



Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief 28

Helmond, 24 februari 2021
Onderwerp: Houtse Akker

Zaaknummer: 50378523

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 22 december jl. informeerden wij u over de stand van zaken in het bouwproject Houtse Akker. Op dat moment waren de tussenbevindingen over de staat van de woningen aan de kopers gepresenteerd. Deze lieten zien dat er sprake was van ernstige tot zeer ernstige bouwtechnische en constructieve gebreken.

In deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de ontwikkelingen in de afgelopen periode, over mogelijke oplossingsrichtingen en over de bijdrage die de gemeente hieraan kan leveren. Deze raadsinformatiebrief is vooral technisch-inhoudelijk van aard. De duiding die het college hieraan geeft vindt u in de bestuurlijke reactie die u in bijlage 1 aantreft. Deze raadsinformatiebrief dient dan ook in samenhang met die reactie gelezen te worden.

Afronding technisch onderzoek

Bureau De Loods architecten & adviseurs en Constructie-adviesbureau KREKON Raadgevende Ingenieurs hebben in opdracht van de gemeente bouwkundig en constructief vervolgonderzoek uitgevoerd. Op 12 februari hebben zij hun eindrapportage opgeleverd; zie bijlage 2. Zij concluderen dat "de huidige bouwkwaliteit van een onvoldoende niveau is en waarbij er zelfs zorgen zijn over de constructieve veiligheid. Bovendien verslechtert de situatie door degradatie van bouw materiaal onder invloed van weersomstandigheden."

Daarnaast doen De Loods en KREKON enkele belangrijke uitspraken over het vervolg. Zij geven aan dat weliswaar puur technisch oplossingen denkbaar zijn, maar dat dit "uitvoeringstechnisch een (te) complexe strategie lijkt". Zij baseren zich daarbij niet alleen op de constatering die zij zelf hebben gedaan maar ook op marktconsultaties met enkele gerenommeerde aannemers.

Bouwstop

Gezien de geconstateerde ernstige gebreken heeft het college inmiddels een bouwstop opgelegd in combinatie met een last onder dwangsom van € 75.000 bij overtreding hiervan. Door het opleggen van een bouwstop worden de belangen van de kopers beter geborgd. De bouwstop zal ook gelden voor een rechtsopvolger van de huidige vergunninghouder en wordt ingeschreven in de openbare registers van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen. Zo is verzekerd dat eventuele rechtsopvolgers ook op de hoogte zijn en wordt voorkomen dat door de huidige of eventuele nieuwe partijen verder wordt gebouwd op een fundament met vele gebreken. Door de bouwstop kan de bouw pas hervat worden als hier een deugdelijk en overtuigend plan van aanpak aan ten grondslag ligt.

Eigen handelen

De afgelopen periode is ook het eigen handelen van de gemeente door onafhankelijke partijen onderzocht. Hierbij is gekeken naar de wijze van vergunningverlening en bouwtoezicht alsmede naar de totstandkoming van de koopovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

Analyse Vergunningverlening en Bouwtoezicht

Bureau Interconcept heeft een onderzoek uitgevoerd naar de wijze van vergunningverlening en bouwtoezicht. De conclusie van Interconcept luidt: "De vergunningverlening en het toezicht op de bouw in de casus Houtse Akkers van gemeentewegen naar behoren is uitgevoerd, een en ander conform het vastgestelde beleid." Uit het rapport volgen geen aanwijzingen van verwijtbaar handelen door de gemeente waar het gaat om de wettelijke taken van vergunningverlening en toezicht.

Totstandkoming koopovereenkomst/BV-constructie

De gemeente heeft in dit dossier ook een rol gehad bij de totstandkoming van de overeenkomst met projectontwikkelaar Earth & Eternity (E&E). Hekkelman Advocaten is gevraagd of de werkwijze van Tempelaars en de door haar gebruikte BV-constructie in dit project in deze markt gebruikelijk is. De conclusie van Hekkelman is dat de door Tempelaars toegepaste constructie met meerdere BV's niet ongebruikelijk is. Op de gemeente rust ook geen verantwoordelijkheid of zorgplicht om de problemen waarmee de eindgebruikers geconfronteerd worden te voorkomen of op te lossen.

De rapportages van Interconcept (bijlage 3) en Hekkelman Advocaten (bijlage 4) zijn bij deze raadsinformatiebrief gevoegd.

Vervolg – het creëren van zoveel mogelijk perspectief

Ook in de komende periode willen wij een ondersteunende rol richting de kopers blijven spelen. Onze inzet is gericht op het (weer) perspectief kunnen bieden aan de kopers. Voor de hand lag uiteraard dat de woningen – al dan niet met een andere partij – zouden worden afgebouwd. Daarvoor was inzicht nodig in de staat/kwaliteit van de woningen. Dat inzicht ligt nu op tafel en is helaas negatief. Daarom hebben we – parallel aan de laatste onderzoeksfase – ook verkend welke vervolgsenario's mogelijk zijn.

Scenario 1: 'Repareren'

Na consultatie van meerdere bouwpartijen is gebleken dat verder bouwen ('repareren') op de huidige woningen niet mogelijk is. Er zijn geen partijen te vinden die bij dit scenario én de verantwoordelijkheid voor de af te bouwen woningen willen nemen én deze kunnen dragen.

Scenario 2: 'Vanaf fundering'/Herbouw met kopers'

Het tweede scenario gaat uit van het doorbouwen op basis van de fundering of volledige herbouw van de woningen, waarbij op basis van het huidige plan en met de huidige kopers wordt verder gegaan. Doorrekening op basis van reële bouwkosten laat zien dat een tekort resteert van circa € 4 tot 5 miljoen. Dit bovenop het nog beschikbare budget dat de kopers in hun bouwdepot hebben. Gezien de hoge kosten en de lange doorlooptijd lijkt dit scenario weinig kansrijk. Zeker omdat ons belangrijkste doel was om de kopers zo snel mogelijk duidelijkheid te geven.

Scenario 3: 'Terugkoop en herontwikkeling door E&E'

Het derde scenario gaat uit van terugkoop en herontwikkeling door de betrokken projectontwikkelaar E&E. Dit voorstel valt af omdat hieraan door E&E de voorwaarde is gekoppeld dat de gemeente aan E&E een lening (of garantstelling) zou moeten verstrekken. Dit vinden wij niet acceptabel.

Scenario 4: 'Terugkoop door gemeente en herontwikkeling door nieuwe ontwikkelaar/bouwer(s)'

In scenario 4 worden de kopers uitgekocht en wordt het gebied vervolgens opnieuw ontwikkeld. Het grote verschil tussen dit scenario en scenario 2 is dat de huidige kopers in principe niet gaan wonen in Houtse Akker. Zij hebben dus eerder duidelijkheid over waar zij aan toe zijn. Ook zijn in dit scenario bepaalde optimalisaties mogelijk en kunnen opbrengsten worden gegenereerd die de kosten enigszins drukken. Uitgaande van het volledig uitkopen van de kopers en van de gangbare prijzen voor bouw en verkoop, resteert ook in dit scenario een groot tekort van naar verwachting ruim drie miljoen euro.

Ondanks dit grote tekort is scenario 4 het meest gunstig, zowel qua realiteitszin als qua kosten en doorlooptijd.

Wij hebben vanavond de scenario's 2 en 4 voorgelegd aan kopers, waarbij wij hebben verzocht om hierover na te denken en een voorkeur uit te spreken.

Gemeentelijke bijdrage in oplossing

Om op korte termijn perspectief te kunnen bieden aan de kopers is scenario 4 verder uitgewerkt en doorgerekend. De afgelopen periode zijn er bestuurlijke gesprekken gevoerd met de huidige projectontwikkelaar. Immers, de verantwoordelijkheid ligt primair bij hem. De inzet van de gesprekken was om de ontwikkelaar te bewegen om een substantiële, financiële bijdrage te leveren aan een oplossing. Met zijn bijdrage, die overigens voor een deel nog onzeker is, kan een substantieel deel van de totale opgave van ruim 3 miljoen euro worden opgevangen. Daarmee is het financiële gat echter nog niet gedicht.

Ondanks het feit dat de kopers geen invloed hebben op de bouwkundige staat van hun woning, zijn zij destijds wel een private koopovereenkomst aangegaan. Daarmee zijn zij secundair aan zet om een bijdrage te leveren aan de oplossing. Daarbij zien wij nog mogelijkheden om andere partijen te bewegen tot het leveren van een bijdrage om een oplossing mogelijk te maken. Bij de kopersbijeenkomst op 24 februari hebben wij de kopers gevraagd om de bereidheid uit te spreken om het resterende deel voor hun rekening te nemen, waarbij dus uitzicht bestaat op verlaging van dit deel door bijdragen van andere partijen die een belang hebben bij een oplossing en/of een rol hebben gehad in het voortraject. Hiervoor zijn de kopers samen met hun adviseurs aan zet. Waar nodig zullen we kopers hierbij als gemeente ondersteunen.

De situatie van de kopers, en hetgeen hieraan vooraf is gegaan, rechtvaardigt wat ons betreft ook een bijdrage van de gemeente. Hoewel we geen formele verantwoordelijk dragen, voelen we wel de morele verantwoordelijkheid om een bijdrage te leveren aan een oplossing. Wij zijn van mening dat een snelle oplossing vanuit meerdere oogpunten essentieel is. Natuurlijk voor de kopers, maar zeker ook voor de wijk Mierlo-Hout en de omwonenden in Houtse Akker. Anders wonen zij nog jaren in een deels braakliggende wijk.

Indien de kopers daarmee 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. Daarnaast spreken we gezien de unieke en ernstige situatie de bereidheid uit om ook financieel bij te springen, 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. Wij zien onze bijdrage als katalysator om ook andere partijen in beweging te brengen. 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.

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 de medewerking van alle kopers nodig. Op dit moment zijn er nog veel onzekerheden. Zodra er meer duidelijkheid is over de (financiële) opgave die voor ons ligt, informeren we u opnieuw. Ook komen we dan bij u terug met een raadsvoorstel voor een financiële bijdrage vanuit de gemeente.

Reeds gemaakte kosten

Wij hebben in dit dossier inmiddels substantiële kosten gemaakt, hoofdzakelijk voor bouwkundig onderzoek en onderzoeken naar ons handelen, een bijdrage aan de vereniging van kopers (ten behoeve van adviseurs), het herzien/niet innen van de OZB en ambtelijke inzet. Het totaal van de gemaakte kosten bedraagt ruim € 150.000. Hieronder treft u een eerste overzicht aan. Bij het opmaken van de jaarrekening 2020 en bij de bestuursrapportages van 2021 informeren wij u hierover verder.



Kosten Bouwtechnisch onderzoek (De Loods/KREKON) en rapportages eigen handelen (InterConcept, Hekkelman Advocaten)	€ 85.000	Deels nog te besteden
Terugbetaling/niet innen OZB 2020/2021 (collegebesluit 19 januari 2021)	€ 6.500	Volledig besteed
Bijdrage aan advieskosten Vereniging van kopers (collegebesluit 15 december 2020)	€ 50.000	Deels besteed, verplichtingen aangegaan.
Ambtelijke inzet taskforce (collegebesluit 15 december 2020) Ten behoeve van dit dossier worden meerdere ambtenaren voor een groot aantal uren ingezet. De kosten worden grotendeels gedekt vanuit de personeelsbegroting en drukken vooralsnog niet op het project. Wanneer deze uren op het project zouden drukken zou sprake zijn van kosten van ten minste € 100.000. De ambtenaren die rendabel moeten schrijven (niet gedekt zijn vanuit de personeelsbegroting), blijven vooralsnog binnen het beschikbaar gestelde budget van € 20.000	€ 20.000	Deels besteed.
Totaal	€ 161.500	

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Helmond,

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

burgemeester

H.J. de Ruiter

secretaris

Bijlagen

Reactie college van B&W op dossier Houtse Akker – 24 februari 2021
Rapport De Loods en KREKON
Analyse Interconcept
Advies Hekkelman Advocaten