

Spelregels in Vathorst lossen

Bouwers voelen zich geen verliezers in onderhandelingen

AMERSFOORT | Amersfoort is dicht bij een overeenkomst met de bouwers in Vathorst. Tot verrassing van de raad kondigden twee wethouders dinsdag aan dat het risico zou worden teruggebracht van 70 naar 20 miljoen euro. Betekent dit een overwinning voor de gemeente? Nee, zo blijkt uit de reactie van Henk van den Broek, directievoorzitter van de bouwers.

ERIC VAN DER VELDEN

Liever had Henk van den Broek gezien dat de wethouders Bert Lubbinge (PvdA) en Bert van der Werff (VVD) nog even gezwegen hadden over het resultaat van onderhandelingen. „We hebben nog zeker een maand nodig om de puntjes op de i te zetten,” zegt hij.

De belangen lagen mijlen ver van elkaar. Amersfoort wilde af van de onevenredig grote schuldenlast op de onbebouwde grond van Vathorst en de bouwers (Heijmans, AM, Bouwfonds, Dura en De Alliantie) snakten naar een minder strak keurslijf bij hun pogingen om woningen aan de man te brengen in een volslagen ingezakte markt.

Afgaande op wat de wethouders naar buiten hebben gebracht, lijkt de gemeente als winnaar uit de strijd te zijn gekomen. Veel raadsleden kunnen dat niet geloven. „Absoluut verbazend,” zegt Raphael Smit (Groep Van Vliet). „Een risicoreductie van 70 naar 20 miljoen. Als dit waar mag zijn dan zijn deze twee wethouders de grootste financiële wonderboys van het Europese continent.”

Van den Broek is de eerste die het risicobedrag van 70 miljoen euro relateert. „Het gaat om een fictief bedrag. De gemeente zou een strop



◀ Henk van den Broek. '70 miljoen is een fictief bedrag, een bedrag uit een doemscenario.' FOTO AD

van 70 miljoen hebben gehad als er tot 2026 werkelijk geen enkele vierkante meter grond meer was verkocht. Je hebt het over een bedrag uit een doemscenario. En een doemscenario wordt zelden realiteit.”

Versobering

Uit de toelichting van de directievoorzitter blijkt dat de risicovermindering geheel moet komen uit een sterk verbeterde grondverkoop en een stevige versobering van de plannen. De bouwers gaan geen euro meer risico lopen. Ook bij het nieuw onderhandelingsresultaat schieten ze er hooguit 11 miljoen euro bij in.

Van den Broek: „De spelregels worden aangepast, zodat we beter kunnen inspelen op de markt. Blijkt er weinig vraag te zijn naar dure herenhuizen, dan kunnen we straks onze plannen snel bijstellen naar woningen van rond de 190.000 euro waar wel vraag naar is. Ook kunnen we straks meer losse kavels verko-



▲ De strakke bouwregels worden aangepast om beter in te kunnen spelen op de vraag. FOTO MARIEKE HENRY

pen. Mensen blijken het aantrekkelijk te vinden om hun eigen woning te mogen ontwerpen op een eigen stukje grond.” De grondprijs in Vathorst gaat omlaag. Met hoeveel kan

Van den Broek nog niet zeggen.

Is Van den Broek niet bang dat de wijk door alle bezuinigingen dusdanig inboet dat een potentiële koper een kilometertje of dertig verder

gaat kijken? „De meeste plannen voor Vathorst zijn bedacht in een tijd dat de bomen tot in de hemel groeiden. Dat heeft niet altijd geleid, om het maar eens vriendelijk te zeggen, tot resultaten waar de doorsnee bewoner op zit te wachten. Neem bijvoorbeeld het bouwen met bogen. Of de ventilatieproblematiek. Aan de tekentafel oogt een kadewand van basaltblokken heel mooi, maar wat is er eigenlijk mis met een groene beplanting op eenvoudige stenen? Back to basic. Wat vinden we nu echt belangrijk?”



**Back to basic.
Wat vinden we nu echt belangrijk?**

—Henk van den Broek, voorzitter

Een belangrijk onderhandelingspunt voor de gemeente Amersfoort was dat er ook andere partijen in Vathorst mochten gaan bouwen. Dit zou de kwaliteit verhogen en de prijs voor de consument drukken. „Dan heb je het over bouwers die nog nooit in Vathorst hebben geïnvesteerd,” reageert Van den Broek. „Die zou dan gaan profiteren van wat wij al hebben ontwikkeld. Dit kunnen we niet toestaan. Daarbij suggereert dit dat wij niet voldoende in staat zouden zijn om aantrekkelijk te bouwen. Dat is echt onzin. Vathorst heeft de grootste en meest ervaren bouwers van Nederland al in huis.”