

Reactie college van B&W Helmond op dossier Houtse Akker

24 februari 2021

Inleidend

Sinds wij in oktober 2020 voor het eerst bestuurlijk spraken met kopers uit het project Houtse Akker heeft deze situatie constant onze aandacht gehad. Waar het in de eerste gesprekken nog leek te gaan om een financieel geschil tussen ontwikkelaar en aannemer, bleek de problematiek al snel veel groter. Een eerste quickscan volgde en daarna hebben De Loods en KREKON vervolgonderzoek uitgevoerd naar de constructieve en bouwkundige staat van de woningen. Op deze manier hoopten we de kopers zicht te geven op perspectief. De definitieve conclusies bevestigen helaas wat we bij de tussenresultaten al vreesden. Daarmee is de woondroom van 26 kopers omgeslagen in een nachtmerrie, waar ruim tachtig (nieuwe) inwoners van Helmond het slachtoffer van zijn.

De impact is groot. Families leven al ruim een jaar op zolder, bij (schoon)ouders of in een vakantiehuisje en hebben zonder uitzondering al geruime tijd dubbele lasten. Kopers moeten bij het kopen van een huis kunnen rekenen op goede waarborgen. Dat bleek hier door een failliet waarborgfonds niet zo te zijn. Het vertrouwen van de kopers is hierdoor ernstig geschaad. Daarom hebben we, vanaf het eerste moment dat we zicht kregen op de grootte van het probleem, de kopers geprobeerd te ondersteunen. Door opdracht te geven voor het onderzoek, door ambtelijke capaciteit in te zetten en door budget beschikbaar te stellen waarmee de vereniging van kopers zich kan laten bijstaan door deskundigen. Vanwege de unieke situatie hebben we verder ruimhartig gekeken naar het kwijtschelden van de OZB. Inmiddels gaat het in totaal om een gemeentelijke bijdrage van ruim € 150.000.

Ook hebben we naar onszelf gekeken. We zijn immers zelf betrokken geweest in dit dossier: via de verkoop van de grond, het verlenen van een vergunning én het uitoefenen van bouwtoezicht. We hebben extern laten onderzoeken wat onze eigen rol in dit dossier is geweest. Een onafhankelijke toets heeft uitgewezen dat wij in dit dossier geen zaken hebben nagelaten.

Onacceptabel woondrama

De conclusie dat wij geen zaken hebben nagelaten zou ertoe kunnen leiden dat we verder geen rol voor de gemeente zien weggelegd. En toch, toch voelt dat voor ons niet goed. We vinden het onacceptabel dat dit woondrama zich binnen onze gemeente voordoet. Daarom hebben we, naast de hierboven genoemde directe steun aan kopers, ons de afgelopen maanden ingespannen om te kijken via welk scenario de kopers óf zo snel mogelijk in hun woningen kunnen wonen óf perspectief krijgen op een andere oplossing. Inmiddels concluderen we dat uitkoop van de huidige bewoners en herontwikkeling van de locatie het meest kansrijke scenario is, mits ook alle kopers zich scharen achter deze oplossingsrichting. Daarbij willen we gebruik maken van een Helmonds bouwconsortium. Diverse partijen hebben zich inmiddels bij ons gemeld om vanuit maatschappelijke motivatie en zonder winstoogmerk een bijdrage te leveren aan een oplossing.

Door de grote schade aan de woningen is ook dit een kostbaar scenario. Om het überhaupt mogelijk te maken kijken we primair naar de verantwoordelijke partijen. Voor ons staat vast dat projectontwikkelaar Earth & Eternity hoofverantwoordelijk is. De afgelopen weken hebben we erop aangedrongen dat deze partij een grote stap moet zetten om een oplossing te creëren. Alleen dan zouden wij bereid zijn af te zien van het inzetten van de juridische instrumenten die tot onze beschikking staan. Inmiddels ligt er, weliswaar met voorbehouden, een voorstel op tafel dat weer enig perspectief biedt. Maar ook met de bijdrage van Earth & Eternity resteert een fors gat. Aangezien de kopers een privaatrechtelijke overeenkomst met Earth & Eternity hebben, doen we voor dit gat in eerste instantie een beroep op de verantwoordelijkheid van de 26 kopers. Dit vanuit de gedachte dat zij samen met hun adviseurs het gesprek kunnen aangaan met andere betrokken partijen, zoals hypotheekverstrekkers, om de resterende schade voor henzelf te verkleinen. Waar mogelijk en gewenst zullen wij hierin onze ondersteunende rol voortzetten.

Bijdrage vanuit morele verantwoordelijkheid

Tenslotte kijken we naar onszelf. Hoewel we als gemeente geen formele verantwoordelijkheid dragen, voelen we wel de morele verantwoordelijkheid om een bijdrage te leveren aan een oplossing. Door een unieke en bijzonder slechte samenloop van omstandigheden zijn 26 gezinnen het slachtoffer geworden. Als verkoper van de grond, vergunningverlener en toezichthouder op de bouw heeft de

gemeente hierin ook een rol gespeeld. Bovendien zijn wij van mening dat een snelle oplossing vanuit meerdere oogpunten essentieel is. Natuurlijk voor de kopers, maar ook voor de omwonenden in Houtse Akker. Anders wonen zij nog jaren in een deels braakliggende wijk. Indien de kopers hiermee instemmen zijn wij bereid om de herontwikkeling van dit gebied op ons te nemen. Wij gaan dan op korte termijn op zoek naar een bouwconsortium dat dit gebied tegen een zo gunstig mogelijke prijs wil herontwikkelen. Met dit consortium spannen we ons in om de kosten tot een minimum te beperken. Gezien de unieke en ernstige situatie spreken we tevens de bereidheid uit om ook financieel bij te springen. Dit tot een maximaal bedrag van € 520.000, wat neerkomt op € 20.000 per woning. Daarbij geldt de harde voorwaarde dat zowel de primair verantwoordelijke projectontwikkelaar als de kopers een substantiële bijdrage leveren. Een door alle partijen, waaronder alle kopers, gedragen overeenkomst is daarvoor randvoorwaardelijk. Wij zien onze bijdrage als katalysator om ook andere partijen in beweging te brengen. Immers, alleen wanneer alle betrokkenen bereidheid tonen een bijdrage te leveren komt een oplossing in beeld. Daarnaast kan onze bijdrage als sluitstuk dienen waardoor een oplossing voor de kopers draaglijker wordt. Met deze opstelling acteren we als gemeente uitdrukkelijk niet als verantwoordelijke, maar komen we de kopers wel tegemoet.

Op die manier vullen we ook onze belofte om naast de kopers te staan nader in. Zonder de inspanningen die de afgelopen periode zijn gedaan was het perspectief voor de kopers uitzichtloos geweest: een onverkoopbaar en onaf huis met een schadebedrag wat nog vele malen hoger ligt. Als college achten wij het nu voorliggende scenario het meest haalbaar én passend bij de verantwoordelijkheden van de diverse partijen. Het woord is nu in eerste instantie aan de kopers. Zij zullen zich als collectief uit moeten spreken over de aan hen gepresenteerde scenario's. Om herontwikkeling mogelijk te maken is immers de medewerking van alle kopers nodig. Hoe dan ook blijven we na vandaag met hen in nauw contact om samen tot een definitieve punt achter dit dossier te komen. Waarbij het zicht op perspectief en een positievere toekomst – in Helmond of daarbuiten – zo snel als mogelijk terugkeert.

Lessen voor de toekomst

Tenslotte, de situatie waarin de kopers buiten hun schuld terecht zijn gekomen is dramatisch. Wij vinden dat dit nooit meer mag gebeuren. Wij zullen daarom actief bij het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Tweede Kamer en verschillende belangen- en koepelverenigingen, zoals de Nederlandse Vereniging van Banken, Neprom, Bouwend Nederland en de Vereniging Eigen Huis aandringen op aanpassing van de regelgeving rondom afbouwgaranties en waarborgfondsen zodat consumenten in de toekomst beter beschermd worden.

Burgemeester en wethouders van Helmond,

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

H.J. de Ruiter
secretaris