Gemeente Helmond

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Helmond

Nr. 430945

14 september 2026

Gronduitgifteprotocol voor sociale huur gemeente Helmond 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond;

gelet op de Nota Grondbeleid 2024,

B e s l u i t:

Vast te stellen het **Gronduitgifteprotocol voor sociale huur gemeente Helmond 2026**

Context
In de Nota Grondbeleid 2024 is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om uitgiftecriteria, -voorwaarden en grondprijzen vast te stellen in een gronduitgifteprotocol. Tevens is daarin opgenomen dat de toepassing van het gelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel bij gronduitgifte in dit door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen gronduitgifteprotocol zal worden vastgelegd.

Met de woningcorporaties die in Helmond actief zijn, zijn prestatieafspraken gemaakt over de realisatie van sociale huurwoningen. Gelet op deze prestatieafspraken wordt het van belang geacht om formele uitgiftecriteria voor deze categorie woningen op te stellen die in overeenstemming zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee dus ook in overeenstemming zijn met het gelijkheidsbeginsel zoals dat in de Didam-arresten is uitgewerkt.

Met dit protocol wordt invulling gegeven aan de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders voor de uitgifte van grond ten behoeve van sociale huur. Wellicht dat in de toekomst een breder uitgifteprotocol zal worden uitgewerkt voor andere woningmarktsegmenten of andere functies dan wonen.

Toepassingsbereik
Dit protocol is van toepassing op gronduitgifte ten behoeve van sociale huur door woningcorporaties.

Onder sociale huur wordt in dit protocol verstaan: huurwoningen, geëxploiteerd door een woningcorporatie (toegelaten instelling) waarvan de kale huurprijs op de ingangsdatum van het huurcontract niet hoger is dan de op dat moment geldende maximale sociale huurprijs. Wanneer er sprake is van gronduitgifte ten behoeve van andere ontwikkelingen of ontwikkelingen waarin sociale huur slechts een onderdeel[1] is dan is dit uitgifteprotocol niet van toepassing.

Als een gronduitgifte buiten dit toepassingsbereik valt, kan een partij niet op basis van dit protocol worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde. Ook wanneer de partij die op basis van dit protocol - in samenhang met de gebiedsverdeling tussen de corporaties onderling - zou kunnen worden aangewezen als enige serieuze gegadigde afziet van ontwikkeling, kan een (andere) partij niet op basis van dit protocol worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde.

Notabene
Mocht de corporatie die - op basis van de onderlinge gebiedsverdeling die onderdeel uitmaakt van de prestatieafspraken - een eerste recht heeft tot koop geen interesse hebben voor een gronduitgifte t.b.v. sociale huur en/of er is in de gebiedsverdeling die onderdeel is van de prestatieafspraken geen corporatie aan een bepaald gebied gekoppeld dan kan de grond niet worden uitgegeven op basis van dit gronduitgifteprotocol.

Wanneer er geen sprake is van een enige serieuze gegadigde en de gemeente Helmond de grond zal uitgeven na een openbare selectieprocedure dan geldt dat de gemeente Helmond in zo'n openbare selectieprocedure voorwaarden en voorrangsregels kan hanteren, die zij dan vooraf kenbaar zal maken.

Preferente positie corporaties
De gemeente Helmond merkt de in Helmond werkzame corporaties met wie zij prestatieafspraken heeft aan als preferente partijen voor werkzaamheden die op grond van de Woningwet tot hun kerntaak behoren: de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen. Deze preferente positie voor de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen wordt onderbouwd door de volgende elementen:

1) Tenzij het daarmee alsnog voldoet aan uitgiftevoorwaarden sociale huur, zoals hieronder in dit protocol is weergegeven.

Wettelijke taak
Woningcorporaties hebben op grond van de Woningwet een volkshuisvestelijke taak en zijn verplicht prestatieafspraken met de gemeente te maken. Gronduitgifte aan corporaties met wie de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, draagt direct bij aan het realiseren van deze afspraken. Woningcorporaties dienen conform de Woningwet bij te dragen aan de leefbaarheid in de gebieden waar zij bezit hebben. Door voor bepaalde gebieden het eigendom te concentreren bij een bepaalde corporatie, wordt hieraan via gronduitgifte voor nieuwbouw sociale huur bijgedragen.

Doelgebonden inzet van middelen
Corporaties zijn toegelaten instellingen. Eventuele positieve resultaten vloeien verplicht terug naar de sociale volkshuisvesting. Dit borgt dat publieke middelen en publieke grond worden ingezet voor publieke doelen.

Financiële borging
Corporaties zijn gewaarborgd via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hierdoor is het risico op faillissement of discontinuïteit zeer beperkt. Dit geldt niet voor marktpartijen.

Niet-concurrerende marktpositie
Corporaties zijn werkzaam binnen een gereguleerd domein en concurreren niet op dezelfde wijze als commerciële ontwikkelaars. Dit maakt dat zij in de praktijk vaak de enige partij zijn die sociale huur op de gewenste schaal en condities kan realiseren.

Specialisatie
Corporaties hebben veel ervaring met de ontwikkeling, bouw en instandhouding van sociale huurwoningen en kunnen om die reden ook snel(ler) woningen realiseren, exploiteren en toewijzen conform de gemeentelijke huisvestingsverordening (urgent woningzoekenden).

Uitgiftecriteria sociale huur
Preferente positie woningcorporaties met prestatieafspraken
Voor de ontwikkeling van sociale huur merkt de gemeente Helmond corporaties waarmee zij prestatieafspraken heeft aan als preferente partijen wegens de hiervoor genoemde redenen.

Gebiedsverdeling
De betreffende corporaties bepalen zelf vooraf een onderlinge verdeling – waarbij het duidelijk is welke locatie door welke partij wordt ontwikkeld- en zorgen dat dit onderdeel zal uitmaken van de prestatieafspraken (mocht dat niet kunnen, dan zullen andere corporaties schriftelijk afstand moeten doen van hun eventuele recht om aan te kopen).

Openbaarheid door publicatie
Op basis van de prestatieafspraken (inclusief de daarbij behorende gebiedsverdeling) en dit gronduitgifteprotocol voor sociale huur kan er sprake zijn van een enige serieuze gegadigde bij gronduitgifte voor sociale huur. Wanneer een corporatie in voornoemde zin als enige serieuze gegadigde wordt aangemerkt, volstaat de gemeente met een publicatie van de voorgenomen één-op-één uitgifte conform de vereisten uit het Didam-arrest.

Uitgiftevoorwaarden sociale huur
- De kavel dient ontwikkeld en geëxploiteerd te worden voor sociale woningbouw (sociale huur maatschappelijk gebonden eigendom) door een woningcorporatie conform de geldende wet- en regelgeving.
  Ondergeschikt programma
- Eventueel kan een ondergeschikt maatschappelijk programma (b.v. in de plinten) worden gerealiseerd.
  Andere segmenten
- Een beperkt ondergeschikt programma in een ander prijssegment (b.v. middenhuur of maatschappelijk) is mogelijk, mits dit ondergeschikte programma in totaal maximaal **20% van het bruto vloeroppervlak** van het totale plan bedraagt.

Besloten in de vergadering van 1 september 2026.

Burgemeester en wethouders van Helmond,

mr. S.C.C.M. Potters
burgemeester

E.P.H. Koop, MSc
secretaris