

## Raadsinformatiebrief

**Aan:** de leden van de raad  
**Van:** het college  
**Datum:** 17 september 2019  
**Onderwerp:** koopovereenkomst Geerpark B.V.  
**Doel:** ter kennisname / ter informatie  
**Aanleiding:** collegebesluit  
**Aard informatie:** openbaar

---

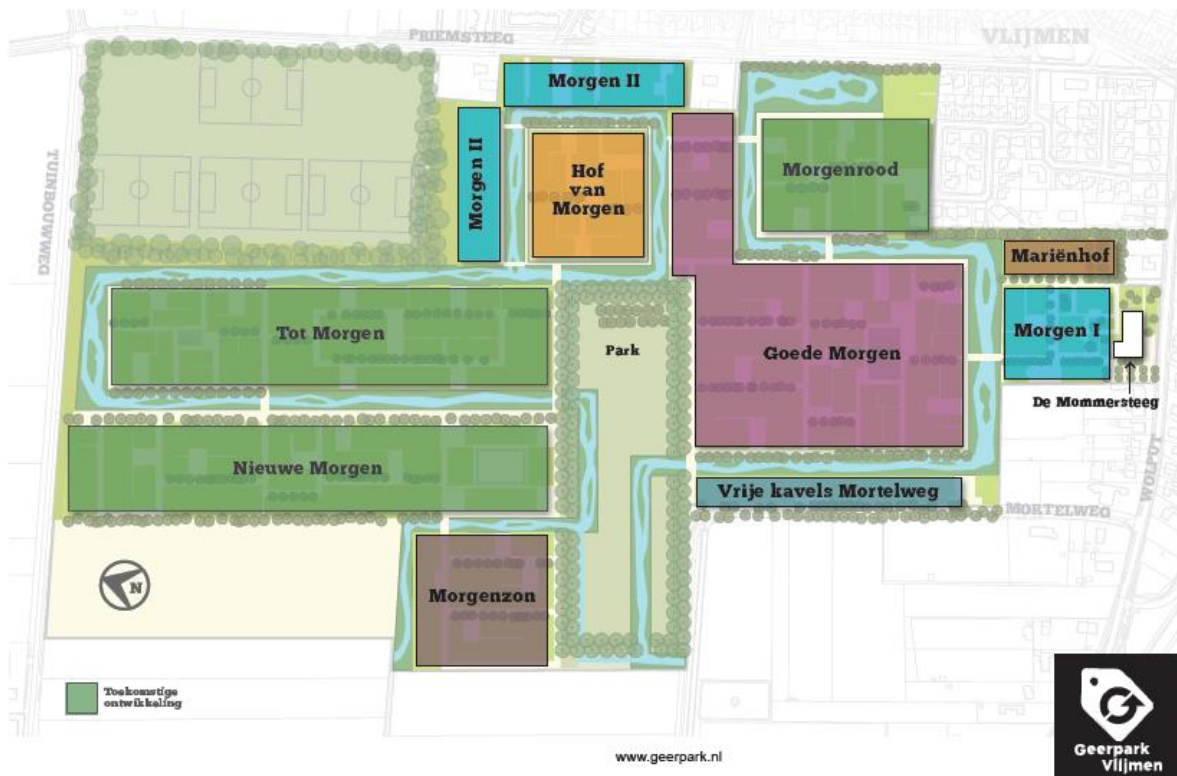
### Aanleiding

Wij hebben vandaag besloten een koopovereenkomst aan te gaan met Geerpark B.V.<sup>1</sup> voor de ontwikkeling en realisatie van de projectmatige woningbouw in de fasen Tot Morgen (fase 2b) en Nieuwe Morgen (fase 2c) van Geerpark in Vlijmen. Vooral ook omdat met het aangaan van deze overeenkomst wordt afgeweken van het gemeentelijk grondbeleid, informeren wij u hierover.

### Informatie

Geerpark is een duurzame, gasloze wijk. Het plangebied Geerpark is aangewezen als woningbouwlocatie voor de bouw van ca. 800 woningen. De gemeente en Stichting Woonveste zijn een samenwerking aangegaan voor de ontwikkeling van Geerpark. Afspraken over deze samenwerking liggen vast in de samenwerkingsovereenkomst uit 2012.

Tot nu toe zijn al ruim 300 woningen gerealiseerd. Ook zijn er verschillende fasen in aanbouw of in voorbereiding. Dit betekent dat de voorbereiding en ontwikkeling van het noordelijk deel van Geerpark kan starten: de fasen Tot Morgen en Nieuwe Morgen.



---

<sup>1</sup> Een samenwerking van Hendriks Coppelmanns Ontwikkeling B.V. en Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

De partijen die onderdeel uitmaken van Geerpark B.V. hebben in 2016 de handen in één geslagen voor de ontwikkeling van Goede Morgen (fase 1c) in Geerpark. De eerste deelfase van Goede Morgen is klaar en de overige deelfasen van Goede Morgen zijn in aanbouw of in verkoop. Aangezien de samenwerking goed bevalt, heeft Geerpark B.V. aangegeven ook in het noordelijk deel van Geerpark woningbouw te willen realiseren. Hierop heeft Geerpark B.V. voor de fasen Tot Morgen en Nieuwe Morgen een initiatiefplan opgesteld. Het initiatiefplan is door gemeente en Woonveste beoordeeld en doorgerekend. Ook is er een taxatie geweest van de marktconforme grondopbrengsten door een onafhankelijk taxateur. Op basis van het initiatiefplan is overeenstemming bereikt over een verkavelingsplan en de bijbehorende marktconforme grondwaarden. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een koopovereenkomst. Een vergelijking met de huidige opbrengsten in de grondexploitatie van 2019 laat zien dat het aangaan van de koopovereenkomst past binnen de grondexploitatie. Vandaag hebben wij besloten deze overeenkomst aan te gaan. Ook wordt de overeenkomst vandaag nog ondertekend.

In december 2018 heeft de raad besloten over een concretisering van het grondbeleid. Onderdeel van deze concretisering is dat bij de keuze van projectontwikkelaars in het kader van grondexploitaties minimaal twee of meer projectontwikkelaars worden benaderd. In bijzondere gevallen mogen wij daarvan afwijken waarover wij vervolgens dan de raad informeren.

Bij het aangaan van de koopovereenkomst met Geerpark B.V. hebben wij gebruik gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid van het grondbeleid. De belangrijkste reden hiervoor is dat Geerpark B.V. inmiddels ruimschoots ervaring heeft opgedaan om NOM-woningen in alle (koop)categorieën te kunnen ontwikkelen. De partijen in Geerpark B.V. hebben beide het NOM-keurmerk nieuwbouw. Voordeel van deze samenwerking is dat het zeker is dat deze partijen de technische kennis in huis hebben en ook in staat zijn de consument goed voor te lichten. Bovendien kennen zij de duurzame doelstellingen van Geerpark en committeren zij zich aan deze doelstellingen en de communicatie hierover. Hoewel andere partijen suggereren ook NOM te kunnen bouwen, blijkt in de praktijk dat zij vaak nog onvoldoende ervaring hebben om dit hoge ambitieniveau waar te maken.

Met de verkoop van de gronden in Tot Morgen en Nieuwe Morgen, komt er zicht op afronding van het totale project Geerpark. Met uitzondering van fase 3b (onderdeel van Morgenrood), is er voor alle fasen een verkavelingsplan opgesteld. Het voordeel van het aangaan van een overeenkomst voor het gehele noordelijke deel van Geerpark is dat alle deelfasen in de tijd nauwkeurig op elkaar aansluiten.

In de overeenkomst ligt vast dat de gronden in Tot Morgen en Nieuwe Morgen in vijf deelfasen worden afgenomen en ontwikkeld. Gestart wordt met de bouw van de woningen in Tot Morgen. Vervolgens zal Nieuwe Morgen van zuid naar noord worden ontwikkeld. Uiterlijke afname van de laatste gronden in Nieuwe Morgen gebeurt in 2025. Aangezien de woningen van de betreffende deelfase dan nog moeten worden gebouwd en ook de openbare ruimte nog woonrijp moet worden gemaakt, zal het totale project naar verwachting op zijn vroegst eind 2026 worden afgerond. De planning is gebaseerd op de verwachte opnamecapaciteit van de markt. De doorlooptijd van het totale project neemt hierdoor toe ten opzichte van de eerdere planning in de grondexploitatie. De wijzigingen in de grondexploitatie worden in de jaarlijkse actualisatie verwerkt.