen de Woningcorporaties de grond aan voor de zelfrealisatie van Sociale huurwoningen/Appartementen i.p.v. een erfpachtconstructie.
 - b. Gemeente en corporaties achten het wenselijk om samen aan de slag gaan met het voorgesteld mobiliteitsconcept in het Q-book 2.0., waaronder het STOMP principe en MAAS concept. Een excellente communicatie met stakeholders (waaronder huurders) wordt als bepalend gezien. Jaarlijks wordt geëvalueerd of het mobiliteitsconcept goed werkt en waar nodig worden eventuele maatregelen getroffen.
 - c. De afstand van 250 tot maximaal 400 meter tussen parkeerhub en de woningen\appartementen is groot en voldoet niet aan Woonkeur (bestaande woningen). Partijen streven ernaar gezien de sociale doelgroep hier nadrukkelijk rekening mee te houden bij de uitwerking.

Artikel 2. Uitwerking rol en ambitie Woningcorporaties*Algemeen*

1. De Woningcorporaties werken samen met de Gemeente, met als doel om de sociale ruggengraat van BSD vorm te gaan geven. Dit vanuit de basis dat de Woningcorporaties zich logischerwijs voor langere tijd zullen binden aan het plan en plangebied BSD (voor de totale exploitatieduur van de Sociale huurwoningen). De inzet van de Woningcorporaties is derhalve gericht op de ontwikkeling en bouw van de Sociale huurwoningen, maar zeker ook op de exploitatiefase. Waar mogelijk ook Midden huurwoningen. De Woningcorporaties zullen (mede) uitvoering kunnen geven aan de kernwaardes van BSD, zoals gemeenschapszin, gemeenschappelijkheid, diversiteit en innovatie op de 8 programmalijnen. Daarnaast kunnen de Woningcorporaties als vliegwiel fungeren om snelheid in het plan te krijgen en te houden. Het is mogelijk om binnen afzienbare tijd concrete afspraken te maken met de Gemeente omtrent de start van de planvorming.
2. Het streven van Partijen is om de start bouw eerste project(en) in 2024 te laten plaats vinden.

Sociaal programma

3. In onderstaande figuur is het te realiseren woonprogramma weer gegeven. Naast dit woonprogramma zijn de corporaties zich bewust dat er ook in binnen de bouwvelden een werkprogramma gerealiseerd moet worden.

OVERZICHT BSD SMART DISTRICT	
Totaal aantal te realiseren woningen	2.100
Waarvan	Uitgangspunten inclusieve wijk!
25 % sociale huur	525 Huur < € 808,06 (= onder liberalisatiegrens)
8 % middenhuur	168 Huur tussen € 808,06 en maximaal € 1.000,-
10% sociale koop	210
57% Vrije sector koop en huur > € 1.00,-	1.197

Figuur 1: Uitgangspunt voor BSD, gemeente Helmond per heden. Aantallen zijn indicatief. Genoemde prijzen zijn prijspeil 2023.

4. De 25% Sociale huur, zijnde ca. 525 woningen is het uitgangspunt voor de invulling van BSD waarbij de huurprijs maximaal tot de liberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023) is vastgesteld en waarbij de gemeente Helmond als eis stelt dat de woningen door één van de thans in Helmond actieve Woningcorporaties moeten worden gebouwd en geëxploiteerd voor een periode van minimaal 20 jaar.
5. Dit betekent dat Sociale huur beschikbaar is voor de primaire doelgroep. Afhankelijk van het huishouden (huurprijsniveau prijspeil 2023):

- huren € 647,19 lage (1^e) aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens en;
 - huren € 693,60 hoge (2^e) aftoppingsgrens voor 3 en meerpersoonshuishoudens;
 - huren € 452,00 kwaliteitskortingsgrens voor jongeren 18-23 jaar.
6. De 25% Sociale huur komt mede voort uit de wens om ook ruimte te bieden aan speciale doelgroepen, zonder hierbij limitatief te zijn denkend aan:
- statushouders;
 - ruimte voor huisvesting extramurale zorg (zowel vanuit de GGZ en Wlz);
 - huisvesten wooninitiatieven. Woongroepen voor ouderen en jongeren;
 - huisvesten wooninitiatieven voor jongeren en volwassenen met een (verstandelijke) beperking;
 - introduceren bijzondere woonvormen zoals kangoeroe- c.q. buidelwoningen;
 - samenwerking met bewoners en quadrupel-organisaties om 'duurzaam en gezond' wonen en leven vorm te geven en in stand te houden.
7. Door de Gemeente is de vraag gesteld of de 168 huurwoningen in de Midden huur door een of meerdere Woningcorporaties zouden kunnen worden gerealiseerd en geëxploiteerd. De achterliggende gedachte is om enerzijds doorstroming, het maken van een woon carrière mogelijk te maken en anderzijds om het mogelijk te maken om de woningen eventueel in de toekomst, als de vraag is veranderd in te zetten als Sociale huurwoning. De Woningcorporaties zullen dit gaan onderzoeken en hun bevindingen gezamenlijk met de Gemeente delen. Dit onderzoek dient afgerond te zijn voor december 2023. Dit betekent niet dat deze woningen vanaf heden worden gereserveerd voor de corporaties. Indien dit wenselijk is maken Partijen daar nadere afspraken over.
8. De Woningcorporaties verkennen samen met de Gemeente de mogelijkheden voor realisatie van de grondgebonden en gestapelde sociale huurwoningen/-appartementen binnen het concept WoonST (innovatief op procesmatig vlak) in relatie tot de vastgestelde en/of vigerende kaders.
9. De resultaten van een eerste toets aan de hand van de 8 programmalijnen van het Q-book zullen worden voorgelegd aan het Q-team. Zij geven advies aan het College/Raad conform de vastgestelde gemeentelijk verordening d.d. 2 juli 2019.

Artikel 3. Gronduitgifte en kaveltoewijzing

Algemeen

De gronduitgifte door de Gemeente zal plaatsvinden op de wijze en tegen de grondprijs zoals deze door het college van B&W van de gemeente Helmond wordt vastgesteld. Voordat de gemeente Helmond overgaat tot eventuele verkoop dan wel op andere wijze van uitgifte van grond, is zij gebonden aan de verplichtingen die voortvloeien uit het Didam-arrest. Partijen zijn bekend met de uitspraak van de Hoge Raad op 26 november 2021 en daaruit volgende relevante jurisprudentie.

Kaveltoewijzing vanuit de gedachte van de 'Inclusieve wijk'

1. Uitgangspunt is spreiding van de Sociale huur conform de volgende principes:
 1. Een bouwstroom van ca. 50 woningen in een keer;
 2. Sociale huurwoningen niet te ver (max. 250 meter) van de mobiliteitsvoorzieningen (NS-station of parkeerhub);
 3. Verdeling in compact gestapelde en grondgebonden woningen;
 4. Goede /gelijkmatige mix en spreiding over totale wijk.
2. De Gemeente is ermee bekend dat Woningcorporaties complete woningblokken wensen (eind- en tussenwoningen) en solitaire appartementengebouwen, die in één bouwstroom te realiseren zijn. Hierbij moet ook sprake zijn van een kadastrale splitsing, zodat deze gronden separaat rechtstreeks aan de betreffende Woningcorporatie kunnen worden uitgegeven voor zelfrealisatie.
3. Het realiseren van Sociale huurwoningen in meerdere kavels moet het streven zijn uit oogpunt van kosten. Reden hiervoor is niet alleen het realiseren van een inclusieve wijk met gemeenschapszin (regie houden), maar ook het zeker stellen van goede en efficiënte exploitatie van de woningen, een eenduidige keuze van een goed energiesysteem en het behalen van gezondheidsdoelen (ook voor de lange termijn).
4. De voorkeur van de Woningcorporaties is dat de Sociale huur kavels door de Gemeente rechtstreeks worden uitgegeven aan de Woningcorporaties voor zelfrealisatie.

Artikel 4. Mogelijk uit te werken concepten

1. De Woningcorporaties zullen in overleg met de Gemeente zorgdragen voor de ontwikkeling van concepten zoals:
 - a. Sociale innovatie: 'Diversiteit'

Kernwaarden zijn dat je door veel diversiteit van elkaar kunt leren en profiteren, dat er onderling begrip en gastvrijheid is. Bewoners van BSD zijn er voor elkaar, op de momenten dat dat gewenst is. Verlenen elkaar hand- en spandiensten en zijn hulpvaardig en open, zonder dat verplicht is elkaar bijstaan, draagt bij aan de sociale wijk die wordt beoogd. De Woningcorporaties zullen in gezamenlijkheid een voorstel formuleren om deze kernwaarden binnen BSD vast te houden.
 - b. Sociale innovatie: 'Maatschappelijk toewijzen'

In z'n fysieke opbouw zien de Woningcorporaties BSD als een verzameling van kleine clusters voor verschillende doelgroepen (zie ook: diversiteit). Daarmee creëren we twee verschillende, nauw verbonden, schaalniveaus: de kleine (de cluster), waarbinnen je je gelijkgestemde burens makkelijk kunt leren kennen. Dit moet gekoppeld worden aan een grotere (BSD als totaal) waar je laagdrempelig de andere bewoners en bezoekers ontmoet. De ontmoetingen faciliteren de Woningcorporaties fysiek met een toegesneden ruimtelijk ontwerp.

De Woningcorporaties zullen het maatschappelijk toewijzen invulling gaan geven. Maatschappelijk toewijzen wil zeggen dat er voor een specifiek nader aan te wijzen deel van de woningen wordt aangestuurd op gemeenschapszin doordat de toekomstige bewoners bewust kiezen voor het concept. Zo wordt het principe 'inschrijven met motivatie' voorzien en kan gedacht worden aan incentives waardoor toekomstige bewoners gemotiveerd zijn om een bijdrage te leveren aan de gemeenschap. Dit kan bijvoorbeeld zijn, het geven van Nederlandse les aan allochtonen of het uitvoeren van klusjes voor medebewoners (ouderen\zorgbehoevenden). Dit zal door de Woningcorporaties nader uitgewerkt moeten worden in een concept 'Diversiteit en Maatschappelijk toewijzen'.

c. Slim inkopen

Middels het inkopen van bijv. het SGE-WoonST concept en of een ander product- of samenwerkingsconcept zullen de Woningcorporaties een organisatorisch, financieel en ook een schaalvoordeel kunnen realiseren en zo de Sociale huurwoningen betaalbaar houden.

d. Gebruik maken van slimme mobiliteitsoplossingen

De regie voor slimme mobiliteitsoplossingen ligt bij de Gemeente, echter de Woningcorporaties zullen meedenken met de Gemeente omtrent oplossingen voor bijvoorbeeld de mobiliteitsproblemen bij minder valide bewoners in BSD en ook de invulling van bijvoorbeeld de bereikbaarheid van de thuiszorg e.d.

e. Circulair en duurzaam ontwikkelen en bouwen

Dit in de breedste zin van het woord, waarbij ook oog is voor groen om hittestress te verminderen en de biodiversiteit te versterken.

f. Sociale innovatie

Uitgangspunten hiervoor zijn onder meer:

- i. samen innoveren, samen ontwikkelen en in stand houden (buurtwerkplaats/moestuinconcept/'wijk maken');
- ii. huisvesten collectieven (faciliteren woongroepen (ouderen, jongeren, jongeren en volwassenen al dan niet met een (verstandelijke) beperking;
- iii. samenwerking met bewoners en organisaties om 'duurzaam en gezond' wonen en leven vorm te geven en in stand te houden;
- iv. plek voor collectieve activiteiten creëren en mensen te enthousiasmeren om van elkaar te leren, samen te gaan sporten, samen met elkaar een maaltijd te verzorgen en samen te eten, samen spullen te repareren en ook samen groenten te verbouwen (moestuinconcept);
- v. ontwikkelen en realiseren 'bijzondere' concepten, op basis van de marktvraag. Zoals bijvoorbeeld kangoeroe- en buidelwoningen, plekken voor ontmoeting (huiskamer van de buurt);
- vi. delen van gemeenschappelijke voorzieningen, zonder hierin volledig te zijn kan gedacht worden aan bijvoorbeeld ontmoetingsruimte, wasserette en klusruimte.

g. Inzet is het borgen van gemeenschapszin, zelfredzaamheid (met hulp van de burens), langer thuis blijven wonen, opgenomen worden in de wijk/maatschappij. De Woningcorporaties kunnen de vastgoedfacilitator zijn voor vernieuwende woon-/zorgconcepten.

2. Verder denken Partijen nog aan mogelijk door te ontwikkelen vastgoedconcepten waarbij:
 - a. Midden huur kan worden omgezet naar Sociale koop als in de toekomst de vraag verandert;
 - b. huisvesting voor bijzondere doelgroepen wordt ontworpen, die eenvoudig is aan te passen (omkeerbaar, dit zodat de alternatieve aanwendbaarheid wordt vergroot);
 - c. voor alle vastgoedconcepten geldt overigens dat de toegankelijkheid van de woningen is geborgd en dat de woningen zoveel als mogelijk voldoen aan de richtlijnen van Woonkeur voor bestaande bouw, rollator- resp. rolstoelgeschikt afhankelijk van de doelgroep(en);
 - d. courante woningen en appartementen worden gerealiseerd welke als basis aanpasbaar, uitbreidbaar en flexibel indeelbaar kunnen zijn.

Artikel 5. Planning

1. De planning is dat de totale realisatie van BSD in totaal ongeveer 20 jaar in beslag zal gaan nemen. Dit in combinatie met de realisatie van de tijdelijke woningen, die 15 jaar geëxploiteerd zullen gaan worden.
2. Dit betekent voor de Woningcorporaties binnen BSD, gemiddeld genomen, een jaarproductie van minimaal 50 Sociale huurwoningen, mede vanuit de voortrekkersrol van de Woningcorporaties en als vliegwiel om de realisatie op gang te brengen.

Artikel 6. Overlegstructuur en samenwerkingsvorm

1. Partijen zullen voor de uitvoering van dit convenant een regiegroep (bestuurlijk overleg) en programmteam (ambtelijk overleg) instellen. Het programmteam zal periodiek verslag doen van haar werkzaamheden c.q. zaken ter goedkeuring voorleggen aan de regiegroep.
2. In de regiegroep nemen in elk geval bestuurders van de Gemeente en de bestuurders en/of directieleden van de Woningcorporaties zitting. Het programmteam bestaat uit programmamanagers van de Gemeente en de Woningcorporaties, aangevuld met andere aan Partijen verbonden projectleiders/medewerkers.
3. Het programmteam heeft tot taak:
 - het tot stand brengen van een operationeel Ontwikkel (of Uitvoerings)programma voor Sociale huurwoningen en sociale ruggengraat van BSD bestaande uit projecten en acties;
 - het leiding geven aan de uitvoering van het Ontwikkelingsprogramma en de daarbij behorende projecten en acties;
 - het bewaken van de kwaliteit en de voortgang in de uitvoering van de verschillende programmaonderdelen;
 - het coördineren en bewaken van een doeltreffende uitvoering van de reguliere werkzaamheden behorende bij het door Partijen hieromtrent vastgestelde beleid;
 - het inrichten en aansturen van een projectorganisatie die de verschillende programmaonderdelen realiseert;
 - het voorbereiden van de besluitvorming voor het bestuurlijk overleg in de regiegroep.

4. De regiegroep heeft tot taak het Ontwikkelingsprogramma op hoofdlijnen te sturen en de daartoe benodigde besluiten te nemen voor zover passend binnen de uitvoering van dit convenant.
5. De Woningcorporaties werken samen als één team binnen BSD. Onderling zullen de Woningcorporaties, na toewijzing van de kavels afspraken maken over de verdeling van de 25% Sociale huurwoningen, aan te vullen met eventueel een aantal Midden huurwoningen.

Artikel 7. Aanvang, duur en beëindiging

1. Dit convenant treedt in werking bij vervallen van de opschortende voorwaarde zoals genoemd in artikel 8 en eindigt bij de oplevering van de laatste Sociale huurwoning/-appartement in BSD, dan wel eerder indien Partijen in goed onderling overleg hiertoe gezamenlijk unaniem besluiten.
2. Partijen zullen minimaal jaarlijks beoordelen of en in hoeverre de voortgang van de Sociale huuropgave dient te worden geactualiseerd binnen het masterplan BSD.
3. Partijen zullen minimaal jaarlijks beoordelen of de omstandigheden die invloed hebben op de sociale huuropgave dermate zijn veranderd dat het masterplan BSD, alsmede de daaruit voortvloeiende sociale huuropgave dient te worden aangepast.
4. Bij het eventueel aanpassen van het masterplan BSD en de daaruit voortvloeiende sociale huuropgave of onderdelen daarvan zullen Partijen de gevolgen hiervoor in beeld brengen en daarover nieuwe afspraken maken ten behoeve van het verkrijgen van goedkeuring van hun respectievelijke verantwoordelijke organen.

Artikel 8. Opschortende voorwaarden

1. Bepalingen uit deze Overeenkomst treden eerst in werking nadat ten aanzien van dit convenant daartoe een bestuurs- en/of directiebesluit is genomen.
2. Waar in dit convenant enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
3. Dit convenant laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen c.q. de uitoefening van aan de Gemeente toekomende bevoegdheden, die ertoe kunnen leiden dat de Gemeente besluiten neemt of anderszins handelingen verricht die nadelig kunnen zijn voor de uitvoering van deze Overeenkomst. De voor de uitvoering van deze Overeenkomst nadelige uitoefening van bevoegdheden en het anderszins verrichten van voor de uitvoering van deze Overeenkomst nadelige handelingen kunnen bijvoorbeeld zijn ter zake ingediende zienswijzen en bezwaren van derden, beroepen van derden, stellingnames van andere overheidsinstanties alsmede rechterlijke uitspraken en nieuwe wetten en regelgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente. Ingeval de Gemeente

overgaat tot een dergelijke nadelige bevoegdheidsuitoefening of het anderszins verrichten van dergelijke nadelige handelingen, dan levert dit geen toerekenbare tekortkoming zijdens de Gemeente op en kunnen de Woningcorporaties ter zake jegens de Gemeente geen recht op vergoeding van kosten, schade of interessen van welke aard dan ook ontlenen. Partijen zullen alsdan onderzoeken op welke wijze de daaruit voor de Woningcorporaties voortvloeiende nadelige gevolgen kunnen worden ondervangen, evenwel zonder dat de Gemeente is gehouden tot aanpassing van deze Overeenkomst.

- 4 Dit convenant wordt zijdens de Gemeente aangegaan onder de voorwaarde van goedkeuring door (of in naam van) het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente. Dat houdt in dat dit convenant in het geheel niet tot stand komt – ook niet voorwaardelijk – zolang deze goedkeuring niet expliciet is gegeven. Indien het college of haar gevolmachtigde(n) om een haar moverende reden goedkeuring/ondertekening aan dit convenant onthoud(t)(en), is de Gemeente niet aansprakelijk voor de gemaakte kosten en/of de gederfde winst van de Woningcorporaties. De eventuele aanwezigheid van (leden van) het college en/of van haar gevolmachtigde(n) bij de onderhandelingen over dit convenant staat de werking van dit goedkeuringsvoorbehoud niet in de weg.

Artikel 9. Voorbehoud planontwikkeling en realisatie

In het kader van de besluitvorming via de kaders zoals vastgelegd in investeringsstatuten c.q. de Woningwet zullen de Woningcorporaties voor de verschillende projectdelen, eerst tot ontwikkeling en/of realisatie van betreffend projectdeel over kunnen gaan, na het nemen van een directie- en/of besluit van de Raad van Commissarissen.

Artikel 10. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op dit convenant is Nederlands recht van toepassing. Dit convenant brengt geen beperking in de rechten en verplichtingen van Partijen jegens elkaar op grond van de wet.
2. Alle geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van dit convenant tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht primair door tussenkomst van een Arbitrator of mediation en subsidiair door de Arrondissementsrechtbank te 's-Hertogenbosch.

Aldus opgemaakt en ondertekend, te HELMOND op .. april 2023

Burgemeester en wethouders van Helmond

Dhr. A. Bonte
wethouder Brainport Smart District

Woningstichting Compaen

Stichting woCom

Stichting Woonbedrijf SWS.HHVL

Dhr. J. Lobée
Directeur/bestuurder

Mevr. M. Krawinkel
Directeur/bestuurder

Mevr. I. de Boer
Algemeen directeur