EXTRA NOTA VAN INLICHTINGEN

Datum	16 november 2026
Procedure	Partnerselectieprocedure EHAD-terrein (voorselectiefase)
Uitvrager	Gemeente Helmond

Naar aanleiding van de startbijeenkomst van 12 november jongstleden komt de gemeente Helmond met deze extra nota van inlichtingen. De presentatie van de startbijeenkomst is vorige week gedeeld op TenderNed en terug te vinden onder 'Documenten'.

Mededelingen gemeente	
Aanpassing berekening grondprijs	Met deze extra nota van inlichtingen publiceert de gemeente een wijziging in de voorselectieleidraad EHAD-terrein Helmond, paragraaf 2.4.3 Uitgangspunten grondexploitatie. Deze wijziging is hieronder opgenomen. Daarnaast is deze opgenomen in de voorselectieleidraad. De gewijzigde versie van de voorselectieleidraad is gepubliceerd onder 'Documenten' in TenderNed. Voor de betaalbare en dure koop en dure huurwoningen wordt de grondprijs residueel bepaald, waarbij de totale grondprijs van de gehele opgave minimaal € 17.200.000 bedraagt (excl. BTW, prijspeil 2026). De correctie van de grondprijs voor een bedrag van € 84.000 per woning indien er meer of minder betaalbare en dure koop en dure huurwoningen worden gerealiseerd, komt daarmee te vervallen.
Samenwerkingsovereenkomst	Met deze extra nota van inlichtingen publiceert de gemeente de concept samenwerkingsovereenkomst onder 'Documenten' op TenderNed. Uit de samenwerkingsovereenkomst volgt het proces rondom de inhoud en de uitvoering van de haalbaarheidsstudie (o.a. artikel 5 (uitvoering) en artikel 6 (besluitvorming over de haalbaarheidsstudie)). Zoals ook volgt uit artikel 2.3 van de concept selectieleidraad worden er na goedkeuring van de haalbaarheidsstudie door de beslissingsbevoegde organen van partijen (artikel 6 van de samenwerkingsovereenkomst) per ontwikkelfase/deelgebied vervolgovereenkomsten gesloten (artikel 13 van de samenwerkingsovereenkomst). Zie ook paragraaf 2.4 van de concept selectieleidraad. De gemeente verwacht, zoals ook aangegeven tijdens de startbijeenkomst, dat de haalbaarheidsstudie ongeveer één (1) jaar in beslag zal nemen, maar laat zich hierin graag adviseren door de te selecteren partner. Uit paragraaf 5.4.3. van het concept gunningsdocument volgt dat aan de gegadigden gevraagd wordt om in de selectiefase een plan van aanpak voor de haalbaarheidsstudie aan te leveren, waarvan ook de planning onderdeel uitmaakt. De tijdslijn van de winnende gegadigde uit het plan van aanpak wordt overgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

Paragraaf 2.4.3 van de voorselectieleidraad wordt als volgt gewijzigd:

“2.4.3 Uitgangspunten grondexploitatie

Voor het EHAD-terrein is een grondexploitatie (hierna: GREX) vastgesteld door de gemeenteraad. De GREX geeft inzicht in de benodigde publieke investeringen en de grondwaarde op basis van de voorgenomen programmering. Gegadigden conformeren zich met de aanmelding en aanbieding aan een minimale grondprijs van € 17.200.000,- excl. BTW, prijspeil 2026 voor de gehele opgave. Deze grondprijs is opgebouwd uit de volgende vier delen:

- 234 sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voor een bedrag van € 5.800.000 excl. BTW;
- (Commerciële) voorzieningen voor een bedrag van € 0 excl. BTW;
- 431 parkeerplaatsen in een gebouwde parkeervoorziening voor een bedrag van € -12.600.000 excl. BTW;
- 286 betaalbare en dure koop en dure huurwoningen een bedrag van € 24.000.000 excl. BTW.

Tijdens de haalbaarheidsstudie wordt het programma en het ontwerp uitgewerkt. De uiteindelijke grondprijs wordt bepaald na de ontwerpfase op basis van een Definitief ontwerp (DO) door een combinatie van taxatie en de alsdan geldende grondprijzenbrief (**bijlage 4**). Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen worden bepaald aan de hand van de alsdan geldende grondprijzenbrief.
- (Commerciële) voorzieningen worden residueel bepaald, waarbij de minimale grondprijs € 0 bedraagt (prijspeil 2026), die jaarlijks vanaf 1 januari 2027 wordt geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI-index, alle huishoudens 2015 = 100), zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd of indien deze index niet meer bestaat, middels de index die de oude index het meest benaderd.
- Voor de betaalbare en dure koop en dure huurwoningen wordt de grondprijs residueel bepaald, waarbij de ~~gemiddelde~~ totale grondprijs van de gehele opgave minimaal € 17.200.000 bedraagt (excl. BTW, prijspeil 2026).~~€ 84.000 bedraagt (prijspeil 2026) die jaarlijks wordt geïndexeerd met een CPI-index, zoals hiervoor weergegeven. Indien er in het plan meer of minder betaalbare en dure woningen worden gerealiseerd als zijn gehanteerd bij het tot stand komen van de grondwaarde van € excl. BTW, wordt de minimale grondprijs gecorrigeerd voor een bedrag van € 84.000 per woning.~~
- Indien er in het plan meer of minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd als gehanteerd bij het tot stand komen van de grondwaarde conform de beleidsregel parkeernomen, dan wordt de minimale grondprijs gecorrigeerd voor een bedrag van € 29.000 per parkeerplaats.
- Voor het bepalen van de residuele grondwaarden zullen taxateurs de volgende bijzondere uitgangspunten meekrijgen:
  - Het aantal en type woningen zoals zijn opgenomen in het DO;
  - De oppervlakte van de woningen en (commerciële) voorzieningen (BVO);
  - De vormfactor van de woningen en (commerciële) voorzieningen zoals opgenomen in het DO;
  - Overige uitgangspunten waaraan op basis van het DO aan moet worden voldaan.

De overige factoren zullen door de taxateurs worden bepaald.

De taxatie wordt in opdracht van de gemeente door een onafhankelijke derde partij uitgevoerd.

De gemeente verkoopt de grond niet onder de taxatiewaarde en niet onder de minimale grondprijs.”