

RAADSINFORMATIEBRIEF 2013-141

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 4525673
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 19 november 2013
	Wethouder B.J. Lubbinge,		7. Ruimtelijke
	Wethouder B. van der Werff,		
Portefeuillehouder	: Wethouder H. Buijtelaar	Programma	: ontwikkeling

TITEL^[info1]

Onderhandelingsresultaat Vathorst

KENNISNEMEN VAN^[info2]

Het onderhandelingsresultaat Vathorst en de vervolgstappen.

AANLEIDING^[info3]

In onze Raadsinformatiebrief 2013-109 van 24 september en in de openbare bijeenkomst van De Ronde op 8 oktober jl. spraken wij de verwachting uit dit najaar het onderhandelingsresultaat Vathorst aan de raad te kunnen voorleggen.

Bestuurlijke vertegenwoordigers van beide aandeelhouders van OBV - Vathorst Beheer en gemeente - hebben onlangs afspraken gemaakt waardoor een voor beide partijen aanvaardbaar onderhandelingsresultaat is bereikt.

Met deze RIB informeren wij de raad over de gemaakte afspraken en de vervolgstappen.

KERNBOODSCHAP^[info4]

Vathorst Beheer en gemeente hebben overeenstemming bereikt over hoe te komen tot een sluitende grondexploitatie Vathorst. Daarnaast zijn procesafspraken gemaakt voor de verdere samenwerking. Met dit onderhandelingsresultaat is de weg vrij gemaakt om gezamenlijk als aandeelhouders een actuele en sluitende grondexploitatie 2013/2014 vast te stellen. Passend bij de actualiteit van de opgave kan nu verder gewerkt kan worden aan de voltooiing van Vathorst.

HOOFDLIJNEN ONDERHANDELINGSRESULTAAT

Wij geven hierna onder 1 t/m 8 op hoofdlijnen een beschrijving van het onderhandelingsresultaat.

Voor de goede orde merken wij op dat het bij de gemaakte afspraken over aanpassingen in de grondexploitatie - de punten 1 tot en met 6 - altijd gaat om aanpassingen in vergelijking met de grondexploitatie 2011. Dat is de laatst vastgestelde en sluitende grondexploitatie Vathorst.

Zoals u bekend, hebben aandeelhouders daarna geen nieuwe grondexploitatie vastgesteld in afwachting van de resultaten van het proces van overleg, onderzoek en onderhandeling. Daarmee is in de eerste helft van 2012 een aanvang genomen en dat is nu tot een afronding gekomen.

Als bijlage treft u bij deze RIB aan het document 'Procesafspraken Vathorst' d.d. 9 oktober 2013 (zie ook punt 7).

[info5]

1. Woningbouwprogramma en grondwaarden, fasering en indexering**Marktconform woningbouwprogramma met bijbehorende grondwaarden**

Met verwijzing naar onderstaande tabel, is ten opzichte van de grondexploitatie 2011 het woningbouwprogramma bijgesteld door een verschuiving van een deel van het dure woningsegment naar het goedkopere deel (vooral het middensegment), door meer vrije kavels in het programma op te nemen en door een marktconforme verlaging van te hoge grondwaarden.

Dat leidt per saldo tot een verlaging van opbrengsten in de grondexploitatie voor een bedrag van € 49,2 mln.

Bijstellingen woningbouwprogramma concept GREX 2013/2014

	VON prijs	GREX 2013/14	%	GREX 2011	%	verschil
sociale sector						
-huurwoningen		1717	17,6%	1746	17,4%	-29
-koopwoningen	tot € 185.000	1194	12,2%	1225	12,2%	-31
		2911	29,8%	2971	29,6%	-60
vrije sector						
-goedkoopsegment	tot € 220.000	1711	17,5%	1229	12,3%	482
-middensegment	tot € 280.000	1999	20,5%	1762	17,6%	237
-duursegment	vanaf € 280.000	3153	32,3%	4059	40,5%	-906
		6863	70,2%	7050	70,4%	-187
totaal		9774	100,0%	10021	100%	-247

Fasering aangepast aan onzekere situatie op de woningmarkt

Gezien de onzekerheden op de woningmarkt is gekozen voor een behoedzaam scenario.

Voor de komende jaren wordt uitgegaan van een gemiddelde productie van 150 woningen per jaar, daarna stapsgewijs oplopend naar 250 à 300 woningen per jaar. Zie ook de volgende tabel.

Dat betekent dat de exploitatieperiode voor Vathorst ten opzichte van de grondexploitatie 2011 met 8 jaar verlengd wordt naar 2025. Dit is een forse verlenging, met als consequentie ook fors hogere rente- en apparaatskosten. In zijn totaliteit zijn die geraamd op een bedrag van € 50,9 mln.

Een behoedzaam scenario houdt ook in dat een mogelijk aantrekkende woningmarkt – waardoor bijvoorbeeld het productietempo naar boven kan worden bijgesteld - al snel een positief effect heeft op de grondexploitatie. De vulling van de risicovoorziening komt dan als eerste in beeld (zie ook punt 6).

Planning woningbouw concept GREX 2013/2014			
jaar	GREX 2013/2014	GREX 2011	verschil
2012	58	408	-350
2013	94	488	-394
2014	156	531	-375
2015	157	578	-421
2016	176	590	-414
2017	162	511	-349
2018	170		170
2019	201		201
2020	246		246
2021	257		257
2022	260		260
2023	331		331
2024	329		329
2025	262		262
totaal	2859	3106	-247

Indexering van opbrengsten en kosten aangepast aan actuele situatie

De indexering van de opbrengsten is tot en met 2016 op nihil gezet en vanaf 2017 op 1,5%. Ten opzichte van 2011 is dit een lagere indexering met als gevolg een minder sterke stijging van opbrengsten dan eerder geraamd.

De kostenindex voor uitvoering van werk is ook naar beneden bijgesteld, met als gevolg lagere kosten dan geraamd in 2011.

Per saldo leveren deze bijstellingen een negatief effect op van € 14,2 mln.

2. Algemene kosten OBV en uitvoering van werk

Algemene kosten OBV naar beneden

De OBV organisatie wordt verder aangepast en afgestemd op de aard en omvang van de resterende opgave voor Vathorst. Zowel in personele als in budgettaire zin kan OBV de komende jaren met (steeds) minder toe.

Hier ligt vooral een relatie met de nieuwe procesafspraken voor de samenwerking, die leiden tot meer efficiency en lagere planontwikkelingskosten (zie ook punt 7).

Tezamen met het onder één dak brengen van de informatie- en kantoorfunctie van OBV en het inboeken van de opbrengstwaarde van het kantoor, levert dit een besparing op van € 6,2 mln.

Besparingen op kosten uitvoering van werk:

Al in 2012 bleek dat (taakstellende) besparingen voor een bedrag van € 8,2 mln. mogelijk zijn, onder meer vanwege dalende uitvoeringsprijzen.

De afgelopen tijd is opnieuw kritisch gekeken naar het nog uit te voeren werk met bijbehorende posten. Dat levert besparingen op. In de volgende tabel is dat nader uitgewerkt. Voor een tweetal posten was in de grondexploitatie geen budget voorzien, namelijk voor de realisering van warmte/koudeopslag voor circa 250 woningen in de Bron (de helft van die kosten komen ten laste van de grondexploitatie, de andere helft ten laste van de woningen) en voor de aanleg van een brug tussen Vathorst en Vathorst Noord (interne verbinding). Per saldo wordt hiermee een aanvullende besparing bereikt van € 5,1 mln.

Ten opzichte van 2011 kan daarmee voor een totaalbedrag van € 13,3 mln. als besparing worden ingeboekt zonder hiermee afbreuk te doen aan de (duurzame) kwaliteit van Vathorst.

Overzicht Kostenreductie concept GREX 2013/2014

	bedrag (* mln)
prijs- en aanbestedingsvoordelen	
Projectresultaat Bedrijventerrein fase I	-1,5
aanbestedingsvoordeel Laak 2a	-1,0
vrijval budget botenproject	-0,4
hercalculatie resterende projectopgave	
raming geluidswal	-3,6
kabels en leidingen	-1,5
grondwateronttrekkingsbelasting	-1,0
vrijval budget nazorg/herstel	-0,6
vrijval sloopbudget	-0,6
vrijval post onvoorzien	-2,1
planwijzigingen	
vervallen brug Laak 3	-0,4
extra budget bruggen Laakzone	0,3
kostenbijdrage aanleg warmte/koudeopslag	1,5
taakstellende besparingen	
taakstellende besparingsdoelstelling	-2,4
Totaal	-13,3

3. Lagere financieringslasten door lagere rente

Als gevolg van de lagere marktrente is het rentepercentage op (BNG) leningen ter financiering van OBV activiteiten bijgesteld van gemiddeld 5% naar 3,5%. Dit leidt tot lagere financieringslasten binnen de grondexploitatie voor een bedrag van € 20,5 mln.

4. Inzet opgebouwde risicovoorziening

Vanaf de start van Vathorst is een risicovoorziening opgebouwd om risico's binnen de grondexploitatie te kunnen opvangen. Voor een belangrijk deel zijn dat risico's die betrekking op de realisering van het woningbouwprogramma met bijbehorende grondwaarden. Deze risicovoorziening was in 2011 gevuld met een bedrag van € 45,5 mln.

De afgelopen jaren zijn vanwege de situatie op de woningmarkt de woningprijzen aanzienlijk gedaald, gemiddeld met ongeveer 20%. Daardoor zijn ook de relatief hoge grondwaarden in Vathorst niet langer realistisch en zullen deze naar rato ook naar beneden moeten worden bijgesteld.

Omdat de risicovoorziening voor dit soort situaties is bedoeld, wordt deze voorziening binnen het actuele exploitatiebeeld vrijgemaakt en in zijn geheel ingezet.

5. Exploitatiesaldo Vathorst naar - € 18 mln.

De bijstellingen onder 1 hebben binnen de grondexploitatie opgeteld een negatief effect van in totaal € 114,3 mln. De bijstellingen onder 2, 3 en 4 hebben opgeteld een positief effect van in totaal € 85,5 mln.

Per saldo is dat een bedrag van - € 28,8 mln. Dit zijn zogenaamde nominale bedragen, dat wil zeggen in geldwaarde uitgedrukt op basis van het eindresultaat in 2025.

Om het saldo van de actuele grondexploitatie 2013/2014 te bepalen moet het nominale eindresultaat (- € 28,8 mln.) omgerekend worden naar de netto contante waarde (NCW) per 2013. Die NCW bedraagt - € 18 mln. waarmee de omvang van het actuele exploitatietekort over de periode 2013 tot 2025 is bepaald.

Inde volgende tabel is het nieuwe exploitatiebeeld samengevat.

Overzicht mutaties concept GREX 2013/2014

(* € mln)	mutaties grex 2012	mutaties grex 2013/14	totaal
planning			
verlenging exploitatieperiode	+ 3 jr	+ 5 jr	
-			
kosten en opbrengsten			
bijstelling woningbouwprogramma	-18,3	-30,9	-49,2
vrijval risicoreservering	30,5	15,0	45,5
kostenbesparing	8,2	6,9	15,1
budget WKO en brug Laak 2		-1,8	-1,8
besparing algemene kosten OBV		6,2	6,2
	€ 20,4	€ -4,6	15,8
rente- en faseringskosten			
bijstelling indexering	-8,1	-6,1	-14,2
gevolgen vertraging en verlenging	-19,2	-31,7	-50,9
bijstelling rekenrente financiering	6,3	14,2	20,5
	€ -21,0	€ -23,6	-44,6
nominale financieel effect	-0,6	€ -28,2	-28,8
Netto contante waarde (NCW)			€ -18,0

6. Afspraken over een sluitende grondexploitatie en over resterende risico's

Aandeelhouders onderkennen de noodzaak en het belang van een sluitende grondexploitatie en dat het actuele exploitatiebeeld – een tekort van NCW € 18 mln.- daarom om aanvullende maatregelen vraagt. Wij hebben met Vathorst Beheer afgesproken daarvoor de eerder genomen winsten uit de grondexploitatie - als zijnde te vroeg genomen voorschotten op het eindresultaat- als volgt in te zetten:

Sluitende grondexploitatie

- de in 2006/2007 door beide aandeelhouders genomen winsten (totaalbedrag van € 18,3 mln.) worden gebruikt om het tekort van € 18 mln. in de grondexploitatie 2013/2014 af te dekken;
- dat gebeurt in de vorm van een vordering van OBV op beide aandeelhouders, elk voor € 9 mln.;
- de vordering van € 9 mln. per aandeelhouder dient door de aandeelhouders te worden terugbetaald, in ieder geval uiterlijk bij voltooiing van Vathorst;
- aan de vordering wordt jaarlijks de binnen de grondexploitatie gehanteerde rekenrente toegerekend die door aandeelhouders vanaf 1 januari 2014 jaarlijks vóór 31 december van elk jaar aan OBV wordt vergoed (op basis van 3,5% is dat per aandeelhouder ca. € 300.000,-);
- de marktpartijen binnen Vathorst Beheer geven ieder een concerngarantie af aan OBV, ter zekerstelling van deze vordering van in totaal € 9 mln.;

- de vordering van € 9 mln. van OBV op elk der aandeelhouders staat los van en naast de in de artikel 4.10 GROK vastgelegde 50-50% deling in een mogelijk verlies bij voltooiing van Vathorst tot een bedrag van maximaal 22 mln.;
- deze afspraken zullen nader worden uitgewerkt in een tussen partijen te sluiten overeenkomst.

Resterende risico's

Voor de resterende planperiode doen zich nog wel risico's voor, die vooral liggen in de afzet van resterende gronden voor woningbouw, voor winkels en voor kantoren in het kantorengedebied Podium. Voor deze risico's in de grondexploitatie is het nodig de komende jaren een voorziening op te bouwen, waarvan het totaalbedrag nu gecalculeerd wordt op € 11 mln. In de eerste plaats en vooral door kansen te benutten om het behoedzame afzettempo te verhogen, met daarnaast aanvullende mogelijkheden voor kostenreducties op uitvoering van werk, gunstige aanbestedingen en prijsvoordelen. Bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie zullen de resultaten daarvan financieel worden vertaald.

7. Nieuwe procesafspraken voor de samenwerking in Vathorst

Partijen hebben nieuwe afspraken gemaakt over de samenwerking die passen bij de actualiteit van de huidige opgave voor Vathorst, met een verscherpte focus op risicobeheersing, doorlooptijd en markt. Die afspraken zijn neergelegd in het document 'Procesafspraken Vathorst' van 9 oktober 2013, dat u als bijlage aantreft.

Belangrijke onderdelen van die afspraken zijn de wijze van gronduitgifte in relatie tot harde afspraken over grondafname dan wel teruggave van projecten .

Op basis daarvan kan aan derden ontwikkelaars de gelegenheid worden geboden projecten te ontwikkelen in Vathorst.

Daarmee heeft OBV een breder spectrum aan mogelijkheden voor en ontstaat meer zekerheid over het verkrijgen van de noodzakelijke opbrengsten. Periodiek zullen deze procesafspraken worden geëvalueerd.

8. Verdere afspraken

Versterken rol aandeelhouders

Vanwege de sterk veranderende marktomstandigheden en de effecten daarvan voor de resterende opgave voor Vathorst hebben aandeelhouders - na een intensief proces van bijna 2 jaar onderzoek, overleg en onderhandeling – ook voor het vervolg afgesproken actief en nauwlettend de vinger aan de pols te houden.

Meer specifiek willen aandeelhouders hun sturende en toezichthoudende rol binnen OBV meer gezamenlijk - met als uitgangspunten transparantie en integraliteit- inhoud en vorm geven.

Daartoe zal de inrichting van de grondexploitatie Vathorst worden aangepast, waardoor het ook mogelijk is op de uitvoering van die rol meer toegesneden managementrapportages te presenteren.

Hier ligt ook een belangrijke rol voor de stuurgroep Vathorst. Dat alles in het besef dat de voltooiing van Vathorst een bijzondere inspanning vraagt. In dat kader hebben aandeelhouders ook besloten nader te bekijken of de huidige overlegstructuur nog verder kan worden gestroomlijnd.

Geen afspraken over Vathorst West en Noord

De nu gemaakte afspraken hebben alleen betrekking op Vathorst Bestaand. Over Vathorst West en Noord zijn in dit onderhandelingsstraject géén afspraken gemaakt .

Wij hebben Vathorst Beheer meegedeeld dat wij eerst met de gemeenteraad zullen bespreken hoe nu verder om te gaan met Vathorst West en Vathorst Noord.

BEOORDELING ONDERHANDELINGSRESULTAAT

Evenwichtig en bevredigend

Wij kunnen instemmen met het totale pakket maatregelen binnen de grondexploitatie Vathorst, met de wijze waarop voorzien wordt in een sluitende grondexploitatie en met de nieuwe procesafspraken voor de samenwerking. We vinden dit een evenwichtig pakket voor beide aandeelhouders.

Voor ontwikkelende en bouwende partijen is het van belang dat het woningbouwprogramma is aangepast aan de marktvrage met daarbij passende grondwaarden. Daarmee kunnen zij tegemoet komen aan de vraag van de (woning)consument en betere afnamegaranties aan OBV bieden. Voor de langere termijn wordt perspectief op productie geboden.

Onze inzet was er primair op gericht de grondexploitatie Vathorst en OBV financieel 'op orde te brengen en te houden' met het oog op een financieel gezonde en beheersbare basis voor de verdere ontwikkeling van Vathorst. Dat is nu met een bevredigend resultaat gebeurd.

We hebben nieuwe afspraken gemaakt over de resterende risico's, hoe daarmee om te gaan en hoe die te delen. Naast de in de GROK vastgelegde risicodeling in geval van tekorten bij voltooiing van Vathorst tot een maximum van € 22 mln., hebben we daar bovenop afspraken gemaakt over een aanvullende voorziening voor een bedrag van € 18 mln. ten gunste van de grondexploitatie. Dat in de vorm van een vordering van OBV op partijen (zie punt 6).

Gegeven de productierechten die partijen binnen Vathorst Beheer (VB) hebben, zijn de afspraken over planontwikkeling en afname van gronden aangescherpt met mogelijkheden voor OBV – in geval van teruggave door VB partijen - derden ontwikkelaars in te schakelen.

Het woningbouwprogramma is aan de huidige woningmarkt aangepast, waarbij Vathorst Beheer productierechten heeft afgestaan ten gunste van meer vrije kavels.

Het pakket is ook evenwichtig en bevredigend vanuit het gezamenlijke belang om te blijven werken aan de ontwikkeling van een duurzame wijk Vathorst. De nu gemaakte afspraken waarborgen dat we op kwalitatief verantwoorde wijze 'een wereld van verschil' in Vathorst realiseren, als aantrekkelijke plek om te leven en te wonen.

Wij zullen de komende tijd het afsprakenpakket nog nader op zijn juridische merites (laten) beoordelen en uitwerken, in het bijzonder ook op het punt van de te sluiten overeenkomst inzake de vordering van OBV op aandeelhouders van € 18 mln. (zie punt 6).

Jaarlijkse herziening van de grondexploitatie

Wij willen hierbij niet onvermeld laten dat de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie Vathorst het kader vormt waarbinnen de komende jaren aandeelhouders sturing geven aan de ontwikkeling van Vathorst.

Dat betekent concreet dat elk jaar nieuwe ontwikkelingen op hun effecten zullen worden verwerkt in de grondexploitatie waarover aandeelhouders op gebruikelijke wijze besluiten zullen nemen.

Wij hebben afgesproken de raad te raadplegen over de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie.

CONSEQUENTIES VOOR DE JAARREKENING OBV/GEMEENTEBEGROTING

Na verwerking van het onderhandelingsresultaat in een actuele en sluitende grondexploitatie, vast te stellen door de aandeelhouders, kunnen aan de accountant van OBV de Jaarrekeningen van 2012 en 2013 van OBV worden voorgelegd met het oog op het verkrijgen van goedkeurende verklaringen.

Daarmee zijn ook de gemeentelijke risico's zoals die voortvloeien uit de afspraken over de vordering van € 9 mln. (zie punt 6) in relatie tot de Gemeentebegroting duidelijk en financieel op te vangen. Die risico's bewegen zich binnen de in de gemeentebegroting gereserveerde bedragen voor tekorten in grondexploitaties. In de Gemeentebegroting 2014-2017 zijn daarvoor de noodzakelijke middelen opgenomen.

De vordering van € 9 mln. van OBV op de gemeente zal in de gemeentelijke Jaarrekening 2013 als last worden opgenomen door de vorming van een voorziening. Wij willen dit bedrag dekken door binnen de Reserve Afdekking Kapitaallasten – waarvan de omvang ongeveer € 50 mln. bedraagt en de looptijd ruim 30 jaar - een bedrag van € 9 mln. vrij te maken. Dat is te realiseren door jaarlijks € 0,7 mln. minder te onttrekken aan deze reserve dan in de gemeentebegroting is voorzien. Het structurele nadeel daarvan kan worden opgevangen door de gedeeltelijke inzet van de hiervoor bestaande stelpost 'risico's grondexploitaties'.

Aan de in de jaarrekening in te stellen voorziening wordt jaarlijks gemiddeld 3,5% rente toegevoegd. Dit kan worden opgevangen binnen het geheel van de totale rente-exploitatie.

HET VERVOLG

Met deze Raadsinformatiebrief informeren wij u over de gemaakte afspraken als resultaat van de gevoerde onderhandelingen. Zoals past bij ons bestuurlijk handelen, maken wij afspraken voor zover aan de orde 'onder voorbehoud van instemming van de raad'. Daarom leggen wij deze aan u ter beoordeling voor.

We kunnen ons goed voorstellen dat er bij de raad behoefte is aan een nadere toelichting op en het kunnen stellen van vragen over het bereikte onderhandelingsresultaat. Daarom is ons voorstel om eerst op korte termijn een informatieve bijeenkomst met de raad te houden (daar ook voldoende tijd voor te nemen) en daarna het onderhandelingsresultaat voor debat met de raad voor De Ronde te agenderen.

Aandeelhouders hebben OBV gevraagd het onderhandelingsresultaat in een actuele grondexploitatie Vathorst 2013/2014 te verwerken. Daar is nog enige tijd mee gemoeid.

Met de raad is afgesproken dat de raad over ingrijpende aanpassingen van de grondexploitatie gepeild wordt. Wij streven ernaar dat te doen in de loop van januari 2014.

BETROKKEN PARTIJEN

Vathorst Beheer, OBV, gemeenteraad, provincie Utrecht

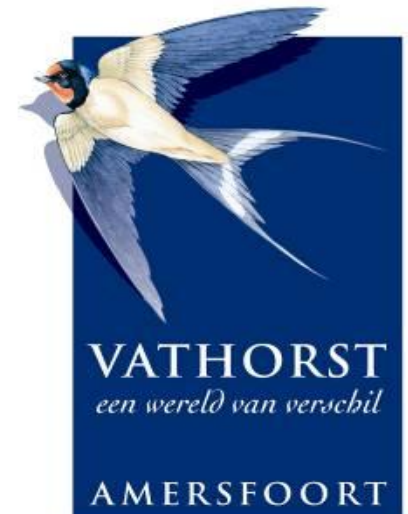
Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester

Procesafspraken Vathorst

OBV, 9 oktober 2013



inhoud

1. Inleiding
2. Gebiedsontwikkeling en grondexploitatie
3. Gronduitgifte
4. Betrokkenheid derden
5. Woningbouwontwikkeling
6. Kwaliteitsbewaking en toetsing
7. Vrije kavels
8. Beheer openbare ruimte
9. Overleg en rapportage

1. Inleiding

De huidige marktomstandigheden en de verscherpte focus op risicobeheersing, doorlooptijd en markt hebben invloed op de samenwerking binnen Vathorst en de positie van OBV daarbinnen. Hierdoor is het nodig processen te herijken, passend bij de actualiteit van dit moment. In deze notitie zijn de belangrijkste procesafspraken genoteerd.

Voor sommige thema's is gekozen voor een andere aanpak, die beter aansluit bij de gewijzigde omstandigheden. Hiervoor zijn nieuwe procesafspraken gemaakt. De contouren hiervan zijn vastgelegd in deze notitie. Per thema (8 in totaal) zijn puntsgewijs de hoofdlijnen beschreven, die desgewenst nader kunnen worden uitgewerkt.

Door de omstandigheden en gesprekken is er de afgelopen jaren al veel veranderd in de manier van samenwerken. Veel van de beschreven thema's worden al uitgevoerd zoals opgeschreven. Desondanks is het goed om dit nogmaals te markeren.

Deze procesafspraken gelden voor de resterende opgave voor Vathorst. Voor een deel gaat het dan om de uitwerking van projectgebieden (bouwveloppen) binnen eerder vastgestelde stedenbouwkundige kaders (De Bron, Laak 2A en De Velden 1F), voor een ander deel om nieuwe stedenbouwkundige plannen (voor de Laak 2B en Laak 3), gevolgd door de uitwerking van projectgebieden.

VB heeft de resterende ontwikkeling binnen Vathorst opgedragen aan 033NieuweWonen (033NW) -waarin alle VB-partners participeren- en laat zich dus voor de feitelijke ontwikkeling door 033NW vertegenwoordigen.

De inhoud van dit document is tot stand gekomen in samenwerking met vertegenwoordigers van Vathorst Beheer (VB) en de gemeente Amersfoort.

2. Gebiedsontwikkeling en grondexploitatie

Hoofdtaken OBV

- gebiedsontwikkeling en vastgoedprogrammering: stedenbouwkundige kaders/plannen (hoofdopzet, globaal, flexibel); programma (gedifferentieerd, marktconform, onderscheidend)
- sturen op kwaliteit, binnen vooraf vastgestelde kaders en daarover rapporteren aan de aandeelhouders
- bouw- en woonrijp maken
- gronduitgifte
- gebiedsmarketing en –communicatie, bewonerscommunicatie
- (tijdelijk) beheer
- grondexploitatie (financiële sturing en risicobeheersing)

Randvoorwaarden/input

- Bestemmingsplan Vathorst
- Ontwikkelingsplan Vathorst (duurzaamheid, sfeer, identiteit, landschap)
- Standaard programma van eisen openbare ruimte
- Grondexploitatie
- Waterstructuurplan
- Verkeer, parkeren, hindercontouren, flora/fauna, geluid, grondbalans

Stedenbouwkundig plan

Op basis van bovenstaand takenpakket is OBV o.a. verantwoordelijk voor het maken van stedenbouwkundige plannen en de verdere uitwerking hiervan.

Eindproducten:

- Stedenbouwkundig plan dat op hoofdlijnen een visie geeft op het beoogde eindbeeld;
- Inrichtingsplan, met een nadere uitwerking van de verkaveling tussen openbaar en uitgeefbaar gebied. Het inrichtingsplan wordt gefaseerd

- opgesteld, passend bij het uitgiftetempo;
- Beeldkwaliteitsplan: de beoogde sfeer en identiteit van de architectuur en de openbare ruimte. Toetsingskader voor uitwerking woningbouw en openbaar gebied. Dit document is globaal van opzet en geeft de essenties aan .
- Uitwerkingsplan: planologische/juridische kader;
- Civieltechnische uitgangspunten, matenplan en bestek: technische uitgangspunten en randvoorwaarden voor woningbouw (maaiveldhoogte, riolering, nuts) en openbaar gebied (water, verharding, groen, verlichting, etc.);
- Productieverdeling en bouwenvelopen.

Proces

Het maken van stedenbouwkundige plannen vindt plaats in samenwerking met VB (partners) , de gemeente en het Kwaliteitsteam Vathorst, bij voorkeur in workshops en zo nodig in parallelsessies. Hiervoor wordt een aparte overlegstructuur afgesproken, zodat met voldoende voortvarendheid en betrokkenheid het beoogde eindresultaat kan worden bereikt. De eindproducten worden onder regie van OBV na inbreng van bovengenoemde partijen opgesteld.

Een stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld in de Stuurgroep/AvA.

Aandachtspunten

- Voldoende globaliteit in de planvorming, zodat er in een latere fase ruimte en flexibiliteit overblijft voor de opstalontwikkeling;
- Betrokkenheid van inbreng vanuit de markt/consument;
- Voldoende mandaat voor alle betrokkenen.

3. Gronduitgifte

Op basis van het stedenbouwkundig plan worden uitgifbare projectengebieden (bouwenveloppen) omlijnd. OBV is verantwoordelijk voor de uitgifte van deze gebieden, rekening houdend met o.a. fasering en productierechten.

Een bouwenvelop bestaat uit de volgende componenten:

- Uitgifbaar gebied en concept stedenbouwkundige verkaveling;
- Richtinggevend woningbouwprogramma;
- Minimale grondprijs GREX;
- Stedenbouwkundige beeldkwaliteit;
- Planning en afnameschema GREX;
- Overige randvoorwaarden (parkeernorm, GPR, politiekeurmerk, etc).

Bovenstaande aspecten worden door OBV per project/bouwenvelop op hoofdlijnen nader uitgewerkt in een Uitgangspuntennotitie (zie hoofdstuk 5). Deze uitgangspuntennotitie is leidraad en toetsingskader voor het vervolgproces.

Aanbieding projectgebieden/bouwenvelop

- OBV zorgt voor de verdeling van de productierechten over de projectgebieden;
- OBV zorgt voor aanbieding van een projectgebied/bouwenvelop aan de geselecteerde productiehouders van VB. Deze aanbieding is inclusief de hierna beschreven Uitgangspuntennotitie;
- De productiehouders bepalen binnen 3 maanden of zij de bouwenvelop kan/wil aannemen. Binnen deze periode van 3 maanden vindt overleg plaats tussen OBV en VB over de actualiteit van de oorspronkelijke componenten van de bouwenvelop. OBV zorgt voor een bijstelling van de aanbieding van de bouwenvelop, indien dit gezamenlijk gewenst wordt geacht.

Acceptatie en afname bouwenvelop

- Indien VB de bouwenvelop accepteert, worden de afnamecondities door OBV in een prijsafsprakenbrief vastgelegd. Deze prijsafsprakenbrief, met de Uitgangspuntennotitie als bijlage,

wordt binnen de gestelde termijn van 3 maanden door VB, als blijk van instemming mede getekend.

- VB heeft vervolgens 12 -15 maanden de tijd om de bouwenvelop te ontwikkelen en in de markt te zetten;
- De grondafname vindt plaats conform het afnameschema van de GREX;
- Indien VB de bouwenvelop afwijst, dan is OBV vrij om deze aan derden aan te bieden. Hiervoor geldt de werkwijze zoals opgenomen in hoofdstuk 4;
- VB heeft de mogelijkheid om de afname uit te stellen tegen betaling van een rentevergoeding. De rentevergoeding is gelijk aan de rentevoet van de GREX.

Herontwikkeling of ontbinding

- Bij onvoldoende verkoop heeft VB de mogelijkheid de bouwenvelop te herontwikkelen of te ontbinden, binnen de kaders van de oorspronkelijke Uitgangspuntennotitie en prijsafsprakenbrief.
- Indien VB de bouwenvelop binnen de periode van 12-15 maanden annuleert en teruggeeft aan OBV, wordt hiervoor geen aanvullende vergoeding gerekend;
- Wil VB het project herontwikkelen en ontbinden na 15 maanden, dan betaalt VB vanaf dat moment een reserveringsvergoeding, ter dekking van de financiële schade van de GREX; De reserveringsvergoeding is gelijk aan de indexering van de GREX.
- Het uiterste beslismoment van een eventuele ontbinding wordt in de prijsafsprakenbrief vastgelegd. Op het uiterste beslismoment wordt een project terug gegeven aan OBV of garandeert VB de grondafname.
- Ingeval er sprake is van ontbinding en teruggave onder minder gunstige condities dan de oorspronkelijke bouwenvelop, ontvangt OBV een aanvullende vergoeding, gebaseerd op redelijkheid en billijkheid.
- Herontwikkeling en/of ontbinding vindt plaats binnen de termijnen/condities en de betaling van een rente- en/of reserveringsvergoeding, zoals vastgelegd in de prijsafsprakenbrief.

4. Betrokkenheid derden

De woningbouwproductie in Vathorst wordt door OBV toegewezen aan de productie- en claimhouders. Er kunnen situaties ontstaan, waarbij de productie- of claimhouders een toegewezen project aan OBV teruggeven. OBV kan dan andere ontwikkelaars benaderen voor het betreffende project.

Bij de inzet van derden-ontwikkelaars werkt OBV eveneens met de systematiek van de bouwvelop, uitgangspuntennotitie en prijsafsprakenbrief.

Richtinggevend kader

De vigerende grondexploitatie is het uitgangspunt, waaronder begrepen de verkaveling, programmering, grondwaarden, planning, index etc. Dit geldt eveneens voor de na te streven kwaliteitsambitie, zoals vastgelegd in stedenbouwkundige plannen, uitwerkingsplannen etc.

Samenwerking derden

Uitgangspunt voor samenwerking met andere ontwikkelaars:

- Maatgevend is het realiseren van de taakstellende grondwaarde (GREX) en beeldkwaliteit. Beide minimaal conform de voorwaarden aan vaste productiehouders;
- De (herziene) afnameplanning wordt afgeleid van de GREX;
- Het programma is door de ontwikkelaar (samen met OBV) nader uit te werken;
- OBV zal de bouwvelop in beginsel in concurrentie op de markt brengen (meerdere partijen).
- Indien OBV over een bouwvelop rechtstreeks met één partij afspraken wenst te maken, vindt vooraf overleg plaats met een vertegenwoordiger van beide aandeelhouders;
- OBV rapporteert aan de Stuurgroep (hoofdstuk 9) over de inzet van derden ontwikkelaars;
- De processtappen met derden-ontwikkelaars worden op een vergelijkbare manier doorlopen als met vaste productiehouders.

Nadere besluitvorming

Indien mocht blijken dat OBV met een andere ontwikkelaar de taakstellende grondwaarde en kwaliteit niet kan realiseren, dan volgt nadere besluitvorming over het project door de aandeelhouders.

5. Woningbouwontwikkeling

Uitgangspuntennotitie

Belangrijk is dat de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling helder en eenduidig zijn en hiermee ook de toetsingskaders. Deze worden door OBV samengevat in een Uitgangspuntennotitie en komen voort uit de in hoofdstuk 2 benoemde eindproducten en de Grondexploitatie.

De opzet van de uitgangspuntennotitie is beschreven in hoofdstuk 3.

Woningbouwontwikkeling

Aan de hand van de Uitgangspuntennotitie zal de opstalontwikkelaar de ontwikkeling oppakken en uitwerken. OBV bewaakt de planning en stuurt op de stedenbouwkundige kwaliteitsaspecten mede in relatie tot het bouwenvelop/woningbouwniveau, terwijl VB stuurt op het marktconform ontwikkelen van de bouwenvelop/woningbouw mede in relatie tot de stedenbouwkundige aspecten.

Verantwoordelijkheid voor de ontwikkelaars

De Uitgangspuntennotitie geldt als afsprakenkader voor de woningbouwontwikkeling, met daarbinnen een voldoende vrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor de ontwikkelaars:

- door het op een hoger abstractieniveau formuleren van de stedenbouwkundige kaders en daarmee de essentie van het deelplan/de bouwenvelop te identificeren, ontstaat meer ruimte binnen het beoogde kwaliteitsniveau;
- vrijheid in de opgave van de woningbouwinvulling en mogelijke verdichting/verdunding, passend binnen een lumpsum grondprijs en gemeentelijke randvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld de parkeernorm, passend binnen de uitgangspunten;
- Vroegtijdige toetsing van de prijs-kwaliteitverhouding (stedenbouwkundig plan vs. bouwprogramma) en integratie van stedenbouw en architectuur.

Meer ruimte en verantwoordelijkheid voor de ontwikkelaar stelt uiteraard ook een aantal eisen aan de capaciteit en ervaring. Er moet sprake zijn van voldoende kwaliteitsnotie, mandaat/ruimte voor creativiteit en eigen verantwoordelijkheid, zodat iedereen in zelfstandigheid z'n werk kan doen.

Indien geen gezamenlijk resultaat bereikt kan worden, vindt overleg plaats op directieniveau.

Ontwerpteam 033NW

Het planproces en de samenwerking tussen OBV en 033NW krijgt concreet gestalte in de vorm van een zgn. Ontwerpteam:

Samenstelling

OBV: 1 procesmanager

033NW: 1-2 ontwikkelaars

Vertegenwoordiger Toetsteam en/of architect (indien gewenst)

Taken

- onderling afstemmen en tot stand brengen van uitgangspuntennotitie per projectgebied/bouwenvelop
- afstemming woningontwerpen
- afstemming ontwerp met raakvlakken openbaar/privé en daarmee samenhangende inrichting openbare ruimte
- bewaken voortgang en planning

Workshopmodel

- Slagvaardig, frequent
- Indien nodig/gewenst gezamenlijk met architect/Toetsteam.

Sturing

De directies van OBV en VB/033NW staan op afstand en monitoren het proces.

6. Kwaliteitsbewaking en toetsing

Kwaliteitsteam

Het Kwaliteitsteam toetst uitsluitend de Vathorstbrede plannen, zoals stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen, structuurvisies, aangepaste beeldkwaliteitseisen, algemeen beleid, etc.

Het kwaliteitsteam komt 1 à 2 keer per jaar bij elkaar, of zoveel vaker als noodzakelijk. Het Kwaliteitsteam bestaat uit vier leden, met expertise op het gebied van stedenbouw, architectuur, beheer en duurzaamheid. De leden worden benoemd door de Stuurgroep, op voordracht van de directie OBV.

Toetsteam

Het Toetsteam zorgt voor bewaking en toetsing van de woningbouwontwikkeling. Toetsing vindt plaats op aspecten architectuur en stedenbouw, binnen de totale ontwikkelingsopgave van Vathorst.

Het Toetsteam vergadert in de regel één keer per maand. In het Toetsteam zijn de supervisor, het Kwaliteitsteam en welstand (in de persoon van de stadsbouwmeester) vertegenwoordigd. Uitgangspunt voor het Toetsteam is de in het vorige hoofdstuk benoemde Uitgangspuntennotitie.

OBV faciliteert het Toetsteam. Dat wil zeggen dat de voorzitters- en secretariaatsrol door OBV wordt vervuld. OBV zal de agenda, verslaglegging en de stukken verzorgen.

Bij de behandeling van planvoorstellen door het Toetsteam, is de ontwikkelaar en/of architect aanwezig.

Welstand

Bouwplannen worden inhoudelijk op welstandsaspecten getoetst door de stadsbouwmeester, die deel uit maakt van het Toetsteam.

Supervisor

De directe inbreng van de supervisor is afgenomen, omdat de Uitgangspuntennotitie als leidraad geldt. Hiermee wordt tijd (en geld) gewonnen in de doorlooptijd van het planproces.

Om de kwaliteitsopinie te borgen maakt de supervisor van het stedenbouwkundige bureau deel uit van het Toetsteam. Hij is ad hoc beschikbaar bij eventuele wijziging van de uitgangspunten en/of bij behoefte aan aanvullende expertise.

7. Vrije kavels

OBV heeft o.a. als taak het uitgeven van bouwrijpe grond en is daarmee ook verantwoordelijk voor de verkoop van vrije kavels aan particuliere opdrachtgevers. Het principe is dat OBV de vrije kavels verkoopt.

Vrije kavels 'oude' projecten

De vrije kavel-projecten worden veelal gerealiseerd op teruggegeven grondposities van dure en/of onverkochte projecten. Deze projecten worden voor rekening/risico van de grondexploitatie als vrije kavel verkocht.

Over de verkoop van vrije kavels zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Indien een ontwikkelaar een project wil annuleren en de verkoop van vrije kavels een voor de hand liggende optie is, worden afspraken gemaakt over teruggave van het project aan OBV;
- Mocht bij de verkoop van een project een koper de wens uitspreken om de woning om te zetten naar een vrije kavel, dan worden hiervoor specifieke afspraken gemaakt tussen OBV en de ontwikkelaar;
- OBV bepaalt de verkoopprijs voor een vrije kavel, passend binnen de kaders van de vigerende grondexploitatie.

Vrije kavels 'nieuwe' projecten

Meer vrije kavels past in het beeld van de huidige tijd met een toenemend aandeel particulier opdrachtgeverschap. Ondanks de krimpende markt is in het duurdere segment sprake van een groeiende afzet van vrije kavels. Deze marktvraag biedt de mogelijkheid om hogere grondwaarden te realiseren en daarmee de opbrengsten van de GREX 'op peil' te houden. Ook kunnen vrije kavels strategisch worden ingezet, om een deelgebied (op voorhand) beter te positioneren voor de verkoop van projectwoningen. Indien er sprake is van projectgebieden die direct als vrije kavel worden uitgegeven en verkocht, dan is dit gebaseerd op een besluit van de stuurgroep/aandeelhouders.

Kostentoerekening

De directe kosten die samenhangen met de verkoop van de vrije kavels, zoals marketingkosten, makelaarsprovisie, notariskosten etc. komen ten laste van het project. In de VON-prijs wordt hiervoor een opslag verdisconteerd.

De indirecte kosten (personeel, overhead), behorende tot de primaire taak van verkoop en uitgifte van bouwrijpe grond, maken onderdeel uit van de algemene kosten OBV.

8. Beheer openbare ruimte

Tijdelijk beheer

Gedurende de bouwperiode zorgt OBV ervoor dat de braakliggende terreinen netjes blijven. Dit gebeurt op verschillende manieren:

- inzaaien met gras en extensief maaieregime;
- Inzaaien met bloemenmengels;
- tijdelijk gebruik door loonwerker (mais);
- tijdelijk gebruik door Stichting Stadslandbouw Amersfoort (akkerbouw en koeien);
- tijdelijk gebruik voor het laten grazen van schapen (Podium).

Voor de komende jaren zetten wij deze manier van tijdelijk beheer verder voort. Getracht wordt met minimale middelen de nog niet bebouwde terreinen een aantrekkelijke aanblik te geven.

Beheer opgeleverd openbaar gebied

Op basis van een eerder genomen aandeelhoudersbesluit voert OBV het beheer over het opgeleverde openbaar woongebied. Hiervoor betaalt de gemeente Amersfoort aan OBV een vergoeding.

Voor het beheer van het openbaar gebied is door de gemeente en OBV een contract gesloten. Uitgangspunten zijn:

- OBV zorgt ervoor dat het beheer conform de afgesproken kwaliteit wordt uitgevoerd (niveau a t/m c);
- OBV handelt de klachten/meldingen van bewoners af;
- OBV ontvangt een kostendeekkende vergoeding voor de uitvoeringswerkzaamheden;
- OBV ontvangt een kostendeekkende vergoeding voor de personele bezetting en bijbehorende overhead.

Het bedrijvenpark en de kantorenlocatie Podium maken geen onderdeel uit van het beheer door OBV.

9. Overleg en rapportage

Stuurgroep

Belangrijkste bestuurlijke overlegorgaan van Vathorst Beheer en de gemeente Amersfoort. In dit overleg staat het aandeelhoudersbelang centraal. OBV is als adviseur aanwezig en faciliteert het overleg met agenda en verslag.

Doel/inhoud:

- Bepalen strategie en beleid;
- Voorbereiding besluitvorming over planvorming, grondexploitatie, financiering, etc;
- Onderlinge afstemming over de uitvoering en voortgang.

Daar waar partijen (gemeente, VB of OBV) niet tot onderlinge overeenstemming kunnen komen, vindt agendering in de Stuurgroep plaats ter nadere besluitvorming.

Aandeelhoudersvergadering

De aandeelhoudersvergadering neemt de formele besluiten, zoals die door de Stuurgroep Vathorst zijn voorbereid. De aandeelhoudersvergadering vindt ten minste één maal per jaar plaats, ter vaststelling van de jaarrekeningen van OBV Beheer BV en OBV CV en de vaststelling van de grondexploitatie.

Operationele overleggen

Voor de operationele voortgang en afstemming vinden op meerdere niveaus overleggen plaats tussen OBV en vertegenwoordigers van de aandeelhouders. Het betreft o.a. de volgende overleggen:

- Marketingoverleg met marketingvertegenwoordigers van VB;
- Communicatieoverleg met communicatieadviseurs van de gemeente;
- Grondexploitatieoverleg met planeconomen van VB en gemeente;

- Bestuurlijk overleg met wethouders;
- Coördinatieoverleg met ambtelijke vertegenwoordigers;
- Vathorst Beheer met directie OBV

De verschillende overleggen hebben ieder een eigen overlegfrequentie die in overleg met deelnemers/betrokkenen wordt vastgesteld.

Rapportage

De directie van OBV rapporteert periodiek aan de Stuurgroep. De frequentie en de inhoud van de rapportage dient nader in de Stuurgroep/AvA te worden vastgesteld.

Deze rapportage bevat o.a. :

- Financiële voortgang i.r.t. grondexploitatie (kosten, opbrengsten, planning, cashflow);
- Voortgang en forecast planontwikkeling en verkoop
- Prijsafspraken derden;
- Verkoop vrije kavels;
- Productierechten;
- Kwaliteitsthema's.

Vathorst

Tijdljn ontwikkeling

GREX: grondprijs wordt geïndexeerd cf parameters GREX tot de beoogde afname data van de grond wegens uitblijven inkomsten rentevergoeden cf rekenrente GREX

