

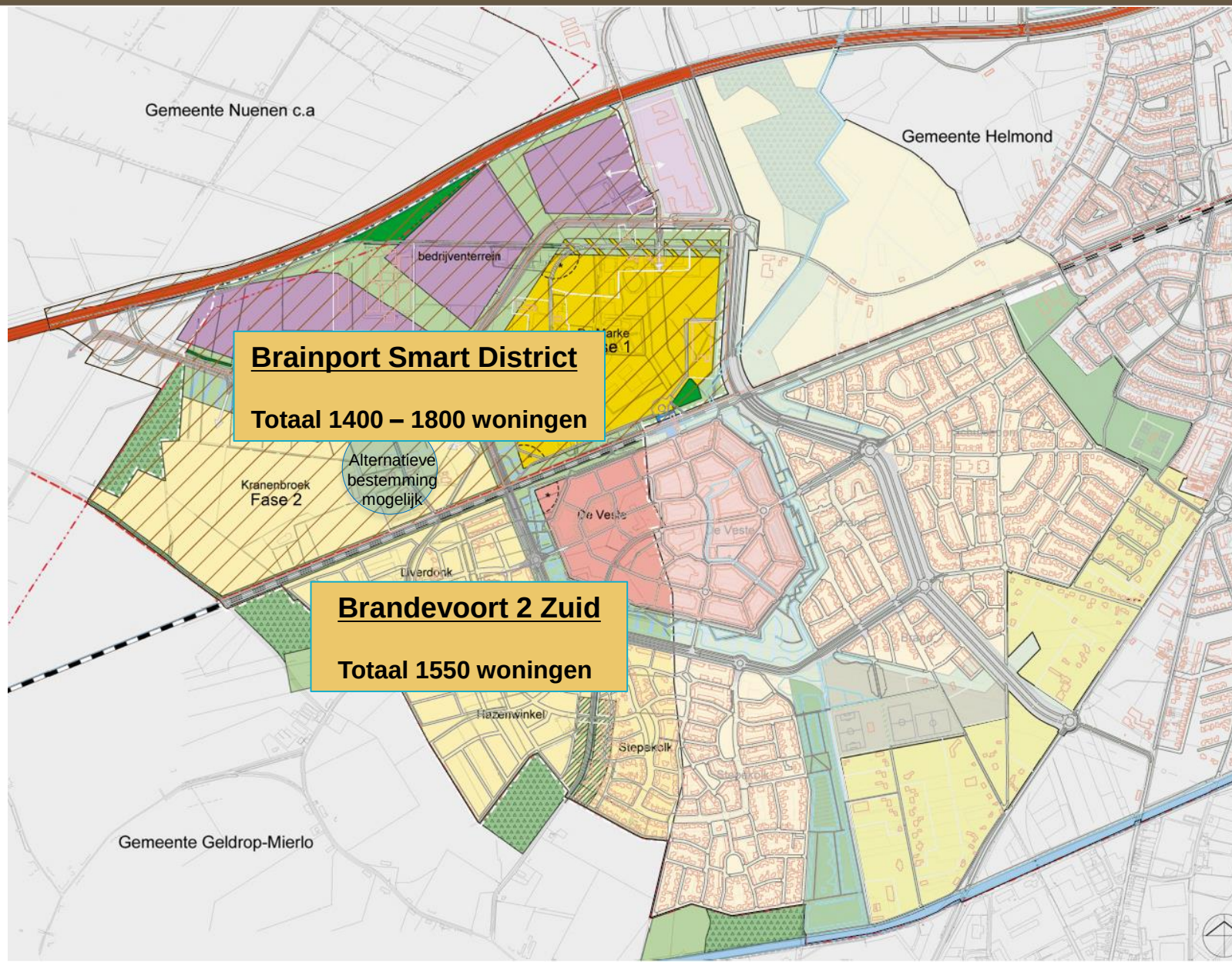
Brandevoort

Overname positie woCom door gemeente

Commissie Omgeving 10 oktober 2017
Presentatie Cor Steijn



Woningbouwprogramma Brandevoort 2



Positie woCom in Brandevoort 2



- **Raamovereenkomst Brandevoort 2 (HoA):**
 - WoCom en HuAd leveren grond in tegen gegarandeerd bouwrecht
 - Bouwrechten marktpartijen bij aanvang:
 - HuAd: max 992 woningen
 - WoCom: max 1108 woningen
 - Totaal 2100 woningen
 - Totaal programma in Brandevoort 2: ca. 3000 woningen

- **Resterende productie WoCom:**
 - Gerealiseerd + in ontwikkeling: 258 woningen
 - Nog te realiseren in vrije sektor: 850 woningen
 - N.B. Bouwrecht HuAd voor woCom van 85 – 115 woningen omzetten in ontwikkelrecht voor HuAd van ca. 50 woningen



Brandevoort 2 in cijfers



- Gerealiseerd: 420 won.
- In uitvoering + in ontwikkeling: 350 won.
- Nog te realiseren ten zuiden spoor: 780 won.
- Totaal Brandevoort 2 zuid: 1550 won.

- Nog te realiseren in Smart District: 1400 à 1800 won.

- Vóór 2008 (m.n. Brandevoort 1): 310 won/jr.
- 2008 - 2015: 72 won/jr.
- Oorzaken: crisis/ weinig concurrentie/
 juridische afdwingbaarheid
- Start bouw vanaf 2016: ca. 200 won/jr.



Overwegingen bij overname positie woCom

woCom:

- **Nieuwe woningwet (2015): focus op sociale kerntaak/ realisering in vrije sektor geen core business**

Gemeente Helmond:

- **Meerdere partijen in kleine clusters → meer concurrentie**
- **Gevolg: meer tempo en hogere kwaliteit**
- **Vergroting slagingskans Smart District**



Vergoeding voor afkoop bouwrecht



WoCom ontvangt € 5,5 miljoen van gemeente voor bouwrecht 850 woningen en besteedt € 2 miljoen aan verduurzaming eigen woningvoorraad

Financiële invalshoek gemeente:

- € 3,5 miljoen is budgettair neutraal in grex
- € 0,3 miljoen uit Stimuleringsfonds sociale woningbouw
- € 1,7 miljoen uit instapfee van € 2.500/ woning

Résumé voordelen voor gemeente

- Meer concurrentie → meer tempo, kwaliteit, kansen Smart District
- Verduurzaming is ook gemeentelijke doelstelling (multiplier)
- Minder financieel risico in grondexploitatie



Afspraken gemeente en HuAd



Minnelijk overleg tussen HuAd en gemeente heeft geresulteerd in win-win situatie:

- 1) Samenwerking wordt voortgezet met 2 partijen. Besluitvorming op basis van unanimititeit.**
- 2) Gemeente selecteert derde partijen:**
 - Voorwaarden HoA worden doorgelegd
 - Transparantie door info in projectgroep/ VKO's ter kennisneming
- 3) Ca. 50 woningen naar HuAd op basis van HoA**
- 4) HuAd verkrijgt 184 extra woningen, als volgt onderverdeeld:**
 - De Veste blokken 24: 42 woningen
 - Liverdonk blokken 9 en 10: 56 woningen
 - Hazenwinkel blokken 5,6 en 16: 86 woningen

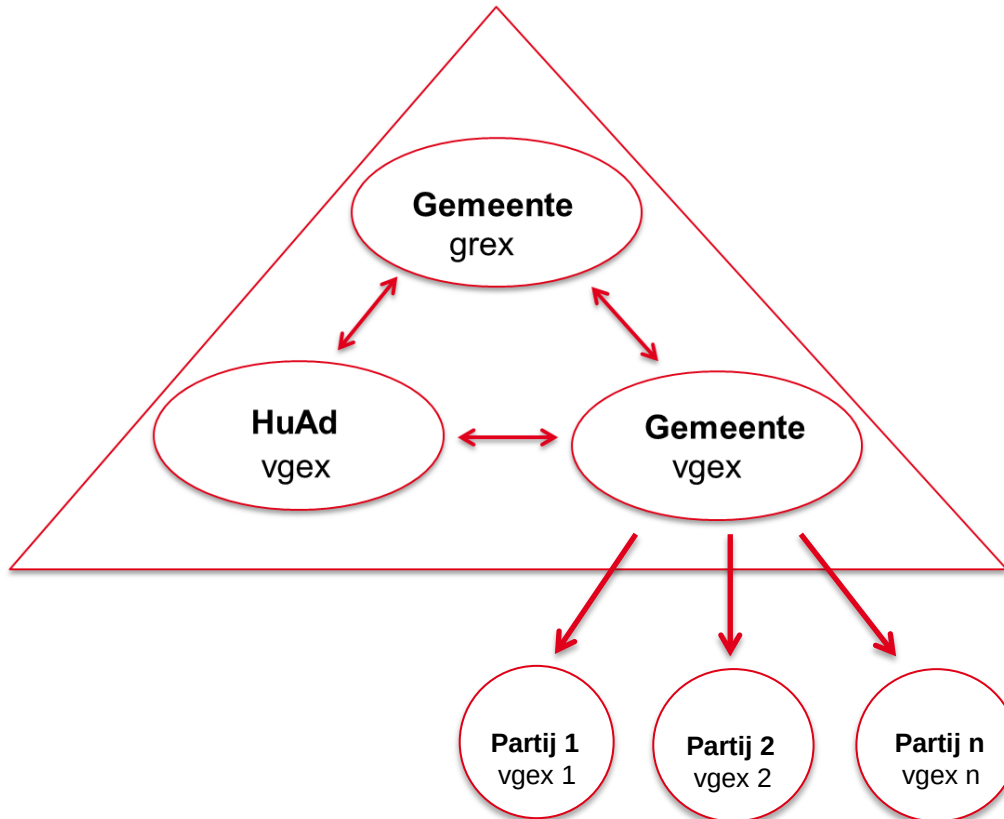
N.B. Terugverdienmodel gemeente in werking: € 1,2 mio dekking

Deze prijs geldt ook voor derde partijen.

Gemeente Helmond



Samenwerking (nieuw)



Regiegroep en Planteam

- Alle besluitvorming gemeente en HuAd op basis fifty/ fifty
- Gemeente selecteert derden
- Gemeente legt alle voorwaarden (inhoud/ programma/ proces) conform HoA door aan derden
- Derden krijgen geen rol in Regiegroep en Planteam; gemeente is verantwoordelijk voor deze productie
- Transparantie richting HuAd door info in Projectgroep en VKO's ter kennisneming

- 5) **Blokken 9 en 10 in Liverdonk (56 woningen) direct te starten**
- 6) **Grondkosten De Veste:**
 - Partijen erkennen problematiek
 - Nog in 2017 overleg over wijze bepaling grondkosten en hoogte
 - Ook overleg over Buitens
 - Ten alle tijde geldt reguliere besluitvorming: gemeenteraad bepaalt grondprijs
 - Bij geen overeenstemming mag HuAd blok 24 Veste teruggeven, zonder compensatie
- 7) **Overeenkomsten op te stellen door AKD:**
 - Overeenkomst woCom en gemeente inzake overname bouwrecht
 - Allonge op HoA tussen gemeente, woCom en HuAd



Situatie De Veste

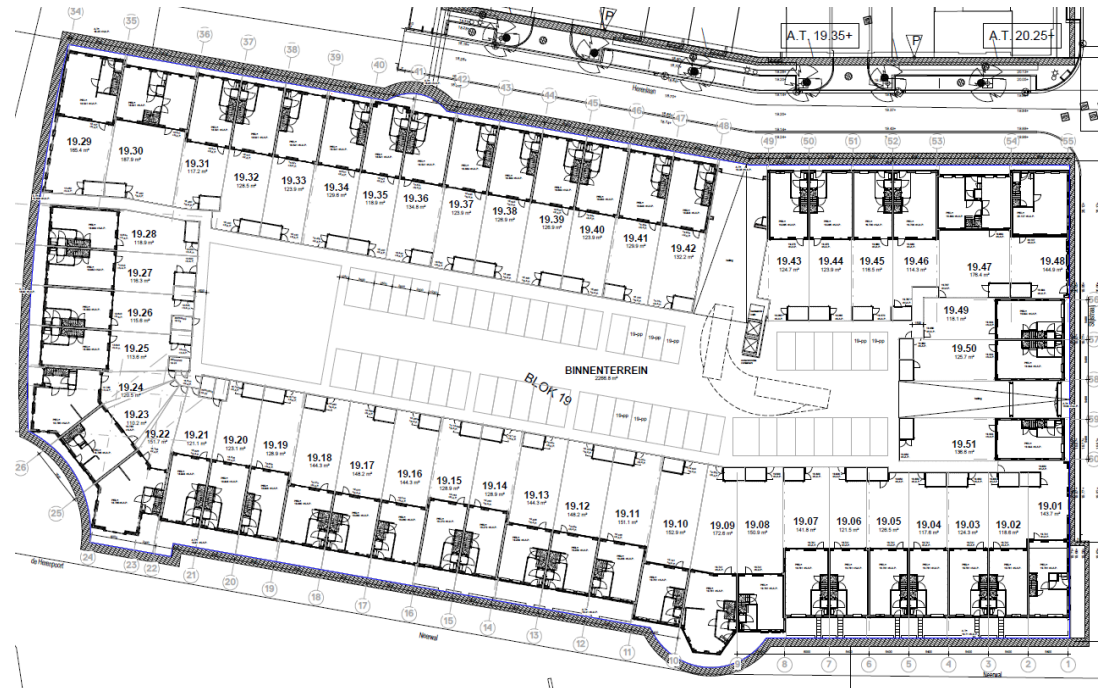


Vestewoning:

- kavel: 120 m²
- binnenterrein: 44 m²

Kosten binnenterrein:

- grondkosten: € 14.190
 - aanleg: € 4.400
 - onderhoud: € 3.533
- Totaal: € 22.123



Grondquotes in De Veste:

- Brandevoort 1: ca. 19%
- Brandevoort 2: ca. 29%

Gemeente Helmond



Verdeling teruggenomen 800 woningen

- **HuAd (Veste +Liverdonk+Hazenwinkel):** **184 won.**
 - **Nieuwe realisatoren in Brandevoort 2 Zuid**
(Veste + Liverdonk + Hazenwinkel) **146 won.**
N.B.: te selecteren via tender
 - **Nieuwe realisatoren in BSD:** **470 won.**
- Totaal: 800 won.**



EINDE PRESENTATIE

