



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 140

Helmond, 22 december 2020

Zaaknummer: 50378523

Onderwerp: Houtse Akker

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 17 november hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken in het dossier Houtse Akker. Met deze Raadsinformatiebrief informeren wij u over de ontwikkelingen in dit dossier die zich de afgelopen vijf weken hebben voorgedaan.

Stand van zaken Vervolgonderzoek

Zoals bekend hebben wij bureau De Loods architecten & adviseurs en constructie-adviesbureau KREKON Raadgevende Ingenieurs opdracht gegeven tot het doen van bouwkundig en constructief vervolgonderzoek. Na het uitvoeren van uitgebreid dossieronderzoek, een eerste consultatie van betrokkenen (waaronder ontwikkelaar, onderaannemer, staalframebouwer, constructeur en architect) en (destructief) onderzoek op de bouwplaats naar de uitvoering van de werkzaamheden komen De Loods en KREKON nu tot een aantal zeer verontrustende vaststellingen. De onderzoekende partijen constateren dat bij de woningen in het project Houtse Akker sprake is van ernstige tot zeer ernstige bouwtechnische en constructieve gebreken. De Loods en KREKON voorzien – op basis van de huidige constatering en de tot nu toe door ontwikkelaar aangeleverde informatie – dat om tot verantwoorde afbouw te komen er bouwwerkzaamheden ongedaan moeten worden gemaakt en dat waarschijnlijk nagenoeg moet worden terug gegaan naar het staalframe, zo niet nog verder. In dat laatste scenario kan alleen op basis van de fundering worden doorgebouwd.

Gezien de ernst van deze feitelijke constatering, de onzekerheid waarin kopers zich al maanden bevinden en gezien het aanstaande kerstreces hebben wij ervoor gekozen deze bevindingen te delen met alle partijen. Zo hebben wij samen met De Loods en KREKON op dinsdagavond 22 december de kopers over deze feitelijke constatering geïnformeerd. Begrijpelijkerwijs zijn de constatering hard aangekomen bij de kopers.

De komende weken zal het vervolgonderzoek door De Loods en KREKON worden afgerond, waaronder het doorlopen van hoor- en wederhoor met de ontwikkelaar en aannemer. Zij hebben immers een grote verantwoordelijkheid in de nu ontstane situatie. Op basis van de uitkomst daarvan zullen definitieve conclusies worden getrokken. Het is echter niet de verwachting dat dan de ernst van de geconstateerde situatie veel zal afwijken van de huidige situatie. Het moge duidelijk zijn dat om tot afbouw te komen substantiële extra kosten gemaakt zullen moeten worden. Wat de impact én het perspectief hiervan is voor de individuele kopers, zal de komende periode worden bekeken.

Conserveren van de woningen

Eerder hebben wij aangegeven dat wij ons ook willen inspannen voor juiste opvolging van de andere aanbeveling uit de quickscan – die van het conserveren van de woningen. Nadat wij de ontwikkelaar en ook de betrokken aannemer aangeschreven hadden om passende conserveringsmaatregelen te nemen, zijn door de onderaannemer aanvullende conserveringsmaatregelen genomen. Nu we de feitelijke



constateringen van de adviseurs kennen over de constructieve en bouwtechnische staat, waaruit blijkt dat een substantieel deel van de uitgevoerde bouwwerkzaamheden zeer waarschijnlijk opnieuw zullen moeten worden uitgevoerd, zijn extra conserverende maatregelen echter niet langer doelmatig. Los van de hoge kosten geldt namelijk dat de delen die beschermd zouden moeten worden, op een later moment weer moeten worden verwijderd. Om die reden zullen wij op dit moment geen verdere acties ondernemen en kosten maken ten aanzien van het conserveren van de woningen.

Ondersteunde rol richting kopers

Als gemeente willen wij – ook na deze zeer verontrustende feitelijke constatering – een ondersteunende rol blijven spelen in dit dossier. Wij hebben de kopers opgeroepen om als collectief op te trekken en om zich te laten ondersteunen door onafhankelijke en professionele adviseurs. Hierbij kan gedacht worden aan experts op bouwkundig, constructief, financieel of juridisch terrein. Wij hebben hen aangeboden op basis van een concreet plan bij te dragen aan de kosten die zij daarvoor zullen moeten maken. Ook willen wij met kopers kijken wat nodig en verantwoord is, om weer tot perspectief te komen.

Eigenstandige bevoegdheden

Naast de neutrale, ondersteunende rol vanuit het maatschappelijk belang, staan ons als gemeente ook rechtstreeks bevoegdheden ter beschikking vanuit de directe relatie die wij in dit dossier met partijen hebben. Zo kunnen wij handelen op basis van het niet nakomen van afspraken uit de door ons met de projectontwikkelaar gesloten koopovereenkomst voor de grond, en op basis van onze publiekrechtelijke bevoegdheden. Wanneer de definitieve rapportage is opgemaakt, en de daarin getrokken conclusies daartoe aanleiding geven zullen wij ook daadwerkelijk juridische stappen ondernemen. Dit doen we altijd in afstemming met de kopers en diens eventuele adviseurs.

Rol van de gemeente

Uiteraard zijn we als gemeente, zowel privaatrechtelijk als vanuit onze verantwoordelijkheid in het kader van bouwtoezicht, ook zelf partij in deze casus. Naar aanleiding van de feitelijke voorlopige bevindingen vinden we het belangrijk te bekijken hoe we bij het verlenen van de omgevingsvergunning én bij het houden van toezicht hebben gehandeld. Omdat we dit zuiver en objectief willen doen, hebben we een externe partij gevraagd onze rol te toetsen aan vigerende wet- en regelgeving. Wij verwachten de resultaten van dit onderzoek voor carnaval 2021 te ontvangen.

Gemeentelijke kosten

Met onze bijdrage aan dit dossier hebben wij als gemeente tot nog toe kosten gemaakt, die hoofdzakelijk bestaan uit de kosten van het onderzoek De Loods (circa 40.000 euro). Ook de komende maanden verwachten wij nog kosten te moeten maken. Deze kosten zien met name op mogelijk vervolgonderzoek, op ambtelijke inzet die benodigd is en op ondersteuning voor de in oprichting zijnde vereniging van kopers. Bij het opmaken van de jaarrekening 2020 en bij de bestuursrapportages van 2021 zullen wij u meer in detail informeren over deze kosten.

Uiteraard zullen wij u op de hoogte blijven houden van de ontwikkelingen in dit dossier.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Helmond,

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

H.J. de Ruyter
secretaris