Datum : 7 maart 2023
Aan : de Gemeenteraad en het college van de gemeente Krimpenerwaard
Van : inwoner Gemeente
Betreft : Raadsvergadering - 14 maart 2023
Agendapunt 14 - **Voorlopig ontwerp en Realisatiebudget nieuw gemeentehuis**

Geachte raadsleden en college,

CRUCIALE VRAGEN TER VOORBEREIDING OM TOT EEN ZORGVULDIGE EN WELOVERWOGEN BESLUITVORMING TE KOMEN OVER EEN GROOTSCHALIG PROJECT MET GROTE FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE IMPACT OP DE GEMEENTE

---

1. ***Wat is/wordt er gedaan om de risico's van het draagvlak in de gemeente te onderzoeken, te monitoren en te beheersen gedurende alle fasen van het project?***

   Toelichting op de vraagstelling:
   Presentaties op informatieavonden voor omwonenden of een enquête, die onderdeel zijn van het participatietraject levert niet automatisch voldoende draagvlak op. Inwoners moeten een duidelijk en eerlijk verhaal krijgen over de consequenties van de keuzes die de gemeente maakt voor nieuwbouw (vorm, uitstraling, materiaalkeuze), wat kost het nu en later, wat zijn de maatschappelijke effecten en welke voorzieningen gaan hierdoor niet door.

   Onvoldoende draagvlak zal ongetwijfeld tot protesten uit de gemeente leiden. Zeker als de bouwkosten fors zullen toenemen en er andere belangrijke publieke taken in gevaar komen (o.a. zwembaden, scholen en sportvoorzieningen). Het proces zal dan fors in complexiteit toenemen en mogelijk worden afgeblazen op een later moment. De gevolgen hiervan worden meestal onderschat, zie hieronder het praktijkvoorbeeld van gemeente Westland.

   "

   Hoewel de wijze waarop de samenleving is betrokken bij de keuze van een architect participatief en proactief van aard is, heeft dit echter contraproductief gewerkt. In een brochure werden vier alternatieven geschetst voor het nieuwe gemeentehuis. Deze brochure heeft op zijn minst bij een deel van de samenleving de indruk gewekt dat plannen al in een zeer vergevorderd stadium waren zonder dat burgers vooraf goed waren geïnformeerd en dat het gemeentehuis te duur en te luxe zou worden.

   "

   Citaat uit bijgaand rapport rekenkamercommissie gemeente Westland (p. 21)

2. *Hoe heeft de prioritering van de keuzevraagstukken plaatsgevonden? En hoe zorgt de gemeente ervoor om geen artikel 12-gemeente te worden?*

Toelichting op de vraagstelling:
De gemeente legt door de nieuwbouw van het gemeentehuis een claim op het beschikbare goedkope geld uit bestaande lening faciliteiten. Hierbij kan worden geleend tegen een rente van 0,8%.

Recentelijk is er een realisatiekrediet van ca. € 38 miljoen beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw Schoonhovens College – locatie Vlisterweg en sporthal de Meent in Schoonhoven. Dit betekent dat samen met de nu gevraagde realisatiekrediet voor het gemeentehuis van totaal € 32,5 miljoen van de ca. € 80 miljoen, er inmiddels een behoorlijk deel is verbruikt van de goedkope lening faciliteit. Er blijft derhalve geen goedkoop geld beschikbaar voor andere maatschappelijk relevante keuzevraagstukken die op stapel staan (energietransitie, warmtenet, onderwijshuisvesting) en er komt nog meer op de gemeente af (bijvoorbeeld meer overheidstaken voor minder budget). Hiermee zit de gemeente bovendien op maximale ruimte van de financieringsmogelijkheden. Hoe wendbaar is de gemeente dan om structureel hogere lasten te dragen.

Er zijn geen argumenten aangevoerd dat juist het gemeentehuis van de goedkope leningsfaciliteit mag profiteren. Tenzij de enige reden is, dat de gemeente anders nooit in staat zou zijn te kunnen voldoen aan het financiële kader van nota van uitgangspunten [de jaarlijkse exploitatielasten (rente en afschrijving, de jaarlijkse kosten van o.a. onderhoud, beheer, schoonmaak, verzekeringen, belastingen en heffingen) van het nieuwe gemeentehuis, uitgaande van een afschrijvingsduur van 40 jaar en op basis van circulaire bouw en nul-op-de-meter, niet hoger zullen zijn dan € 1.114.000 exclusief btw (prijspeil 2023)]

Bij het ontbreken van of lage prioritering dient voor een eerlijke en zuivere vergelijking met andere maatschappelijk vraagstukken uitgegaan te worden van de actuele marktrente voor projectfinancieringen.

Voor de berekening van de begrote exploitatie kosten van de nieuwbouw van het gemeentehuis, dient deze gebaseerd te zijn op de actuele marktrente voor projectfinancieringen. Momenteel is de rente ongeveer 3% hoger. Uitgaande van een investering van € 32,5 miljoen voor de nieuwbouw van het gemeentehuis, betekent dit een hogere jaarlijkse financiële last van € 975.000, dit betekent dat de vergelijking van de exploitatielasten hierop aangepast moet worden.

3. Wat is er gedaan om de kwaliteit van het financieel management en risicobeheersing van zo'n complexe project op orde te krijgen? En is het COSO risicomanagementmodel hiervan een onderdeel?

Toelichting op de vraagstelling:
Er zijn veel voorbeelden van uit de hand lopende kosten bij de realisatie van gemeentehuizen. Een financiële strop ligt op de loer. Op dit moment kunnen de kosten nog alle kanten opgaan en is er geen enkele garantie om kostenoverschrijdingen te voorkomen.

Heeft de gemeenteraad de voor -en nadelen overwogen van het volledig of deels outsourcen van dit project? De bouw van een nieuw gemeentehuis is immers geen dagelijkse kost voor een ambtelijke organisatie. De kwaliteit van het financieel en risicomanagement is vaak onvoldoende voor deze ingewikkelde projecten. Professioneel onafhankelijk risicodragend projectmanagement is een bouwmanagementvorm, waarmee een financiële strop kan worden voorkomen. Dit geeft meer zekerheid over de prijs, planning en kwaliteit van het project.

Het voorkomt ook dat oorspronkelijke doelstellingen naar ander type doelstelling ontwikkelen, die veelal door een architect wordt geïnitieerd. Architecten zijn goed in het verkopen van visioenen, die afwijken van de hoofddoelstelling die door de gemeenteraad zijn gesteld (in casu sober en doelmatig).

In bijgaand onderzoek van gemeente Westland kan als schets dienen wat er kan misgaan in de besluitvorming, het proces en de uitvoering. Voor een nadere toelichting verwijs ik naar de bijlage. Hieronder deel ik alvast met u de belangrijkste aanbeveling in het rapport op dit onderwerp.

“

AANBEVELING ONTWIKKELING SPOOR 3: KWALITEIT FINANCIEEL EN -RISICOMANAGEMENT.

a Overweeg de voor- en nadelen van het volledig of deels outsourcen van dergelijke complexe projecten.
b Stuur als raad op financiële kaders aan de hand van een bandbreedte. Wat is het te verwachten bedrag bij een laag en hoog risicopatroon en nemen we in eerste instantie het gemiddelde hiervan? Geef het college hierbij de ruimte voor afwijkingen van het te verwachten bedrag, maar dan wel:
   – binnen de bandbreedte;
   – op basis van een verantwoording van het feitelijk optreden van de al eerder gesignaleerde risico's;
   – en op basis van een verantwoording dat al het nodige is gedaan om deze eerder gesignaleerde risico's te voorkomen.
c Verhoog in ieder geval de kwaliteit van het financieel management en het financieel beheer op grote projecten. Richt dit niet alleen in op basis van financiële criteria of methodiek, maar vooral ook op basis van uniformiteit, transparantie, eenvoud en begrijpelijkheid. Stuur gericht op dit laatste in het geval van de inzet van externe bureaus voor onderzoek.

”

4. ***Op welke wijze en door wie is er besloten om de opdracht van de gemeenteraad, neergelegd in Nota van uitgangspunten; dat het ontwerp van het gemeentehuis is in opzet sober en doelmatig te wijzigen naar een prestige object?***

Toelichting op de vraagstelling:
In de nota van uitgangspunten gaf uw raad als eerste uitgangspunt: ruimteprogramma aan, dat het ontwerp van het gemeentehuis in opzet sober en doelmatig is. En in het raadsvoorstel van 14 maart as., lees ik als argument aangedragen bij punt 1.2, dat in de huidige opzet het gemeentehuis een voorbeeld zal zijn voor circulair bouwen, dat inspirerend is voor ontwikkelopgaven in onze gemeente en daarbuiten. Verwezen wordt naar de presentatie van de architecten van Ector Hoogstad/Door. Op welk moment is de ommezwaai van opzet sober en doelmatig, naar een prestige object van de architect voor zijn portfolio ontstaan? Met deze wijziging naar luxe uitstraling in ontwerp en materialen, heeft direct tot gevolg dat er hogere kosten met zich meebrengt. Vraag die dan ook gesteld dient te worden, tot welke andere niet direct zichtbare kosten leidt dit bijvoorbeeld in de onderhoudsfase? Voorbeeld uit de praktijk; architect bij gemeente Lansingerland schreef specifieke maatwerk RAL-kleur voor stalencoating, die duurder is dan standaardkleuren en moeilijker leverbaar.

Zoals zo vaak in dit soort trajecten neemt de architect de regie over van de opdrachtgever en dat moet absoluut worden voorkomen.

Het is raadzaam om met de architect overeen te komen dat hij nadrukkelijk afstand doet van zijn auteursrechten! Dit kan anders tot nadelige gevolgen leiden.

5. ***Hoe vallen de begrote stichtingskosten voor de nieuwbouw binnen de gestelde (financiële) kaders van sober en doelmatig?***

Toelichting op de vraagstelling:
De stichtingskosten zijn nu begroot op € 32,5 miljoen.
Op basis van rationale uitgangspunten is de volgende alternatieve berekening opgesteld.
Deze berekening is zoveel mogelijk opgesteld vanuit de geldende normtarieven en de gestelde kaders van sober en doelmatig. De totale stichtingskosten bedragen dan ca. € 21,5 miljoen.
Kortom een ruimtebesparing van 1.637 m² BVO (7.177 m² BVO – 5.540 m² BVO) en stichtingskosten op basis van kaders sober en doelmatig, levert een potentiële investeringsbesparing op van € 11 miljoen.

	m2	*prijs per M2*	*totaal*
Bouwkosten ruwbouw BVO	5.540	€ 2.000	€ 11.080.678
Aankoop grond			€ 1.000.000
Terreinvoorziening (25% van aankoop)			€ 250.000
Afbouw	5.540	€ 400	€ 2.216.136
Meubilair en inrichting	3.845	€ 600	€ 2.306.880
Technische installaties			€ 750.000
Parkeerplaatsen (200x) maaiveld			€ 350.000
Kosten architect (10% bouwkosten) e.d.			€ 1.108.068
Kosten projectorganisatie (3% bouwkosten)			€ 332.420
Totaal Stichtingskosten			**€ 19.394.182**
Onvoorzien (10%)			€ 1.939.418
Totaal begroting nieuwbouw gemeentehuis			**€ 21.333.600**

In de berekening is uitgegaan van een BVO 5.540 op basis van een gerationaliseerd ruimtestaat zoals gepresenteerd op 9 februari 2023.

Als gevolg van het hybride werken is te verwachten dat medewerkers niet meer dan 3 dagen per week een dagdeel van 4 uur aanwezig zijn op kantoor. In de berekening is uitgegaan van een bezettingsvraag van 45%. Dit leidt tot 211,5 benodigde werkplekken. Naar verwachting zal de bezettingsvraag nog lager dan 45% liggen.

Daarnaast is ook rekening gehouden met concentratie plekken, alhoewel uit onderzoek is gebleken dat geconcentreerd werken beter thuis kan plaatsvinden.

De grootste duurzaamheids- en milieuschade wordt veroorzaakt door onbenutte ruimtes die permanent gekoeld en verwarmd moeten worden. De ervaring leert dat de meeste recent gerealiseerde gemeentehuizen al bij aanvang te groot zijn.

Primaire en secundaire werkplekken		**2.424**
aantal werknemers	470	
aantal m2 per werkplek	8	
aantal m2 nominaal	3760	
Werkdagen 2-5	3	
gemiddeld gebruik dagdelen van 4 uur	1,5	
Bezettingspercentage basis werkplek	45%	
Aantal benodigde werkplekken	211,5	

Primaire en secundaire werkplekken	2.424
Centrale voorzieningen	850
Centraal vergadering en projectgebied zone 2	195
Centraal vergadering prive domein	376
Totaal FNO	**3.845**
Horizontale verkeersruimte (15%)	577
Totaal NO	**4.422**
Techniek en verticale verkeersruimte (10%)	442
Sanitair	173
NVO	**5.037**
Constructie (10%)	504
BVO	**5.540**

Primaire en secundaire werkplekken		**2.424**
aantal werknemers	470	
aantal m2 per werkplek	8	
aantal m2 nominaal	3760	
Werkdagen 2-5	3	
gemiddeld gebruik dagdelen van 4 uur	1,5	
Bezettingspercentage basis werkplek	45%	
Aantal benodigde werkplekken	211,5	
primaire werkomgeving		1.692
concentratie plekken (15%)	564	254
Primaire werkomgeving		**1.946**
Overige ondersteunend		
projectruimte		104
vergaderruimte		115
scanplekken		35
B&W kamers etc		144
Secundair werkomgeving		**398**
Koffie corner en garderobe		**80**
Centrale voorzieningen		**850**
wachtruimte		50
spreekkamers 4x		60
Raadzaal		280
Werkcafe		200
Commissie kamer		150
Trouwzaal		50
Overige		60
Centraal vergadering en projectgebied zone 2		**195**
vergaderruimte (6p) 2x		30
vergaderruimte (12p) 4x		120
vergaderruimte (18p) 1x		45
Centraal vergadering prive domein		**376**
opslagruimte		200
ICT		111
Kolfruimte		15
Doucheruimte		50
Sanitair/techniek		**615**
Sanitair		173
Techniek		442

6. Zijn de alle criteria voor duurzaamheid voldoende getoetst, dan wel financieel meegenomen?

Toelichting op de vraagstelling:

Hierbij valt te denken aan de volgende aspecten:

6. *Teveel onbenutte ruimtes zijn ongunstig voor de duurzaamheid.*
Er is geen betoog nodig dat onbenutte ruimtes leiden tot onnodig en irrationeel energieverbruik.

7. *Vervallen saldering energie zonnepanelen*
Er lijkt sprake te zijn van een bijna nul-op-de-meter situatie (BENG) die voor een groot deel wordt bereikt door toepassing van de salderingsregeling van opgewekte energie door zonnepanelen.
Wordt in exploitatie kosten meegenomen dat deze regeling komt te vervallen over enkele jaren?

8. *Waarom is geen gebruik gemaakt van toepassing van een WKO bodem warmtepomp?*
Het is het opmerkelijk dat er gekozen wordt voor een luchtwarmtepomp in plaats van een WKO bodemwarmtepomp zoals voor dit soort projecten gebruikelijk is.
Luchtwarmtepomp is minder energie efficiënt, dan een bodemwarmtepompen met name in de winter is energieverbruik ongeveer 20% hoger.
Heeft de keuze voor een luchtwarmtepomp te maken dat er op de locatie sprake is van een waterwingebied waardoor een bodemboringen niet mogelijk zijn?

9. *Hoe reëel zijn de begrote energieverbruik op nul te zetten?*
In wintermaanden is er onvoldoende opbrengst uit PV, terwijl elektrabehoefte blijft – ook voor de warmtepomp.

10. *Waarom wordt er zoveel glas toegepast?*
Glas is van nature een koudebrug alhoewel de prestaties sterk verbeterd zijn. Vaak zijn kozijnen en aansluitingen zwakke onderdelen. In de zomer wordt warmte verzameld dat niet meer uit het gebouw gaat, zodat er extra koeling nodig is.
Bovendien zal achteraf zonwering aangebracht moeten worden tijdens zomerse dagen. Klimaatbeheersing is zeer lastig op orde te krijgen. Door fel lichtinval zijn beeldschermen niet goed leesbaar. Bovendien hoge kosten voor schoonmaak van glas.

11. *Wist u dat glas gevaar betekent voor vogels*. Als ramen schoon en doorzichtig zijn, zien vogels vaak alleen wat zich aan de andere kant bevindt, zoals het groen of de lucht. Daardoor vliegen nietsvermoedende vogels soms in volle vaart tegen het glas aan. De glaspartijen zouden dan stickers of folie aan buitenkant moeten krijgen. Uit onderzoek blijkt het meest effectief dat de afstand tussen stickers horizontaal niet meer dan vijf centimeter tussen moet zitten en verticaal niet meer dan tien centimeter.

12. *Zijn de nadelen van houtskeletbouw beoordeeld?*
Toepassing van hout heeft voornamelijk CO2 voordeel, die deels wegvalt door transport hiervan uit het buitenland. Maar houtskeletbouw kent ook nadelen.
Door minder massa (eigenschap van hout) wordt ook minder warmte in de wanden opgeslagen en wordt het gebouw veel rumoeriger. Meer geluidsoverlast betekent dat er aanpassingen in de inrichting moet plaatsvinden (zoals absorberende elementen – dit is extra kostenpost). Ook zijn er veel spanten nodig voor de constructie en overspanningen, hetgeen tot ruimteverlies leidt. Bovendien zijn de kosten ongeveer 10% hoger.

Tot slot

De Raad mist naar onze mening de volledige informatie om een goede en weloverwogen beslissing te nemen.

Graag zie ik de beantwoording van mijn vragen tegemoet en verzoek ik het College om het volgende:

- een voorstel van de stichtingskosten van een meer sober en doelmatig gemeentehuis op te stellen, zodat de Raad een echte keuze heeft;
- een volledige gedetailleerde berekening van de huidige stichtingskosten met toelichtingen;
- een volledige gedetailleerde berekening en de uitgangspunten van de begrote exploitatie lasten met toelichtingen;
- een berekening van de exploitatielasten op basis van de actuele rente voor project financiering;
- impact van wegvallen salderingsregeling PV panelen;
- de kaders voor prioritering van keuze vraagstukken van relevante maatschappelijke vraagstukken

Ik wens u veel wijsheid met het nemen van een juiste beslissing.

Rekenkameronderzoek bouw nieuw gemeentehuis

september 2011

GEMEENTE WESTLAND

Colofon

De Rekenkamercommissie Westland

De Rekenkamercommissie van de gemeente Westland (hierna: RKC Westland) is eind 2005 op grond van de Gemeentewet ingesteld. De RKC Westland bestaat uit drie externe leden (w.o. de voorzitter), dat wil zeggen leden die afkomstig zijn van buiten de gemeenteraad en twee interne leden. Zowel de externe als de interne leden zijn door de gemeenteraad benoemd. Daarnaast wordt de commissie ondersteund door een ambtelijk secretaris.

De RKC onderzoekt de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het beheer van de organisatie en van het gevoerde beleid van het college. Bij doelmatigheid wordt met name onderzocht of het beleid tegen zo laag mogelijke kosten is uitgevoerd en bij doeltreffendheid of het gewenste effect is bereikt. Het werkterrein van de RKC Westland strekt zich uit over alle gemeentelijke organen en gelieerde instellingen. De leden van het college van B&W en de ambtenaren van de gemeente zijn verplicht informatie te verstrekken als de RKC Westland daarom vraagt. De RKC Westland formuleert op basis van de feiten die zij in haar onderzoeken heeft geconstateerd, conclusies en aanbevelingen. Zij legt dit alles, inclusief een eventuele reactie van het College van B&W en nawoord van de RKC hierop, vast in de vorm van onder meer rapporten of brieven, gericht aan de gemeenteraad. Het is aan de raad te besluiten al dan niet actie te ondernemen naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek.

De RKC Westland is derhalve een ‘instrument’ van de raad dat erop gericht is de raadsleden te ondersteunen bij hun controlerende taak. De RKC heeft een onafhankelijke positie binnen de gemeente. De RKC bepaalt zelf welke onderzoeken zij zal instellen. Eventuele verzoeken voor het doen van onderzoek van (leden van) de gemeenteraad en/of burgers van de gemeente Westland, zal de de RKC Westland beoordelen en indien passend binnen haar taken en bevoegdheden in het onderzoeksprogramma opnemen.

Samenstelling Rekenkamercommissie

De commissie bestaat uit de volgende leden:

Voorzitter	de heer drs. M.M.S. Mekel
Externe leden	mevrouw drs. L.J.M. van der Lans-Gossen EMIA RO
	de heer drs. M.A.I. Born EMIA
Raadsleden	de heer mr. drs. M. Buitelaar
	de heer J.G.M. Witkamp
Ambtelijk secretaris	de heer D. van Vliet

Voorwoord

Wie in Westland begint over de bouw van een nieuw gemeentehuis, raakt een gevoelige snaar. Burgers lopen met beelden rond dat het veel kost, media zijn nieuwsgierig naar de ontwikkelingen en het onderwerp houdt de gemoederen bij politiek en bestuur bezig. Er is dan ook wel wat aan de hand. Nog vóór de fusie tot de gemeente Westland waren er plannen voor de bouw van een nieuw gemeentehuis. Nu, meer dan zeven jaar later, is de gemeente weer terug bij af: zomer 2010 besloot de gemeenteraad om het project bouw nieuw gemeentehuis te stoppen.

Hoe is het allemaal gelopen? Wat is daarvan te leren? Dat waren in grote lijnen de vragen die speelden toen de gemeenteraad begin 2011 de rekenkamercommissie (RKC) vroeg om de zaak te onderzoeken. Dit rapport geeft antwoord op die vragen.

In het onderzoek is eerst teruggeblikt op de periode tot het raadsbesluit om het project stop te zetten. Vervolgens wordt met de lessen die zijn te leren vooruitgekeken naar de plannen voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie. Dat is ook de centrale boodschap van het rapport: *zet een streep onder het verleden en richt de blik op de toekomst.*

De RKC heeft voor het onderzoek de expertise ingeroepen van Igno Pröpper en Peter Struik van onderzoeksbureau Partners+Pröpper. Het resultaat van het onderzoek is dit rapport, de RKC draagt vanzelfsprekend de eindverantwoording. Het rapport had niet tot stand kunnen komen zonder de medewerking van alle betrokkenen. De RKC bedankt de huidige en vroegere politici, bestuurders, ambtenaren en bewoners van Westland voor hun bijdrage aan het onderzoek.

Het onderzoek is geen regulier rekenkameronderzoek geworden. Op verzoek van de raad is er vooral aandacht besteed aan hoe de processen zijn gelopen en minder aan doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid. Er is gekeken naar de rollen van de verschillende spelers waarbij vooral het optreden van de raad, het college en de ambtelijke organisatie is onderzocht. Verder is afgezien van bestuurlijk wederhoor door het college omdat het niet past dat het college zich verantwoordt voor het handelen van de raad. Ten slotte ligt gezien de politieke context van het onderwerp de verantwoordelijkheid voor het onderzoek en de rapportage alleen bij de externe leden van de RKC.

Hoe gaat het nu verder? Het college heeft zich in het coalitieakkoord voorgenomen de kosten van de huisvesting van de ambtelijke organisatie in de huidige situatie te vergelijken met nieuwbouw en op basis daarvan vervolgstappen te zetten.[1] De RKC wil met dit rapport bijdragen aan de besluitvorming rond toekomstige huisvesting door handvatten te bieden voor college en ambtelijke organisatie en om de kaderstellende en controlerende rol van de raad te verbeteren.

Namens de rekenkamercommissie Westland,

M. Mekel
Voorzitter

---

[1] *Westlands perspectief. Bouwen, binden en bereiken*, Coalitieakkoord gemeente Westland 2010 - 2014

STREEP ONDER HET VERLEDEN, DE TOEKOMST ONDERSTREEPT

EEN TERUG- EN VOORUITBLIK OP DE BOUW VAN EEN NIEUW GEMEENTEHUIS

REKENKAMERCOMMISSIE
WESTLAND

GEMEENTE WESTLAND

In opdracht van
Rekenkamercommissie Westland

Van
dr. Igno Pröpper
ing. Peter Struik MBA

Noordwijk, 7 september 2011

PARTNERS+PRÖPPER
DENKERS EN DOENERS VOOR DE PUBLIEKE ZAAK
MARKTVELD 26 . 5261 EB VUGHT
POSTBUS 115 . 5260 AC VUGHT
TELEFOON (073) 658 70 80
WWW.PARTNERSENPROPPER.NL
INFO@PARTNERSENPROPPER.NL
KVK 33300373

Inhoudsopgave

Deel I: De kern 1

1 Introductie 1
2 Doelen en vraagstelling van het onderzoek 2
3 Bevindingen 3
4 Conclusies en aanbevelingen 18

Deel II: De onderbouwing 28

1 De kwaliteit van besluitvorming 29
2 Tijdige en adequate bijsturing 32
3 Kwaliteit van de regievoering en organisatie van het proces 33
4 Kwaliteit van de risicobeheersing 36
5 Samenspel met de samenleving 37
6 Kwaliteit informatievoorziening 38
7 Samenhang project masterplan Verdilaan en bouw gemeentehuis 39

Deel III: De bijlagen 41

Bijlage 1: onderzoeksaanpak 41
Bijlage 2: bronnen 47
Bijlage 3: historisch overzicht 27 april 2004 – 25 januari 2011 52
Bijlage 4: historisch overzicht onderzoeken van externe bureaus 80
Bijlage 5: masterplan Verdilaan 83

Deel I: De kern

1 Introductie

De gemeente Westland is op 1 januari 2004 ontstaan na een herindeling waarbij vijf voormalige gemeenten zijn samengevoegd. Al tijdens de fusiebesprekingen is er door de voormalige gemeenten besloten een nieuw gemeentehuis in Naaldwijk te realiseren.

Nadat de herindeling een feit is, koerst de gemeente Westland in lijn met dit besluit aan op het realiseren van een nieuw gemeentehuis in Naaldwijk. De planvorming is hierop afgestemd, de raad neemt hiervoor besluiten en de samenleving wordt geïnformeerd en betrokken bij de architectenkeuze.

Gaandeweg het proces treden er complicaties op en komt de haalbaarheid van de tot dan toe ontwikkelde plannen ter discussie te staan – dit vooral in relatie tot kosten. Uiteindelijk bleken de complicaties reden voor de raad om op 26 januari 2010 een motie te aanvaarden waarmee het college de opdracht kreeg de verdere uitvoering van de bouw van het nieuwe gemeentehuis te bevriezen. In navolging hierop besluit de nieuwe raad - mede op basis van een second opinion - op 29 juni 2010 om het project bouw nieuw gemeentehuis te stoppen.

De gemeenteraad wil nu graag bepalen waar verbeterpunten zijn aan te brengen in het totale proces door te leren van ervaringen uit het stopgezette project. Dit met oog op de inrichting van een nieuw proces voor een eventuele realisatie van een nieuw gemeentehuis. Hiervoor is de Rekenkamercommissie (RKC) Westland op verzoek van de raad op 24 februari 2011 gestart met het onderzoek rondom de stopgezette procedure voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis.

2 Doelen en vraagstelling van het onderzoek

Doelen van het onderzoek

De doelen van het onderzoek zijn als volgt:

1 Het bieden van inzicht hoe het proces van de bouw van een nieuw gemeentehuis is verlopen in de periode 2004 tot heden
2 Het formuleren van leerpunten voor het verdere proces van de bouw van het nieuwe gemeentehuis in het bijzonder en mogelijke grote projecten in het algemeen;
3 Het formuleren van leerpunten voor de bestuurlijke en ambtelijke organisatie.

Vraagstelling

Hoe is het gevoerde bestuur verlopen met betrekking tot de gang van zaken en de gevolgde processen rondom de stopgezette procedure voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis?

Afgezien van een historische reconstructie toegespitst op cruciale beslismomenten, richt het onderzoek zich op de volgende deelvragen:

1 Wat was de rol van de actoren (zowel politiek, ambtelijk als extern) bij de sturing en beheersing van het project? In het bijzonder:

   a Wat is de kwaliteit van de besluitvorming door de raad?
   b Heeft een heroverweging of bijsturing door de raad op de cruciale momenten adequaat en tijdig plaatsgevonden?
   c Wat is de kwaliteit van de regievoering en de organisatie van het proces?
   d Zijn risico's in beeld gebracht en hebben deze in voldoende mate doorwerking gekregen in de besluitvorming?
   e Hoe is de communicatie en het samenspel met de samenleving?

2 Hoe was de informatievoorziening van het college naar de raad?
3 Hoe is de samenhang van het project nieuw gemeentehuis met het masterplan Verdilaan tot stand gekomen en beheerst?

3 Bevindingen

In bijlage 3 is een historisch overzicht opgenomen van alle gedocumenteerde informatie- en besluitvormingsmomenten in de periode van 27 april 2004 tot en met 25 januari 2011. Deze historische reconstructie laat vier belangrijke perioden zien van het project. We bespreken de bevindingen aan de hand van deze projectperioden. De eerder genoemde onderzoeksvragen zijn hierbij leidend.

- Periode 0: de fusie tussen de vijf gemeenten (tot 1 januari 2004).
- Periode 1: het ontwikkelen van de plannen zoals de structuurvisie, het masterplan en krediet en de besluitvorming hierover (1 januari 2004 – 22 april 2008).
- Periode 2: het managen van financiële tekorten en weerstand in de samenleving (22 april 2008 – 7 juli 2009).
- Periode 3: het slot en de beëindiging van het project (7 juli 2009 – 29 juni 2010).

3.1 Bevindingen periode 0: de fusie tussen de vijf gemeenten (tot 1 januari 2004)

De kernbevindingen langs de lijnen van de onderzoeksvragen.

- Veel actoren: 5 gemeenteraden, 5 colleges, 5 ambtelijke organisaties.
- Regie door een structuur van stuur- en projectgroep: hierdoor is er sprake van een gelijktijdige en uniforme informatievoorziening naar de verschillende colleges en raden, er is communicatie met de verschillende kernen.
- Het ambitieniveau is hoog: er bestaat vergaande planvorming gericht op politieke besluitvorming voor het moment van de fusie.
- Kaders gericht op het maatschappelijk effect van de fusie en bouw 1 gemeentehuis.
- Er is weerstand in de kernen met betrekking tot het beeld *Naaldwijk als centrumgemeente*.
- Er is geen politieke besluitvorming ten aanzien van de opgestelde plannen.
- Vlak na de fusie ontstaat een kort politiek, bestuurlijk en ambtelijk vacuüm.
- In de plannen is de basis gelegd voor de locatiekeuze van het nieuwe gemeentehuis en de stedenbouwkundige samenhang met het gebied Verdilaan.

Toelichting

Gedurende de voorbereiding van de fusie waren de belangrijkste actoren de 5 afzonderlijke gemeenteraden, de 5 afzonderlijke colleges en de 5 afzonderlijke ambtelijke organisaties. Om over dit complexe veld van actoren goede regie te kunnen voeren is een stuurgroep in het leven geroepen bestaande uit de vijf burgemeesters van de vijf gemeenten. De stuurgroep werd ondersteund door een projectgroep bestaande uit de vijf gemeentesecretarissen. Elke gemeentesecretaris had een specifiek aandachtsveld en was gekoppeld aan een burgemeester uit de stuurgroep. Zo hadden de gemeentesecretaris van de toenmalige gemeente De Lier en de toenmalige burgemeester van de gemeente Wateringen het aandachtsveld huisvesting. Door deze structuur ontstond regie op het proces en de verschillende actoren werden gelijktijdig en op een uniforme wijze van informatie voorzien. Ook zijn in diverse kernen door de projectgroep informatieavonden georganiseerd.

Tijdens de voorbereiding van de fusie tussen de vijf gemeenten tot de gemeente Westland is door de stuur- en projectgroep de huisvesting van het gemeentelijk bestuur en de ambtelijke organisatie voorbereid. In het door de vijf gemeenteraden vastgestelde Plan van Aanpak "Bouwen aan de nieuwe gemeente Westland" wordt uitgegaan van één centrale locatie in het centrum van de gemeente Naaldwijk. De reden hiervoor was drieledig: het realiseren van materiële/personele efficiencyvoordelen, kwaliteitsverhoging van het ambtenarenapparaat/dienstverlening en een kwaliteitsuitstraling voor het hele gebied Westland. Deze argumenten zijn gericht op het maatschappelijk effect van één centrale locatie. Een efficiënter ambtenarenapparaat leidt immers tot lagere lasten voor de burger, een kwaliteitsverhoging leidt tot een betere dienstverlening en de kwaliteitsuitstraling versterkt de economische positie van het gebied Westland.

Op basis van dit besluit heeft de stuur- en projectgroep verdergaande plannen ontwikkeld met ondersteuning van gekwalificeerde externe bureaus. De informatie tijdens de planvorming is van goede kwaliteit. Er zijn drie plannen ontwikkeld:

1 Programma van Eisen (PvE);
2 Locatiekeuze;
3 Financiële onderbouwing bouwkosten en effecten van de locatiekeuze.

Het adviesbureau BBN heeft een PvE opgesteld voor het nieuwe gemeentehuis. De bouwkosten werden geraamd op 100 Mln. Euro inclusief installaties, inrichting, directievoering, ondergronds parkeren en exclusief grondverwerving.

Om tot een onderbouwde keuze te komen heeft de toenmalige Stuurgroep Gemeente Westland in 2003 een onderzoek laten verrichten naar de meest geschikte locatie voor een nieuw gemeentehuis. Het adviesbureau BVR heeft hiervoor 10 locaties onderzocht. Conclusie van dit onderzoek was dat een locatie in de directe omgeving van de Verdilaan binnen het centrum van Naaldwijk de meest geschikte locatie was, vanuit maatschappelijk en stedenbouwkundig opzicht. Hier is de basis gelegd voor de locatiekeuze van het nieuwe gemeentehuis en de stedenbouwkundige samenhang met het gebied Verdilaan.

Door het adviesbureau BBN zijn de financiële effecten onderzocht van drie locaties. Ook hieruit bleek het centrum van de kern Naaldwijk, in de omgeving van de Verdilaan, de meest gunstige optie.

Daarna heeft de Stuurgroep Gemeente Westland een Europese aanbesteding gestart voor de selectie van een architectenbureau, met als resultaat de selectie van twee bureaus te weten Mecannoo en Hoogstadt.

De ambities van de stuurgroep ten aanzien van de snelheid van planontwikkeling en besluitvorming lagen hoog. Het plan was om voor de daadwerkelijke fusie de 5 gemeenteraden te laten besluiten over het PvE, de locatie en architectenselectie en de benodigde financiële middelen te reserveren. Hiervoor werden de plannen twee tot drie weken voor de verkiezingen voorgelegd aan een gremium van de fractievoorzitters van de

vijf gemeenten. De raden wilde zich voor de verkiezingen echter niet uitspreken over de locatie. Er waren in die periode overigens signalen van weerstand in de samenleving ten aanzien van de bouw van een gemeentehuis in Naaldwijk. Vooral binnen de kern 's-Gravenzande ontstond het beeld dat de kern Naaldwijk veel naar zich toe trok en zich ging gedragen als een centrumgemeente. Deze weerstand in de samenleving is mede een oorzaak waarom de afzonderlijke raden - zo vlak voor de verkiezingen - zich niet wilde uitspreken over de keuze van een locatie voor de bouw van een gemeentehuis.

Na de fusie op 1 januari 2004 ontstond er voor een periode van circa 3 maanden een vacuüm ten aanzien van de plan- en besluitvorming van het nieuwe gemeentehuis. De stuur- en projectgroep werd ontbonden en een aantal leden vertrokken. De nieuwe raad, het nieuwe college en de ambtenaren moesten allen hun weg nog zien te vinden.

3.2 Bevindingen periode 1: het ontwikkelen van plannen en de besluitvorming hierover (1 januari 2004 – 22 april 2008)

De kernbevindingen langs de lijnen van de onderzoeksvragen

- Minder bestuurlijke en ambtelijke actoren: 1 gemeenteraad, 1 college, 1 ambtelijke organisatie. Wel is de diversiteit en identiteit van de kernen nog merkbaar in de raad en komen er externe actoren in beeld zoals de Rabobank en Ahold.
- Met betrekking tot sturing vanuit het college en de ambtelijke organisatie bestaan er in beginsel twee projecten: project bouw gemeentehuis en project masterplan Verdilaan.
- Alle hoofdplannen zijn ontwikkeld zoals de structuurvisie, het masterplan, PvE en projectplannen. Er is overwegend een goede informatiestroom naar de raad.
- De raad heeft soms moeite om kaderstellend op te treden en besluiten te nemen: bijvoorbeeld bij het structuurplan. Bij het masterplan en de kredietaanvraag zijn de kaders dominant gericht op de financiële investering in plaats van het beoogde maatschappelijk effect.
- Er is regelmatig behoefte aan extra onderzoek of een second opinion.
- De raad is goed op de hoogte gebracht van de financiële risico's, per variant zijn de risico's helder. Deze hebben echter geen doorwerking in de besluitvorming en kaderstelling. Het college gaat hier in mee.
- Er is een klankbordgroep ingesteld waarin belanghebbenden en omwonenden zitting hebben.
- Er is een stedenbouwkundige samenhang tussen de projecten bouw gemeentehuis en masterplan Verdilaan.

Toelichting

In de voorgaande periode zijn drie belangrijke plannen ontwikkeld voor het nieuwe gemeentehuis: locatiekeuze, programma van eisen en een financieel plan. Deze plannen hebben in de voorgaande periode echter niet geleid tot een politieke keuze. De nu te behandelen periode staat in het teken van het verder ontwikkelen van de plannen en de politiek-bestuurlijke besluitvorming hierover.

Het politiek-bestuurlijk veld is door de fusie eenvoudiger geworden. Institutioneel is er nu 1 gemeenteraad, 1 college en 1 ambtelijke organisatie. De praktijk sluit hier echter nog niet volledig op aan. Binnen de raad is de diversiteit en identiteit van de kernen nog merkbaar en na de fusie is er binnen de ambtelijke organisatie nog veel werk te verzetten om ook daadwerkelijk als 1 organisatie te werken.

Op 25 mei 2004 besluit de raad over de keuze van de locatie Verdilaan in de kern van Naaldwijk. De eerder genoemde resultaten van onderzoeken ten aanzien van de locatiekeuze worden niet als vanzelfsprekend overgenomen. De raad besluit tot het uitvoeren van een nieuw onderzoek, een zogenaamde second opinion. Het bureau Quadrat onderzoekt hiervoor twee locaties te weten de locatie Verdilaan en de locatie Proefstation. Door het bureau BBN worden drie locaties financieel vergeleken te weten de hiervoor genoemde locaties en een optie van een gesplitst gemeentehuis in een bestuurlijk deel en een ambtelijk deel over deze locaties. Wederom was de conclusie uit de onderzoeken dat de locatie Verdilaan de meest geschikte was voor de bouw van één gemeentehuis.

Op basis van deze onderzoeken besluit de raad op 21 december 2004 de locatie Verdilaan in het centrum van de kern Naaldwijk aan te wijzen als de plaats waar de centrale huisvesting voor het bestuur en de ambtelijke organisatie van de gemeente Westland wordt gebouwd. Er is hiermee nog geen besluit genomen tot nieuwbouw van een gemeentehuis. Voor besluitvorming ten aanzien van nieuwbouw dient eerst een aangenomen motie door het college te worden uitgevoerd met als strekking:

1 consequenties voor de 4 andere kernen onderzoeken;
2 in elke kern ruimte voor sociale activiteiten, politieloketten, trouwlocaties en tentoonstellingen;
3 de architectuur en bouwmassa op een natuurlijke wijze laten aansluiten bij het historisch centrum;
4 gevolgen voor verkeersstromen in kaart brengen;
5 plannen dienen binnen de begroting te blijven.

Het uitvoeren van deze motie blijkt dermate complex dat het college eerst een procesaanpak ontwikkeld. In april 2005 neemt de raad een besluit over deze procesaanpak. De door het college voorgestelde aanpak wordt goedgekeurd. De aanpak voorziet in (1) de ontwikkeling van een integrale structuurvisie voor het gebied Verdilaan (2) een verkeersanalyse (3) een economische/maatschappelijke analyse van de herontwikkeling dan wel het afstoten van bestaande gemeentehuizen en (4) een financiële vergelijking van de investerings- en exploitatielasten van nieuwbouw versus voortzetting gebruik bestaande gemeentehuizen.

Als eerste worden de elementen 3 en 4 van het plan van aanpak onderzocht. In juni 2005 neemt de gemeenteraad kennis van de resultaten en gaat akkoord met de start van selectie van een stedenbouwkundig bureau voor de ontwikkeling van een integrale structuurvisie voor het gebied Verdilaan. Het oorspronkelijk raadsvoorstel was overigens gericht op de instemming van de raad, via een aangenomen amendement is dit gewijzigd in kennis nemen van.

Het bureau BRO heeft de ***economische en maatschappelijke effecten*** van de herontwikkeling bestaande gemeentehuizen onderzocht (element 3). Conclusie was dat herontwikkeling tot woonfuncties de meeste perspectieven biedt, de economische effecten zijn nihil. De maatschappelijke effecten zijn positief zoals een beperking van het woningtekort en verhoging draagvlak voorzieningen. Ook zijn goede alternatieven voor trouwlocaties in de kernen voorhanden.

Het bureau BBN maakt een ***financiële vergelijking tussen bestaande en nieuwe huisvesting*** (element 4). De nieuwbouwvariant heeft lagere jaarlasten door een kleiner benodigd vloeroppervlak, efficiëntere exploitatie en een hogere mate van efficiency voor de ambtelijke organisatie. In totaal zijn de jaarlijkse kosten voor de nieuwbouw 370.000,- Euro lager, dit nog exclusief besparingen door efficiency voor de ambtelijke organisatie. De totaal benodigde investering van de nieuwbouw wordt geraamd op **33 Mln. Euro**, exclusief grondkosten: huisvesting voor 830 fte, 18.900 m2 en 300 parkeerplaatsen. In de handhavingvariant is een investering nodig van 10 Mln. Euro: aanpassingen gebouwen, achterstallig onderhoud en uitbreiding met 100 parkeerplaatsen.

In augustus 2006 actualiseert het bureau BBN de berekeningen. De benodigde investering voor het nieuwe gemeentehuis wordt geraamd op **42 Mln. Euro**, exclusief grondkosten en rekening houdende met opbrengsten vanuit verkoop panden. In de handhavingsvariant is een investering nodig van 14 Mln. Euro: aanpassingen gebouwen, achterstallig onderhoud en uitbreiding met 100 parkeerplaatsen. In totaal zijn de jaarlijkse kosten voor de nieuwbouw 572.000,- Euro lager.

In de **voorjaarsnota 2008-2011** is met met de nieuwbouw een investeringsbedrag gemoeid van **77 Mln. Euro**. In totaal zijn de jaarlijkse lasten 417.000,- Euro lager.

Na een periode van selectie van een stedenbouwkundig bureau - waarbij de raad via een bijzondere commissie is betrokken - wordt het bureau Khandekar geselecteerd. Dit bureau ontwikkelt een structuurvisie voor de Verdilaan. Er doen zich tegelijkertijd autonome ontwikkelingen voor in het plangebied. De Rabobank is bezig met nieuwbouw buiten de kern. De locatie van de Rabobank zal hierdoor binnen afzienbare tijd beschikbaar komen. Albert Heijn wil graag een grotere supermarkt realiseren. Als laatste wil de eigenaar van de Pijletuinenhof op de bestaande locatie nieuwe appartementen voor senioren bouwen. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de structuurvisie.

De structuurvisie heeft een lange planperiode (tot 2030) en voorziet in het kerngebied in de realisatie van een nieuw gemeentehuis, een grotere Albert Heijn vestiging, een nieuw busstation, een appartementencomplex en een gebouwde parkeervoorziening met een

park op het dak. Met de ontwikkeling van het gebied is een investering van 8 Mln. Euro gemoeid waarvan 3 Mln. Euro al beschikbaar is in de voorjaarsnota voor centrumontwikkeling Naaldwijk. Met de structuurvisie is het oorspronkelijke project bouw gemeentehuis onderdeel geworden van een integrale gebiedsontwikkeling waarin verschillende belanghebbenden een rol gaan spelen. In de vorige periode is de basis gelegd voor de locatiekeuze van het nieuwe gemeentehuis en daarmee de stedenbouwkundige samenhang met het gebied Verdilaan. In deze fase is de stedenbouwkundige samenhang met het gebied Verdilaan door de structuurvisie verder geconcretiseerd.

De structuurvisie wordt vrijgegeven voor inspraak en in april 2007 toegelicht op een openbare informatiebijeenkomst. De bijeenkomst wordt door ruim 200 belangstellenden bezocht. Het college legt de structuurvisie ter vaststelling voor aan de raad op 25 september 2007. De raad heeft moeite om de structuurvisie vast te stellen. Het biedt onvoldoende houvast en zekerheid. Zo is er nog geen financieel inzicht in de grondexploitatie en zicht op de verkeersproblematiek. De raad wil niet het risico nemen dat door vaststelling van de structuurvisie onomkeerbare beslissingen worden genomen. Het college geeft aan dat de structuurvisie als ontwikkelingsrichting moet worden beschouwd en bij nadere invulling nog voldoende beslissingsruimte zal bieden. Uiteindelijk wordt conform het voorstel van BenW besloten, de structuurvisie is daarmee vastgesteld. De structuurvisie is daarna nader uitgewerkt in een masterplan Verdilaan.

Op 22 april 2008 worden door het college twee aparte raadsvoorstellen voorgelegd aan de raad: een raadsvoorstel voor het masterplan en een raadsvoorstel voor het beschikbaar stellen van een krediet van 90 Mln. Euro ten behoeve van de realisatie van een nieuw gemeentehuis. De raadsvoorstellen bevatten een zeer uitgebreide set aan informatie, deels opgesteld door externe bureaus. Beide raadsvoorstellen worden door de raad aanvaard.

Het masterplan heeft betrekking op het gebied tussen de Stokdijkkade, Verdipark, Ouverture en het Heilig Geesthofje. Het masterplan geeft aan op welke wijze het bestaande gebied rondom de huidige Albert Heijn supermarkt, het huidige gemeentehuis, de huidige Rabobank en het verzorgingscomplex De Pijlentuinenhof in Naaldwijk kan transformeren. Ook het verbeteren van de parkeersituatie is een belangrijke doelstelling. ‘De Naald’, het herinrichten van het Wilhelminaplein en de verplaatsing van ‘De Ouverture’ vallen buiten het masterplan.

Het masterplan voorziet in drie varianten waarvan 1 voorkeursvariant:

1 De bouw van een nieuw gemeentehuis op de locatie van de Rabobank, een nieuwe supermarkt op de locatie van het oude gemeentehuis, parkeren met daar boven een park op de huidige locatie van de Albert Heijn en handhaving van de school Ouverture.
2 De bouw van een nieuw gemeentehuis én een nieuwe supermarkt op de locatie van het oude gemeentehuis en de huidige Albert Heijn. Hiervoor moeten alle parkeerplaatsen ondergronds worden gebracht en is de totale ruimte tot aan de Naaldwijkse vaart nodig. Ook de verplaatsing van de school Ouverture is

noodzakelijk. In deze variant kan de gemeente gebruik maken van de locatie van de Rabobank ten behoeve van tijdelijke huisvesting.

3 Deze variant is de voorkeursvariant. Het nieuwe gemeentehuis zal worden gebouwd op de locatie van het oude gemeentehuis en er wordt een nieuwe supermarkt gerealiseerd op de locatie van de Rabobank. Bovenop de supermarkt worden woningen gerealiseerd. Door de verdeling van de parkeerplaatsen kan de school Ouverture (voorlopig) worden gehandhaafd. In bijlage 5 van dit rapport is het plangebied gevisualiseerd.

Alle varianten hebben een financieel tekort waarbij in de voorkeursvariant het tekort het laagst is. Het tekort van deze variant is 22.5 Mln. Euro waarvan 13.2 Mln. Euro gedekt kan worden uit het project gemeentehuis (dekking uit de parkeerplaatsen). Resteert een tekort van 9.3 Mln. Euro. Door diverse maatregelen geeft het college aan dit tekort terug te brengen tot 0 Euro. De maatregelen betreffen: (1) Onderhandeling met partijen, (2) aanpassen woningbouwprogramma en optimaliseren grondprijzen, (3) optimalisatie parkeergarage, (4) kostenverhaal conform nieuwe exploitatiewet en (5) inzet parkeerfonds. Ook wordt aangegeven dat er rekening gehouden moet worden met een onzekerheidsmarge van 10% op een bedrag van 50 Mln. Euro. De belangrijkste risicofactoren betreffen: (1) onderhandelingsresultaten bij grond/vastgoedtransacties, (2) ontwikkeling rentestand, (3) bouw- en woonrijp maken en als laatste (4) de doorlooptijd van procedures.

Er worden drie moties ingediend: (1) Uitbreiding plangebied met de grond van de school Ouverture, (2) alsnog de Westlandse burger consulteren en (3) de optie gescheiden locaties voor gemeentebestuur en ambtelijke organisatie onderzoeken. Motie 1 en het voorstel masterplan Verdilaan worden aanvaard. Er is geen specifiek besluit over hoe om te gaan met de eerder genoemde risico's, de eventuele doorwerking van risico's is daarmee niet helder.

Verder is een klankbordgroep ingesteld waarin belanghebbenden en omwonenden zitting hebben. In deze groep is geen voorkeur uitgesproken voor een variant maar er is wel aandacht gevraagd voor de gevolgen van de plannen voor de verkeers- en parkeerdruk, bezonning van woningen en het karakter van het dorp.

Voor de ***aanvraag tot kredietstelling*** van 90,05 Mln. Euro is de basis al gelegd in de voorjaarsnota 2008-2011. De kostenraming is op basis van het PvE door drie bureaus getoetst te weten: Basalt Bouwadvies, BBN en VNG. Er is in het PvE uitgegaan van een volume van 20.900 m2.

De onderstaande tabel presenteert de opbouw van het krediet (in miljoenen euro's) met de bijbehorende risico's.

Kosten nieuwbouw Inclusief - parkeergarage van € 12,30 - losse inrichting en ICT van € 6,00 - bijkomende kosten van € 12,90 - onvoorziene kosten van € 8,20	**€ 90,40**	**Risico:** 1 Renterisico 2 Vertraging in de uitvoering: - financieringsrisico - prijspeilrisico 3 Verkoopopbrengsten panden
Af: voorbereidingskrediet	€ 0,35	
Aanvraag krediet	**€ 90,05**	
Opbrengst bestaande locaties	€ 12,80	
Saldo uitgaven - inkomsten	**€ 77,25**	

NB: ook een deel van de opbrengst van de verkoop van CAIW en Westland Energie werd gebruikt als dekking. Dit deel bedraagt circa 37 Mln. Euro. Het saldo uitgaven/inkomsten wordt dan 40,25 Mln. Euro.

De kredietstelling van 90,05 Mln. Euro wordt door de raad vastgesteld waarbij via een motie dit **krediet als een taakstellend maximum** moet worden beschouwd. Een motie om niet het investeringsbudget, maar de jaarlijkse lasten van het nieuwe gemeentehuis aan een maximum te verbinden wordt ingetrokken. In de vaststelling van het krediet is verder geen kwantificering voorhanden van de genoemde risico's. De risico's vallen met dit besluit van de raad in ieder geval binnen het taakstellende budget.

Er is binnen de aanvraag tot kredietstelling geen samenhang met het masterplan c.q. de gebiedsontwikkeling Verdilaan. Indien we deze samenhang in financiële zin wel aanbrengen dan saldeert het taakstellende budget voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis en het tekort van de voorkeursvariant van het masterplan tot een bedrag van 99,35 Mln. Euro. Hierbij is al eerder opgemerkt dat het college aangegeven heeft het tekort van de voorkeursvariant terug te brengen tot 0 Euro, hierdoor resteert weer een saldo van 90,05 Mln. Euro.

3.3 Bevindingen periode 2: het managen van financiële tekorten en weerstand in de samenleving (22 april 2008 – 7 juli 2009)

De kernbevindingen langs de lijnen van de onderzoeksvragen

- De onderhandeling met de externe actor Ahold verloopt moeizaam, maar dit is niet uitzonderlijk. Ahold ervaart de regie en kwaliteit van de onderhandelaars van de gemeente als voldoende.
- Het financieel tekort bij het project masterplan Verdilaan wordt gedurende het gehele traject niet opgelost. De raad wordt hierover frequent geïnformeerd. Er vindt echter geen omschakeling naar een andere variant plaats.
- Er zijn problemen met de sturing en beheersing van de twee projecten binnen de ambtelijke organisatie. Vooral het financieel overzicht wordt steeds complexer. De raad, het college en de ambtelijke organisatie verliezen overzicht. Het project masterplan Verdilaan en het project gemeentehuis vertonen een steeds groter

wordende financiële afhankelijkheid, daarnaast is de scheiding tussen kosten(dragers) en dekking niet eenduidig en niet transparant. In financiële zin is er sprake van een sluipenderwijze integratie van de projecten.
- Onvoldoende bestuurlijke continuïteit met betrekking tot het project bouw gemeentehuis: drie opeenvolgende portefeuillehouders en twee directeuren. Daarnaast verschuift het sturingsprincipe van (1) twee aparte gescheiden projecten met transparante afhankelijkheid naar (2) integratie van de projecten.
- Een groeiende weerstand in de samenleving en het beeld heerst dat de bouw van een gemeentehuis 90 Mln. Euro kost. Het participatietraject aangaande de selectie van een architect versterkt dit beeld, in het bijzonder speelt de brochure hierin een rol.
- Algeheel is de communicatie naar - en participatie met - de samenleving onvoldoende. Een integraal participatie- en communicatieplan ontbreekt, de afstemming tussen de twee projecten masterplan Verdilaan en bouw gemeentehuis is op dit punt nihil.
- De dynamiek en het ritme van het project masterplan Verdilaan verschilt met die van het project bouw gemeentehuis, dit is moeilijk met elkaar te verenigen.

TOELICHTING

Na vaststelling door de raad van het masterplan Verdilaan en de kredietstelling ten behoeve van de realisatie van het nieuwe gemeentehuis op 22 april 2008 kan de uitvoering van het project masterplan Verdilaan en het project bouw gemeentehuis starten. Al kort na de vaststelling blijkt het financieel tekort bij het project masterplan Verdilaan niet eenvoudig op te lossen, dit blijft gedurende het gehele traject het geval.

De raad wordt hierover op verschillende wijzen - via brieven, presentaties en toelichtingen en via de raadscommissie - door het college geïnformeerd. In totaal wordt de raad in de periode van 22 april 2008 t/m 1 juli 2009 ten minste negenmaal formeel geïnformeerd over het probleem van het financieel tekort. De raad overweegt éénmaal - via een motie tijdens de raadsvergadering van 22 april 2008 (vaststelling masterplan Verdilaan) - een andere variant dan de voorkeursvariant. De motie wordt echter verworpen. Aan het eind van de genoemde periode (op 18 juni 2009) overweegt het college op eigen initiatief éénmaal een onderzoek naar een andere variant dan de voorkeursvariant.

Voor de realisatie van de voorkeursvariant is het belangrijk dat Ahold medewerking verleend. De gemeente wil in deze variant immers het nieuwe gemeentehuis bouwen op de plek van het huidige gemeentehuis en hiervoor moet de Albert Heijn vestiging verhuizen. Albert Heijn wil hier in principe aan meewerken door een nieuwe en grotere supermarkt te vestigen op de locatie van de Rabobank.

Op 10 juli 2008 worden de eerste signalen gegeven dat de realisatie van het masterplan Verdilaan en de bouw van het nieuwe gemeentehuis hobbels kent. De projectleider bouw nieuw gemeentehuis presenteert aan het besloten deel van de commissie Bestuur dat de onderhandelingen met Ahold stroef verlopen. Er bestaat nog een financieel gat en de planning is verder onduidelijk. Op zich is dit niet uitzonderlijk voor dergelijke onderhandelingen, de kwaliteit en regie vanuit de gemeente kan dus niet beoordeeld

worden aan de hand van het feit dat een en ander op dit punt moeizaam verloopt. Tijdens dit onderzoek wijzen de signalen op een kwalitatief goed verloop van de onderhandelingen en daar waar eventueel een bijsturing op dit punt noodzakelijk was heeft dit ook tijdig plaatsgevonden.

Op 16 juli 2008 informeert het college de raad over de onderhandelingen met Ahold. Als de gemeente de wensen van Ahold volgt bestaat er een financieel gat van 8.4 Mln. Euro. Belangrijke onderdelen hierbij zijn de ontwikkeling van de parkeergarage en de berekening van de grondwaarde. Op 23 september 2008 en 4 december 2008 informeert het college de commissie Bestuur dat de onderhandelingen nog gaande zijn en op 27 februari 2009 informeert het college middels een brief de raad dat er tussen de gemeente en Ahold overeenstemming is bereikt. Op 25 maart 2009 informeert het college nogmaals middels een brief de raad dat er geen beletsel meer is om een overeenkomst aan te gaan met Ahold. Wel kent de voorlopige tussenstand nog steeds een tekort van 8.4 Mln. Euro op de grondexploitatie. Deze brief van het college wordt op 31 maart 2009 in de raad behandeld. Het tekort van 8.4 Mln. Euro is niet tot nauwelijks onderdeel van het debat, het belangrijkste punt is of het aantal geleverde parkeerplaatsen al dan niet binnen de eerder gestelde kaders van de raad valt. Op 18 juni 2009 informeert de portefeuillehouder masterplan Verdilaan de raadscommissie Bestuur dat er nog steeds geen sluitende grondexploitatie voor de Verdilaan is te presenteren. Inmiddels heeft het college op eigen initiatief het externe bureau Stadsinzicht de opdracht gegeven om te onderzoeken wat het kost om het gemeentehuis op een alternatieve locatie, te weten de Naaldhorstlocatie te vestigen.

Het college beschouwt het als een kans dat de Rabobank bezig is met nieuwbouw buiten de kern en verwerft intussen de grond (koopovereenkomst 23 maart 2009) voor een bedrag van 7 Mln. Euro. Hiermee heeft de gemeente een belangrijke grondpositie in handen. De overeenstemming met de Rabobank was er in essentie al voor de vaststelling van het masterplan Verdilaan en het krediet door de raad op 22 april 2008.

We zien in feite twee verschillende projecten: het project bouw gemeentehuis en het project masterplan Verdilaan. Er bestaat een samenhang tussen beide projecten. Het project masterplan Verdilaan is leverancier van grond aan het project bouw gemeentehuis. De projecten verschillen verder inhoudelijk van elkaar en hebben een verschillende aard en ritme. De bouw van een gemeentehuis is overwegend technisch van aard, tijdsplan en kosten zijn redelijk vooraf in te schatten. Het project masterplan Verdilaan betreft de ontwikkeling van een gebied waarbij het verwerven van grond een belangrijk onderdeel is. Bij grondverwerving zijn vaak veel belanghebbenden in het spel, externe (markt)omstandigheden spelen een grotere rol en er doen zich onverwachte effecten voor. Al deze externe factoren kunnen de planning in grote mate beïnvloeden en hierdoor zijn het tijdsplan, de hoogte van investeringen en opbrengsten moeilijker vooraf exact te bepalen. De planning heeft dan ook doorgaans een meer lange termijn horizon en richt zich op een lange termijn visie zoals een structuurplan. Aankoop en verkoop van grond laat zich meer drijven vanuit strategische motieven dan enkel vanuit de kortere termijn realisatie van concrete plannen zoals de bouw van een nieuw gemeentehuis.

Doordat de projecten van aard verschillen zijn binnen het college en de ambtelijke organisatie de projecten apart georganiseerd. Over de structuur van de organisatie en de rollen/verantwoordelijkheden bestaan er op onderdelen verschillende beelden. Voorbeelden hiervan zijn:

> *Vanwege het ontbreken van de noodzakelijke kennis en ervaring binnen de ambtelijke organisatie is voor het project bouw gemeentehuis een externe projectleider aangetrokken. Voor het project masterplan Verdilaan is een interne projectleider aangesteld. De projectleider masterplan Verdilaan heeft het hoofd van de afdeling planontwikkeling als ambtelijk opdrachtgever, de projectleider bouw gemeentehuis heeft geen ambtelijk opdrachtgever.* Hier lopen de beelden echter uiteen. Zo wordt het hoofd van de afdeling planontwikkeling ook wel gezien als de projectleider masterplan Verdilaan, de scheiding tussen projectleider en ambtelijk opdrachtgever is niet altijd in strikte zin gemaakt.

> *Er bestaat ook een stuurgroep voor de besluitvorming. De stuurgroep bestaat uit twee portefeuillehouders: een portefeuillehouder voor het masterplan Verdilaan en een portefeuillehouder voor de bouw van het gemeentehuis. De ambtelijk opdrachtgever masterplan Verdilaan (het hoofd van de afdeling Planontwikkeling), de projectleider masterplan Verdilaan en de projectleider van het project bouw gemeentehuis nemen deel aan de stuurgroep.* Ook hier lopen beelden uiteen in die zin dat de scheiding tussen deelnemen aan de stuurgroep of lid van de stuurgroep niet altijd in strikte zin is gemaakt. Ook bestaan er verschillende beelden over het aantal stuurgroepen. Zo wordt in sommige gevallen de directie en de projectleider bouw gemeentehuis ook als een aparte stuurgroep gezien.

Gedurende het traject zijn drie opeenvolgende portefeuillehouders verantwoordelijk voor het project bouw gemeentehuis. Voor het project masterplan Verdilaan was gedurende de gehele voorgaande bestuursperiode 1 portefeuillehouder verantwoordelijk. Daarnaast zijn gedurende het traject twee gemeentesecretarissen verantwoordelijk geweest voor de ambtelijke organisatie. Mede hierdoor zien we verschillen in sturingsprincipes gedurende het traject. Zo was enige tijd het sturingsprincipe gebaseerd op een zeer bewuste scheiding van de beide projecten met als doel de onderlinge afhankelijkheid transparant te houden. Toen duidelijk werd dat er tekorten ontstonden bij het project masterplan Verdilaan ontstond er binnen het college en de ambtelijke organisatie een fase van “uitruil” van budgetten tussen de projecten, bijvoorbeeld via de post Onvoorzien binnen het project bouw gemeentehuis. Financieel werden de projecten hiermee meer geïntegreerd terwijl van een intern bestuurlijke-organisatorische integratie nog geen sprake was.

Tijdens het onderzoek blijkt geen volledig gemeenschappelijk beeld binnen de raad, het college en de ambtelijke organisatie of het masterplan Verdilaan al dan niet binnen het door de raad vastgestelde taakstellende budgetkader van 90 Mln. Euro valt. Wel is er - naarmate de tekorten toenamen of niet werden opgelost - binnen het college en de ambtelijke organisatie gestuurd op een totaal budget voor beide projecten welke gelijk is aan dit taakstellende budget. Het project bouw gemeentehuis bleek hierbij gaandeweg de tekorten van het project masterplan Verdilaan op te kunnen vangen. Tijdens deze fase van - min of meer sluipenderwijze financiële integratie - werd het overzicht echter complexer en de mate van transparantie nam af. Om de financiële inzichtelijkheid te

verbeteren heeft de ambtelijke leiding minimaal twee interventies gepleegd: de tijdelijke inzet van een externe controller en het beleggen van de financiële regie op 1 punt bij de gemeentesecretaris zelf.

Naast het voortdurende financiële tekort bij het project masterplan Verdilaan is ook de communicatie naar de samenleving een hoofdprobleem. De raad besteedt in een raadsvergadering twee keer aandacht aan dit onderwerp. Op 22 april 2008 via een verworpen motie en in de raadsvergadering van 26 mei 2009 waarin de raad zeer kritische noten heeft over het communicatietraject naar de burger. Dit mede naar aanleiding van het participatietraject waarin burgers advies mochten uitbrengen over de keuze van een architect en daarmee het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis. Het selectietraject van een architect - en het betrekken van de burgers hierbij - heeft een groep burgers aangezet om de weerstand in de samenleving tegen de bouw van een nieuw gemeentehuis te mobiliseren (via een e-mail kettingbrief van circa 4.000 mails). Voor een groot deel van de raad is het duidelijk dat er te weinig en te laat is gecommuniceerd met de samenleving. Het college heeft dan al met een groep betrokken burgers uit de samenleving gesproken. In dit geprek heeft het college geprobeerd uit te leggen wat precies de opbouw is van het krediet van 90 Mln. Euro en dat dit bedrag gedekt zal worden uit: een deel van de opbrengsten van de verkoop CAIW en Westland Energie, de verkoop van oude gemeentehuizen, lagere exploitatiekosten voor de nieuwbouw en minder personeelskosten.

De wijze waarop de samenleving is betrokken bij de keuze van een architect heeft contraproductief gewerkt. In een brochure werden vier alternatieven geschetst voor het nieuwe gemeentehuis. Deze brochure heeft op zijn minst bij een deel van de samenleving de indruk gewekt dat plannen al in een zeer vergevorderd stadium waren zonder dat burgers vooraf goed waren geïnformeerd en dat het gemeentehuis te duur en te luxe zou worden. In de samenleving bleef het beeld hangen dat er een duur gemeentehuis van 90 Mln. Euro gebouwd zou gaan worden.

Met betrekking tot de hiervoor genoemde lagere exploitatiekosten voor de nieuwbouw en minder personeelskosten zien we overigens dat ten aanzien van de financiële dekking er tijdsgebonden onderwerpen worden ingebracht, deze elementen worden immers in de toekomst pas zichtbaar. Hierdoor gaat de tijdswaarde van geld - het zogenaamde netto contante waarde principe - een rol spelen. Dit maakt de transparantie tussen kosten en dekking complexer en dit vraagt dus om bijzondere aandacht. Het bureau AT Osborne maakt hier later in een onderzoek opmerkingen over.

3.4 Bevindingen periode 3: het slot en de beëindiging van het project (7 juli 2009 – 29 juni 2010)

De kernbevindingen langs de lijnen van de onderzoeksvragen

- In opmaat naar de verkiezingen begint de weerstand in de samenleving zich politiek te manifesteren.
- De raad als totaal en het college verliezen de regie en daarmee de grip op de situatie.

- De financiële transparantie blijft problematisch.
- De vraag naar informatie overstijgt de ambtelijke capaciteit.
- Het college start op eigen initiatief twee keer een second opinion door een extern bureau. De onderzoeken zijn gericht op alternatieve locaties en/of de financiële herberekening van de locatie Verdilaan.
- Zowel de eerste als de tweede second opinion versterkt verder het beeld bij de raad dat het project bouw gemeentehuis niet binnen de financiële kaders valt te realiseren.
- De dominante overweging van de raad is het financiële kader, maatschappelijke effecten worden nauwelijks meegewogen in beslissingen.
- De raad weegt risico's en kansen in haar overweging ten aanzien van de beëindiging van het project bouw gemeentehuis niet af. Bijvoorbeeld het aanpassen van het PvE (m2), prijsvoordelen door aanbesteding of de budgettaire integratie tussen beide projecten maakt geen deel uit van deze (her)overweging.
- Er is door de raad in haar overweging ten aanzien van de beëindiging van het project bouw gemeentehuis ook geen afweging ten aanzien van alternatieve keuzes: wat kost de huidige situatie en wat kost een nieuwe situatie? Deze zogenaamde "alternatieve kosten of opportunity costs" worden niet in de besluitvorming betrokken terwijl deze van importantie zijn. Indicaties van de alternatieve kosten geven aan dat de lagere exploitatiekosten van nieuwbouw variëren van 400.000 tot circa 600.000 Euro en voor het handhaven van de huidige situatie is een investering nodig van circa 10 Mln. Euro.
- Het college bedient de raad ook niet met politieke keuzen of alternatieven in deze.

TOELICHTING

Op 29 juni 2010 besluit de nieuwe raad het project bouw gemeentehuis stop te zetten. Het traject wat uiteindelijk resulteert in stopzetting is echter al een jaar eerder in gang gezet te weten op 7 juli 2009 waarin voor het eerst in een raadsvergadering een motie wordt ingediend met als voorstel om de realisatie van het nieuwe gemeentehuis en de uitvoering van het masterplan Verdilaan te beëindigen. De slotfase - met het uiteindelijke resultaat van de daadwerkelijke stopzetting van het project - loopt daarmee van 7 juli 2009 t/m 29 juni 2010.

Eerder is genoemd dat op 18 juni 2009 de portefeuillehouder masterplan Verdilaan de raadscommissie Bestuur heeft geïnformeerd dat er nog steeds geen sluitende grondexploitatie voor de Verdilaan is te presenteren en dat het college op eigen initiatief het externe bureau Stadsinzicht de opdracht heeft gegeven om te onderzoeken wat het kost om het gemeentehuis op een alternatieve locatie, te weten de Naaldhorstlocatie te vestigen.

De conclusie van dit bureau wordt op 1 juli 2009 aan de raadscommissie gepresenteerd. Ook dit bureau concludeert dat op basis van stedenbouwkundige en financiële uitgangspunten de locatie Verdilaan de meest gunstige is maar dat geen van de varianten haalbaar is binnen de financiële kaders van de raad. De bedragen voor de bouw van een gemeentehuis bevinden zich over alle alternatieven in een bandbreedte van 96 Mln. tot 105 Mln. Euro. Het bureau Stadsinzicht adviseert het project bouw gemeentehuis en het project masterplan Verdilaan budgettair als 1 project te benaderen. De voordelen

zijn te vinden op het terrein van synergie, efficiency in ontwerp, planning en aanbesteding bouw. In een brief van 1 juli 2009 aan de raad gaat het college er van uit dat indien dit gebeurt beide projecten samen kunnen worden gerealiseerd binnen het financiële kader van 90.3 Mln. Euro.

De fracties dienen naar aanleiding van deze brief 59 vragen in. Op 7 juli 2009 wordt het resultaat van het onderzoek van het bureau Stadsinzicht en de beantwoording van de ingediende vragen besproken in een raadsvergadering. De fracties duiden dat er nu een bedrag van 99 Mln. Euro is gepresenteerd en er worden drie moties ingediend:

1 Een eerste motie draagt het college op de realisatie van het nieuwe gemeentehuis en de uitvoering van het masterplan Verdilaan te beëindigen en zo spoedig als mogelijk te komen tot nieuwe plannen.
2 De tweede motie draagt het college op de aansturing en communicatie tussen afdelingen van het ambtenarenapparaat kwalitatief fors te verbeteren.
3 De derde motie draagt het college op om te komen met een nieuw plan en te splitsen in bouw gemeentehuis (81 Mln. Euro) en grondexploitatie Verdilaan (9 Mln. Euro).

Het college benadrukt dat door de integratie van de twee projecten er synergievoordelen ontstaan en een vraag voor een nieuw krediet niet aan de orde is. Daarnaast is het volgens het college verstandig om de financiële resultaten van de aanbesteding van de bouw van het nieuwe gemeentehuis af te wachten. Door de economische crisis zijn hier prijsvoordelen te verwachten. Alle moties worden uiteindelijk verworpen en na deze raadsvergadering geeft het college de directie de opdracht om (1) de mogelijkheden tot synergie tussen beide projecten te onderzoeken, (2) de kosten te bepalen die ontstaan door vertraging, (3) een plan te maken voor de optimalisering van de huisvesting door een keuze te maken uit de huidige vijf gemeentehuizen en het Rabo-kantoor aan de Verdilaan, (4) de kosten te bepalen van het realiseren van een nieuw gemeentehuis op de locatie Tiendweg. Uit het onderzoek is niet duidelijk geworden wat het verband is tussen opdrachten 3 en 4 en de uitkomst van de raadsvergadering d.d. 7 juli 2009. De directie geeft aan dat de opdracht van het college de beschikbare capaciteit van de ambtelijke organisatie te boven gaat.

Inmiddels begint de eerder genoemde weerstand in een deel van de samenleving zich politiek te manifesteren. Er vindt in de CDA-fractie een afsplitsing plaats in opmaat naar een nieuw op te richten politieke partij voor de verkiezing in 2010. De afsplitsing met de naam “Fractie Bogaard” dient op 26 januari 2010 een initiatiefvoorstel in. Dit initiatiefvoorstel leidt tot een motie waarin het college wordt opgedragen de verdere uitvoering van het project nieuw gemeentehuis met onmiddellijke ingang te bevriezen. De motie wordt door de raad in meerderheid aanvaard in overweging dat de nieuwe raad in een nieuwe samenstelling zijn verantwoordelijkheid voor het project moet nemen. ***Het project nieuwe gemeentehuis is daarmee - in ieder geval tijdelijk – gestopt.***

Inmiddels is - voortvloeiend uit de eerder genoemde opdracht van het college aan de directie - het bureau AT Osborne gestart met een validatie van de financiële gegevens van de projecten bouw gemeentehuis en het masterplan Verdilaan. Op 28 april 2010 worden

de uitkomsten aan de nieuwe raad gepresenteerd. Hieruit blijkt dat de totale kosten - dus beide projecten opgeteld - op 98.2 Mln. Euro uitkomen.

Ook concludeert het bureau AT Osborne dat de financiële transparantie ontbreekt. Er is geen eenduidige presentatie en interpretatie van de financiële dekking en er is geen eenduidige splitsing tussen kosten en dekking. Als laatste bevindt het project bouw gemeentehuis zich in de fase van voorlopig ontwerp, de uitwerking van de grondexploitatie (project masterplan Verdilaan) heeft nog niet dit niveau. Dit wordt aangemerkt als risicovol. Daarnaast bestaan er wel kansen met een totale financiële waarde van circa 8 Mln. Euro maar het is onwaarschijnlijk dat deze volledig kunnen worden benut. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat door een reductie van 2.000 m2 voor het nieuwe gemeentehuis naar het oorspronkelijke niveau van het PVE een reductie van 6 Mln. Euro op de investeringskosten is te realiseren.

Naar aanleiding van de eerder aangenomen motie op 26 januari 2010 en de resultaten van het bureau AT Osborne dient het college op 4 juni 2010 een voorstel bij de raad in om de besluiten met betrekking tot het project bouw gemeentehuis in te trekken met inachtneming van de financiële afwikkeling. De tot dan toe gemaakte voorbereidingskosten bedragen 2.1 Mln. Euro. Alternatieven worden niet aangedragen en de eventuele toekomstige consequenties van dit voorstel (zoals het in stand houden van de huidige situatie) worden verder niet beschreven.

Het hiervoor genoemde raadsvoorstel wordt door de raad op 29 juni 2010 aanvaard.
Het project bouw gemeentehuis is dan niet alleen gestopt maar eerder genomen besluiten met betrekking tot dit project zijn ingetrokken.

4 Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

1 Wat was de rol van de actoren (zowel politiek, ambtelijk als extern) bij de sturing en beheersing van het project? In het bijzonder:
   a Wat is de kwaliteit van de besluitvorming door de raad?
   b Heeft een heroverweging of bijsturing door de raad op de cruciale momenten adequaat en tijdig plaatsgevonden?
   c Wat is de kwaliteit van de regievoering en de organisatie van het proces?
   d Zijn risico's in beeld gebracht en hebben deze in voldoende mate doorwerking gekregen in de besluitvorming?
   e Hoe is de communicatie en het samenspel met de samenleving?
2 Hoe was de informatievoorziening van het college naar de raad?
3 Hoe is de samenhang van het project nieuw gemeentehuis met het masterplan Verdilaan tot stand gekomen en beheerst?

De rol van de actoren bij de sturing en beheersing van het project

Conclusie 1a: de kwaliteit van besluitvorming door de raad is per fase van het project verschillend. In de eerste fasen is de kwaliteit van de besluitvorming goed maar de kwaliteit neemt af tot onvoldoende naarmate het project vordert.

In de eerste fase - in de aanloop naar de fusie - dreigt weliswaar een overhaaste besluitvorming maar dit leidt niet tot politieke besluiten die onomkeerbaar zijn. Ook is er in de eerste fase een goed zicht op de maatschappelijke effecten te weten de efficiency van het ambtenarenapparaat, de kwaliteit van de dienstverlening en een kwaliteitsuitstraling voor het Westland als geheel.

Bij de vaststelling van het krediet (het taakstellende budget) voor de bouw van een nieuw gemeentehuis is de kwaliteit van de besluitvorming onvoldoende, dit heeft een negatieve doorwerking op de latere besluitvorming in het project. In beginsel betrof de kredietstelling de bouw van een gemeentehuis, de bouw van een parkeergarage, inrichting en ICT, bijkomende kosten en onvoorzien. Voor de vaststelling van het masterplan Verdilaan is niet separaat een krediet gevraagd. Wel is hier het financiële tekort voor verschillende varianten gepresenteerd. Er is geen eenduidig beeld binnen de raad, het college en de ambtelijke organisatie of de voorkeursvariant van het masterplan binnen het kader van het taakstellende budget valt en de (financiële) risico's hebben geen doorwerking in de besluitvorming.

De besluitvorming van de raad richt zich naarmate het project vordert steeds dominanter op enkel het taakstellend budget, wat in feite een investeringsbudget is. Maatschappelijke effecten zoals een efficiënter ambtenarenapparaat, lagere exploitatiekosten nieuwbouw, betere dienstverlening en de kwaliteitsuitstraling voor het Westland worden nauwelijks meer in beschouwing genomen.

Besluitvorming over de locatie van het nieuwe gemeentehuis leidt niet tot het duurzaam beslechten van politieke keuzevraagstukken. De symptomen hiervan zijn het

vooruitschuiven van beslissingen door de veelheid van onderzoeken en uiteindelijk de afsplitsing in het CDA. Hierdoor werd als vanzelf de bouw van het nieuwe gemeentehuis onderdeel van de partijprogramma's ten tijde van nieuwe verkiezingen.

In de slotfase van het project worden bij het besluit tot beëindiging geen alternatieven of maatschappelijke effecten meegewogen. Door het beëindigen van het project bouw gemeentehuis kan echter niet meer worden geprofiteerd van toekomstige lastenverlaging ten aanzien van de exploitatie en is voor het handhaven van de huidige situatie ook een investering noodzakelijk. Deze zogenaamde "alternatieve kosten of opportunity costs" worden niet in de besluitvorming betrokken terwijl deze van importantie zijn.

Conclusie 1b: tijdens cruciale momenten vindt er geen bijsturing door de raad plaats. Heroverwegingen zijn enkel onderdeel van partijprogramma's voor nieuwe verkiezingen en worden dan ook enkel gedaan in de startperiode van een nieuwe raad.

In de periode van uitvoering van de plannen staat het managen van financiële tekorten en weerstand in de samenleving centraal. Ten aanzien van beide onderwerpen bestaan er cruciale momenten. Momenten waarbij een heroverweging, en een hieruit voorvloeiend besluit voor bijsturing, had kunnen plaatsvinden.

Ten eerste wordt - hoewel er overeenstemming wordt bereikt met externe partijen zoals Ahold - het financieel tekort bij het project masterplan Verdilaan niet opgelost. De informatie hierover naar de raad is voldoende en meerdere malen is de raad geïnformeerd. De raad besluit op deze momenten echter niet tot een heroverweging van eerder genomen besluiten of gestelde kaders, waarbij moet worden opgemerkt dat ook het college hier niet om vraagt.

Ten tweede is via een motie en kritische noten de onvoldoende kwaliteit van de communicatie naar de samenleving aan de orde geweest. Hier is dus wel een vraag om heroverweging aan de orde maar dit heeft niet geleid tot een bijsturing vanuit de raad. Ook hier moet worden opgemerkt dat het college hier ook niet om vraagt of op dit punt meer fundamenteel bijstuurt.

In opmaat naar de verkiezingen vinden er wel heroverwegingen plaats, in die zin dat het project bouw gemeentehuis tijdelijk is bevroren, het definitieve besluit voor de stopzetting wordt uiteindelijk genomen door de nieuwe raad.

Conclusie 1c: de kwaliteit van de regievoering en de organisatie is aanvankelijk goed, maar wordt onvoldoende naarmate de complexiteit toeneemt. In aanloop naar nieuwe verkiezingen verliezen de raad en het college volledig de regie.

In de fase van de opmaat naar de fusie is er een effectieve stuur- en projectgroepstructuur. Door deze organisatiestructuur en de samenwerking in koppels tussen een lid van de stuur- en de projectgroep was de regie op het proces van goede kwaliteit en gericht op gelijktijdige en een uniforme informatievoorziening naar het

bestuur van de afzonderlijke kernen en de samenleving. Het tempo lag echter te hoog voor de afzonderlijke raden om tot specifieke politieke keuzen te komen ten aanzien van een PvE voor een nieuw gemeentehuis, de exacte locatiekeuze in Naaldwijk en de benodigde investeringen. In dit licht is er weliswaar in deze fase ten aanzien van een nieuw gemeentehuis geen politiek besluit genomen, maar er zijn ook geen ongelukken uit voortgekomen.

Direct na de fusie is er enige tijd sprake van een bestuurlijk vacuüm doordat de oorspronkelijke stuur- en projectgroep is ontbonden. Van regie en sturing is dan een korte periode geen sprake. Uiteindelijk wordt de regie weer opgepakt en start een fase van de ontwikkeling van de belangrijkste plannen. Er lijkt echter niet te worden voortborduurt op eerder werk van de voorgaande stuurgroep. Er worden nieuwe onderzoeken gestart voor een locatiekeuze en nieuwe financiële berekeningen gemaakt. De resultaten van deze onderzoeken liggen nagenoeg in lijn met eerdere onderzoeken en de raad beslist voor de locatie Verdilaan met een taakstellend budget van circa 90 Mln. Euro voor de bouw van een nieuw gemeentehuis. In deze fase is er sprake van een goede regie en bij toenemende complexiteit neemt het college de tijd om een goede procesaanpak te ontwikkelen.

Het financieel overzicht wordt echter steeds complexer doordat het college de financiële tekorten bij het project masterplan Verdilaan wil oplossen met financieel overschot bij het project bouw gemeentehuis. De projecten raken hierdoor sluipenderwijs financieel vervlochten en de transparantie neemt verder af. In dit licht is de toename van de complexiteit mede het gevolg van deze keuze van het college. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de onvoldoende kwaliteit van de kaderstelling, en het niet eenduidige beeld hierover, hier ook ruimte voor heeft geboden. Als laatste is de interne sturing en beheersing van de projecten binnen de ambtelijke organisatie ook niet van dermate kwaliteit dat voldoende bijsturing op dit punt kon plaatsvinden en werkt de bestuurlijke discontinuïteit niet bevorderend.

Een andere belangrijk punt van toenemende complexiteit is dat intussen de weerstand in de samenleving groeit. Door het ontbreken van een integraal participatie- en communicatieplan over beide projecten reageert de raad en het college hoofdzakelijk reactief. Daar waar het college wel een proactief en meer participatief middel inzet - zoals de brochure voor de architectenselectie – werkt dit contraproductief en versterkt verder het beeld in de samenleving dat het nieuwe gemeentehuis duur en luxe is.

In opmaat naar de verkiezingen begint de weerstand in de samenleving zich ook politiek te manifesteren en de raad en het college raken steeds verder de regie kwijt. Er vindt een afsplitsing plaats in de CDA-fractie, ook andere politieke partijen herijken hun standpunten en het college lijkt gaandeweg op basis van op eigen initiatief ingezette onderzoeken (second opinions) een eigen koers te volgen. De resultaten van deze onderzoeken werken echter contraproductief naar de raad, het beeld wordt verder versterkt dat de bouw van het gemeentehuis niet is te realiseren binnen de financiële kaders.

Conclusie 1d: financiële risico's worden door het college consequent in beeld gebracht, maar deze hebben geen doorwerking in de besluitvorming door de raad en het college is hierin meegegaan. De risico's ten aanzien van het draagvlak in de samenleving worden stelselmatig onderschat.

Al bij de vaststelling van het masterplan Verdilaan zijn de financiële risico's van verschillende varianten door het college aan de raad gepresenteerd. Daarna heeft het college de raad regelmatig geïnformeerd over het financieel tekort wat gedurende het project een onoplosbaar probleem bleek. De financiële risico's hebben echter in geen geval doorwerking gekregen in de besluitvorming door de raad. Door het gevraagde krediet als taakstellend budget te definiëren heeft de raad in feite de risico's genegeerd, het college is daarentegen hier te makkelijk in meegegaan.

Een risico van andere aard is het draagvlak in de samenleving ten aanzien van de bouw van een nieuw gemeentehuis. Een risico wat overigens niet uniek is voor de gemeente Westland. Ook in andere gemeenten is het draagvlak voor een nieuw gemeentehuis niet als vanzelf aanwezig. Wel blijkt uit het onderzoek dat de fusie een risicoverhogende factor is. Tijdens de fusie bleek al weerstand in de samenleving ten aanzien van het beeld Naaldwijk als centrumgemeente.

Ondanks het hierboven beschreven algemene risico en de extra risicofactor is er door de ambtelijke organisatie geen, of althans te laat, participatie- en communicatieplan ontwikkelt om het draagvlak in de samenleving ten aanzien van dit punt te monitoren teneinde hierop adequaat te anticiperen.

Conclusie 1e: in de eerste fase van het project is er sprake van een pro-actieve communicatie naar de samenleving. In latere stadia wordt de communicatie enkel reactief. Het enige moment van participatie is qua timing te laat en werkt daardoor contraproductief.

Tijdens de opmaat naar de fusie zijn er verschillende informatieavonden in de individuele kernen georganiseerd en met betrekking tot het masterplan Verdilaan is een klankbordgroep ingesteld waarin belanghebbenden en omwonenden zitting hebben. In een later stadium is de samenleving regelmatig geïnformeerd via de gemeentelijke website en de media. Door het ontbreken van een participatie- en communicatieplan verliest participatie en communicatie echter de aandacht en wordt gaandeweg de communicatie - naarmate er signalen komen van weerstand in de samenleving - steeds reactiever van aard.

Hoewel de wijze waarop de samenleving is betrokken bij de keuze van een architect participatief en proactief van aard is, heeft dit echter contraproductief gewerkt. In een brochure werden vier alternatieven geschetst voor het nieuwe gemeentehuis. Deze brochure heeft op zijn minst bij een deel van de samenleving de indruk gewekt dat plannen al in een zeer vergevorderd stadium waren zonder dat burgers vooraf goed waren geïnformeerd en dat het gemeentehuis te duur en te luxe zou worden.

Hier speelt het ontbreken van een integraal participatieplan - waarin instrumenten voor participatie en communicatie in samenhang, tijd en procesmatig zijn afgewogen - een grote rol.

Conclusie 2: de informatievoorziening van het college naar de raad is overwegend goed. In de laatste fase verliest het college echter de regie en vaart het college haar eigen koers met betrekking tot de informatievoorziening, de aansluiting met de raad gaat dan ook mis.

Nagenoeg gedurende het gehele project is de raad door het college goed geïnformeerd en de informatievoorziening is overwegend van goede kwaliteit. Mede door de inzet van externe bureaus is de raad voorzien van uitgebreide rapporten. Een kanttekening valt te maken bij de transparantie en opbouw van de financiële rapportage. Het bureau AT Osborne heeft hierover ook de nodige opmerkingen over gemaakt in het laatste onderzoek ter validatie van de financiële gegevens. Er is geen eenduidige presentatie en interpretatie van de financiële dekking en er is geen eenduidige splitsing tussen kosten(dragers) en dekking. Dit komt de leesbaarheid en het inzicht in de financiën niet ten goede.

Het college start in het eindtraject op eigen initiatief twee onderzoeken te weten een eerste onderzoek wat het kost om het gemeentehuis alsnog op een alternatieve locatie te vestigen en een tweede onderzoek ter validatie van de financiële gegevens van de projecten bouw gemeentehuis en het masterplan Verdilaan.

Daar het college deze onderzoeken geheel op eigen initiatief start - en wederom een alternatieve locatie onderdeel uitmaakt van het onderzoek - is er een beeld dat het college hier een eigen koers vaart. Er is over deze onderzoeken in ieder geval geen of onvoldoende aansluiting met een vraagstelling vanuit de raad. Dit moet mede in het licht worden gezien dat - zoals eerder genoemd - in opmaat naar de verkiezingen de weerstand in de samenleving zich ook politiek manifesteert en de raad als geheel de regie kwijt raakt.

Wel worden de resultaten van de onderzoeken gedeeld met de raad. Zoals eerder genoemd werken de resultaten echter contraproductief, het beeld binnen de raad dat de bouw van het gemeentehuis niet is te realiseren binnen de financiële kaders wordt verder versterkt.

Conclusie 3: de stedenbouwkundige samenhang tussen de twee projecten masterplan Verdilaan en het project bouw gemeentehuis is al in een vroeg stadium gelegd en bekrachtigd door de vaststelling van de structuurvisie. De financiële samenhang is sluipenderwijs – naarmate het financieel tekort bij het project masterplan Verdilaan niet oplosbaar bleek – tot stand gekomen.

Het adviesbureau BVR heeft al voor de fusie geconcludeerd dat de directe omgeving van de Verdilaan binnen het centrum van Naaldwijk de meest geschikte locatie was vanuit maatschappelijk en stedenbouwkundig opzicht. Toen is in feite al de basis gelegd voor de locatiekeuze en de stedenbouwkundige samenhang met het gebied Verdilaan.

De door de raad vastgestelde structuurvisie voor het gebied Verdilaan concretiseert deze samenhang verder. De structuurvisie voorziet in het kerngebied in de realisatie van een nieuw gemeentehuis, een grotere Albert Heijn, een nieuw busstation, een appartementencomplex en een gebouwde parkeervoorziening. Met de structuurvisie is het project bouw gemeentehuis onderdeel geworden van een integrale gebiedsontwikkeling.

De aanvraag voor kredietstelling van 90,05 Mln. Euro voorziet enkel in de bouw van het gemeentehuis, losse inrichting en ICT, bijkomende kosten, een post onvoorzien en de bouw van een parkeergarage. Behalve de bouw van de parkeergarage is er verder geen financiële samenhang met de gebiedsontwikkeling van de Verdilaan. Tijdens het project masterplan Verdilaan bleken echter de financiële tekorten niet oplosbaar zonder een deel van de tekorten te dekken met budgetten uit het project bouw gemeentehuis. Tijdens deze fase is - min of meer sluipenderwijs - de financiële samenhang tussen beide projecten tot stand gekomen en in de slotfase adviseert het bureau Stadsinzicht het project bouw gemeentehuis en het project masterplan Verdilaan budgettair als één project te benaderen.

Noot: conclusie 3 beperkt zich tot de vraag hoe de samenhang van het project nieuw gemeentehuis met het masterplan Verdilaan tot stand is gekomen, dit in aansluiting op onderzoeksvraag 3 uit hoofdstuk 2 van dit rapport. De kwaliteit en oorzaken worden meer benadrukt in de conclusie 1c.

4.2 Aanbevelingen

Hoewel er nog maatschappelijke en politieke weerstand bestaat, bestaan er aan de andere kant nog voldoende redenen om een herstart van de bouw van een nieuw gemeentehuis te overwegen:

1. De beoogde maatschappelijke effecten zijn nog steeds relevant voor de samenleving van de gemeente Westland. Een check op maatschappelijke en politieke relevantie is hierbij wel noodzakelijk.
2. In de besluitvorming tot beëindiging zijn de zogenaamde “alternatieve kosten of opportunity costs” en de kansen uit het rapport van AT Osborne niet meegewogen.
3. De oorspronkelijke financiële dekking van het project is nog steeds aanwezig.

Daarnaast bestaat er op basis van de conclusies op drie hoofdsporen veel ruimte voor verbetering te weten op het spoor van regievoering, het spoor van interactief beleid en burgerparticipatie en het spoor van financieel- en risicomanagement. Tussen deze drie sporen bestaat er op onderdelen samenhang.

Wij bevelen aan een ontwikkeling op de drie sporen te starten maar achten het verstandig om daarvoor eerst een vruchtbare bodem te creëren. De onderstaande figuur, en de toelichting hierop, geeft een inzicht in de ontwikkeling van de sporen en de volgordelijkheid hierin. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit rapport zich met betrekking tot de aanbevelingen beperkt tot een beschrijving op hoofdlijnen. Deze beschrijving dient dan ook te worden beschouwd als een aanbeveling voor een ontwikkelrichting en behoeft een nadere invulling.



FIGUUR 1: HOOFDSPOREN VOOR VERBETERING

AANBEVELING: CREËER EEN NIEUWE STARTPOSITIE

1 Organiseer een gemeenschappelijke werksessie met raad, college en ambtelijke leiding over het rapport van de rekenkamercommissie, met aandacht voor:
   - 'Waarheidsvinding en verzoening'.
   - Maatschappelijke en politieke relevantie.
   - Het effenen van het pad voor het vervolgproces: met een 'schone lei' beginnen.

2 Organiseer een 'pressurecooker' om op zo kort mogelijke termijn nieuwe of bestaande planvorming rond toekomstige huisvesting af te ronden en tot uitvoering te komen. Werk hierbij op zijn minst aan twee alternatieven. Kies wel voor een voorkeursvariant maar houd een alternatief plan in de lucht vanuit het oogpunt van risicobeheersing en goed projectmanagement.

3 Organiseer een communicatietraject met de brede samenleving, met daarbij aandacht voor:
   - verantwoording voor 'het verleden', vanuit raad en college richting samenleving, door een openbaar dialoog over het rapport van de rekenkamercommissie.
   - het tonen van politiek-bestuurlijke verantwoordelijkheid door te staan voor de genomen besluiten, in welke richting dan ook.

4 Stel een bestuurlijke en ambtelijke 'taskforce' in en investeer in de ontwikkeling van de drie sporen te weten de bestuurlijke en projectmatige regievoering, professionalisering van interactief beleid en burgerparticipatie en de kwaliteit van financieel- en risicomanagement. De ontwikkeling van de drie sporen is hieronder verder in hoofdlijnen uitgewerkt.

Aanbeveling ontwikkeling spoor 1: verbeter de regievoering

1 *Politieke keuzevraagstukken en kaderstelling*

a Bestuur vanuit een strategische visie voor de lange termijn en treedt als bestuur hierover als eenheid naar buiten. De visie dient als ijkpunt te werken voor een kader, beleid en initiatieven en biedt een voorspelbaar vertrekpunt voor partijen in de samenleving.

b Expliciteer de politieke keuzevraagstukken voorafgaande aan raadsbesluiten.

c Concentreer de kaderstelling in eerste instantie op maatschappelijke effecten. Zo kan een schaalsprong en de verlaging van structurele exploitatiekosten leiden tot lagere lasten voor burgers en ondernemers en kan een kwaliteitsprong leiden tot een betere dienstverlening. De kasstroom voor investeringen zijn van een andere aard en hebben niet direct een maatschappelijk effect, tenzij er politieke keuzevraagstukken onder liggen. Bijvoorbeeld investeren we in een nieuw gemeentehuis of investeren we in een ander maatschappelijk vraagstuk?

d Maak relevante alternatieven altijd zichtbaar en maak transparant welke belangen in het geding zijn en welke afweging met genomen besluiten is gedaan. Doe dit in het licht van de eerder genoemde voorkeursvariant waarbij een alternatief plan in de lucht blijft vanuit het oogpunt van risicobeheersing en goed projectmanagement.

2 *Programma- en projectmanagement*

Kies voor een programmatische benadering en laat deze aansluiten op de kaderstelling die in eerste instantie is gericht op beoogde maatschappelijke effecten zoals het verlagen van financiële lasten voor de samenleving, het leveren van betere kwaliteit van diensten aan burgers en ondernemers en het vergroten van de kwaliteitsuitstraling van de gemeente Westland. Projecten of activiteiten die een bijdrage leveren aan deze maatschappelijke doelen kunnen onder de vlag van dit programma worden georganiseerd. Hierdoor ontstaat een samenhangende aanpak terwijl tegelijkertijd individuele projecten goed zijn te onderscheiden, de bijdrage van elk project aan het kader duidelijk is en waarbij de verschillende projecten en voorwaarden transparant op elkaar zijn afgestemd en deze afstemming ook goed wordt geregisseerd en bewaakt.

Maak een bewuste en expliciete keuze voor de afbakening van een project onder het programma, waarbij voldoende samenhang met andere projecten is aangebracht, maar tegelijkertijd het project hanteerbaar is en blijft. Vermijd hierbij verkokerd werken, maar pas ook op voor een topzwaar project waarin alles met elkaar is verbonden. Maak in ieder geval helder hoe de samenhang tussen de projecten is en stuur op deze samenhang. Houdt daarbij de afzonderlijke onderdelen herkenbaar: qua financiën en resultaten.

Noot: de programmatische benadering is bedoeld om verscheidene doelstellingen te bereiken waarbinnen zowel projectmatige als niet-projectmatige activiteiten voor doorontwikkeling worden uitgevoerd. Dit is het essentiële verschil tussen een project en een programma. De bouw van een nieuw gemeentehuis is bijvoorbeeld een project binnen het gehele programma. Dit project kan een bijdrage leveren aan verschillende doelstellingen van het programma. Maar ook niet-projectmatige

activiteiten zoals de invoering van het Nieuwe Werken of een opleidingstraject voor frontoffice medewerkers kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de programmadoelen.

Richt **één stuurgroep** in en voorzie onder het programma in een eenduidig en helder projectmanagement en financiële structuur. Draag zorg voor bestuurlijke continuïteit in de stuurgroep en benoem hiervoor een **programmamanager**. De programmamanager is verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing van het programma en zorgt ervoor dat het programma en de onderliggende projecten in samenhang conform afgesproken methodieken, standaarden en afspraken worden gerealiseerd.

Aanbeveling ontwikkeling spoor 2: professionaliseer interactief beleid en burgerparticipatie.

a Ontwikkel een afwegingskader waarin helder wordt in welke situatie interactief beleid wel en niet van toepassing is. En zo ja, welke participatievormen dan aangewezen zijn. Veranker spelregels met betrekking tot burgerparticipatie binnen het politiek-bestuurlijke domein. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een leidraad in de vorm van een handzaam boekje voor de raad en het college.

b Integreer interactief werken en burgerparticipatie vanaf de start in het 'reguliere' beleidsproces.
Stuur op het vergroten en versnellen van projectrealisatie, juist door meer samen te werken met andere partijen.

c Richt een modulair ontwikkelingstraject in voor professionalisering van interactief werken en burgerparticipatie. Een voorbeeld is een modulaire aanpak langs drie pijlers: uitproberen en leren, borgen van leerervaringen en interne verbreding/kennisdeling.

Uitproberen en leren:
met concrete beleidsopgaven aan de slag op basis van experimenteren, evalueren, bijsturen, opnieuw proberen etc.

Borging van leerervaringen en kwaliteitszorg:
leerervaringen uit de concrete beleidsopgaven vastleggen in handreikingen, instrumenten, procedures en procesbeschrijvingen, en in het bijzonder ook door op diverse plekken mensen aan te wijzen die hiervoor verantwoordelijk zijn.

Interne verbreding van leerervaringen en kennisdeling:
leerervaringen uit de concrete beleidsopgaven gemeentebreed met elkaar delen en opgedane ervaringen en kennis ontsluiten.

Aanbeveling ontwikkeling spoor 3: kwaliteit financieel en -risicomanagement.

a Overweeg de voor- en nadelen van het volledig of deels outsourcen van dergelijke complexe projecten.

b Stuur als raad op financiële kaders aan de hand van een bandbreedte. Wat is het te verwachten bedrag bij een laag en hoog risicopatroon en nemen we in eerste instantie het gemiddelde hiervan? Geef het college hierbij de ruimte voor afwijkingen van het te verwachten bedrag, maar dan wel:
   - binnen de bandbreedte;
   - op basis van een verantwoording van het feitelijk optreden van de al eerder gesignaleerde risico's;
   - en op basis van een verantwoording dat al het nodige is gedaan om deze eerder gesignaleerde risico's te voorkomen.

c Verhoog in ieder geval de kwaliteit van het financieel management en het financieel beheer op grote projecten. Richt dit niet alleen in op basis van financiële criteria of methodiek, maar vooral ook op basis van uniformiteit, transparantie, eenvoud en begrijpelijkheid. Stuur gericht op dit laatste in het geval van de inzet van externe bureaus voor onderzoek.

Deel II: De onderbouwing

Toetsingskader

Het onderzoek gaat uit van een aantal hoofdnormen. Deze normen concretiseren we aan de hand van verschillende items:

1 De kwaliteit van de besluitvorming is voldoende.
2 Er is sprake van tijdige en adequate heroverweging en bijsturing door de raad.
3 De regievoering en de organisatie van het proces vanuit het college is van voldoende kwaliteit.
4 De kwaliteit van de risicobeheersing is voldoende.
5 Adequate communicatie en goed samenspel met de samenleving.
6 De kwaliteit informatievoorziening van college aan raad is voldoende.
7 De samenhang tussen het project bouw gemeentehuis en het masterplan Verdilaan wordt adequaat beheerst.

In dit deel van het rapport worden per hoofdnorm bevindingen/stellingen gepresenteerd. Soms bestaat de bevinding/ stelling uit twee delen ((i) en (ii)). Ter onderbouwing en precisering van elke bevinding/stelling geven we argumenten pro of contra. Een argument pro is niet altijd positief! Dat is afhankelijk van de richting van de bevinding/stelling. Bijvoorbeeld als een hoofdnorm onvoldoende scoort, dan betekent een contra argument dat dit genuanceerd moet worden en dat er ook positieve punten zijn.

Tot slot geven we de bronnen weer waarop de argumenten berusten. ‘S’ verwijst naar de schriftelijke stukken, deze zijn opgenomen in bijlage 2.‘R’ verwijst naar interviews (respondenten). De respondenten zijn eveneens opgenomen in bijlage 2. Vanwege de privacy van de respondenten koppelen we geen namen of functies van personen aan de uitspraken.

De bevindingen per hoofdnorm vormen de bouwstenen voor hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van dit rapport.

1 De kwaliteit van besluitvorming

Bevinding 1	*De kwaliteit van besluitvorming door de raad is per fase van het project verschillend. In de eerste fasen is de kwaliteit van besluitvorming goed maar de kwaliteit neemt af tot onvoldoende naarmate het project vordert.*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
	Argumenten				
	Pro	1	De financiële kaders in de genomen besluiten zijn onhelder.	R S37 S23	Er bestaat geen eenduidig beeld of de renteopbrengsten nu wel tot dekking behoorde of juist niet. Er bestaat geen eenduidig beeld of de grondexploitatie nu wel of niet in het taakstellend budget van 90 Mln. Euro zit. Het project is onoverzichtelijk geworden door ambitie op totale gebiedsontwikkeling Verdilaan. Scheidslijn project nieuw gemeentehuis en masterplan Verdilaan had helderder gemoeten. Geen transparante en heldere scheiding tussen kostendragers, projecten gemeentehuis en masterplan Verdilaan, dekkingscomponenten, oud/nieuw en investeringen/exploitatie. Budgetten gemeentehuis en Verdilaan zijn samengevoegd, wel schuifmogelijkheden echter onvoldoende overzicht. Voorjaarsnota 2008-2011 worden de investeringen voor de nieuwbouw geraamd op 77 Mln. Euro, hier lopen kosten en dekking door elkaar. In andere onderzoeken worden weer andere bedragen genoemd, moeilijk vergelijkbaar.
	Pro	2	Besluitvorming leidt niet tot het duurzaam beslechten van politieke keuzevraagstukken. Daardoor ook: onvoldoende continuïteit in de besluitvorming.	R	De politiek bleef verdeeld, mede door druk vanuit de kern 's-Gravenzande. De raad bleef vragen om onderzoeken en schoof daarmee cruciale beslissingen steeds vooruit. Na de fusie lag de locatiekeuze weer geheel open. Er ontstond in de samenleving een beeld dat alles naar Naaldwijk ging.
	Pro	3	De besluitvorming is 'overhaast' tot stand gekomen. In de aanloop naar de fusie van de voormalige gemeenten of in de aanloop naar verkiezingen.	R	Voor de fusie blijft politieke besluitvorming achterwege. Er is niet gewacht op een aanbesteding voor de bouw van het gemeentehuis. Hier hadden kostenvoordelen uit kunnen komen. Na

Bevinding 1	*De kwaliteit van besluitvorming door de raad is per fase van het project verschillend. In de eerste fasen is de kwaliteit van besluitvorming goed maar de kwaliteit neemt af tot onvoldoende naarmate het project vordert.*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
					aanbesteding is echt zeker wat het gemeentehuis kost. In de fusiecommissie lag het tempo erg hoog, 1 jaar extra had genomen moeten worden.
	Pro	4	De door de raad vastgestelde kaders gaan onvoldoende over de maatschappelijke effecten van de bouw van het gemeentehuis, onder meer in termen van kwaliteit en toegankelijkheid van dienstverlening, lasten voor burgers en behoud identiteit kernen.	R S37 S30	Er was een voortdurende focus op het taakstellende budget van 90 Mln. Euro. Voor de burger zijn de effecten van exploitatielasten en dienstverlening echter relevant. Kaders hadden hierop gericht moeten worden. Een motie gaat wel over maatschappelijk relevante effecten. In deze motie wordt niet het investeringsbudget maar de jaarlijkse lasten aan een maximum gebonden. Deze motie wordt echter ingetrokken. Het Programma van Eisen wordt niet ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Hier zouden zaken als dienstverlening aan de orde kunnen komen. PvE wordt niet aangeboden ter vaststelling door de raad. Kwaliteitsniveau daardoor onvoldoende onderwerp van besluitvorming.
	Pro	5	In de besluitvorming is geen goed zicht op alle belangen en mogelijke maatschappelijke effecten die relevant zijn – daarentegen is de informatie hierover wel voorhanden. a Er is geen goed zich op alle kosten en maatschappelijke effecten van het niet doorgaan van het gemeentehuis op de huidige locatie. a Geen precisering van de kaders bij koppeling aan Verdilaan.	R S14 S15 S23 S25	In totaal zijn de jaarlijkse kosten voor de nieuwbouw 370.000,- Euro lager, dit nog exclusief besparingen door efficiency voor de ambtelijke organisatie. Daarnaast vraagt continuering van bestaande bouw nog om een investering van 10 Mln. Euro. Andere bronnen geven aan dat in totaal de jaarlijkse kosten voor de nieuwbouw 417.000,- Euro lager zijn, inclusief besparingen door efficiency voor de ambtelijke organisatie. De herontwikkeling van bestaande gebouwen tot woonfuncties biedt de meeste perspectieven, de economische effecten zijn nihil. De maatschappelijke effecten zijn positief zoals een beperking van het woningtekort en verhoging draagvlak voorzieningen. Ook zijn goede alternatieven voor trouwlocaties in de kernen voorhanden. Er is bij de afwegingen geen zicht op alle consequenties. Voorbeeld is het besluit tot

Bevinding 1	*De kwaliteit van besluitvorming door de raad is per fase van het project verschillend. In de eerste fasen is de kwaliteit van besluitvorming goed maar de kwaliteit neemt af tot onvoldoende naarmate het project vordert.*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
					stoppen. Er zijn 2.8 Mln. Euro plankosten, te verwachten claims, afkopen architect, inefficiëntie ambtenarenapparaat van 600.000 Euro etc. De structuurvisie voorziet in: de realisatie van een nieuw gemeentehuis, een grotere Albert Heijn vestiging, een nieuw busstation, een appartementencomplex en een gebouwde parkeervoorziening met een park op het dak.
	Contra	6	Er is zicht op maatschappelijke effecten.	S23	De voorjaarsnota 2008-2011 beschrijft de effecten van nieuwbouw. Positieve effecten op: - ruimtelijke omgeving - dienstverlening aan burger - functioneren bestuur - functioneren ambtelijke organisatie Voor de fusie is ook al zicht op op de maatschappelijke effecten te weten de efficiency van het ambtenarenapparaat, de kwaliteit van dienstverlening en de kwaliteitsuitstraling voor het Westland als geheel.
	Contra	7	Er is goed zicht op de risico's.	R S36 S38	Vanaf het begin waren de financiële risico's in beeld. Er worden drie varianten binnen de kaders van de structuurvisie voorgesteld. Bij alle varianten zijn de financiële tekorten helder. Het is helder dat bij de voorkeursvariant er een afhankelijkheid is van meewerking van externe partijen.
	Pro	8	Aan de risico's worden niet de noodzakelijke consequenties gegeven. In de besluitvorming worden de risico's in feite genegeerd door te werken met een taakstellend budget.	S38 R	Er worden drie varianten binnen de kaders van de structuurvisie voorgesteld. Bij alle varianten zijn de financiële tekorten helder. Ondanks deze informatie is tot een taakstellend budget van 90 Mln. Euro besloten. Er wordt gekozen voor de voorkeursvariant, wellicht prematuur en er ontbreekt in de besluitvorming een plan B. In de raad ging het om het totaalbudget, er is taakstellend gestuurd, werkwijze werkt niet, geen zicht op risico's.

Bevinding 1	*De kwaliteit van besluitvorming door de raad is per fase van het project verschillend. In de eerste fasen is de kwaliteit van besluitvorming goed maar de kwaliteit neemt af tot onvoldoende naarmate het project vordert.*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
	Pro	9	Onvoldoende leiderschap en durf vanuit de raad om te staan voor de genomen besluiten.	S18 R	Kennis nemen van i.p.v. instemmen met. De raad heeft nooit om de second opinion van het rapport van AT Osborne gevraagd. Kwam uit de lucht vallen. Toch werden er op basis van dit rapport besluiten genomen. Binnen de samenleving geen steun voor de bouw van een gemeentehuis.

2 Tijdige en adequate bijsturing

Bevinding 2	*Tijdens cruciale momenten vind er geen bijsturing door de raad plaats. Heroverwegingen zijn enkel onderdeel van partijprogramma's voor nieuwe verkiezingen en worden dan ook enkel gedaan in de startperiode van een nieuwe raad.*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
	Argumenten				
	Pro	1	Financiële gat is lang bekend, de raad had eerder tot heroverweging en eventuele actualisering van kaders kunnen komen.	S23 S36 S38	Al voor de fusie heeft adviesbureau BBN bouwkosten geraamd op 100 Mln. Euro. Er worden drie varianten binnen de kaders van de structuurvisie voorgesteld. Bij alle varianten zijn de financiële tekorten helder. In totaal wordt de raad in de periode van 22 april 2008 t/m 1 juli 2009 ten minste negenmaal geïnformeerd over het financieel tekort bij het project masterplan Verdilaan.
	Pro	2	Onvoldoende tijdig inspelen op signalen vanuit de samenleving	R	Al voor de fusie geen besluit door raden over locatiekeuze. Beeld in samenleving dat Naaldwijk teveel centrum zou worden. Raadstukken: in totaal wordt binnen de raad in de periode van 22 april 2008 t/m 1 juli 2009 ten minste tweemaal gesproken over het gebrek aan communicatie met de samenleving en toenemende weerstand.
	Contra	3	De raad vraagt of laat veel onderzoek uitvoeren met het oog	S6 R	Besluit tot second opinion op rapport bureau BVR door bureau Quadrat.

Bevinding 2	*Tijdens cruciale momenten vind er geen bijsturing door de raad plaats. Heroverwegingen zijn enkel onderdeel van partijprogramma's voor nieuwe verkiezingen en worden dan ook enkel gedaan in de startperiode van een nieuwe raad.*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
			op heroverweging van de locatiekeuze.		Er is een aantal keren gevraagd om heroverweging locatiekeuze. Er was geen politieke ruimte hiervoor.
	Pro	4	Met aankoop Rabobank is de raad voor voldongen feiten gesteld.	-	Mededelingen hoofdzakelijk in besloten commissie.
	Pro	5	Geen besluitvorming in de opmaat naar de fusie aangaande locatiekeuze, PvE en financiële reservering.	R S23	
	Pro	6	Raad bevriest het project via een motie, nieuwe raad dient besluit beëindiging te nemen.	-	Raadsvergadering 7 juli 2009, motie verworpen. Raadsvergadering 26 januari 2010 motie in meerderheid aanvaard.

3 Kwaliteit van de regievoering en organisatie van het proces

Bevinding 3	*De kwaliteit van de regievoering en de organisatie is aanvankelijk goed (i) maar wordt onvoldoende naarmate de complexiteit toeneemt (ii). In aanloop naar nieuwe verkiezingen verliest de raad en het college volledig de regie (iii).*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
	Argumenten				
	Pro (i)	1	Voor de fusie regie door stuur- en projectgroep.	R	Stuur- en projectgroep gericht op verkaveling aandachtsvelden, gelijktijdige informatievoorziening en uniformiteit. De onderdelen vragen in hun samenhang om een modulaire aanpak en procesplan.
	Pro (i)	2	Bij toenemende complexiteit is gekozen voor een vooraf vastgestelde procesaanpak.	S12	Proces is door keuze Verdilaan gecompliceerd geworden, steeds meer belanghebbenden in het spel.
	Pro (ii)	3	Het onderwerp is niet goed afgebakend. Er komen steeds	S13 R	Aan het opstellen van een structuurvisie Verdilaan blijken meer complexe aspecten te

Bevinding 3	*De kwaliteit van de regievoering en de organisatie is aanvankelijk goed (i) maar wordt onvoldoende naarmate de complexiteit toeneemt (ii). In aanloop naar nieuwe verkiezingen verliest de raad en het college volledig de regie (iii).*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
			meer zaken bij. De complexiteit nam daardoor steeds meer toe.		kleven. Traject is complex en onoverzichtelijk geworden door ambitie totale gebiedsontwikkeling Verdilaan. De bouw gemeentehuis bleef binnen budget, het gaat mis als de hele Verdilaan betrokken gaat worden.
	Pro (ii)	4	Het overzicht over het proces wordt steeds minder. In het bijzonder bij koppelen van projecten.	R	De bouw gemeentehuis bleef binnen budget, het gaat mis als de hele Verdilaan betrokken gaat worden. Toen de projecten bij elkaar kwamen ging het mis. Veel noodsprongen, ineens opbrengsten school meenemen in de exploitatie terwijl kosten uit een ander potje komen.
	Pro (ii)	5	Sturing op twee projecten leidde niet tot heldere programmasturing. Sturingsprincipes veranderen gedurende het project.	R	Regie moest helderder. Financieel overzicht moest beter. Financieel overzicht van beide projecten op 1 punt. Stuurgroep en projectgroepstructuur. Beelden niet gelijk aan andere respondenten, scheiding lid van stuurgroep of deelnemen aan. Twee of een stuurgroep. Geen aansluiting op de politieke dimensie: politiek gezien als 1 project / ambtelijk twee projecten.
	Pro (ii)	6	Uitdragen besluiten naar buiten toe, vind onvoldoende plaats.	R	Onvoldoende aandacht voor communicatie naar de samenleving, dit terwijl het sentiment negatief was. Pas medio 2008 is een communicatieplan ontwikkeld. In samenleving was het beeld ontstaan van een paleis van 90 Mln. Euro, een glossy folder m.b.t. architectenselectie heeft dit beeld versterkt Onvoldoende aandacht voor communicatie over maatschappelijk effect, geen aandacht voor lagere exploitatielasten nieuw gemeentehuis.
	Contra (ii)	7	Project intern gebruikt als pilot om projectmatig werken te ontwikkelen.	R	Via het project bouw gemeentehuis wilde de gemeentesecretaris het projectmatig werken binnen de ambtelijke organisatie professionaliseren.

Bevinding 3	*De kwaliteit van de regievoering en de organisatie is aanvankelijk goed (i) maar wordt onvoldoende naarmate de complexiteit toeneemt (ii). In aanloop naar nieuwe verkiezingen verliest de raad en het college volledig de regie (iii).*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
	Pro (ii)	8	Onderschatting van ambtelijke capaciteit, zowel uren en kwaliteit. Oorzaken: (1) project verloopt parallel aan fusie, inclusief ontwikkeling aan projectmatig werken. (2) geen kernactiviteit.	R	Het grondbedrijf liep niet goed, er was onvoldoende kennis en kunde, op geen enkel bouwplan werd verdiend. Breng een dergelijk complex project geheel naar buiten. Breng het project bouw gemeentehuis extern onder. Een gemeentehuis bouwen is een apart vak, is geen kernactiviteit, breng een dergelijk project naar buiten. Er is een externe projectleider geworven en er is veelvuldig gebruik gemaakt van externe bureaus. De fusie vroeg veel van de ambtelijke capaciteit. Rekenfouten in de ontvlechting gemeentehuis en gebiedsontwikkeling, veel opeenvolgende herberekeningen en planoptimalisaties.
	Pro (ii)	9	Een eenduidige en heldere sturing op het project verloopt binnen de ambtelijke organisatie moeizaam.	R	Twee projectleiders en twee portefeuillehouders. Gemeentesecretaris is het niet gelukt om regie naar zich toe te trekken. Overzicht ontbrak, gemeentesecretaris haalt externe controller erbij om grip te krijgen. Er is teveel geleund op de resultaten uit onderzoek van veel externe bureaus. Communicatie tussen de twee projecten verliep stroef. Verschillen van mening over de aansturing binnen de ambtelijke organisatie. College stuurde de beide projecten rechtlijnig aan. De context van grondexploitatie is echter niet rechtlijnig maar complex. Command en control structuur niet helder, twee stuurgroepen, twee projectleiders, dubbele rollen.
	Pro (iii)	10	Het college besluit twee keer op eigen initiatief tot een second opinion. Er vindt een afsplitsing in de CDA-fractie plaats.	S57 S67 S68	Mededeling wethouder in raadscommissie 18 juni 2009, InformatiefbeRaad 28 april 2010. Onderzoeken van Stadsinzicht en AT Osborne leiden tot het beeld dat de bouw nieuwe gemeentehuis niet binnen financiële kaders is te realiseren. Initiatiefvoorstel fractie B.

4 Kwaliteit van de risicobeheersing

Bevinding 4	De risico's zijn over het geheel genomen goed in beeld gebracht (i), maar deze hebben geen doorwerking in de besluitvorming door de raad (ii)				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
	Argumenten				
	Pro (i)	1	De risico's zijn in beeld gebracht.	S36	Risico's van verschillende varianten zijn in kaart gebracht. Financiële tekorten en risico's per variant bekent.
	Contra (i)	2	Met uitzondering van de weerstanden in de samenleving.	R	Er is geen (of althans te laat) communicatie/participatieplan waarmee sentimenten in de samenleving worden gemonitord, geen pro-actieve communicatie maar enkel reactief.
	Pro (i)	3	De kwaliteit van de risicoanalyse is goed. De consequenties van risico's zijn in beeld gebracht.	S27 S36	Masterplan Verdilaan en financiële tekorten bij varianten.
	Pro (ii)	4	De risico's met financiële consequenties leiden niet tot een bijstelling van het kader. Er wordt daarentegen gestuurd via een taakstellend budget op de situatie dat er zich geen enkel risico voordoet.	S38	Besloten is tot een taakstellend budget. Geen besluit over hoe om te gaan met risico's en beheersing hiervan.
	Pro (ii)	5	De risico's die ertoe leiden dat de realisatie (tempo, uitvoerbaarheid) van het project in het geding is, leiden niet tot heroverweging en/ of bijstelling van kaders/plannen.	R	Ahold onderhandelingen liepen vast. Portefeuillehouder adviseert college om te stoppen met deze optie en te kiezen voor andere variant. College besluit om door te gaan. Het hele proces is eenzijdig ingericht op 1 variant.

5 Samenspel met de samenleving

Bevinding 5	*In de eerste fase van het project is er sprake van een pro-actieve communicatie naar de samenleving (i). In latere stadia wordt de communicatie enkel reactief (ii). Het enige moment van participatie is qua timing te laat en werkt daardoor contraproductief (iii)*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
	Argumenten				
	Pro (i)	1	Voor de fusie organiseert de stuurgroep informatieavonden in de kernen.	R	Gericht op gelijktijdige en uniforme informatievoorziening.
	Pro (i)	2	Voor het masterplan Verdilaan is een klankbordgroep ingesteld bestaande uit belanghebbenden en omwonenden.	S36	Er is een klankbordgroep ingesteld waarin belanghebbenden en omwonenden zitting hebben. In deze groep is geen voorkeur uitgesproken voor een variant maar er is wel aandacht gevraagd voor de gevolgen van de plannen voor de verkeers- en parkeerdruk, bezonning van woningen en het karakter van het dorp.
	Pro (ii)	3	De informatie over het project - en de genomen besluiten - naar de samenleving is onvoldoende.	R	Onvoldoende aandacht voor communicatie naar de samenleving, dit terwijl het sentiment negatief was. Pas medio 2008 is een communicatieplan ontwikkeld.
	Pro (ii)	4	De communicatie sluit onvoldoende aan bij de belevingswereld van de burgers.	R	In samenleving was het beeld ontstaan van een paleis van 90 Mln. Euro. Onvoldoende aandacht voor communicatie over maatschappelijk effect, geen aandacht voor lagere exploitatielasten nieuw gemeentehuis. Het budget van 90 Mln. Euro ging over gehele centrumontwikkeling, bouwkosten gemeentehuis waren 40 Mln. Euro. Beeld heerst dat bouw gemeentehuis 90 Mln. Euro kost. De politiek heeft het nut van het nieuwe gemeentehuis niet voor het voetlicht kunnen brengen.
	Contra (ii)	5	Er is een poging gedaan om tot participatie te komen rond de architectenkeuze.	R	Bij de architectenselectie is de raad en de samenleving betrokken.
	Pro (iii)	6	De timing ervan was prematuur.	R	In samenleving was het beeld ontstaan van een

Bevinding 5	*In de eerste fase van het project is er sprake van een pro-actieve communicatie naar de samenleving (i). In latere stadia wordt de communicatie enkel reactief (ii). Het enige moment van participatie is qua timing te laat en werkt daardoor contraproductief (iii)*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
			en leidde tot verkeerde verwachtingen, en versterkte ook de weerstanden en was dus contraproductief.		paleis van 90 Mln. Euro, een glossy folder m.b.t. architectselectie versterkt dit beeld. Tevens al bezig met vormgeving gebouw terwijl fundament om überhaupt te bouwen nog niet was gevestigd.
	Contra (ii)	7	Raadsfracties gaan aan het einde van het proces veel de boer op. Veel verantwoording en infoverstrekking.	R	De bridgeclub is overtuigd van nut en noodzaak gemeentehuis op voorkeurslocatie.
	Pro (ii)	8	College spreekt met criticasters naar aanleiding van kettingmail.	R	Communicatie enkel gericht op overtuigen.
	Pro (ii)	9	Geen afweging vooraf of - en zo ja - welke vorm van participatie geschikt is. Gedifferentieerd naar: wanneer, voor welke aspect en voor welke doelgroep?	R	Pas in 2008 is er een communicatieplan gemaakt. Participatie komt nauwelijks van de grond.

6 Kwaliteit informatievoorziening

Bevinding 6	*De informatievoorziening van het college naar de raad is overwegend goed (i). In de laatste fase verliest het college echter de regie en vaart het college haar eigen koers met betrekking tot de informatievoorziening, de aansluiting met de raad gaat dan ook mis (ii).*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
	Argumenten				
	Pro (i)	1	Het college informeert de raad tijdig en de kwaliteit van de informatie is goed.	R S39	Alles wat de raad vroeg werd geleverd door het college. College heeft de raad goed geïnformeerd over kredieten en tekorten. Presentatie van projectleider aan besloten commissie dat onderhandelingen met Ahold stroef verlopen.
	Pro (ii)	2	De consistentie van de informatie wordt naarmate de complexiteit van het proces toeneemt lager.	R	Naar het einde toe werd de raad steeds vaker geconfronteerd met wisselende cijfers. Er zijn achtereenvolgens drie portefeuillehouders belast met het dossier,

Bevinding 6	*De informatievoorziening van het college naar de raad is overwegend goed (i). In de laatste fase verliest het college echter de regie en vaart het college haar eigen koers met betrekking tot de informatievoorziening, de aansluiting met de raad gaat dan ook mis (ii).*				
	Want:			**Bron**	**Toelichting**
					niet bevorderlijk voor de continuïteit. Rond parkeerplaatsen veel gegoochel met cijfers, samenhang met gemeentehuis en grondexploitatie onduidelijk.
	Pro (ii)	3	Op onderdelen werd de raad niet tijdig geïnformeerd.	R	Informatie over Rabobank werd in het presidium gedeeld onder de voorwaarde dat je dit niet met de fractie mocht delen. Het college heeft teveel in de besloten commissie gehouden. Het kwam voor dat we vanuit de commissie maanden niets hoorde.
	Pro (ii)	4	Het (veelvuldige) gebruik van besloten vergaderingen heeft niet bijgedragen aan transparante besluitvorming.	R	Via kadaster informatie opvragen omdat college het niet vrij wilde geven. In presidium info die je niet met fractiegenoten mag delen.
	Pro (ii)	5	College besluit in de slotfase twee keer op eigen initiatief tot second opinion.	S57 S62 S67 S68	Resultaten worden gedeeld met de raad maar versterken het beeld bij de raad dat het project niet binnen de financiële kaders gerealiseerd kan worden.

7 Samenhang project masterplan Verdilaan en bouw gemeentehuis

Bevinding 7	*De stedenbouwkundige samenhang tussen de twee projecten masterplan Verdilaan en het project bouw gemeentehuis is al in een vroeg stadium gelegd en bekrachtigd door de vaststelling van de structuurvisie (i). De financiële samenhang is sluipenderwijs – naarmate het financieel tekort bij het project masterplan Verdilaan niet oplosbaar bleek – tot stand gekomen (ii)*				
	Want:			**Bron**	**Aantekening**
	Argumenten				
	Pro (i)	1	Voor de fusie bleek al de locatie in de directe omgeving van de Verdilaan de meest geschikte locatie. De basis voor de stedenbouwkundige samenhang met het gebied Verdilaan is toen	S23	Het adviesbureau BVR heeft 10 locaties onderzocht. Conclusie van dit onderzoek was dat een locatie in de directe omgeving van de Verdilaan binnen het centrum van Naaldwijk de meest geschikte locatie was, vanuit maatschappelijk en stedenbouwkundig

Bevinding 7	*De stedenbouwkundige samenhang tussen de twee projecten masterplan Verdilaan en het project bouw gemeentehuis is al in een vroeg stadium gelegd en bekrachtigd door de vaststelling van de structuurvisie (i). De financiële samenhang is sluipenderwijs – naarmate het financieel tekort bij het project masterplan Verdilaan niet oplosbaar bleek – tot stand gekomen (ii)*				
	Want:			**Bron**	**Aantekening**
			al gelegd.		opzicht.
	Pro (i)	2	De structuurvisie markeert een helder en transparant moment waarin de koppeling tussen het project gemeentehuis en de gebiedsontwikkeling Verdilaan duidelijk wordt.	S25 S27	De structuurvisie voorziet in het kerngebied in de realisatie van een nieuw gemeentehuis, een grotere Albert Heijn vestiging, een nieuw busstation, een appartementencomplex en een gebouwde parkeervoorziening met een park op het dak.
	Pro (ii)	3	Doorgang en resultaten van het project gemeentehuis worden belemmerd door deze koppeling.	S12 S13 R	Proces is door keuze Verdilaan gecompliceerd geworden, steeds meer belanghebbenden in het spel. Aan het opstellen van een structuurvisie Verdilaan blijken meer complexe aspecten te kleven. Traject is complex en onoverzichtelijk geworden door ambitie totale gebiedsontwikkeling Verdilaan. De bouw gemeentehuis bleef binnen budget, het gaat mis als de hele Verdilaan betrokken gaat worden.
	Pro (ii)	4	Over betekenis van de genomen besluiten bestaat onhelderheid.	R	Ambtelijk: in financieel kader zit Masterplan er niet in, terwijl politiek gezien dit wel zo is. Idem de klokken staan ook niet gelijk wat betreft dekking.
	Pro (ii)	5	Gaandeweg wordt de oplossing voor tekorten bij het masterplan Verdilaan gevonden bij het project bouw gemeentehuis.	R	Het lukt niet om overzicht te houden op dit geheel, de samenhang, inzicht in synergie en op de onderscheiden delen.

Deel III: De bijlagen

Bijlage 1: onderzoeksaanpak

Afbakening en dataverzameling

Aard van het onderzoek

De aard van het onderzoek is – in lijn met de behoefte van de raad – een diepgaand onderzoek. Dit betekent dat de datavergaring en onderzoeksmethoden aansluiten op het karakter van een 'diepgaande studie'.

Afbakening

Het onderzoek richt zich op de periode 2004 tot heden. De scope is gericht op de raad, het college en de ambtelijke organisatie en hun onderlinge wisselwerking. Het gaat ook om de wisselwerking tussen het gemeentebestuur en relevante partijen uit de omgeving. Denk daarbij aan de architect, de projectontwikkelaar(s), grondeigenaren, burgers, relevante actie- en belangengroepen, ondernemers (zoals de Albert Heijn en de Rabobank en de eventuele lokale ondernemersvereniging).

Dataverzameling

In het onderzoek is een groot aantal schriftelijke bronnen bestudeerd en is gesproken met een groot aantal sleutelpersonen (zie Bijlage 2).

Onderzoeksfasen

Voor dit onderzoek heeft de RKC een plan van aanpak opgesteld en besproken met de raad[2].

Het plan van aanpak bestaat uit drie fasen:
Fase 1: een historische feitenreconstructie van het proces.
Fase 2: een verdieping op cruciale momenten in het proces.
Fase 3: inhoudelijke beoordeling, conclusies en aanbevelingen.

Fase 1: historische reconstructie

Het dossier bouw nieuwe gemeentehuis is een langlopend, groot en complex dossier. Binnen het tijdsbestek en de begroting van het onderzoek is het niet mogelijk om alle stukken en momenten van dit dossier uitvoerig te bestuderen. Om het onderzoek hanteerbaar te houden is daarom focus aangebracht, dit is dan ook het primaire doel van fase 1. In deze fase is een historische reconstructie gemaakt van belangrijke besluitvormingsmomenten uit de periode 1 januari 2004 t/m 25 januari 2011. Uit de historische reconstructie zijn vervolgens door middel van een nadere selectie zogenaamde cruciale momenten geselecteerd. De criteria voor het duiden van een besluitvormingsmoment als cruciaal zijn in het onderstaande kader weergegeven.

---

[2] Startdocument rekenkameronderzoek nieuw gemeentehuis.

Cruciale momenten van heroverweging

Hiervan is sprake als:
- de dan geldende politieke kaders knellend blijken en voortgang belemmeren;
- er zich mogelijkheden van versnelling aandienen bij gewijzigde politieke kaders;
- er nieuwe omstandigheden zijn, bijvoorbeeld andere belangen komen op, die om heroverweging vragen;
- er zich grote (financiële) risico's aandienen;
- beoogde resultaten uitblijven of er averechtse (neven)effecten ontstaan;
- de uitvoering hapert of mislukt en/of de planning niet wordt gehaald.

De resultaten van fase 1 zijn door de RKC beschreven in het tussenrapport Onderzoek bouw nieuwe gemeentehuis van 8 april 2011. Dit rapport is door de RKC aan de raad, het college en de ambtelijke organisatie aangeboden en gepresenteerd op 11 april 2011. De reacties naar aanleiding van het tussenrapport en de presentatie zijn verzameld door de RKC met als doel hiermee de historische reconstructie te completeren en de volgende fase van het onderzoek - fase 2 de verdieping op cruciale momenten - nader in te richten.

Fase 2: verdieping op cruciale momenten

De cruciale momenten uit fase 1 worden in deze fase verder verdiept door interviews met actoren die een rol spelen op deze momenten en nadere bestudering van relevante documenten. Bijlage 2 bevat de respondentenlijst en de schriftelijke bronnen.

Voorafgaande aan de interviews en de documentatiestudie zijn door de RKC zogenaamde onderzoekssporen vastgesteld teneinde de interviews en de documentenstudie te kunnen richten. In totaal zijn zeven onderzoekssporen vastgesteld welke zijn gekoppeld aan de drie verschillende deelvragen van paragraaf 2.2:

1 Wat is de kwaliteit van de besluitvorming door de raad? (onderzoeksvraag 1)
2 Heeft een heroverweging of bijsturing door de raad op de cruciale momenten adequaat en tijdig plaatsgevonden? (onderzoeksvraag 1)
3 Wat is de kwaliteit van de regievoering en de organisatie van het proces? (onderzoeksvraag 1)
4 Zijn risico's in beeld gebracht en hebben deze in voldoende mate doorwerking gekregen in de besluitvorming? (onderzoeksvraag 1)
5 Hoe is de communicatie en het samenspel met de samenleving? (onderzoeksvraag 1)
6 Wat is de kwaliteit van informatievoorziening vanuit het college aan de raad? (onderzoeksvraag 2)
7 Hoe is de koppeling tussen het project bouw gemeentehuis met de gebiedsontwikkeling Verdilaan tot stand gekomen? (onderzoeksvraag 3)

De onderzoekssporen zijn voorzien van een toetsingskader bestaande uit een aantal hoofdnormen per onderzoeksspoor. De hoofdnormen worden verderop gepresenteerd onder het toetsingskader.

Voor de interviews is 1 week voor het interview een voorbereidende notitie aan de geïnterviewde toegezonden. Van elk interview is een verslag gemaakt. Dit verslag is vervolgens geverifieerd door de geïnterviewde.

De bevindingen uit de interviews en de documentenstudie zijn verwerkt in een conceptrapport met versienr 01. Deze versie is besproken in de rekenkamercommissie met als hoofddoel het vaststellen van de structuur van het rapport en een eerste duiding van de bevindingen. De op- en aanmerkingen van de RKC zijn verwerkt in een conceptversie 02 en in deze versie zijn tevens conclusies en aanbevelingen toegevoegd.

Fase 3: inhoudelijke beoordeling van conclusies/aanbevelingen en definitieve rapportage

Dit onderzoek op verzoek van de raad verschilt van regulier rekenkameronderzoek. In de regel bestaat rekenkameronderzoek uit het beoordelen van het door het gemeentebestuur gevoerde bestuur op doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid. Deze perspectieven zijn ook in dit onderzoek gehanteerd maar zijn minder leidend voor de beoordeling. Op verzoek van de raad dient dit onderzoek antwoord te geven op de vragen over de besluitvorming, de uitvoering en de rol van de verschillende actoren.

Ook in de uitvoering wijkt het onderzoek af van regulier onderzoek en daarmee in dit geval van de bepaling van de verordening, het reglement en het onderzoeksprotocol van de RKC, met name waar het gaat om bestuurlijk wederhoor. In dit onderzoek is ook de rol van de raad onderwerp van onderzoek. In dit geval acht de RKC het niet gepast dat het college verantwoordelijk voor het bestuurlijk wederhoor, om die reden is hiervan dan ook afgezien.

In lijn met het voorgaande is conceptversie 02 van dit rapport met de conclusies en de aanbevelingen beoordeeld door de RKC. Daarnaast heeft de RKC de hoofdlijnen van de bevindingen, conclusies en aanbevelingen in een gesprek voorgelegd aan de burgemeester. Dit gezien de politieke relevantie en aard van dit onderzoek en zijn rol als voorzitter van het college en de raad en zijn taak om de kwaliteit van het bestuur in de gemeente te bewaken en de interne afstemming binnen de gemeente te bevorderen.

Op- en aanmerkingen van de RKC zijn verwerkt in de voorliggende definitieve versie van het rapport. Dit rapport is aangeboden aan de raad en het college en zal onderwerp zijn van debat in de raad en het college, waarbij de laatste ter voorbereiding van het debat een bestuurlijk standpunt inneemt.

Toetsingskader

Het onderzoek gaat uit van een aantal hoofdnormen. Deze normen concretiseren we aan de hand van verschillende items:

(1) De kwaliteit van de besluitvorming is voldoende

Of de besluitvorming van voldoende kwaliteit is, meten we af aan de hand van onder meer de volgende punten:

- Er is een goed zicht op alle relevante belangen – invalshoeken (en daarmee ook beoordelingscriteria.
- Er is goed zicht op alle relevante alternatieven.
- Er is goed zicht op alle relevante consequenties van alternatieven / koppeling aan risicoanalyse: goed zicht op risico's (inclusief kans en consequenties) / inclusief: goed zicht op alle kosten en baten.
- Het besluit is voldoende helder, dat wil zeggen evalueerbaar en resultaatgericht.
- Het besluit is financieel gezond / er is dekking aanwezig.
- Er is voldoende continuïteit in de besluitvorming. Besluiten worden niet telkens herzien op grond van zaken die eerder voorzien hadden moeten worden, of op grond van bijzaken.
  Gegeven een verantwoord besluit is er voldoende verantwoordelijkheid(sbesef) om te staan voor de consequenties van besluiten.

(2) Er is sprake van tijdige en adequate heroverweging en bijsturing door de raad

Hiervan is sprake indien:

- De raad is op juist moment en tijdig in beeld. De raad wordt niet voor voldongen feiten gesteld worden, waardoor bijsturing niet meer mogelijk is (onomkeerbaar proces).
- De gestelde kaders worden heroverwogen op grond van relevante informatie (zie ook hierna).
- De heroverweging resulteert in adequate besluitvorming en daadkracht (zie punt 1).

(3) De regievoering en de organisatie van het proces vanuit het college is van voldoende kwaliteit

De kwaliteit van regievoering en van de organisatie van het proces kunnen zijn af te meten aan onder meer de volgende punten:

(Regievoering)

- Het onderwerp is goed afgebakend.
- Er bestaat een goed overzicht van alle aspecten van het onderwerp en alle relevante actoren.
- Er is sprake van goede samenwerking met alle interne en externe actoren.
- Beleid, besluiten en plannen worden uitgedragen en gemeenschappelijk gemaakt met alle relevante interne en externe actoren.
- Er wordt op een goede manier over het gehele project verantwoording afgelegd.

(Organisatie en projectmanagement)

- Er zijn interne richtlijnen, checklists of standaarden voor projectplannen/ projectmatig werken welke zijn toegepast.

- De beoogde resultaten zijn beschreven in projectplannen in termen van evalueerbare doelen en met tussentijdse mijlpalen in het proces.
- Er is sprake van actief risicomanagement door periodiek alle risico's, kans van voorkomen en (keuzen in) beheersmaatregelen te herijken ten behoeve van (bij)sturing en controle/bewaking van risico's.
- De beheersing van het proces wordt ondersteund door professionele hulpmiddelen voor digitale dossiervorming en projectbeheersing (inclusief capaciteit- en budgetbewaking).
- Er is voldoende ambtelijke capaciteit (in tijd en competentie).
- Er is sprake van een adequate koppeling tussen de externe adviseurs en de interne organisatie.

(4) De kwaliteit van de Risicobeheersing is voldoende

Risicobeheersing wordt belicht vanuit de volgende punten:

- De risico's zijn goed in beeld.
- De kwaliteit van de risico-analyse is goed. Voor die gesignaleerde risico's geldt dat de kans van optreden maal de consequenties ervan goed in beeld zijn.
- De risico's worden in de besluitvorming op adequate wijze meegenomen.

(5) Adequate communicatie en goed samenspel met de samenleving

Communicatie en samenspel met de samenleving beoordelen we aan de hand van de volgende punten:

a De informatievoorziening richting samenleving is voldoende, tijdig, juist en voldoende begrijpelijk.

b De communicatie sluit aan bij de belevingswereld van hun, in het bijzonder de bestaande beeldvorming over het bouwen van een stadhuis.

c De participatie met de samenleving wordt goed georganiseerd:
   - Er is voldoende beleidsruimte.
   - De inzet en de rolverdeling is helder gecommuniceerd.
   - Er is sprake van een goed verwachtingenmanagement.

(6) De Kwaliteit informatievoorziening van college aan raad is voldoende

De kwaliteit van de informatie die het college aan de raad verschaft, kan worden beoordeeld aan de hand van de volgende punten:

- Het college verschaft de raad voldoende relevante informatie.
   a Kort overzicht van de procesgeschiedenis uitmondend in de dan geldende politieke kaders (doelstellingen, tijdsbepaling, randvoorwaarden en budget).
   b Het expliciet benoemen van de voorliggende politieke keuzevraagstukken, inclusief alternatieven en de voor- en nadelen ervan en het verschaffen van overige relevante informatie met het oog op politieke afweging (op de momenten dat het nodig is).
   c Voor zover van toepassing: voortgang, ontwikkelingen rond politieke thema's en (te verwachten) resultaten – in termen van doelbereiking en neveneffecten.
   d Inzicht in wat er in de samenleving leeft (belangen, wensen, opvattingen).
   e Antwoord op verzoek om informatie vanuit de raad (antwoord op concrete mondelinge en schriftelijke vragen dan wel antwoord op verzoek voortgangsrapportage).

- De informatie is feitelijk juist conform de kennis bij het college en de ambtelijke organisatie op dat moment.
- De informatie is consistent met ander informatie.
- De informatie is begrijpelijk, dat wil zeggen overzichtelijk en in heldere taal weergegeven.
- De informatie is actueel en tijdig beschikbaar, dat wil zeggen niet te vroeg of te laat met het oog op adequate taakuitoefening door de raad.

(7) De samenhang tussen het project nieuw gemeentehuis en het Masterplan Verdilaan wordt adequaat beheerst

Toetsingspunten hierbij zijn onder meer:

- Er is sprake van (of dit is onvoldoende doordacht / voldoende onderbouwd dat er) logische of noodzakelijke koppeling (voor de bouw van gemeentehuis is koppeling voordelig (noodzakelijke voorwaarde, stimulans, minder kosten, hogere kwaliteit, 'synergie' etc).
- Doorgang en resultaten van project gemeentehuis worden bevorderd en niet belemmerd door deze koppeling.
- (verdieping op vorig punt). Het masterplan Verdilaan krijgt een eigen dynamiek – er komen zaken bij, of zaken gaan anders – waardoor gemeentehuis wordt naar beneden of boven wordt meegetrokken.
- Het lukt om overzicht te houden op geheel (en samenhang, inclusief synergie) en op de onderscheiden delen (dus ook apart op het gemeentehuis). Bijvoorbeeld geen kostenvermenging.
- Relevante wijzigingen in kaders als gevolg van de samenhang worden expliciet gemaakt en bewust afgewogen.

Bijlage 2: bronnen

Respondentenlijst

Geïnterviewde	Functie
Sjaak van der Tak	Burgemeester, 2 september 2004 - heden
Joop Gardien	Voormalig portefeuillehouder huisvesting gemeentelijke organisatie, 2 jan. 2004 - 1 sept. 2007
Maarten v.d. Zwan	Voormalig portefeuillehouder huisvesting gemeentelijke organisatie, 1 sept. 2007 – 27 jan. 2009
Arne Weverling	Voormalig portefeuillehouder huisvesting gemeentelijke organisatie, 27 jan. 2009 – 29 april 2010
Theo Duijvesteijn	Portefeuillehouder financiën en planontwikkeling grondzaken, 2006 – heden.
Guy Buck	Voormalig gemeentesecretaris, 1 jan.2004-20 mei 2008
Maarten van Beek	Gemeentesecretaris, 20 mei 2008 – heden
John Hagenaars	Voormalig ambtelijk projectleider, april 2004 – jan. 2005
Chris van Heel	Ambtelijk projectleider,
Carel van Rosmalen	Voormalig hoofd Planontwikkeling, tot jan.2010
Joep Esser	Onderhandelaar Ahold (externe partij)
Remmert Keizer	GBW
Arie Wijten	CDA
John Witkamp	LPF
Jan Prins	PW
Carlieke van Staalduinen	VVD
Arie van Heteren	CU/SGP
Aad van Uffelen	Betrokken burgers
Jan Boogaard	
Jan van Heijningen	
Corrie Stolk	

Schriftelijke bronnen

S	Volgnr.	Jaar	Maandnr. (1 tot 12)	Titelbeschrijving
S	1	2003	8	Gemeentehuis Westland, Rapport locatieonderzoek nieuw gemeentehuis, BVR
S	2	2003	11	Gemeentehuis Westland, Rapport vergelijking locaties, BVR, BBN
S	3	2003	11	Overdrachtsdossier nieuwe huisvesting gemeente van de stuurgroep.
S	4	2004	4	Raadsvoorstel AV01, instelling commissie voorbereiding Stadhuis
S	5	2004	5	Notulen vergadering 18 mei 2004 bijzondere commissie voorbereiding stadhuis. Agendapunt 4 Locatiekeuze Stadhuis.
S	6	2004	5	Notulen raadsvergadering 25 mei 2004, behandeling raadsvoorstel nr. 102: 1. Locatie Verdilaan als locatie te kiezen 2. Opstellen structuurplan.
S	7	2004	7	Notulen vergadering 1 juli 2004 commissie voorbereiding stadhuis, behandeling nota keuze voor een second opinion onderzoek naar meest geschikte locatie.
S	8	2004	11	Rapport Vergelijking locaties Verdilaan en Proefstation, Quadrat 17 november 2004.
S	9	2004	12	Notulen vergadering 14 dec. 2004 commissie voorbereiding Stadhuis, bespreking Rapport bureau Quadrat "Vergelijking locaties Verdilaan en Proefstation".
S	10	2004	12	Notulen raadsvergadering 21 dec. 2004, behandeling raadsvoorstel 269: 1. Overnemen conclusie Quadrat locatie Verdilaan aan te wijzen.
S	11	2005	3	Procesaanpak gebiedsontwikkeling Verdilaan e.o. en locatiebepaling gemeentehuis.
S	12	2005	4	Notulen vergadering 19 april 2005 commissie voorbereiding Stadhuis, bespreking procesaanpak gebiedsontwikkeling Verdilaan.
S	13	2005	4	Notulen raadsvergadering 26 april 2005, besluit procesaanpak 1. Integrale benadering hele gebied Verdilaan.
S	14	2005	5	Rapport Financiële afweging bestaande of nieuwe huisvesting 27 mei 2005, BBN
S	15	2005	5	Rapport Economische effecten herontwikkeling gemeentehuis 11 mei, BRO.
S	16	2005	5	Notitie B&W 17 mei 2005, auteur M.Hulsegge, Economische/-maatschappelijke effecten herontwikkeling gemeentehuizen en financiële afweging bestaande of nieuwe huisvesting.
S	17	2005	6	Notulen vergadering 15 juni 2005 commissie voorbereiding Stadhuis, bespreking BBN en BRO rapporten.
S	18	2005	6	Notulen raadsvergadering 22 juni 2005, kennis nemen van notitie "Economische effecten herontwikkeling gemeentehuis en financiële afweging bestaande of nieuwe huisvesting, kennis nemen van onderzoeksrapporten BBN en BRO.
S	19	2005	8	Notulen vergadering 10 augustus 2005 commissie voorbereiding Stadhuis, bespreking rapport van bureau ingehuurd door het CDA (bureau Objectum).
S	20	2005	8	Notulen vergadering 24 augustus 2005 commissie voorbereiding Stadhuis, bespreking selectieprocedure stedenbouwkundig bureau.
S	21	2005	10	Notulen vergadering 31 oktober 2005 commissie voorbereiding Stadhuis, bespreking selectie drie stedenbouwkundige bureaus.
S	22	2005	12	Document resultaat kwalificatieronde stedenbouwkundig bureaus, 1 december 2005.

S	Volgnr.	Jaar	Maandnr. (1 tot 12)	Titelbeschrijving
S	23	2007	6	Voorjaarnota 2008 – 2011, bijlage 6 Nieuwbouw gemeentehuis
S	24	2007	9	Notulen vergadering 11 september 2007 commissie Ruimte, bespreking structuurvisie Verdilaan.
S	25	2007	9	Notulen raadsvergadering 25 sept. 2007, bespreking raadsvoorstel nr. 481, voorstel vaststelling structuurvisie Verdilaan.
S	26	2008	2	Projectplan nieuw gemeentehuis, doc.nr. NG-07-001 8 februari 2008
S	27	2008	3	Masterplan Verdilaan e.o., 2 maart 2008.
S	28	2008	3	Rapport Verdilaan Naaldwijk Variantenonderzoek, 5 maart 2008, BBN
S	29	2008	3	Nieuw Gemeentehuis Westland, Elementenbegroting, 6 maart 2008, Basalt Bouwadvies bv.
S	30	2008	3	PvE Toets Gemeentehuis Westland Naaldwijk, 7 maart 2008 BBN
S	31	2008	3	Presentatie Project Nieuw gemeentehuis, Chris van Heel, 18 maart 2008.
S	32	2008	3	Presentatie Masterplan Verdilaan Naaldwijk, 18 maart 2008.
S	33	2008	3	Benchmark investeringskosten, doc.nr. NG-08-005, 19 maart 2008.
S	34	2008	3	Ontwerp programma van eisen nieuw gemeentehuis t.b.v. de kostenraming, doc. nr. NG-08-01, 19 maart 2008
S	35	2008	3	Notitie Investeringskosten Stadhuis Gemeente Westland op basis van VNG publicatie “Bouwen Gemeentehuizen - 2004”, doc.nr. NG-08-006, 19 maart 2008.
S	36	2008	4	Raadsvoorstel 75, 22 april 2008, masterplan Verdilaan Naaldwijk.
S	37	2008	4	Raadsvoorstel 76, 22 april 2008, aanvraag krediet t.b.v. realisatie nieuw gemeentehuis.
S	38	2008	4	Notulen raadsvergadering 22 april 2008, bespreking raadsvoorstel nr. 75 en nr. 76 respectievelijk: 1 vaststellen masterplan Verdilaan 2 beschikbaarstelling krediet van 90 Mln. Euro voor realisatie nieuw gemeentehuis.
S	39	2008	7	Presentatie Nieuw Gemeentehuis Stand van Zaken aan besloten deel commissie Bestuur, Chris van Heel, 10 juli 2008.
S	40	2008	7	Brief B&W aan de raad, uitkomst onderhandelingen met Ahold Vastgoed, doc.nr. 08-22180, 16 juli 2008
S	41	2008	8	Brief B&W aan commissie Bestuur, stand van zaken projecten Verdilaan en nieuw gemeentehuis, doc.nr. 08-0027669, ongedateerd, besproken in besloten vergadering commissie Bestuur op 23 sept. 2008.
S	42	2008	9	Presentatie Nieuw Gemeentehuis/Masterplan Stand van Zaken locatie, aan besloten deel commissie Bestuur, 23 sept. 2008
S	43	2008	12	Persbericht 08-190, 4 december 2008, architectenselectie nieuw gemeentehuis vertraagt.
S	44	2008	12	Brief B&W aan de raad, 5 december 2008, stand van zaken project nieuw gemeentehuis (vertraging architectenselectie).
S	45	2008	12	Besluitenlijst vergadering 4 dec. 2008 commissie Bestuur.
S	46	2008	12	Brief B&W aan de raad, 5 december 2008, stand van zaken project nieuw gemeentehuis (vertraging architectenselectie).
S	47	2009	2	Brief B&W aan de raad, doc.nr. 09-8273, 27 februari 2009, beantwoording van vragen (overeenstemming met Ahold).
S	48			Vervallen
S	49	2009	3	Notulen raadsvergadering 3 maart 2009, 1 stand van zaken bouw gemeentehuis 2 voorstel bekrachtiging geheimhouding.
S	50	2009	3	Koopovereenkomst inzake Verdilaan 1 te Naaldwijk.
S	51	2009	3	Brief B&W aan raad, doc.nr. 09-12423, 25 maart 2009, ontwikkelingen

S	Volgnr.	Jaar	Maandnr. (1 tot 12)	Titelbeschrijving
				plan Verdilaan e.o. in Naaldwijk.
S	52	2009	3	Notulen raadsvergadering 31 maart 2009, behandeling brief B&W doc. nr. 09-12423.
S	53	2009	3	Toetsplan DP Ontwerp nieuw gemeentehuis, auteur H.M. van der Weerd, 16 maart 2009.
S	54	2009	4	Rapport Aanbesteding architect nieuw gemeentehuis, eindrapport fase 3, auteur beoordelingscommissie, 27 april 2009.
S	55	2009	5	Notulen raadsvergadering 26 mei 2009, 1 bekrachtiging uitslag architectenselectie, raadsvoorstel 107; 2 instellen onderzoek lekken vertrouwelijke informatie beoordelingscommissie architectenselectie, raadsvoorstel 106.
S	56	2009	6	E-mail gemeentesecretaris 18 juni 2009 aan gebruikers de Lier, Monster, Naaldwijk, 's-Gravenzande en Wateringen betreffende mededelingen wethouder tijdens commissie Bestuur d.d. 18 juni.
S	57	2009	7	Notitie bureau Stadsinzicht 1 juli 2009, resultaten quick-scans alternatieven Verdilaan.
S	58	2009		Presentatie bureau Stadsinzicht 1 juli 2009, resultaten quick-scans alternatieven Verdilaan.
S	59	2009	7	Besluitenlijst commissies EFO en Bestuur 1 juli 2008, bespreking quick-scan bureau Stadsinzicht over financiële gevolgen bouwen op andere locatie dan Verdilaan.
S	60	2009	7	Brief B&W aan de raad, doc.nr. 09-0029914, 1 juli 2009, Verdilaan en omgeving resultaten quick-scan.
S	61	2009	7	Brief B&W aan de raad, doc.nr. 09-0030720, x juli 2009, beantwoording raadsvragen in het kader van het nieuw gemeentehuis.
S	62	2009	7	Notulen raadsvergadering 7 juli 2009, beraadslaging over brief B&W inzake resultaten quick-scan en beantwoording ingediende vragen.
S	63	2009	7	Contract t.b.v. nieuw gemeentehuis, 23 juli 2009, gemeente Westland en architectenbureau Cepezed bv.
S	64	2009	7	Memo van de directie aan college van B&W, 8 september 2009, vervolg projecten Nieuw Gemeentehuis en Verdilaan.
S	65	2010	1	Notulen raadsvergadering 26 januari 2010, behandeling initiatiefvoorstel: 1 opschorten van het raadsbesluit van 22 april 2008.
S	66	2010	1	Initiatiefvoorstel tot opschorten besluiten Verdilaan en Gemeentehuis, initiatiefnemer Fractie Bogaard, 26 januari 2010 + aangenomen motie.
S	67	2010	4	Presentatie rapport Validatie VO nieuwbouw gemeentehuis en de ontwikkeling van het gebied Verdilaan in Naaldwijk, 9 maart 2010, AT Osborne (presentatie aan B&W).
S	68	2010	4	Presentatie rapport Validatie VO nieuwbouw gemeentehuis en de ontwikkeling van het gebied Verdilaan in Naaldwijk, 28 april 2010, AT Osborne (presentatie in InformatiefbeRaad).
S	69	2010	6	Raadsvoorstel 4 juni 2010, nr. 10-0041756, de besluiten met betrekking tot het project Nieuw gemeentehuis in te trekken met inachtneming van de financiële afwikkeling.
S	70	2010	6	Rapport toelichting validatie plannen gemeente Westland, VO Nieuw gemeentehuis en grondexploitatie Verdilaan, 21 juni 2010, AT Osborne.
S	71	2010	6	Validatie VO Nieuw gemeentehuis en GREX Verdilaan, beantwoording vragen gemeenteraad, 21 juni 2010, AT Osborne.
S	72	2010	6	Besluitenlijst vergadering Westlandberaad 29 juni 2010, raad besluit in meerderheid conform raadsvoorstel nr. 10-0041756.

S	Volgnr.	Jaar	Maandnr. (1 tot 12)	Titelbeschrijving
S	73	2010	8	Artikel Cobouw, 27 augustus 2010, “Twee jaar verder en nog geen glimp van nieuw Stadhuis”.

Bijlage 3: historisch overzicht 27 april 2004 – 25 januari 2011

Uit de historische reconstructie herkennen we vier belangrijke perioden van het project:
- Periode 0: de fusie tussen de vijf gemeenten (tot 1 januari 2004).
- Periode 1: het ontwikkelen van de plannen zoals de structuurvisie, het masterplan en krediet en de besluitvorming hierover (1 januari 2004 – 22 april 2008).
- Periode 2: het managen van financiële tekorten en weerstand in de samenleving (22 april 2008 – 7 juli 2009).
- Periode 3: het slot en de beëindiging van het project (7 juli 2009 – 29 juni 2010).

Periode 0: de fusie tussen de vijf gemeenten (tot 1 januari 2004)

Voor 2004 is er tijdens het fusieproces van de gemeenten De Lier, 's-Gravenzande, Wateringen, Monster en Naaldwijk besloten tot de realisatie van een nieuw gemeentehuis in Naaldwijk. Op 1 januari 2004 was de herindeling een feit, werd de nieuwe gemeente Westland gevormd en is gestart met de realisatie van het plan "Bouwen aan een nieuwe gemeente Westland" waarvan de realisatie van het nieuwe gemeentehuis in Naaldwijk een onderdeel is.

Op 27 april 2004 is een bijzondere commissie van de raad gestart met het project " nieuw gemeentehuis Westland". In dit onderzoek is de start van de bijzondere commissie het startmoment van het te onderzoeken dossier.

Periode 1: ontwikkelen van de plannen structuurvisie, masterplan en krediet en de besluitvorming hierover (1 januari 2004 – 22 april 2008)

Op **26 april 2005** besluit de raad over een procesaanpak aangaande het ontwikkelen van een structuurvisie voor het plangebied Verdilaan. Deze locatie is door de raad op 18 mei 2004 en 21 december 2004 als locatie aangewezen voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis. Hierbij is besloten een structuurplan voor de omgeving Verdilaan op te stellen.

Tijdens de ontwikkeling van de structuurvisie blijken meer complexe aspecten te kleven dan in eerste instantie gedacht. Hierover is de bijzondere commissie op 19 april 2005 door de wethouder geïnformeerd. In het plangebied zijn er veel partijen - al dan niet met grondposities - die verschillende belangen hebben. In de procesaanpak worden 2 sporen voorgestaan:
1 Een integrale benadering voor het hele gebied Verdilaan;
2. Op korte-termijn inzicht geven in de belangrijkste aspecten die bij de bouw doorslaggevend zijn.

De aanpak kan worden uitgevoerd binnen een eerder beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet.

Op **25 september 2007** besluit de raad over de structuurvisie Verdilaan. De structuurvisie voorziet in de realisatie van een nieuw gemeentehuis, een grotere Albert Heijn vestiging, een nieuw busstation, een appartementencomplex, een parkeervoorziening en een park.

Aan de hand van de notulen is het niet duidelijk wat nu exact besloten is. Volgens de wethouder is de structuurvisie een kader en deze zal verder worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een onderbouwing van de financiële aspecten.

Op **22 april 2008** besluit de raad over twee belangrijke onderwerpen:
1. Het masterplan Verdilaan e.o. als uitwerking van de structuurvisie;
2. Beschikbaarstelling van een krediet ten behoeve van de bouw van het nieuwe gemeentehuis van 90 Mln. Euro.

Het masterplan bestaat uit drie varianten waarbij variant 3 de voorkeur heeft. Variant 3 omhelst de bouw van een nieuw gemeentehuis en een nieuwe supermarkt op Rabo locatie. Bovenop de supermarkt woningen, school kan worden gehandhaafd.

Alle varianten hebben een financieel tekort. Variant 3 heeft een financieel tekort van 22.5 Mln. Euro, dit is lager dan het tekort van de andere varianten. Door diverse maatregelen kan volgens de plannen het tekort van variant 3 worden teruggebracht tot 0 Euro. In de plannen worden risico's benoemd. In de besluitvorming worden deze niet verder gewogen, het krediet moet worden beschouwd als een taakstellend budget.

Masterplan

Er worden drie moties ingediend. Motie 1 betreft het uitbreiden van het plangebied met de grond van de school Ouverture om daarmee de bouwhoogte in overeenstemming te brengen met de structuurvisie. Motie 2 betreft de communicatie met de burgers in het proces en draagt het college op om alles te doen om de burgers alsnog te consulteren, alvorens tot besluitvorming over te gaan. Motie 3 stelt voor het gemeentehuis in het centrum te bouwen en een gemeentekantoor buiten het centrum en de optie gemeentekantoor op de ISW-locatie of locatie Proefstation en publieks- en bestuursfunctie aan de Verdilaan serieus te onderzoeken.
Motie 1 wordt aanvaard en het masterplan Verdilaan wordt aanvaard met 29 stemmen voor en 7 tegen.

Krediet

Er worden 1 amendement en twee moties ingediend. Het amendement wijzigt het besluit door een krediet van 85 Mln. Euro beschikbaar te stellen ten behoeve van de realisatie van een nieuw gemeentehuis. Motie 1 stelt voor om het genoemde investeringsbudget als een taakstellend maximum te beschouwen en eventuele tegenvallers binnen het budget op te lossen zonder dat dit leidt tot hogere exploitatiekosten. Motie 2 stelt voor niet het investeringsbudget maar de jaarlijkse lasten aan een maximum te binden.
Het amendement wordt verworpen en motie 1 en motie 2 worden gedurende de raadsvergadering ingetrokken. Het raadsvoorstel beschikbaarstelling van een krediet ten behoeve van de bouw van het nieuwe gemeentehuis van 90 Mln. Euro wordt aanvaard met ruimhartige meerderheid. Tegen stemmen 1 fractie en een fractielid met een stemverklaring.

Periode 2: het managen van financieel tekort en weerstanden in de samenleving (22 april 2008 – 7 juli 2009)

Op **10 juli 2008** presenteert de projectleider aan een besloten deel van de commissie Bestuur dat de onderhandelingen met Ahold stroef verlopen en dat er spanning is tussen franchisegever en –nemer respectievelijk Ahold en Koornneef. Er is sprake is van een groot financieel gat, er bestaan veel risico's ten aanzien van de deal en de planning is onduidelijk. Ook is aangegeven dat er een goed bruikbaar alternatief voorhanden is.

Op **16 juli 2008** informeert het college met een brief de raad over de voortgang van het overleg met Ahold. Hierin stelt het college dat voor de realisatie van de voorkeursvariant van het masterplan Verdilaan (nieuw gemeentehuis inclusief een ondergrondse parkeergarage en een park ter plaatse van het huidige gemeentehuis) het noodzakelijk is overeenstemming te bereiken met Ahold over het realiseren van een nieuwe supermarkt op een andere locatie.

De realisatie van een nieuwe grote supermarkt XL is wenselijk op de locatie van de Rabobank welke recent door de gemeente is aangekocht. Op 22 april 2008 heeft Ahold een mogelijke invulling van deze kavel voorgelegd. Dit voorstel is - ook na vervolgoverleg - voor de gemeente echter niet acceptabel, er blijft een financieel gat over van 5.7 Mln. Euro. De gemeente heeft dan ook aan Ahold medegedeeld dat de realisatie van een nieuwe XL-supermarkt op de Rabolocatie niet uitvoerbaar is binnen de gestelde gemeentelijke randvoorwaarden.

Op **23 september 2008** is de impasse ten aanzien van de onderhandelingen met Ahold besproken in een besloten deel van de commissie Bestuur. Het geschetste tekort is tussen 0 en 9 Mln. Euro.

De conclusie is dat de voorkeursvariant een reële mogelijkheid blijft indien heronderhandelingen worden gestart.

Op **4 december 2008** deelt de wethouder in de commissie Bestuur mede dat het onderhandelingsproces gaande is, er uiterlijk 1 maart 2009 duidelijkheid moet zijn en dat het college tot 1 maart 2009 verder gaat met het verwerven van gronden. De commissie wil zeker weten dat de gronden ook daadwerkelijk geleverd kunnen worden en dat er binnen de financiële kaders kan worden gebouwd, anders moet dit bouwplan komen te vervallen.

Op **27 februari 2009** deelt het college met een brief mede aan de raad dat er tussen de gemeente en Albert Heijn overeenstemming is bereikt. Wel zijn gesprekken tussen franchisegever en –nemer nog gaande. Deze gesprekken zijn bepalend voor de levering van de grond.

Op **3 maart 2009** wordt in de raadsvergadering - naar aanleiding van de brief van het college - de stand van zaken besproken. In deze raadsvergadering is veel discussie tussen de raad en de wethouder of er al dan niet sprake is van een overeenstemming tussen de gemeente en Ahold en of er nu gestart kan worden met de koop van het perceel en bouw

gemeentehuis. Albert Heijn en Koornneef hebben immers geen overeenstemming. Volgens de wethouder kan nu absoluut gestart worden.

Er wordt verder zonder hoofdelijke stemming een voorstel van het college tot bekrachtiging geheimhouding aangenomen.

Op **25 maart 2009** informeert het college de raad over de stand van zaken. In feite is de situatie ongewijzigd, gesprekken tussen franchisegever en -nemer zijn nog gaande en er is een tekort van 8.4 Mln. Euro. Wel mogen burgers tussen 2 en 17 april advies uitbrengen over het ontwerp en daarmee de keuze voor de architect.

Op **26 mei 2009** wederom signalen in de raadsvergadering dat er veel weerstand is in de samenleving. Het communicatietraject naar burgers laat te wensen over en het college heeft ervoor gekozen om met de veertien critici om de tafel te gaan.

Op **7 juli 2009** een beraadslaging in de raad over de uitkomsten van een quick-scan door een extern bureau. Hierover is op 1 juli de raad door het college middels een brief geïnformeerd. De quick-scan geeft aan dat andere varianten op een locatie buiten de Verdilaan financieel niet haalbaar zijn en dat aan te bevelen is het Masterplan Verdilaan en het project Nieuw Gemeentehuis als 1 project te beschouwen. Dit levert efficiency- en synergievoordelen op.

De wethouder beveelt doorgaan tot aanbesteding aan, op dat moment is exact bepalen of alles haalbaar is. Het college vraagt geen nieuw krediet maar wil wel het benaderen als 1 project. Ook motiveert de wethouder waarom er synergievoordelen ontstaan:
- verminderen van de risicovoorziening en beperken van plankosten;
- je kunt komen tot 1 totaalontwerp;
- bij het project gemeentehuis wordt het parkeren geactiveerd, binnen grondexploitaties kan er niet geactiveerd worden en moet je zaken in 1 keer afschrijven.

De fracties duiden dat er nu een bedrag is gepresenteerd van 99 Mln. Euro en drie moties worden ingediend. In **motie 1** draagt het CDA het college op de realisatie van het nieuwe gemeentehuis en de ontwikkeling en uitvoering van het Masterplan Verdilaan e.o., zoals door de raad vastgesteld in zijn vergadering van 22 april 2008, te beëindigen en zo spoedig mogelijk te komen met nieuwe plannen. **In motie 2** draagt GBW het college op de raad bij behandeling van de begroting voorstellen te doen met als doel en gevolg de aansturing en communicatie van en tussen afdelingen en (voornamelijk) afdelingshoofden kwalitatief fors te verbeteren. In **motie 3** draagt de VVD het college op in de raad van 29 september te komen met een nieuw plan incl. een solide en sluitende financiële onderbouwing van de grondexploitatie Verdilaan binnen de op 22 april 2008 gestelde kaders. De raad in diezelfde vergadering in de gelegenheid te stellen het masterplan Verdilaan vast te stellen en te splitsen in bouw gemeentehuis (81 Mln. Euro) en de grondexploitatie Verdilaan (9 Mln. Euro) als financiële kaders vast te stellen.

Alle drie moties worden verworpen.

Periode 3: het slot en de beëindiging van het project (7 juli 2009 – 29 juni 2010)

Op 23 november 2009 heeft raadslid Jan Bogaard zich afgesplitst van de fractie CDA-Westland. Tot de verkiezingen gaat Jan Bogaard verder als onafhankelijk raadslid en fractie in de raad van gemeente Westland.

Op 26 januari 2010 behandeling in de raad van een initiatiefvoorstel - en een hierop volgend amendement - van de fractie Bogaard tot het intrekken van het besluit van de raad van 22 april 2008 en dat de raad na zijn aantreden op 11 maart 2010, de besluitvorming over het gemeentehuis agendeert om op basis van zijn inzichten een nieuwe afweging te maken.

De fracties VVD, CDA, GBW en CU-SGP dienen gezamenlijk een motie in en dragen daarmee het college op de verdere uitvoering, zowel ontwikkelend als financieel, van het project "nieuw gemeentehuis" met onmiddellijke ingang te bevriezen. Deze motie wordt aanvaard.

Op **28 april 2010** presenteert het bureau AT-Osborne de uitkomsten van een validatie aan de nieuwe raad. Deze validatie was al voor 26 januari 2010 door het college in gang gezet. Het bureau AT-Osborne schat de totale verwachte kosten op 98.2 Mln. Euro.

Op **29 juni 2010** besluit de nieuwe raad de besluiten met betrekking tot het project "Nieuw gemeentehuis" in te trekken met inachtneming van de financiële afwikkeling.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
27 april 2004	Door de raad is een bijzondere commissie ingesteld en leden zijn benoemd.	Uitnodiging voor eerste bijeenkomst op 18 mei 2004 v.d. bijzondere commissie.	Stukken: Raadsvoorstel 082 Locatieonderzoek nieuw gem.huis.
18 mei 2004	Eerste vergadering bijzondere commissie. Behandeling agendapunt: raadsvoorstel 27 april 2004 nr.082 “locatiekeuze stadhuis”. Raadsvoorstel nr.082: 1. Op stedenbouwkundige, maatschappelijke en financiële gronden de locatie Verdilaan in de kern van Naaldwijk kiezen als locatie. 2. Voor de omgeving Verdilaan een structuurplan opstellen. 3. De commissie ABA aanwijzen als tijdelijke adviescommissie “Bouw Gemeentehuis”. Ontwikkelingen in het centrum zijn afhankelijk van de medewerking van partijen zoals Albert Heijn en de Rabobank. CDA stelt dat zij niet zover zijn om een keuze te maken, nu is het voor de eerste keer aan de raad voorgelegd of het nodig is een nieuw gemeentehuis te bouwen. Besluit commissie: Het zal een bespreekstuk zijn in de raad.	Agenda, stukken en notulen vergadering bijzondere commissie 18 mei 2004.	Er is voor 2004 al een plan van aanpak “Bouwen aan een nieuwe gemeente Westland” vastgesteld. Hierin wordt uitgegaan van 1 centrale locatie in Naaldwijk voor bestuur en organisatie. De Stuurgroep “gemeente Westland” heeft een aantal belangrijke stappen gezet om te komen tot een locatiekeuze, de keuze van een architect en de opstelling van een PVE. De stuurgroep heeft zich bij de zoektocht naar de meest geschikte locatie laten adviseren door bureau BVR-adviseurs. Leidraad was het PVE en de daarbij behorende normkosten, in een eerder stadium opgesteld door BBN-adviseurs.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
25 mei 2004	Raadsvergadering behandeling raadsvoorstel nr.102 Raadsvoorstel nr.102: 1. Op stedenbouwkundige, maatschappelijke en financiële gronden de locatie Verdilaan in de kern van Naaldwijk kiezen als locatie. 2. Voor de omgeving Verdilaan een structuurplan opstellen. Amendement ingediend door CU/SGP, CDA en Progressief Westland: - de locaties Verdilaan en Proefstation te kiezen als plaatsen waar nieuwbouw zou kunnen worden gerealiseerd. Bij toezegging wethouder is het amendement ingetrokken. De toezegging betreft het opstellen van een locatieanalyse voor de omgeving Verdilaan en Proefstation ("second opinion"). De bijzondere commissie bepaalt welk bureau de opdracht krijgt en is betrokken bij de opdrachtformulering. Raadsbesluit: Voorstel wethouder wordt gesteund.	Notulen van de raadsvergadering 25 mei 2004 Raadsvoorstel nr. 102	Reden: het opstellen van twee structuurvisies is erg kostbaar.
1 juli 2004	De commissie kiest unaniem voor het bureau Quadrat voor het second opinion onderzoek opstellen locatieanalyse Verdilaan/Proefstation.	Notulen vergadering bijzondere commissie 1 juli 2004. Nota keuze voor een stedenbouwkundig bureau.	
14 dec. 2004	Bespreking onderzoeksrapport van bureau Quadrat "vergelijking locaties Verdilaan en Proefstation. Gaat enkel om een bespreking, geen besluit, vragen worden door wethouder meegenomen.	Notulen vergadering bijzondere commissie 14 dec.2004.	

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
21 dec. 2004	Raadsvergadering behandeling raadsvoorstel nr.269 Raadsvoorstel nr, 269: - overnemen conclusie v.h. bureau Quadrat de locatie Verdilaan aan te wijzen als locatie. - voor de gedetailleerde inpassing het collegevoorstel tot vaststelling structuurplan Verdilaan af te wachten. - voor de zomer 2005 een definitief besluit te nemen over de bouw van een nieuw gemeentehuis, incl. de financiële onderbouwing, herbestemming gemeentehuizen en effecten op andere woonkernen. 1 amendement en 2 moties. Besluit: Het raadsvoorstel wordt aangenomen. Amendement verworpen, motie 2 gelet op toezeggingen wethouder ingetrokken, motie 1 door het college aangenomen.	Notulen raad 21 dec.2004 Raadsvoorstel nr. 269	**Motie nr1:** - consequenties voor de andere 4 hoofdkernen onderzoeken. - in elke hoofdkern ruimte voor sociale activiteiten, politieloketten, trouwlocaties en tentoonstellingen. - op een natuurlijke wijze qua architectuur aansluiten bij het historisch centrum, dit komt tot uitdrukking in de bouwmassa. - gevolgen verkeersstromen in kaart brengen. - plannen dienen binnen het in de begroting opgenomen bedrag te blijven. **Motie nr2:** - mogelijkheden onderzoeken om in alle vijf hoofdkernen bij de serviceloketten een veiligheidsloket te realiseren. - bij de presentatie van de structuurvisie een voorstel presenteren hoe en waar de serviceloketten kunnen worden gerealiseerd. Door het verwerpen van het **amendement** is een onderzoek naar gescheiden bouw Verdilaan/Proefstation niet meer aan de orde.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
19 april 2005	Bespreking procesaanpak gebiedsontwikkeling Verdilaan en locatiebepaling gemeentehuis. **Citaten** Raad: het proces is door de keuze van de locatie Verdilaan zo gecompliceerd geworden dat temporisering v.h. plan voor een nieuw gemeentehuis nodig is. Er zijn immers 8 belanghebbenden in het spel met posities aan de Verdilaan. Wethouder: de onderdelen vragen in hun samenhang om een modulaire aanpak die meer tijd vergen. Dit is nodig om de motie zorgvuldig af te handelen. Uiteindelijk zal in mei 2006 de beslissing moeten worden genomen op basis van een totaalbeeld. Besluit: Het is een bespreekstuk voor de raad.	Notulen vergadering bijzondere commissie 19 april 2005	Procesaanpak gaat over gebiedsontwikkeling Verdilaan, is hiermee het traject “breder” getrokken? Het betreft hier motie nr. 1 van de raadsvergadering van 21 december 2004.
26 april 2005	Besluit over voorgesteld procesaanpak gebiedsontwikkeling Verdilaan en locatiebepaling gemeentehuis. Aan het opstellen van een integrale structuurvisie voor het plangebied blijken meer complexe aspecten te kleven dan in eerste instantie kon worden ingeschat. Dit inzicht heeft geresulteerd in de procesaanpak waarbij een 2-sporen beleid wordt voorgestaan: 1. Integrale benadering voor het hele gebied Verdilaan; 2. Op korte-termijn inzicht geven in de belangrijkste aspecten die bij de keus voor een nieuw gemeentehuis doorslaggevend zijn. Argumenten: 1. Veel partijen – al dan niet met grondposities – die verschillende belangen hebben. 2. De gewijzigde aanpak kan vooralsnog worden uitgevoerd binnen het eerder beschikbaar gestelde krediet. Besluit: Zonder hoofdelijke stemming wordt conform het voorstel besloten.	Notulen raadsvergadering 26 april 2005 Raadsvoorstel nr.087 procesaanpak.	Procesaanpak noemt 10 partijen concreet + overige belanghebbenden.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
15 juni 2005	Bespreking van 2 stukken: 1. BRO-rapportage "economische effecten herontwikkeling gemeentehuis 21 april 2005". 2. BBN-rapportage "financiële afweging bestaande of nieuwe huisvesting d.d. 22 april 2005". 1 fractie (CDA) laat zich bijstaan door het bureau Objectum uit Capelle a/d Ijssel om de rapporten te beoordelen.	Notulen bijzondere commissie 15 juni 2005	Overall beeld van de commissie: rapporten zijn van goede kwaliteit.
22 juni 2005	Voorstel om te besluiten: 1. Kennis nemen van de notitie "Economische effecten herontwikkeling gemeentehuis 21 april 2005 en financiële afweging bestaande of nieuwe huisvesting d.d. 17 mei 2005". 2. Kennis nemen van de onderzoeksrapporten. Raadsbesluit: Zonder hoofdelijke stemming wordt conform voorstel ingestemd met het in gang zetten van de selectie van een stedenbouwkundig bureau voor het opstellen van een modulaire structuurvisie voor het plangebied Verdilaan.	Notulen raadsvergadering 22 juni 2005	Punt 1 en 2 betroffen eerder "in te stemmen met" maar via mondeling ingediend amendement – welke is aangenomen – gewijzigd in "kennis nemen van ".
10 aug. 2005	Agenda: 1. Rapport adviesbureau Objectum (staat de fractie CDA bij); 2. Beantwoording vragen CDA inzake het project gemeentehuis/Verdilaan e.o. De voorzitter concludeert dat de agenda niet kan worden vastgesteld, de vergadering wordt verzet.	Notulen bijzondere commissie 10 aug 2005	Partijen zijn het niet eens met het CDA om deze agendapunten te bespreken. De conclusie in de raad was immers "kennis nemen van de rapporten". Daarnaast is in de raadsvergadering afgesproken dat men zo spoedig als mogelijk van de CDA zou vernemen of het CDA kan instemmen met de rapporten. Partijen willen nu duidelijkheid van het CDA.
24 aug. 2005	Bespreking van de selectieprocedure die het college van B&W heeft opgesteld die moet leiden tot de keuze v.e. stedenbouwkundig bureau. Aan de commissie is gevraagd te praten over eventuele aanvullingen en/of aanpassing. Leden van commissie hebben wat vragen over het ambitieniveau: het moet sober, doelmatig en netjes zijn.	(Concept) Notulen bijzondere commissie 10 aug. 2005	

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
31 okt. 2005	Bespreking resultaten eerste selectieronde keuze stedenbouwkundige bureaus. Conclusie: Iedereen is het eens met de selectie van de drie bureaus.	(Concept) Notulen bijzondere commissie 31 okt. 2005	
1 dec. 2005	Bureau Kandekar heeft de voorkeur.	Document MH/05/12/2005	
11 sept. 2007	Bespreking structuurvisie Verdilaan Naaldwijk Besluit: voorliggende structuurvisie als bespreekstuk naar de raad.	Besluitenlijst commissie Ruimte 11 sept. 2007	
25 sept. 2007	Bespreking raadsvoorstel nr. 481: Voorstel om de structuurvisie Verdilaan zoals gemaakt door de gemeentelijke projectgroep en bureau Khandekar vast te stellen. Project Verdilaan betreft een gebiedsontwikkeling van Ahold vestiging plus parkeergarage met park, Careyn Pijlentuinenhof en een Nieuw Gemeentehuis. Met de overkoepelende gebiedsontwikkeling is een investering van 8 Mln. Euro gemoeid. In de voorjaarsnota is 3 Mln. Euro beschikbaar gesteld, overige gedekt met grondopbrengsten van woningen die in het plan worden ontwikkeld en kostenverhaal bij de ontwikkelende partijen. Planning voorziet in begin 2008 starten met bestemmingsplanprocedure, bouwtitels v.h. gemeentehuis en Pijlentuinenhof in 2010 en start bouw parkeergarage en supermarkt in 2012. De structuurvisie voorziet in: 1. realisatie nieuw gemeentehuis 2. een grotere Albert Heijn vestiging 3. een nieuw busstation 4. een appartementencomplex ter vervanging v.d. Pijlentuinenhof 5. een gebouwde parkeervoorziening met een park op het dak.	Notulen raadsvergadering 25 sept. 2007. Raadsvoorstel 2007 nr. 481	

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
	In de vergadering van de commissie Ruimte van 11 september is gesproken over de structuurvisie. Besluit: Het is onduidelijk waarmee nu precies is ingestemd. Sommige fracties zijn bang voor trechtering. Volgens de wethouder is het stuk een kader, verder uitwerken in een stedenbouwkundige visie en een onderbouwing van de financiële aspecten.		De afwikkeling van het verkeer blijft een heikel punt, verkeersanalyse ontbreekt nog. De Naald en het gebied daaromheen is een vraagpunt.
22 april 2008	Voorstel tot vaststellen van het masterplan Verdilaan e.o. als uitwerking van de structuurvisie Verdilaan e.o. Het masterplan is een uitwerking van de structuurvisie. Binnen de kaders van deze visie zijn drie varianten uitgewerkt: Variant 1: Gemeentehuis inpassen op de Rabo locatie, bleek niet reëel. Variant 2: Bouw nieuw gemeentehuis en een nieuwe supermarkt op de locatie van het oude gemeentehuis en de huidige Albert Heijn. Verplaatsing van school Ouverture noodzakelijk. Rabo locatie te gebruiken als tijdelijke huisvesting. Variant 3: Ahold wil een derde variant waardoor vestiging meer zichtbaar wordt. Bouw nieuwe gemeentehuis en nieuwe supermarkt op Rabo locatie. Bovenop supermarkt woningen, school kan worden gehandhaafd. Deze variant is tevens de goedkoopste variant en heeft de voorkeur. Alle varianten 1,2 en 3 hebben een tekort van respectievelijk 32.0, 25.4 en 22.5 Mln. Euro. Voor alle varianten 13.2 Mln. Euro te dekken uit project Gemeentehuis (460 parkeerplaatsen), resterende tekort van variant 3 denkt het college terug te brengen tot 0 Euro door diverse maatregelen. Motie 1: Uitbreiding van het plangebied met de grond van de school Ouverture om daarmee de bouwhoogte in overeenstemming te brengen met de structuurvisie. Motie 2: Communicatie met burgers in het proces. Draagt het college op om alles te doen om de Westlandse burgers alsnog te consulteren, alvorens tot besluitvorming over te gaan.	Notulen raadsvergadering 22 april 2008, agendapunt 10 Raadsvoorstel 22 april 2008 nr. 75	De notulen bevat veel bijlagen: - Masterplan Verdilaan e.o. versie 4.1 maart 2008; - Economische effecten herontwikkeling Gemeentehuizen, 11 mei 2005. - Conceptrapport Variantenonderzoek Verdilaan 5 maart 2008. 1. Projectplan Nieuw Gemeentehuis 8 febr. 2008; 2. PVE nieuw gemeentehuis 19 maart 2008; 3. Bijlage 6: nieuwbouw gemeentehuis, datum? 4. Bouwen van gemeentehuizen VNG Uitgeverij 5. Presentatie Project Nieuw Gemeentehuis18 mrt 2008 6. Elementenbegroting Nieuw Gem.Huis Westland 6 maart 2008 7. PVE toets Gemeentehuis Westland Naaldwijk 7 maart 2008 8. Notitie Investeringskosten Stadhuis Gemeente Westland, benchmark VNG, 19 maart 2008

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
	Motie 3: Gemeentehuis in centrum, gemeentekantoor buiten centrum. De optie gemeentekantoor op de ISW-locatie of locatie Proefstation en publieks- en bestuursfunctie aan de Verdilaan serieus onderzoeken. Besluit: Motie 1 aanvaard Motie 2 verworpen Motie 3 verworpen Voorstel masterplan Verdilaan aanvaard met 29 stemmen voor en 7 tegen.		Voorzitter besluit om te stemmen over de moties in de volgorde 2, 3 en dan 1.
22 april 2008	Voorstel tot beschikbaarstelling van een krediet ten behoeve van de realisatie nieuw gemeentehuis, hoogte krediet 90 Mln. Euro. Doelstelling: - een nieuw gemeentehuis bouwen; - het nieuwe gemeentehuis te maken tot gemeenschapshuis. - het nieuwe gemeentehuis dient ter versterking van de dienstverlening naar de burger. - krediet beschikbaar stellen van 90,05 Mln. Euro voor realisatie nieuwe gemeentehuis. Kostenraming is op basis van PVE en door drie bureaus getoetst (Basalt Bouwadvies, BBN en VNG). Kredietaanvraag is 90,05 zijnde 90,4 minus voorbereidingskrediet van 0,35. Dekking opbrengst bestaande locaties 12,80 Mln. Euro, Saldo uitgaven-inkomsten 77,25 Mln. Euro. Benoemde risico's: - renterisico door kapitaalmarktontwikkeling; - financieringsrisico en prijspeilrisico door vertraging in de uitvoering; - risico op realisatie verkoop/opbrengsten bestaande panden, bewaking en risico ligt bij het Grondbedrijf.	Notulen raadsvergadering 22 april 2008, agendapunt 11 Raadsvoorstel 15 april 2008 nr. 76	Onderbouwing in voorjaarsnota zoals behandeld in juni 2008.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
	Amendement: Wijzigt het besluit onder a. behorende bij raadsvoorstel als volgt: een krediet van 85 Mln. Euro beschikbaar te stellen ten behoeve van de realisatie van een nieuw gemeentehuis. Motie 1: het in het raadsvoorstel genoemde investeringsbudget moet worden beschouwd als een taakstellend maximum, eventuele tegenvallers binnen het budget oplossen zonder dat dit leidt tot hogere exploitatiekosten. Motie 2: Niet het investeringsbudget, maar de jaarlijkse lasten aan een maximum gebonden moeten worden, waardoor het college de mogelijkheid krijgt, maar tevens de opdracht, om binnen het raam van de gelimiteerde jaarlasten de optimale mogelijkheden te benutten voor een zo efficiënt mogelijk gebouw of gebouwen en de inrichting daarvan. Besluit: Amendement verworpen. Motie 1 ingetrokken omdat het college de motie heeft overgenomen. Motie 2 ingetrokken. Het voorstel beschikbaarstelling krediet is met ruimhartige meerderheid aanvaard.		VVD: op basis v.h. kwaliteitsniveau hoog vraagt het college de raad een budget van 90 Mln. Euro. Voorkeur heeft kwaliteitsniveau midden. Tegen stemmen de fractie Progressief Westland en 1 fractielid van het CDA met stemverklaring.
10 juli 2008	Presentatie van de projectleider aan besloten deel van de commissie Bestuur. - Onderhandelingen met Ahold gaan stroef: spanning tussen Ahold en Koornneef, financieel gat groot, planning onduidelijk, veel risico's in traject tot evt. deal. - Visies architecten benadrukken spanning tussen gebouwomvang en mogelijkheden park. - Architecten benadrukken toegevoegde waarde voor centrum Naaldwijk. - Goed bruikbaar alternatief voorhanden. - Mogelijkheid tot meer informeel raadsoverleg - Besloten en ondersteunend aan comm.bestuur.	Presentatie Stand van Zaken Nieuw Gemeentehuis Chris van Heel 10 juli 2008	Onduidelijk is wat dit alternatief nu precies is.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
16 juli 2008	Vier bureaus maken schetsontwerp nieuw gemeentehuis Westland: - Cepezed, Inbo, Architecten Cie. En EGM. 33 architecten hadden ingeschreven. Een commissie bestaande uit bestuurders, ambtenaren, raadsleden en deskundigen deed beoordeling. Plan is in november definitieve architectenselectie.	Persbericht nr. 08 114	
16 juli 2008	Doel brief: informeren over voortgang overleg met Ahold. Voor de realisatie van de voorkeursvariant masterplan Verdilaan (nieuw gemeentehuis inclusief een ondergrondse parkeergarage en een park ter plaatse van het huidige gemeentehuis) is het noodzakelijk overeenstemming te bereiken met Ahold over het realiseren van een nieuwe supermarkt op een andere locatie. 1. de realisatie van een nieuwe grote supermarkt XL is wenselijk op de locatie van de Rabobank welke recent door de gemeente is aangekocht. 2.Op 22 april 2008 heeft Ahold een mogelijke invulling van de Rabokavel voorgelegd: laag -1 Parkeergarage, laag 0 supermarkt, kantoor, laag 1-5 73 appartementen. De kavel wordt vergroot van 4.500 m2 tot 12.000 m2 door verwerving en sloop van 58 woningen. Ahold gaat uit van volledige zeggenschap over de garage: in beginsel is de garage niet bedoeld voor andere gebruikers dan AH-klanten. **In totaal zou de gemeente 8.4 Mln. Euro moeten bijleggen om dit programma mogelijk te maken.** **Voorstel Ahold is voor de gemeente niet acceptabel:** 1. Er worden teveel bestaande woningen bij het plan betrokken. De garage draagt nauwelijks bij aan de parkeerbehoefte voor het centrum. 2. De berekende residuele grondwaarde wijkt sterk af van de eerder door de gemeente berekende potentiële opbrengsten (verschil loopt op tot 20 Mln. Euro). In vervolgoverleg heeft Ahold een aantal voorstellen gedaan om het financiële verschil te verkleinen: uiteindelijk bleef een verschil over van 5.7 Mln. Euro ipv 20 Mln. Euro. **Op 15 juli heeft de gemeente medegedeeld dat realisatie van een nieuwe XL-supermarkt op de Rabolocatie niet uitvoerbaar is binnen de gestelde gemeentelijke randvoorwaarden.**	Brief college d.d. 16 juli over uitkomst onderhandelingen met Ahold Vastgoed aan de Raad.	De voorkeursvariant nr. 3 blijkt nu waarschijnlijk niet realiseerbaar. De uitwerking van het masterplan zal dan ook binnen de bouwmassa's van variant 1 plaatsvinden. Er zal worden uitgegaan van de realisatie van een nieuw gemeentehuis op de op redelijke termijn beschikbare kavels van het huidige gemeentehuis en de Rabobank. Beide kavels zijn eigendom van de gemeente. Streven blijft gericht te komen tot verplaatsing van de supermarkt naar een nader te bepalen locatie en zodoende een belangrijk kwalitatief element van het masterplan (het park) te realiseren. We blijven dan ook in gesprek met Ahold en de franchiseondernemer.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
23 sept. 2008	Impasse onderhandelingen Albert Heijn. Door terug te gaan naar oorspronkelijke doelstellingen, brainstormen over alternatieven, zoeken naar mogelijkheden voor een package-deal en eventueel andere partijen te betrekken kunnen doelen, eisen en wensen worden bijgesteld. Hiermee kunnen onderhandelingen herstart worden. Naar verwachting zal de uitkomst van de onderhandelingen over 3 maanden duidelijk zijn. Presentatie in besloten vergadering van de raadscommissie Bestuur van 23 september 2008 Conclusie: Voorkeursvariant blijft reële mogelijkheid indien: - heronderhandelingen worden gestart; - er bereidheid is elkaar te vinden (concessies); - het geschetste tekort tussen 0 en 9 Mln. Euro uitgangspunt is; - AH max. 4000 m2 BVO wordt.	Brief college aan commissie Bestuur d.d. 23 sept. 2008 Agenda besloten vergadering raadscommissie Bestuur. Presentatie Nieuw Gemeentehuis Masterplan stand van zaken locatie	Formulering is niet helder.
4 dec. 2008	Architectenselectie nieuw gemeentehuis vertraagd totdat duidelijk is of dit daadwerkelijk kan worden gebouwd op de plek van het huidige gemeentekantoor en Albert Heijn in Naaldwijk. Het college neemt tot 1 maart 2009 de tijd om er samen met betrokken partijen uit te komen.	Persbericht 08 190	
4 dec. 2008	Wethouder Duijvestijn deelt mede dat het onderhandelingsproces gaande is en dat de datum van 1 maart 2009 de uiterste datum is dat er duidelijkheid moet zijn tussen de partijen. De gehele commissie Bestuur is blij met de opmerking van het college dat zij tot 1 maart 2009 verder gaat met het verwerven van gronden. De commissie wil zeker weten dat de gronden die de gemeente wil aankopen ook daadwerkelijk geleverd kunnen worden en dat er binnen de financiële kaders kan worden gebouwd. **Indien dit niet het geval is, dan moet dit bouwplan komen te vervallen.**	Besluitenlijst van de vergadering van de commissie Bestuur gehouden op 4 dec. 2008	Term bouwplan stemt niet overeen met eerdere gehanteerde terminologie.
5 dec. 2008	College informeert via brief over het besluit zoals weergegeven in het voorgaande persbericht van 4 dec. 2008.	Brief college aan de raad op 5 dec. 2008.	

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
27 febr. 2009	Brief aangeboden aan de raad door het college. Doel: informeren over het onderhandelingsresultaat. Tussen de gemeente en Albert Heijn bv is overeenstemming bereikt. De gesprekken met betrekking tot de winkelexploitatie tussen franchisegever en franchisenemer zijn nog gaande. Deze gesprekken zijn bepalen voor de levering van de grond.	Documentnr: 09-8273	Vertrouwelijke brief onder embargo tot maandag 2 maart 2009 18:00 uur.
3 maart 2009	Agendapunten: 1. Stand van zaken bouw nieuwe gemeentehuis 2. Voorstel tot bekrachtiging geheimhouding m.b.t. documenten die door het college op 2 maart 2009 aan de raad zijn aangeboden. Besluit: Zonder hoofdelijke stemming wordt het voorstel tot bekrachtiging geheimhouding aangenomen, onder aantekening dat de fracties van de Christenunie/SGP, Progressief Westland en de VVD geacht wensen te worden te hebben tegengestemd.	Notulen vergadering raad 3 maart 2009	Vanuit privaatrechtelijke kant is het ongewenst de geheimhouding op te heffen om het onderhandelingsproces tussen Albert Heijn en Koornneef niet te schaden. In deze raadsvergadering is veel discussie tussen de raad en de wethouder of er al dan niet sprake is van een overeenstemming tussen de gemeente en Albert Heijn en of er nu gestart kan worden met de koop van het perceel en bouw gemeentehuis. Albert Heijn en Koornneef hebben immers geen overeenstemming. Volgens wethouder Duijvestijn kan nu absoluut gestart worden.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
23 maart 2009	Rabobank verkoopt het perceel grond met bankgebouw, erf en parkeerplaats plaatselijk bekent Verdilaan 1 aan de gemeente Westland voor een bedrag van 7 Mln. Euro.	Koopovereenkomst inzake Verdilaan 1 te Naaldwijk versie 23 maart 2009	
25 maart 2009	Informeren over het proces, stand van zaken en vervolgtraject. - recentelijk is opnieuw bevestigd door Ahold dat gesprekken met Koornneef nog gaande zijn. Overigens heeft Ahold aangegeven dat dit geen beletsel is voor het aangaan van de overeenkomst. - Ten opzichte van de norm worden meer parkeerplaatsen aangelegd (139 meer). - De voorlopige tussenstand grondexploitatie kent nog een tekort van 8.4 Mln. Euro. - Burgers mogen tussen 2 en 17 april advies uitbrengen over het ontwerp en daarmee de keuze voor de architect (uit vier architecten). - Budget voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis is nog steeds taakstellend 90.4 Mln. Euro. - Uitleg over communicatietraject richting burgers.	Brief van college aan raad docnr. 09-12423	Tekort blijft aanwezig: 8.4 Mln. Euro.
31 maart 2009	Behandeling Brief van college aan raad docnr. 09-12423. Is informerend.	Notulen raad 31 maart 2009	Zeer veel vragen/opmerkingen rondom aantal parkeerplaatsen.
28 april 2009	Voorstel: De uitslag van de architectenselectie te bekrachtigen en daarmee Cepezed aan te wijzen als architect voor het nieuw te bouwen gemeentehuis.	Raadsvoorstel nr. 107	
18 mei 2009	Voorstel: Instellen van een onderzoek naar het lekken van vertrouwelijke informatie uit de beoordelingscommissie architectenselectie. Naar aanleiding van raadsbreed aangenomen motie in de raadsvergadering van 21 april 2009.	Raadsvoorstel nr. 106	
26 mei 2009	Voorstel: De uitslag van de architectenselectie te bekrachtigen en daarmee Cepezed aan te wijzen als architect voor het nieuw te bouwen gemeentehuis. Wederom veel kritische noten van de raad over het communicatietraject naar de burgers. Inmiddels veel weerstand in de samenleving.	Notulen raad 26 mei 2009	College heeft ervoor gekozen om met de veertien critici om de tafel te gaan. Aan de critici is de opbouw van de 90 Mln. Euro uitgelegd: - bouw en installatiekosten 45.5 Mln.; - Grond en terreinkosten 5.3 Mln.; - Parkeergarage 10.5 Mln.; - ICT en inrichting 6.0 Mln.; - Voorbereidingskosten vergunningen 8.1 Mln.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
	Besluit: Het voorstel wordt aangenomen met 31 stemmen voor en 4 stemmen tegen.		- Bijkomende kosten 3.8 Mln.; - Tijdelijke huisvesting: 4.2 Mln.; - Financieringskosten: 5,7 Mln.; - Onvoorzien 4.4 Mln.
			Dekking van 90 Mln. Euro door: - 37 Mln. Euro uit opbrengst verkoop CAIW en Westland Energie. - Rest te dekken door verkoop oude gemeentehuizen, jaarlijks minder personeelskosten en jaarlijks minder exploitatiekosten.
26 mei 2009	Voorstel: Instellen van een onderzoek naar het lekken van vertrouwelijke informatie uit de beoordelingscommissie architectenselectie. Voorstel: Zonder hoofdelijke stemming wordt conform voorstel besloten.	Notulen raad 26 mei 2009	
18 juni 2009	Mededeling wethouder Duijvestijn tijdens raadscommissie Bestuur. Op dit moment kunnen wij u op basis van de huidige inzichten binnen de door de raad geformuleerde kaders nog geen sluitende grondexploitatie voor de Verdilaan presenteren. We hebben als college nagedacht over oplossingsrichtingen. Naast de bekende Rabolocatie zijn we ook buiten het plangebied, in Naaldwijk, aan het kijken. Een extern bureau is opdracht gegeven om te onderzoeken wat het kost om het gemeentehuis op een alternatieve locatie, te weten De Naaldhorstlocatie te vestigen. Voorstel is om de onderzoeksresultaten en de grondexploitatie van het huidige plan Verdilaan op 1 juli a.s. vertrouwelijk aan de gecombineerde commissie Bestuur en EFO te doen toekomen.	e-mail Maarten van Beek 18 juni 2009 20:16 Aan: Gebruikers de Lier, Monster, Naaldwijk, 's-Gravenzande, Wateringen.	

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
1 juli 2009	Onderzoeksbureau Stadsinzicht geeft een presentatie van de gehouden quick-scan over de financiële gevolgen van het bouwen op andere locaties dan die op de Verdilaan. Conclusie: - geen van de varianten is haalbaar binnen de door de raad gestelde financiële kaders; - de financieel meest voordelige locatie is de Verdilaan; - daarbinnen is de plek van de Rabobank financieel het meest gunstig; - op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten, ruimtelijke kwaliteit en bouwmassa is de locatie Verdilaan het meest gunstig. Op basis van het advies van bureau Stadsinzicht stelt het college aan de raad voor om zowel het project voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis en het plan gebiedsontwikkeling Verdilaan budgettair als een project te benaderen. Voordelen zijn meer synergie, efficiency in ontwerp, planning en aanbesteding bouw. Op basis van deze nieuwe benadering kan het project een aantal miljoenen euro's besparen. Besluit: Vergadering gaat akkoord met het college om tot vrijdag 4 juli 2009 voor 12:00 vragen te stellen aan het college.	Besluitenlijst commissies EFO en Bestuur 1 juli 2009	In de vergadering heeft de burgemeester een oproep gedaan tot "depolitisering", zie ook mail vrijdag 3 juli 10:30 aangaande aanvullende vragen Progressief Westland.
1 juli 2009	In de brief worden de resultaten en een conclusie gepresenteerd van de quick-scan naar de financiële doorrekening van de verschillende vestigingslocaties voor het nieuwe gemeentehuis. Conclusie: quick scan geeft aan dat de realisatie van het nieuwe gemeentehuis op een locatie buiten de Verdilaan een negatief financieel effect geeft t.o.v. de voorkeursvariant. Indien het Masterplan Verdilaan en het project Nieuw Gemeentehuis als 1 project worden beschouwd zijn er efficiency- en synergievoordelen te behalen. Wij gaan ervan uit dat beide projecten samen kunnen worden gerealiseerd binnen het financiële kader van 90.3 Mln. Euro.	Brief van college aan de raad d.d. 1 juli 2009	
3 juli 2009	De fracties hebben in totaal 59 vragen ingediend: CDA geen vragen, Gemeentebelang Westland 22 vragen, LPF 3 vragen, Progressief Westland 10 vragen, VVD 16 vragen en CU-SGP 8 vragen. De vragen worden door het college in de brief beantwoord.	Brief van college aan de raad d.d. xxx juli 2009	Brief is niet gedateerd, verstuurd tussen 3 en 7 juli.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
7 juli 2009	Beraadslaging over de brief van het door het college inzake de Verdilaan en omgeving, resultaten externe quick-scan (d.d. 1 juli 2009) en de beantwoording van de ingediende vragen van de fracties. Partijen duiden dat er nu een bedrag van 99 Mln. Euro is gepresenteerd. **Motie nr. 1 CDA:** Draagt het college op de realisatie van het nieuwe gemeentehuis en de ontwikkeling en uitvoering van het Masterplan Verdilaan e.o., zoals door de raad vastgesteld in zijn vergadering van 22 april 2008, **te beëindigen** en zo spoedig mogelijk te komen met nieuwe plannen. **Motie nr. 2 GBW:** Draagt het college op de raad bij behandeling van de begroting voorstellen te doen met als doel en gevolg de aansturing en communicatie van en tussen afdelingen en (voornamelijk) afdelingshoofden kwalitatief fors te verbeteren. **Motie nr. 3 VVD:** Draagt het college op in de raad van 29 september te komen met een nieuw plan incl. een solide en sluitende financiële onderbouwing van de grondexploitatie Verdilaan binnen de op 22 april 2008 gestelde kaders. De raad in diezelfde vergadering in de gelegenheid te stellen het masterplan Verdilaan vast te stellen en te splitsen in bouw gemeentehuis (81 Mln. Euro) en de grondexploitatie Verdilaan (9 Mln. Euro) als financiële kaders vast te stellen. Wethouder motiveert waarom er synergievoordelen ontstaan: - verminderen van de risicovoorziening en beperken van plankosten; - je kunt komen tot 1 totaalontwerp; - bij het project gemeentehuis wordt het parkeren geactiveerd, binnen grondexploitaties kan er niet geactiveerd worden en moet je zaken in 1 keer afschrijven. Doorgaan tot aanbesteding is aan te bevelen, op dat moment kun je exact bepalen of we het wel of niet redden. Op voorhand al zeggen dat we het niet redden is slecht. Het college vraagt geen nieuw krediet, we willen het wel benaderen als 1 project. Uitputtend pleidooi van de burgemeester, geef tijd tot het moment van aanbesteden. Besluit: motie 1 verworpen, motie 2 verworpen, motie 3 verworpen, geheimhoudingsbesluit aanvaard.	Notulen raad 7 juli 2009	Motie nr. 2 GBW: GBW constateert dat: - een nieuw plan maken met kwalitatief en structureel dezelfde organisatie ook gedoemd is te mislukken. - de aansturing van met name de afdeling Planontwikkeling veel te wensen overlaat. - investeren in een goede organisatiestructuur een grote meerwaarde heeft. - andere dossiers bevestigen dit beeld. Motie nr. 3 VVD: Tekst inclusief nieuw dictum in 2e termijn.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
8 sept. 2009	Directie geeft aan dat de onderstaande opdrachten 2,3 en 4 de beschikbare capaciteit te boven gaat. Daarenboven is het college van oordeel dat de gegevens gevalideerd moeten worden door een derde onafhankelijke partij. Tijdens een werkconferentie d.d. 31 augustus en 1 september 2009 heeft het college een politiek-bestuurlijke analyse gemaakt ten aanzien van de projecten Nieuw Gemeentehuis en Verdilaan. Deze analyse leidt tot een gewijzigde vraagstelling aan de ambtelijke organisatie: Opdracht 1 Onderzoek de mogelijkheden tot synergie tussen de beide projecten. Opdracht 2 Onderzoek de kosten die ontstaan indien de oplevering van het nieuwe gemeentehuis wordt vertraagd met resp. 2,5 en 10 jaar. Opdracht 3 Maak een plan voor de optimalisering van de huisvesting, door een keuze te maken uit de huidige vijf gemeentehuizen en het Rabo-kantoor aan de Verdilaan. Opdracht 4 Onderzoek, als vervolg op de quick-scan van het bureau Stadinzicht, wat de kosten zijn van het realiseren van een nieuw gemeentehuis op de locatie Tiendweg. Opdracht 5 Stel een raadsbrief op waarin de conclusies van het college na de raadsvergadering d.d. 7 juli 2009 kort worden aangegeven.	Memo aan college van de Directie d.d. 8 september 2009	
23 nov. 2009	Raadslid Jan Bogaard heeft zich afgesplitst van de fractie CDA-Westland. Tot de verkiezingen gaat Jan Bogaard verder als onafhankelijk raadslid en fractie in de raad van gemeente Westland.		“De reden echter om mij af te splitsen van deze partij, is dat ik sinds kort met een aantal Westlanders de mogelijkheden onderzoek om een nieuwe politieke beweging op te richten. Een belangrijk thema van de nieuw op te richten partij is het gemeentehuis.” Bogaard was het enige raadslid in de CDA-fractie die destijds tegen de plannen van de bouw van het nieuwe gemeentehuis in het centrum van Naaldwijk en het Masterplan Verdilaan heeft gestemd.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
26 jan. 2010	Behandeling Initiatiefvoorstel inzake de door de raad genomen besluitvorming met betrekking tot het nieuwe gemeentehuis. **Inhoud voorstel:** - opschorten van het besluit genomen door de raad op 22 april 2008 ……, althans het college op te dragen geen enkele activiteiten meer te ontplooien ter zake van de uitvoering van voornoemd besluit en in afwachting van nadere besluitvorming en met onmiddellijke ingang te stoppen met het aanwenden van het daarvoor bestemde krediet van 90,05 Mln. Euro. - het college op te dragen om het complete dossier, ……., zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 11 maart 2010 aan de raad beschikbaar te stellen. - dat de raad, na zijn aantreden op 11 maart 2010, de besluitvorming over het gemeentehuis agendeert om op basis van zijn inzichten een heroverweging te maken over de plaats van een nieuw te bouwen gemeentehuis en over het masterplan Verdilaan. **Amendement van Fractie Bogaard op voorstel:** - tot het intrekken van de besluiten genomen door de raad op 22 april 2008 … - dat de raad na zijn aantreden op 11 maart 2010, de besluitvorming over het gemeentehuis agendeert om op basis van zijn inzichten een nieuwe afweging te maken. **Motie 1 van de fracties VVD, CDA, GBW en CU-SGP:** Overwegende dat: - in de raadsvergadering van 7 juli 2009 de raad met meerdere moties te kennen heeft gegeven grote aarzelingen te hebben gezien de financiële risico's en onduidelijkheid over haalbaarheid qua grondexploitatie; - over enkele weken een raad in nieuwe samenstelling zijn verantwoordelijkheid voor dit project moet nemen; - het van gezond verstand getuigt onder deze omstandigheden greep op de ontwikkelingen te houden door een rustperiode in te lassen; - mogelijke financiële consequenties van deze beslissing voor lief te nemen, immers 'beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald '. Draagt het college op de verdere uitvoering, zowel ontwikkelend als financieel, van het project "nieuw gemeentehuis" met onmiddellijke ingang te bevriezen.	Notulen raad 26 januari 2010 http://www.hethelewestland.nl/politiek/38/jan-bogaard-stapt-uit-cda-fractie/	Initiatiefnemer van het voorstel: Fractie Bogaard. Wederom een kritische noot van Fractie Bogaard: de burger is onvoldoende betrokken. In de communicatie hebben we veel laten liggen.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
	Wethouder Duijvestijn: in de raadsvergadering van juli 2009 zijn drie moties ingediend die geen van alle meerderheid kregen. Dan restte het college niets anders te handelen dan naar het raadsbesluit van 22 april 2008. U kent de rest van het proces. Op enig moment zijn we overgegaan tot **validatie**, zowel van de nu voorliggende cijfers over de locatie Verdilaan als van de ISW-locatie. Dit levert nieuwe informatie op en die is straks weer input voor de nieuwe gemeenteraad. Besluit: Amendement bij meerderheid verworpen. Initiatiefvoorstel bij meerderheid verworpen. Motie door de raad in meerderheid aanvaard.		
28 april 2010	Presentatie van het bureau AT Osborne over de uitkomsten van de validatie aan de raad. Bevindingen op hoofdlijnen: - totaal verwachte kosten zijn niet 88.8 Mln. maar 98.2 Mln. Euro; - financiële dekking van project niet eenduidig binnen gemeente gepresenteerd en geïnterpreteerd; - tijdswaarde geld wordt niet marktconform gehanteerd; - ontwerpniveaus gemeentehuis en grondexploitatie verschillen; - totale kosten gemeentehuis en grondexploitatie op eindwaarde in verschillende jaren; - geen eenduidige splitsing tussen kosten en dekking (mist transparantie); - verwachte exploitatiekosten nieuw gemeentehuis fors meer dan geraamd.	Agenda InformatiefbeRaad 28 april 2010	
6 mei 2010	Verschillende fracties hebben naar aanleiding van de presentatie van AT Osborne d.d. 28 april 2010 de griffie verzocht alle stukken te willen zien met betrekking tot de nieuwbouw van het gemeentehuis. De griffier mailt alle fractievoorzitters dat een dossier ter inzage ligt in de fractiekamer vanwege de vertrouwelijkheid van sommige stukken.	Mail griffier 6 mei 2010 14:32	Het dossier bestaat uit: - 2 ordners; - rapport onderzoek "financiële afweging bestaande of nieuwe huisvesting van BBN adviseurs 27 mei 2005.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
4 juni 2010	Naar aanleiding van de motie van 26 januari 2010 vraagt het college aan de raad: De besluiten met betrekking tot het project "Nieuw gemeentehuis" in te trekken met inachtneming van de financiële afwikkeling.	Raadsvoorstel nr. 10-0041756 d.d. 4 juni 2010	In de toelichting wordt in een schema de tot nu toe gemaakte kosten gepresenteerd: totaal 2.21 Mln. Euro. Ook voorziet het raadsvoorstel in een procesvoorstel voor de periode 15 juni 2010 tot oktober/november 2010.
24 juni 2010	Het college biedt met deze brief de beantwoording van de vragen van de raad - naar aanleiding van de presentatie van AT-Osborne – aan de raad aan alsmede de toelichting van dit bureau op de validatie. LPF 17 vragen, Progressief Westland 2 vragen, VVD 9 vragen, Westland Verstandig 16 vragen, Gemeentebelang Westland geen vragen, CU-SGP geen vragen.	Brief van college aan raad d.d. 24 juni 2010 docnr: 10-0045809 Bijlage 1 Validatie VO Nieuw Gemeentehuis en GREX Verdilaan Beantwoording vragen gemeenteraad 21 juni 2010 OGWN-W2-IGM/MRO/YWE/JBL Bijlage 2 Toelichting validatie plannen VO Nieuw gemeentehuis en grondexploitatie 21 juni 2010 OGWN-NGO-IGM/MRO/YWE/JBL	

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
29 juni 2010	**InformatiefbeRaad** Een meerderheid van de fracties (14 voor en 7 tegen) stemt in met het volledig behandelen van het agendapunt tot het intrekken van het besluit van het project "Nieuw Gemeentehuis" met inachtneming van de financiële afwikkeling. De fractie LPF is tegen behandeling van dit agendapunt. **BesluitvormendbeRaad** In meerderheid aanvaardt de raad besluitvorming over dit onderwerp conform het raadsvoorstel nr. 10-0041756 d.d. 4 juni 2010.	Besluitenlijst van de vergadering van het Westlandberaad 29 juni 2010	Raad trekt besluit project "Nieuw gemeentehuis in. Dit betekent dat het project is stopgezet. Enkel de fractie LPF Westland stemde tegen het voorstel.
2 juli 2010	Mededeling Raad trekt besluiten inzake project "Nieuw gemeentehuis in".	Persbericht	
5 okt. 2010	**PolitiekbeRaad** Behandeling van de op zichzelfstaande moties. Ingediend is een motie door de fracties LPF, VVD, GemeenteBelang, Westland Verstandig, CDA, D66 en Progressief Westland inzake raadsonderzoek huisvesting ambtelijke organisatie. **BesluitvormendbeRaad** De raad aanvaardt unaniem besluitvorming over dit onderwerp conform de gevraagde beslissing. **Motie:** Constaterende dat (hierbij enkel een opsomming van de belangrijkste zaken in het kader van dit onderzoek): - de afgelopen 6 jaar intensief door het college en de organisatie is gewerkt om te komen tot een centrale huisvesting van het personeel en er intern en extern verschillende opvattingen leven over het gevolgde proces; - een meerderheid heeft besloten het proces voor nieuwe huisvesting te stoppen en het college voornemens is om een nieuw gemeentehuis te realiseren welke betrokken zou kunnen worden in januari 2016; - het afgelopen proces 2.9 Mln. Euro heeft gekost en er nu 1.7 Mln. Euro achterstallig onderhoud gedaan moet worden aan de nog in gebruik zijnde panden; - er nog onduidelijkheid is of alle kosten en claims i.v.m. stopzetten van de procedure bekend zijn;	Besluitenlijst van de vergadering van het Westlandberaad 5 okt 2010	Motie is aangenomen.

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
	- de gemeenteraad behoefte heeft aan een diepgaand onderzoek teneinde door eigen waarneming te kunnen bepalen waar **leer & verbeterpunten** in het totale proces te maken zijn, om deze te kunnen gebruiken voor het nieuwe proces welke moet resulteren in de realisatie van een nieuw gemeentehuis. Besluit dat: - er een **raadsonderzoek c**onform artikel ….. wordt uitgevoerd naar de gang van zaken en de afgelopen processen rondom de stopgezette procedure voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis. - de acht fractievoorzitters fungeren als voorbereidingscommissie die onderzoeksvragen opstelt; - de acht fractievoorzitters fungeren als voorbereidingscommissie die beslist over de samenstelling van de onderzoekscommissie.		Ontwikkelingsgerichte insteek van het onderzoek.
14 dec. 2010	Op 14 december 2010 is de voorbereidingscommissie raadsonderzoek nieuw gemeentehuis voor de eerste maal in vergadering bijeen geweest. Alle leden hebben uitgesproken dat het college verder kan met de uitvoering van het collegewerkprogramma inzake de centrale huisvesting en niet eerst de uitkomsten hoeft af te wachten van de onderzoekscommissie.	Brief aan het college van de voorbereidingscommissie raadsonderzoek nieuw gemeentehuis.	
4 jan. 2011	Onderwerp opstellen onderzoeksvragen. Alle fracties hebben onderzoeksvragen voorgesteld. Er kan worden ingestemd met de 3 hoofdvragen, op voorstel wordt nog een 4e hoofdvraag toegevoegd. De voorzitter concludeert dat er een duidelijk signaal ligt dat het onderzoek extern moet worden uitgevoerd. Er is nog geen overeenstemming onder wiens auspiciën het onderzoek moet plaatsvinden. De voorzitter zal hierover contact opnemen met de voorzitter van de RKC.	Notulen vergadering Voorbereidingscommissie raadsonderzoek nieuw gemeentehuis 4 januari 2011.	
18 jan. 2011	Beraadslagingen leiden tot de volgende conclusies: - met de, in het voorliggende raadsvoorstel opgenomen, onderzoeksvragen kan worden ingestemd. - er bestaat een voorkeur om het onderzoek door de RKC uit te laten voeren. RKC vragen of zij bereid is, zo ja dan planning en financieel kader te geven. - vorenstaande verwerken in raadsvoorstel, voorleggen in de vergadering van 25 januari.	Notulen vergadering van de voorbereidingscommissie raadsonderzoek nieuw gemeentehuis 18 januari 2011.	

Datum	Gebeurtenis	Bron	Aantekening
18 jan. 2011	Voorstel om te besluiten: Een onderzoek in te stellen dat inzicht geeft hoe het gevoerde bestuur is verlopen naar de gang van zaken en de afgelopen processen rondom de stopgezette procedure voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis. In het onderzoek ook de rol van de raad te betrekken. Om de onafhankelijkheid te waarborgen het onderzoek extern uit te laten voeren. In het kader daarvan de volgende onderzoeksvragen vast te stellen: - geef inzicht in tijd en proces en daarbij m.n. de beslismomenten; - wat was de rol van de actoren (zowel politiek, ambtelijk als extern) bij de sturing en beheersing van het project? - Hoe was de informatievoorziening vanuit het project naar de betrokken actoren? - Wat waren de raakvlakken en de samenhang van het project nieuw gemeentehuis met het masterplan Verdilaan? Hoe is dit vastgesteld/tot stand gekomen en werd de samenhang gedurende het proces beheerst? De rekenkamercommissie te verzoeken het onderzoek uit te voeren. Besluit: Voorstel is door de raad aanvaard.	Raadsvoorstel nr 011	
25 jan. 2011	Behandeling raadsvoorstel nr 011 Besluit: Voorstel is door de raad aanvaard.	Notulen van de raad 25 januari 2011	

Bijlage 4: historisch overzicht onderzoeken van externe bureaus

(Lijst bevat enkel voor het onderzoek relevante onderwerpen).

2003
Adviesbureau BBN stelt programma van eisen op voor een nieuw gemeentehuis. Totale oppervlakte 25.500 m2 incl. regionaal historisch archief. Op basis van normkosten zijn de bouwkosten geraamd op circa **100 Mln.** Euro (incl. installaties, inrichting, directievoering, ondergronds parkeren en excl. Grondverwerving).

Augustus 2003
Locatieonderzoek nieuw gemeentehuis door het bureau BVR. Er worden 10 locaties onderzocht. Conclusie is dat de locatie in de directe omgeving van de Verdilaan binnen het centrum van de kern Naaldwijk zowel uit stedenbouwkundig als maatschappelijk oogpunt het beste scoort.

November 2003
Verdiepend en vergelijkend onderzoek drie locaties door bureaus BBN en BVR. Conclusie is dat de variant in de omgeving van de Verdilaan financieel het beste scoort.

November 2004
Second opinion vergelijking locaties Verdilaan en Proefstation door bureau Quadrat. Conclusie is dat de locatie Verdilaan de voorkeur heeft boven de locatie Proefstation.
Door het bureau BBN worden drie opties financieel vergeleken: Verdilaan, Proefstation en een gesplitst gemeentehuis. Conclusie is dat de locatie Verdilaan de meest geschikte is.

Mei 2005
Het bureau BRO heeft de ***economische en maatschappelijke effecten*** van de herontwikkeling bestaande gemeentehuizen onderzocht. Conclusie was dat herontwikkeling tot woonfuncties de meeste perspectieven biedt, de economische effecten zijn nihil. De maatschappelijke effecten zijn positief zoals een beperking van het woningtekort en verhoging draagvlak voorzieningen. Ook zijn goede alternatieven voor trouwlocaties in de kernen voorhanden.

Het bureau BBN maakt een ***financiële vergelijking tussen bestaande en nieuwe huisvesting***. De nieuwbouwvariant heeft lagere jaarlasten door een kleiner benodigd vloeroppervlak, efficiëntere exploitatie en een hogere mate van efficiency voor de ambtelijke organisatie. In totaal zijn de jaarlijkse kosten voor de nieuwbouw 370.000,- Euro lager, dit nog exclusief besparingen door efficiency voor de ambtelijke organisatie. De totaal benodigde investering van de nieuwbouw wordt geraamd op **33 Mln Euro**, exclusief grondkosten: huisvesting voor 830 fte, 18.900 m2 en 300 parkeerplaatsen. In de handhavingvariant is een investering nodig van 10 Mln. Euro: aanpassingen gebouwen, achterstallig onderhoud en uitbreiding met 100 parkeerplaatsen.

Augustus 2005
Second opinion op de rapporten van de bureaus BRO en BBN door het bureau Objectum. Conclusie is dat de getrokken conclusie dat de nieuwbouwvariant financieel gezien een betere variant is dan de bestaande bebouwing handhaven geen juiste conclusie is.

Augustus 2006
In augustus 2006 actualiseert het bureau BBN de berekeningen. De benodigde investering voor het nieuwe gemeentehuis wordt geraamd op **42 Mln. Euro**, exclusief grondkosten en rekening met opbrengsten vanuit verkoop panden. In de handhavingsvariant is een investering nodig van 14 Mln. Euro: aanpassingen gebouwen, achterstallig onderhoud en uitbreiding met 100 parkeerplaatsen. In totaal zijn de jaarlijkse kosten voor de nieuwbouw 572.000,- Euro lager.

Februari 2007
Contra-expertise van bureau Ynno op het ruimtelijk Programma van Eisen van BBN. Bureau Ynno komt ongeveer op hetzelfde bouwvolume t.w. 18.000 a 20.000 m2, afhankelijk van de keuze of het historisch archief wel of niet wordt meegenomen.

April 2007
Structuurvisie opgesteld door bureau Khandakar en in april 2007 vrijgegeven voor inspraak.

Juni 2007
In de voorjaarsnota 2008-2011 is een overzicht gegeven van alle onderzoeken door externe bureaus. In de voorjaarsnota 2008-2011 is met met de nieuwbouw een investeringsbedrag gemoeid van 77 Mln. Euro. In totaal zijn de jaarlijkse lasten 417.000,- Euro lager.

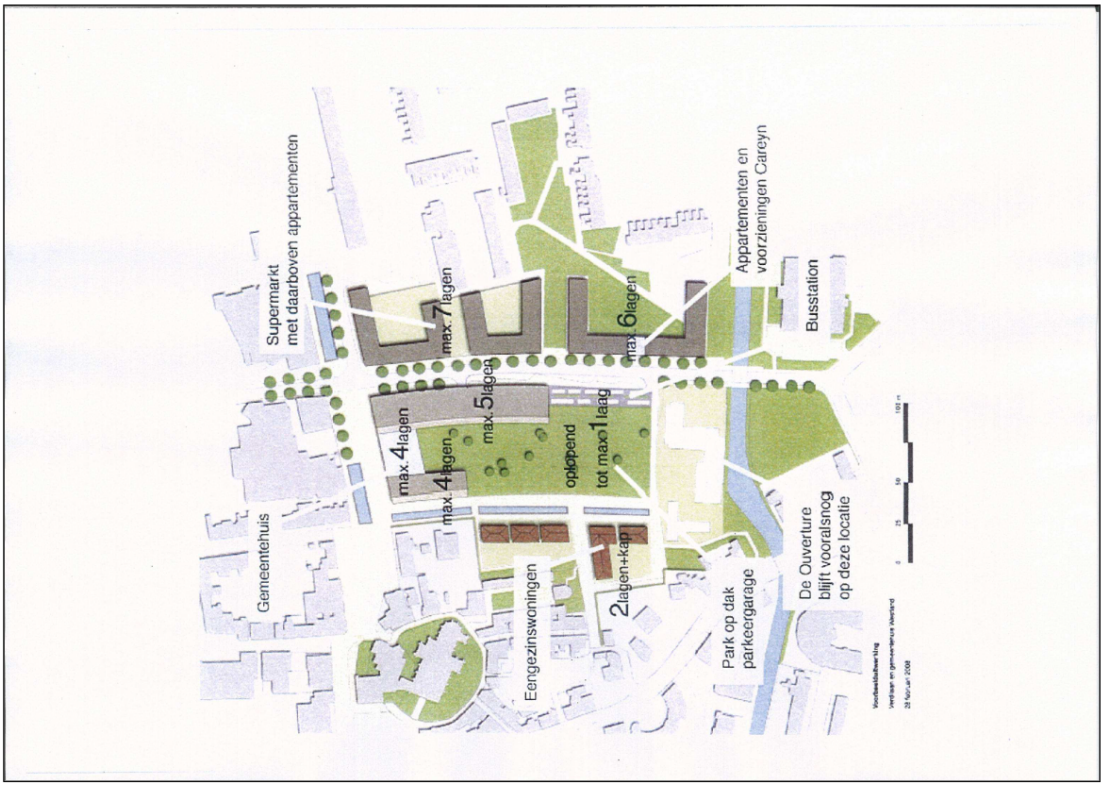
Maart 2008
Variantenonderzoek Verdilaan door bureau BBN.
Elementenbegroting Nieuw Gemeentehuis Westland Basalt Bouwadvies.
PVE Toets Gemeentehuis Westland Naaldwijk door bureau BBN.
Benchmark investeringskosten: bedragen voor de bouw van een gemeentehuis bevinden zich in een bandbreedte van circa 85 Mln. Euro tot 102 Mln. Euro.

April 2008
Raadsbehandeling Masterplan Verdilaan.
Raadsbehandeling Verkeersadvies, onderzoek wegverkeerlawaai en onderzoek luchtkwaliteit bureau Goudappel Coffeng.

Mei 2009
Onderzoek naar grondexploitatie Verdilaan e.o. alternatieve invulling huidige locatie en alternatieve locatie Naaldhorst door bureau Stadinzicht. Conclusie is dat geen van de alternatieven haalbaar zijn binnen de door de raad gestelde financiële kaders. De financieel meest voordelige locatie is de Verdilaan. Binnen het plan Verdilaan zijn twee locaties voor het gemeentehuis waarvan de plek van de Rabobank financieel gezien de meest gunstige plek is. Een aanbeveling is om het project gebiedsontwikkeling Verdilaan en het project Gemeentehuis budgettair als 1 geheel te beschouwen, hierdoor kan de gemeente een aantal miljoenen euro's besparen.
Bedragen voor de bouw van een gemeentehuis bevinden zich over alle alternatieven in een bandbreedte van circa 96 Mln. Euro tot 105 Mln. Euro.

April 2010
Validatie nieuwbouw gemeentehuis en de ontwikkeling van het gebied Verdilaan door bureau AT Osborne. Conclusie is dat de verwachten kosten circa 98 Mln. Euro zijn. Ook is de conclusie dat geen eenduidige presentatie en interpretatie is van de financiële dekking, geen eenduidige splitsing tussen kosten en dekking en dat de ontwerpniveaus van het project gemeentehuis en het project gebiedsontwikkeling (grondexploitatie) zich op verschillende niveaus bevinden wat als risicovol wordt aangemerkt.

Bijlage 5: masterplan Verdilaan



Van: Griffie Krimpenerwaard
Verzonden: donderdag 9 maart 2023 11:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Agendapunt 14 - Voorlopig ontwerp en Realisatiebudget nieuw gemeentehuis deel 1

Beste [redacted],

Wij hebben uw brief d.d. 7 maart 2023 ontvangen.
Wij voegen deze toe aan de openbare lijst ingekomen stukken van de raad van 14 maart met het advies aan de raad ‘ter afweging individuele fracties’.
Ook is uw brief als bijlage toegevoegd aan agendapunt 14. ‘Voorlopig ontwerp en Realisatiebudget nieuw gemeentehuis’ en doorgestuurd naar het college.
Van de raad als collectief ontvangt u geen schriftelijke reactie op uw brief.
Mogelijk reageren fracties of individuele raadsleden persoonlijk op uw brief.
We gaan ervan uit dat u er geen bezwaar tegen hebt dat we hen daarvoor desgevraagd uw email-adres geven.
I.v.m. privacyregels zijn de documenten geanonimiseerd op de lijst ingekomen stukken geplaatst.

Met vriendelijke groet,

gemeente Krimpenerwaard

Postbus 51 2820 AB Stolwijk
Bezoekadres Burgemeester van der Willigenstraat 58 2941 ES Lekkerkerk