

**NCPN***Afd. Amersfoort*

LANTEGRACHT 7a  
3811 BT AMERSFOORT  
TEL: 033-4634637

Ann: College van B & W Gemeente Amersfoort  
Betreft: Consortium bouw Vathorst

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| GEMEENTE AMERSFOORT |             |
| SECTOR SOB :        | EO          |
| Afdeling :          | EOPN        |
| Reg. nr. :          | 9900636     |
| Ingek. :            | 29 JAN 1999 |
| Klass. nr. :        | -1.732      |
| Zaak nr. :          | 3           |
| Signat. datum :     | 12-2-99     |
| Recept. datum :     | 19-2-99     |
| Ex. datum :         | 26-2-99     |

Amersfoort 29 januari '99

Geachte heer/mevrouw,

Uit de Amersfoortse Courant van 26 januari vernemen wij dat de Gemeente Amersfoort samen met een consortium van bouwbedrijven het risico gaat delen voor de bouw van de wijk Vathorst. Volgens het artikel gaat het om een gezamenlijke investering van 1 miljard gulden. Pas na het jaar 2010 zal duidelijk worden of het is gelukt de kosten goed te maken door de opbrengst van woningen, rijkssubsidies en de verkoop van grond aan bedrijven. Dit is een lange periode waarin veel veranderen kan. Het is bekend dat in de kapitalistische economie regelmatig crisissen optreden. De kans is groot dat ook tussen nu en het jaar 2010 één of meerdere crisissen zullen optreden waar vooral de bedrijven in het consortium gevoelig voor zullen zijn.

Wij vragen ons af of er in het project verzekeringen zijn opgenomen die zullen voorkomen dat in het geval van grote financiële problemen de kosten worden afgewenteld op een groot deel van de Amersfoortse burgers. Wij gaan er van uit dat deze informatie zonder problemen zal worden verstrekt, omdat volgens de NCPN de Amersfoortse bevolking het recht heeft te weten wat er in haar naam wordt gedaan en wat de eventuele risico's zijn. Vooral omdat de eerste tegenvaller, de hogere kosten van het schoon maken van de verontreinigde bodem, intussen al bekend is.

In afwachting van uw antwoord verblijven wij,

**Bert Bakkenes**

Namens de Afd. Amersfoort van de NCPN

*Burgemeester en Wethouders*



Aan NCPN  
Afdeling Amersfoort  
t.a.v. De heer B. Bakkenes  
Langegracht 7a  
3811 BT AMERSFOORT

- SOB/EO/GZ/ A.J. Ashouwer
- Weth. T. de Man
- SOB/inf.

Uw brief/kenmerk  
d.d. 29 januari 1999

Ons kenmerk  
SOB/EO/GZ/S99000636

Onderwerp  
Planontwikkeling Vathorst

Datum  
26 maart 1999

Geachte heer Bakkenes,

In antwoord op uw brief van 29 januari jongstleden delen wij u het volgende mede. In uw brief vraagt u ons hoe wij zijn respectievelijk zullen omgaan met het eventuele risico bij de planontwikkeling van het gebied Vathorst.

Zoals u bekend zal zijn hebben wij op 30 juni 1998 met een aantal marktpartijen een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van het plan Vathorst. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkeling en realisatie van Vathorst zal plaatsvinden voor gezamenlijke rekening en risico, ieder voor 50% (gemeente en marktpartijen). Voor deze gezamenlijke planontwikkeling is inmiddels een apart bedrijf opgericht, de commanditaire vennootschap Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (afgekort O.B.V.).

Voorts is met de marktpartijen overeengekomen dat de planontwikkeling en realisatie van Vathorst dient te geschieden op basis van een sluitende grondexploitatie. Dat betekent dat alle gemaakte en nog te maken kosten moeten worden gedekt uit de opbrengsten van het plan.

Wij denken dat wij op bovenstaande wijze voldoende ons eventuele risico in de planontwikkeling van Vathorst hebben veilig gesteld.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Amersfoort,  
de secretaris,

de burgemeester,

# Nieuwe Communistische Partij-NCPN

Langegracht 7a  
3811 BT Amersfoort  
Tel: 033-4634637

Aan: het College van B & W  
Gemeente Amersfoort

Amersfoort 7 april 1999

Betreft: Planontwikkeling Vathorst

Geachte Mevrouw/heer,

Met aandacht hebben wij uw brief van 26 maart gelezen over de planontwikkeling van Vathorst. Er zijn een paar zaken die bij ons toch nog enige vragen oproepen. Volgens de brief zal de ontwikkeling en realisatie van Vathorst plaatsvinden voor gezamenlijke rekening en risico van de gemeente en de marktpartijen op basis van ieder 50%. Dit betekent dat er mogelijkheden tot veto zijn die de marktpartijen kunnen gebruiken om tijd te rekken als hen dit uitkomt.

De gemeente zal in zulke gevallen altijd aan het kortste eind trekken omdat tijd altijd in het voordeel van de projectontwikkelaars werkt. De kans is dus groot dat dit tot grote problemen in de toekomst zal leiden. Met een verdeling van 51%/49% in het voordeel van de gemeente zou het mogelijk zijn geweest meer dingen in eigen hand te houden. De situatie rond Birkhoven geeft al een beeld van wat er kan gebeuren als projectontwikkelaars min of meer vrij hun gang kunnen gaan. Het verkleinen van het risico is een kwestie van onderhandelen zonder dat daar voor de percentages doorslaggevend hoeven te zijn.

Verder lijkt de brief een erg algemene beschrijving zonder cijfers en feiten. Het wordt ook niet echt duidelijk wat de garanties zijn. Er wordt, bijvoorbeeld, gezegd dat alle kosten moeten worden gedekt uit de opbrengsten van het plan. Betekent dit dat bepaalde delen van het plan niet kunnen worden uitgevoerd als blijkt dat de opbrengsten niet hoog genoeg zijn? In hoeverre zal dit de sociale woningbouw beperken? Het is immers bekend dat koopwoningen en bedrijventerreinen meer opbrengen dan de sociale woningbouw. Zijn hierover afspraken gemaakt door de partijen?

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| GEMEENTE AMERSFOORT |                     |
| SECTOR SOB :        | EO                  |
| Afdeling :          | EO <sup>G2</sup> PM |
| Reg. nr.            | S 99 02 153         |
| Ingek.              | - 9 APR 1999        |
| Klass. nr.          | - 1731212           |
| Zaaknr.             |                     |
| Signaal datum :     | 23-4-99             |
| Rappel datum :      | 3-5-99              |
| Fatale datum :      | 7-5-99              |

*- 59900636*

Bij eerdere projecten zijn delen van de opbrengsten doorgeschoven naar het Centraal Stadsgebied waar een tekort van bijna f200 miljoen is ontstaan. Wat zijn hierover de afspraken in het geval van Vathorst?

In afwachting van uw antwoord verblijven wij,

Hoogachtend,

Bert Bakkenes  
Namens de NCPN Afd. Amersfoort

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



*Burgemeester en Wethouders*

Aan NCPN  
t.a.v. De heer B. Bakkenes  
Langegracht 7a  
3811 BT AMERSFOORT

- SOB/EO/GZP/ A.J. Ashouwer  
- SOB/inf.

Uw brief/kenmerk  
d.d. 7 april 1999

Ons kenmerk  
SOB/EO/GZ/S99002153

Onderwerp  
Planontwikkeling Vathorst

Datum  
24 juni 1999

Geachte heer Bakkenes,

In vervolg op onze brief van 26 maart jongstleden en in antwoord op uw reactie van 7 april jongstleden inzake de planontwikkeling Vathorst delen wij u hetvolgende mede.

De publiek-private samenwerking in Vathorst is vorm gegeven in de oprichting van een Ontwikkelingsbedrijf Vathorst, waarin de gemeente en de marktpartijen, ieder voor 50 % participeren. Deze paritaire aandelenverdeling leidt ertoe dat partijen te allen tijde met elkaar tot overeenstemming moeten komen over de voorgenomen planontwikkeling.

In uw brief suggereert u dat de marktpartijen voordeel zouden kunnen hebben bij vertraging van de interne besluitvorming. Het moge duidelijk zijn dat iedere vertraging in het planproces zal leiden tot renteverliezen en derhalve tot verhoging van kosten. Aangezien de samenwerking gebaseerd is op een gemeenschappelijke grondexploitatie zullen de marktpartijen niet gebaat zijn bij een dergelijke ontwikkeling.

Naar ons oordeel zal deze gekozen samenwerking de besluitvorming over de planontwikkeling juist kunnen bevorderen.

In de PPS-overeenkomst zijn vanzelfsprekend ook afspraken gemaakt over het bouwprogramma, het bouwtempo en de bijbehorende grondexploitatie. Zoals wij in onze brief van 26 maart j.l. hebben gemeld is het uitgangspunt dat te allen tijde sprake zal moeten zijn van een sluitende grondexploitatie. Tevens is vastgelegd dat het Ontwikkelingsbedrijf Vathorst gebonden is aan het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Vathorst. Zonder instemming van de raad kan het plan derhalve niet worden gewijzigd.

Volgvel

1 SOB/EO/GZ/S99002153

Indien na voltooiing van het plan Vathorst het financiële resultaat positief zal zijn, heeft de gemeente recht op 50% van deze uitkomst. Indien een dergelijke situatie zich mocht voordoen zal de gemeenteraad een besluit moeten nemen over de besteding van deze gelden, een en ander zoals gebruikelijk is bij de vaststelling van de jaarlijks te actualiseren grondexploitaties.

Wij nemen aan dat wij uw vragen hiermee voldoende hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Amersfoort,  
de secretaris,

de burgemeester,

