

## RAADSINFORMATIEBRIEF 2012-101

Van : Burgemeester en Wethouders Reg.nr. : 4142288  
Aan : Gemeenteraad Datum : 9 juli 2012

Portefeuillehouder : Wethouders G. Boeve, P.v.d.Berg en J.C.Buijelaar 7. Ruimtelijke  
Programma : ontwikkeling

### TITEL Vathorst

#### KENNISNEMEN VAN

De wijze waarop wij met de financiële risico's als gevolg van de stagnerende woningmarkt in omgaan binnen de publiek private samenwerking (PPS) Vathorst.

#### AANLEIDING

De afgelopen tijd, waaronder in een informatieve Rondebespreking op 3 april jl., hebben wij de raad regelmatig geïnformeerd over de zeer zorgelijke ontwikkeling van Vathorst. Wij gaven aan dat zonder aanvullende maatregelen de grondexploitatie Vathorst de komende jaren aanzienlijke tekorten kan laten zien als de situatie op de woningmarkt niet verbetert. Wij hebben ook meegegeven het niet verantwoord te vinden te speculeren op een spoedig herstel van de woningmarkt.

Om die reden hebben we de problematiek in een breder perspectief geplaatst. In essentie gaat het om het herzien van afspraken met de private partijen in de PPS Vathorst, zoals die staan in de door de raad in 1998 vastgestelde Grondexploitatie- en Realiseringsovereenkomst (GROK). Met als inzet een goede afronding van Vathorst, mede in relatie tot een breder perspectief op Vathorst West en -Noord.

Hierover hebben wij de afgelopen tijd verkennende gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van private partijen, verenigd in Vathorst Beheer. We spraken de verwachting uit dat de eerste resultaten daarvan vóór deze zomer beschikbaar zouden zijn. Vanwege de aard van de problematiek en ernst van de situatie hebben wij die gesprekken gevoerd onder leiding van een deskundige, onafhankelijke externe. We informeren u bij wijze van tussenstand over de resultaten daarvan.

#### KERNBOODSCHAP

##### *Partijen zijn het eens over de urgente problematiek*

De afzet in Vathorst in de eerste 6 maanden van dit jaar bedraagt slechts 74 woningen. Daarmee blijft de productie ver achter bij de in 2011 naar beneden bijgestelde afzet van gemiddeld 300 woningen per jaar. Wij erkennen samen met Vathorst Beheer de grote risico's voor de grondexploitatie Vathorst die hiermee zijn verbonden. Deze ontwikkeling vraagt om ingrijpende keuzes en maatregelen.

##### *De oplossing van de problematiek vereist een nieuwe strategie*

Vathorst Beheer draagt beperkt bij in een eventueel verlies in de ontwikkeling van Vathorst, namelijk tot een maximum van € 11 miljoen. De gemeente staat in de praktijk garant voor een ongeclausuleerd bedrag. In de huidige economische- en marktomstandigheden worden we geconfronteerd met een zeer hoog risicoprofiel voor Vathorst. Redenerend vanuit de slechte halfjaarcijfers van 2012 kan volgens de directie van OBV een scenario ontstaan waarbij het geraamde totaalverlies van € 58 miljoen (zoals op 3 april gepresenteerd tijdens de Ronde) verder toeneemt. Bij een extra vertraging van bijvoorbeeld 3 jaar, neemt het risico toe tot naar schatting € 70 miljoen. Binnen de huidige risicoverdeling, loopt de gemeente dan het risico op een verlies van € 59 miljoen.

Wij zijn van mening dat deze problemen met de huidige woningmarkt niet binnen het gebied van OBV en binnen de contractuele afspraken uit de GROK tot voldoende oplossingsperspectief leiden. Dat betekent dat wij de huidige samenwerkingsafspraken willen openbreken.

Wij denken daarbij vooral aan nieuwe afspraken over een evenwichtige risicoverdeling en over het ruimte geven aan andere ontwikkelende partijen. Dat laatste door gebruik te maken van productierechten waarop de samenwerkende ontwikkelaars binnen OBV nu een beroep kunnen doen.

Daarnaast willen wij verkennen op welke wijze Vathorst West en Vathorst Noord kunnen bijdragen aan de beheersing van risico's in Vathorst. Voor ons zijn daarvoor alle opties bespreekbaar. Om een patstelling tussen gemeente en Vathorst Beheer te voorkomen, onderzoeken wij of en onder welke voorwaarden hierover integrale afspraken te maken zijn. Dit proces kost tijd.

#### ***Advies externe: patstelling voorkomen door nadere studie***

De door ons ingeschakelde externe adviseert een gezamenlijke studie te verrichten naar een integraal en verleidelijk perspectief op Vathorst, inclusief Vathorst West en Vathorst Noord. Met het doel om op basis van de resultaten van die studie uitspraken te doen en nieuwe afspraken te maken over de ruimtelijke, programmatische en financiële ontwikkeling van het gehele gebied. Die studiefase zou ertoe moeten leiden dat er eind 2012/begin 2013 een aantal (doorgerekende) scenario's ligt op basis waarvan partijen tot nadere besluitvorming kunnen komen.

#### ***Onze inzet: gemeentelijke risico's beheersen en kwaliteit Vathorst behouden***

Wij zijn bereid een dergelijke studie te doen als die aantoonbaar bijdraagt aan de vermindering van de risico's en aan het behoud van de gewenste kwaliteit. Dat is onze inzet. We zien daartoe in zijn onderlinge samenhang drie mogelijkheden:

1. derden ontwikkelaars/corporaties en particulieren de ruimte geven om binnen de kaders (Grondexploitatie Vathorst) ook woningen te ontwikkelen en te bouwen. Ons doel daarbij is om OBV zoveel mogelijk ruimte te geven de productie op gang te houden met kwalitatief goede en marktconforme woonconcepten,
2. aanpassing van de risicoverdeling tussen gemeente en Vathorst Beheer. In de huidige situatie (zeer hoog risicoprofiel Vathorst) pakt de contractueel vastgelegde verdeling in de praktijk zodanig uit dat die niet langer te rechtvaardigen is,
3. versterking van de financiële positie van OBV door gronden in Vathorst West en Vathorst Noord voor een voor OBV financieel aantrekkelijk perspectief in te brengen. Als gemeente hebben we al een afboeking gedaan op de waarde van gronden in Vathorst West. We verwachten van Vathorst Beheer ook stappen in die richting.

#### ***Nader bestuurlijk overleg met Vathorst Beheerpartijen is nodig***

We hebben onze inzet op 6 juli jl. in de stuurgroep Vathorst met vertegenwoordigers van Vathorst Beheer indringend besproken. We hebben expliciet onze inzet (meer concurrentie, evenwichtige risicoverdeling en afboeken) als vertrekpunt om verder te kunnen op tafel gelegd en te kennen gegeven dat 'we op de oude voet niet door kunnen met Vathorst'.

Vathorst Beheer heeft aangegeven bereid te zijn om over deze elementen van de gemeentelijke inzet te spreken, maar dan als resultante van de uit te voeren integrale studie naar de afronding van Vathorst, inclusief Vathorst West en Vathorst Noord. Private partijen beroepen zich daarbij vooral op hun contractuele positie en hun bedrijfsbelangen, die met de inzet van de gemeente geschaad kunnen worden.

Gegeven de wederzijdse opvattingen, hebben we aangegeven het nodig te vinden om eerst op het niveau van college en raden van bestuur van Vathorst Beheerpartijen met elkaar in gesprek te gaan, alvorens besluiten te nemen over een mogelijke studie naar de afronding van Vathorst. Van de zijde van Vathorst Beheer is onderkend dat die gesprekken nodig en zinvol zijn. Dat vraagt nog enige tijd. We willen in september a.s. deze gesprekken afronden. Uiteraard zullen wij u daarna informeren over de resultaten daarvan en u zo nodig raadplegen.

**CONSEQUENTIES**

Gebruikelijk is dat aandeelhouders in het voorjaar de herziene grondexploitatie Vathorst vaststellen. Een besluit over de grondexploitatie 2012 hebben we echter aangehouden gezien de situatie waarin we verkeren.. De concept grondexploitatie 2012 voorziet in een verlaging van grondwaarden met een bedrag van € 19,1 miljoen, verlenging van de exploitatieperiode richting 2023 en verlaging van de risicovoorziening van € 35 miljoen (2011) naar € 15 miljoen.

Nu een besluit over de grondexploitatie 2012 is uitgesteld, kan OBV daaraan geen uitvoering geven en daarom geen afspraken maken met ontwikkelaars over de ontwikkeling van concrete projecten, voor zover het betreft plannen die een verlaagde grondaanbieding rechtvaardigen.

In het belang van de voortgang in Vathorst hebben wij op 6 juli jl. in de stuurgroep Vathorst gezamenlijk besloten de directie van OBV, binnen de vastgestelde grondexploitatie Vathorst 2011, voor de komende maanden de ruimte te geven om voor een maximaal bedrag van € 2 miljoen ontwikkelaars grondaanbiedingen te doen met een verlaagde grondwaarde, uiteraard binnen condities van kwaliteit en planning. OBV zal aan de aandeelhouders melding doen van de grondaanbiedingen waarbij een verlaging van de grondwaarde speelt. Dat stelt ons in staat om de ontwikkelingen goed te volgen en zo nodig bij te sturen.

Tegelijkertijd hebben we in de stuurgroep afgesproken dat OBV de mogelijkheid heeft sneller derden ontwikkelaars in te schakelen. We zien dat als een eerste stap in het meer ruimte aan derden geven woningen te ontwikkelen en te bouwen in Vathorst.

Na afronding van de bestuurlijke gesprekken in september a.s., zullen aandeelhouders zich opnieuw beraden op te nemen besluiten over de grondexploitatie 2012.

**BETROKKEN PARTIJEN**

Vathorst Beheer en OBV.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,