

DOSSIER HOGEWEG - KEERBERG

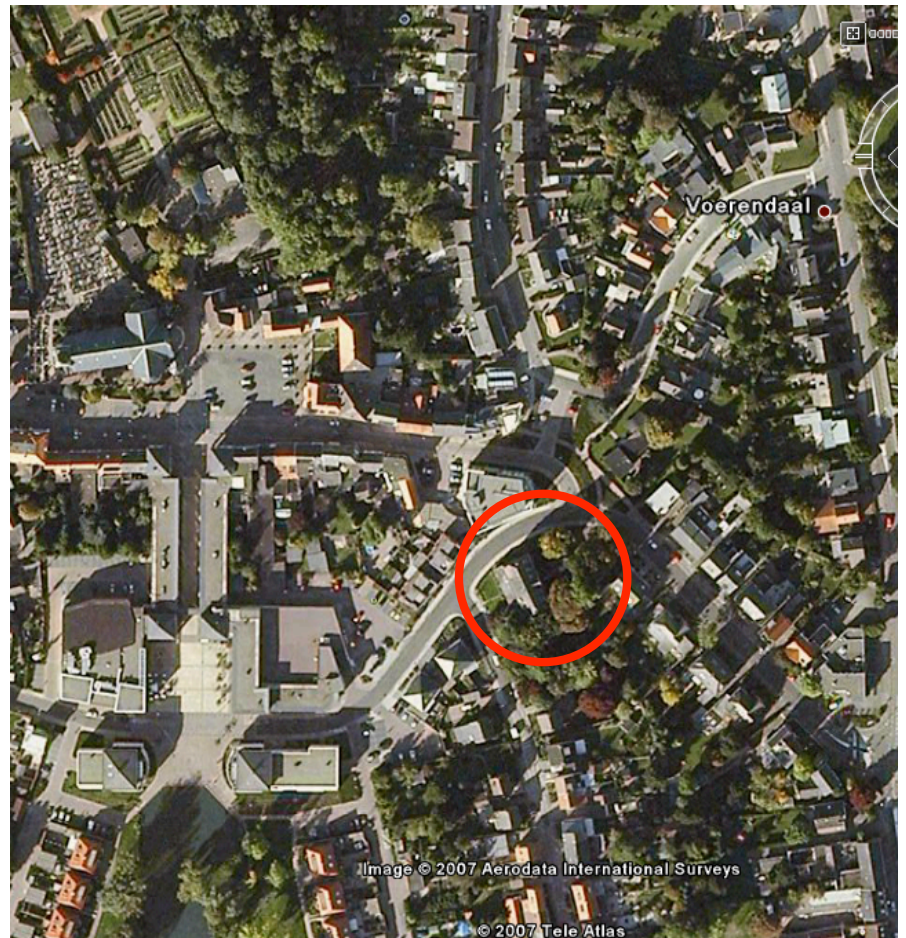


ONDERZOEK
RAPPORT



Dossier Hogeweg-Keerberg

Onderzoeksrapport



Rekenkamercommissie Voerendaal

Projectleider onderzoek:

dr S. Duindam

Onderzoeker:

mr C. Hermens

Datum:

5 februari 2008

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	2
0. De onderzoeksopdracht	6
1. Historie van het dossier Hogeweg-Keerberg	8
2. Juridische toetsing van de rechtmatigheid	12
3. Actieve informatieplicht ten aanzien van het project en de toestemming voor het gebruik van reserves	15
4. Maatschappelijke kosten en baten	17
5. Conclusies en aanbevelingen	22
5.1. Conclusies	22
5.2. Aanbevelingen	24
Bijlagen:	
1: Verzoek gemeenteraad Voerendaal aan RKC voor uitvoeren quick-scan	26
2: Aanbiedingsbrief RKC Voerendaal voor uitvoeren onderzoek	27
3: Historisch overzicht project Hogeweg-Keerberg Voerendaal	30
4: Berekening huidige waarde van toekomstige OZB-opbrengsten	42
5: Samenstelling Rekenkamercommissie Voerendaal	43

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

De Rekenkamercommissie Voerendaal heeft na een verzoek daartoe van de Gemeenteraad van Voerendaal in de afgelopen maanden het dossier Hogeweg-Keerberg onder de loep genomen. Na een korte voorstudie is de Rekenkamercommissie aan de slag gegaan en heeft op basis van haar interpretatie van de opdracht van de Gemeenteraad het gehele dossier bestudeerd, interviews afgenomen en een rapportage opgesteld. Het resultaat van deze rapportage is het onderzoeksrapport dat nu voor u ligt.

Dit rapport kent een aantal aandachtspunten, zoals de historie van het project Hogeweg-Keerberg (paragraaf 1), waarin we tevens kijken naar de invloed van de invoering van het dualisme op het project, de ontwikkeling van de woningvereniging tot een professionele woningstichting, het proces van standaardisatie van bestemmingsplannen in de gemeente Voerendaal, en een overzicht van de verschillende risico's bij projectontwikkeling.

In paragraaf 2 toetsen we de juridische rechtmatigheid van de verschillende beslissingen in het dossier, wat in paragraaf 3 voor dit dossier wordt vervolgd met de toetsing van de vereisten van de actieve informatieplicht, zoals deze zijn opgenomen in de Gemeentewet.

Alle informatie uit de eerste drie paragrafen van het rapport wordt in paragraaf 4 vertaald naar een maatschappelijk kosten-baten analyse met betrekking tot één van de kernvragen in dit dossier, namelijk de vraag: "Hoe kan worden verantwoord dat geld wordt gestoken in een project dat te lang heeft geduurd en waardoor de kosten steeds verder oplopen, zowel in financiële, maatschappelijke, persoonlijke als emotionele zin".

Uiteindelijk leidt deze analyse tot een aantal conclusies en aanbevelingen. Deze luiden als volgt:

Conclusies

De Rekenkamercommissie Voerendaal concludeert na onderzoek van het dossier Hogeweg-Keerberg het volgende:

1. Het onderzoek kent meerdere vragen. Naast de vraag naar de doelmatigheid van het proces en de juridische rechtmatigheid van de handelingen in dit proces, luidt de hoofdvraag van dit onderzoek in feite: "Hoe kan worden verantwoord dat geld wordt gestoken in een project dat te lang heeft geduurd en waardoor de kosten steeds verder oplopen, zowel in financiële, maatschappelijke, persoonlijke als emotionele zin."

2. Het College van B&W en de Gemeenteraad van de gemeente Voerendaal hebben gehandeld binnen de bevoegdheden, die hen door de verschillende wetten is gegeven, en hebben niets onrechtmatig gedaan. De Rekenkamercommissie concludeert bovendien dat

het College van B&W, en de private partners Woningstichting Voerendaal en Nouville, in sterke mate terughoudend zijn geweest bij het gebruik van de tot hen beschikking staande juridische middelen om het onderlinge opgewekte vertrouwen, en het vertrouwen naar de Raad niet te schaden, terwijl dit wel tot de mogelijkheden had behoord.

3. Uit het onderzoek is niet gebleken dat het opgewekte vertrouwen tussen de verschillende projectpartijen in het dossier niet gerechtvaardigd is.

4. Met betrekking tot de actieve informatieplicht in het project stelt de Rekenkamercommissie dat het College van B&W een aantal steken heeft laten vallen, en dat deze steken vooral zijn voorgekomen in de periode 2002-2003. De Rekenkamercommissie heeft een dergelijk manco ook in haar eerdere rapport "Een goede raad, goed geïnformeerd" geconstateerd.

5. Met betrekking tot het projectmanagement in een samenwerkingsrelatie, zoals in het project Hogeweg-Keerberg, is het van het grootste belang voor de doelmatigheid van het project, alsmede de doelmatigheid van de samenwerking dat op een juiste en gestandaardiseerde wijze gebruik wordt gemaakt van instructies en hulpmiddelen, bijvoorbeeld ten aanzien van het opstellen van een exploitatierkening, het berekenen van planschaden, prestatieafspraken en de overdracht van kennis van het project van de ene functionaris op de andere functionaris. Met name in de vroege fase van het project (2000-2003) is hier onvoldoende gebruik van gemaakt door meerdere partijen in het samenwerkingsverband, waardoor kleine problemen langzaam uitgroeiden tot een collectief systeemfalen, omdat de kleine problemen zich vanzelf gingen versterken en leidden tot een divergerend ontwikkelingspad.

6.. De gevraagde bijdrage aan de gemeente Voerendaal, groot € 250.000,--, voor de realisatie van het project is objectief en redelijk te noemen, ook gegeven de bijdragen van de andere partijen in het exploitatietekort van het project, inclusief de versoberingen, waarvoor de toekomstige bewoners een bijdrage leveren.

7.. De hoofdvraag in het onderzoek vertaald in een maatschappelijke kosten-baten analyse werpt de volgende keuzen voor de gemeenteraad op:

1. De raad prefereert de € 250.000,-- in de kas te houden van de gemeente Voerendaal en deze € 250.000,-- te besteden aan andere zaken, omdat hij de maatschappelijk baten, of het wegnemen van maatschappelijke kosten en belemmeringen niet vindt opwegen tegen deze € 250.000,--.

2. De raad prefereert de € 250.000,-- te besteden als een extra bijdrage aan de ontwikkeling van het project Hogeweg-Keerberg en daarmee alle maatschappelijk baten te incasseren die daarmee samenhangen, omdat hij deze maatschappelijke baten van een veel grotere waarde voorziet, dan de € 250.000,- die het aan maatschappelijke lasten met zich meebrengt.

Waarbij als maatschappelijke non-financiële baten de volgende zaken opgemerkt kunnen worden:

- a. de leegstand en verwildering van het perceel op de hoek van de Hogeweg-Keerberg verdwijnt,
- b. er nu een markant pand verschijnt dat wel past in de Visie 2018 van de gemeente Voerendaal,
- c. een aantal inwoners van Voerendaal nu niet meer naar elders hoeft te gaan voor een geschikt appartement,
- d. gestokte bestuurlijke besluitvorming voor andere vastgoedontwikkelingsprojecten weer wordt vlotgetrokken,
- e. de gemeente Voerendaal haar reputatie kan behouden als gemeente waar ook mee gewerkt kan worden aan de ontwikkeling van vastgoedprojecten
- f. en waar een politiek bestuurlijk geladen dossier in alle rationaliteit kan worden afgehandeld, de emoties achter zich gelaten kunnen worden, en dat weer verder gegaan kan worden met de alledaagse dingen, inclusief de leermomenten die aan het proces rondom het project Hogeweg-Keerberg verbonden zijn.

En waarbij als opmerking geplaatst dient te worden dat bij keuzemogelijkheid 2 (wel bijdrage) geen verrekening heeft plaatsgevonden met de huidige waarde van alle toekomstige belastingopbrengsten van het appartementcomplex Hogeweg/Keerberg (groot € 60.245) en rijksbijdragen per gebleven of nieuwe inwoner (niet nader berekend). Bij keuzemogelijkheid 1 (geen bijdrage) is er wel sprake van een kostenvergoeding van € 100.000,--, die door de gemeente Voerendaal vergoed dient te worden voor aanloopkosten van het project, die zijn gedragen door de ontwikkelaars. Bovendien dient de Raad zich bij de laatste optie te beseffen, dat dit niet betekent dat er helemaal niets meer met het perceel Hogeweg-Keerberg zal gebeuren. Immers de ontwikkelaars kunnen altijd nog besluiten terug te vallen op het oude plan om deze tot ontwikkeling te brengen. Deze mogelijkheid dient door de Raad zeer zeker niet te worden onderschat en bij het ontbreken van andere toekomstige mogelijkheden voor de ontwikkelaars als zeer waarschijnlijk te worden beschouwd. Alle bedragen zijn exclusief BTW en aanvullende renteverliezen, als gevolg van een betaling van de bedragen later dan maart 2007

Aanbevelingen

De Rekenkamercommissie Voerendaal doet op basis van het onderzoek naar het dossier Hogeweg-Keerberg, de volgende aanbevelingen aan de Raad:

1. De Raad beslist zo snel als mogelijk over de toekenning van de bijdrage van de gemeente Voerendaal aan het project Hogeweg-Keerberg en maakt bij zijn besluitvorming gebruik van de inhoud van de maatschappelijke kosten-baten analyse zoals geformuleerd in paragraaf 4 van dit rapport en conclusie 7 van de Rekenkamercommissie.
2. Na een eventuele positieve besluitvorming door de Raad ten aanzien van de bijdrage onder aanbeveling 1, draagt de Raad het

College van B&W op dit dossier zo snel als mogelijk uit te voeren, zodat de finale bouwvergunning voor het einde van het in Voerendaal.

3. Zoals gesteld in het Rekenkamerrapport "Een goede raad, goed geïnformeerd" is het raadzaam dat het protocol actieve informatieplicht zo goed en zo adequaat mogelijk wordt ingevoerd en nageleefd. Op deze wijze wordt tevens een open communicatiecultuur tussen College van B&W en de gemeenteraad van de Gemeente Voerendaal bevorderd.

4. Koppelingen van (vastgoed)projecten zijn alleen aan te bevelen, indien dit vooraf geschiedt en wordt voorzien van een integrale exploitatierekening. Koppelingen achteraf zijn niet te prefereren, omdat zij leiden tot bestuurlijke spaghetti, waar het uitermate moeilijk is bestuurlijk uit te komen zonder hoge maatschappelijke kosten.

5. Bij de uitvoering van samenwerkingprojecten in publiek-private samenwerking wordt een zakelijke verhouding verwacht van alle partijen, ook al is er sprake van Verbonden Partijen, of nauwe samenwerkingspartners, zodat beslissingen en afspraken tussen partijen altijd transparant, in termen van maatschappelijke kosten en baten, voorgelegd kunnen worden aan de Raad.

6. Voor projecten met een lange doorlooptijd, zoals bedoeld in dit dossier, dient er sprake te zijn van een strak georganiseerd projectmanagement, inclusief het gebruik van standaardhulpmiddelen, zoals een standaard exploitatie-overeenkomst, planschadebepalingen, prestatieafspraken en dergelijke, zodat het eenvoudig is om het vertrek of de veranderingen van functionarissen in projecten, zonder grote problemen te kunnen voortzetten of om doorlopende afspraken op een juiste wijze te kunnen uitvoeren.

0. De onderzoeksopdracht

Op 15 oktober 2007 verzocht de gemeenteraad van Voerendaal de Rekenkamercommissie Voerendaal een onderzoek te doen naar de afwikkeling van het bouwplan Hogeweg-Keerberg. De vragen die aan de Rekenkamercommissie werden gesteld in de brief van 15 oktober 2007 zijn voor de Rekenkamercommissie startpunt geweest voor een vooronderzoek op 5 november, waarvoor tevens het dossier van het project is bestudeerd en aanvullende vragen zijn gesteld aan de griffier van de gemeente Voerendaal. Op basis daarvan is de Rekenkamercommissie tot het oordeel gekomen dit onderzoek uit te kunnen voeren.

In haar brief van 15 oktober 2007, stelt de Gemeenteraad, dat zij ten aanzien van de planontwikkeling Hogeweg - Keerberg op grond van een quick-scan de volgende zaken verhelderd zouden willen zien (zie ook bijlage 1):

1. inzicht krijgen in de processtappen die gezet zijn ten aanzien van het bouwplan Hogeweg-Keerberg omtrent de te realiseren aantallen bouwlagen. In concreto betekent dit dat in kaart gebracht wordt wie, wanneer, wat besloten heeft en om welke redenen de desbetreffende besluiten genomen zijn;
2. een extern oordeel verkrijgen omtrent
 - de rechtmatigheid van de aanspraken van de projectontwikkelaar en de stellingname van het gemeentebestuur daarin,
 - de doelmatigheid en kwaliteit van het doorlopen proces ten aanzien van de genomen besluiten en informatievoorziening aan de raad, aangevuld met verbeterpunten c.q. aanbevelingen.

Om het onafhankelijke oordeel te kunnen waarborgen is door de Rekenkamercommissie in haar aanbiedingsbrief van 8 november 2007 gesteld dat de vragen van de Raad door haar in een wat bredere context geplaatst zullen worden. Op deze wijze wordt niet alleen een juister oordeel verkregen over het dossier zelf, maar tevens over wat van dit dossier kan worden geleerd.

Bij het verrichten van het onderzoek bleek deze verbreding door de Rekenkamercommissie meer dan gerechtvaardigd. Uit de bestudering en analyse van het dossier en de gehouden interviews is namelijk duidelijk geworden, dat de onderliggende kernvraag in concreto is: "Hoe kan worden verantwoord dat geld wordt gestoken in een project dat te lang heeft geduurd en waardoor de kosten steeds verder oplopen, zowel in financiële, maatschappelijke, persoonlijke als emotionele zin".

Dat betekent dat er meerdere belangrijke vragen in dit dossier zijn en die in dit onderzoek onderzocht zullen worden, zoals de juridische toetsing van het dossier, zowel in termen van rechtmatigheid als in termen van de passieve en actieve informatieplicht, de vraag naar de doelmatigheid van het proces, en het inzicht in wie, wat, wanneer

heeft besloten. Echter, de hoofdvraag waarvoor de Rekenkamer-commissie zich gesteld zag, was de objectieve weergave van de verschillende afwegingen, die in het dossier in de loop der tijd (2000-2007) gemaakt zijn, en wel op een zodanige wijze dat de Raad helder voor ogen heeft waarover hij nu dient te besluiten en wat hij tegenover elkaar dient af te wegen.

De verschillende vragen zullen allereerst worden beantwoord door de historie van het project onder de loep te nemen, vervolgens wordt gekeken naar de juridische aspecten van het dossier, alsmede de wijze waarop de actieve informatieplicht aan de Raad door het College is ingevuld. Uiteindelijk worden de constatering in de eerste drie paragrafen van dit rapport gebruikt om vorm te geven aan de maatschappelijke kosten en baten analyse achter het dossier Hogeweg-Keerbergh, om de vraag naar de doelmatigheid en de hoofdvraag van het onderzoek te kunnen beantwoorden. De conclusies en aanbevelingen volgen tenslotte in paragraaf 5.

1. Historie van het dossier Hogeweg-Keerberg

In bestuurskundig opzicht begint het dossier Hogeweg-Keerberg ongeveer in 1990, de periode waarin aan ontwikkeling van het Kernplan Oud-Voerendaal is gewerkt. Hoewel het project Hogeweg-Keerberg formeel niet tot het Kernplan Oud-Voerendaal behoort, heeft zij dat in praktische zin wel gedaan. Door de realisatie van het kernplan en het slopen van de oude bibliotheek werd de overblijvende bebouwing op de Hogeweg 2a steeds meer geassocieerd met het idee dat daar iets moest gebeuren. In het begin werd daar niets aan gedaan, omdat de boekwaarde van het overblijvende gebouw nog steeds te hoog was, waardoor het teveel geld zou kosten om op dat moment ook een alternatief plan te realiseren.

Maar naar mate het Kernplan zijn voltooiing naderde werden de maatschappelijke lasten van de bestaande situatie op de Hogeweg 2a ook steeds zichtbaarder en voelbaarder. En zo ontstond er vanuit de realisatie van het Kernplan een nieuw ontwikkelingspad voor de hoek van de Hogeweg-Keerberg. De voorbereidingen voor de herontwikkeling zijn in het jaar 2000 uiteengezet, en vervolgens heeft dat in 2002 geleid tot een plan, waarmee eind 2002 is ingestemd door het College van B&W. In bijlage 3 heeft de Rekenkamercommissie Voerendaal een chronologisch overzicht gemaakt van alle documenten die zij heeft aangetroffen in het dossier, aangevuld met een aantal documenten die door de Rekenkamercommissie additioneel zijn opgevraagd, waardoor de historie van het project zo goed als dit kon in detail is weergegeven. Bovendien zijn in bijlage 3 de verschillende besluiten die in de projectperiode zijn genomen apart in een kader weergegeven, zodat ook duidelijk is waarover, wie en wanneer de besluiten genomen zijn.

Naast de historische analyse aan de hand van de verschillende documenten van het project zelf, heeft de Rekenkamercommissie zich ook een beeld proberen te vormen van de omgeving waarin het project heeft plaatsgevonden. Immers, achter iedere brief, notulen of verslag, gaat ook een wereld van mensen, belangen, visies en indrukken schuil, die natuurlijk van invloed zijn op de verschillende aspecten van het dossier. Ten eerste valt natuurlijk de tijdsperiode van het project op, waarbij de periode 1990-2000 als voorloper kan worden beschouwd, de periode 2000-2003 als voorbereiding, en de periode 2003-2007 als de kwartiermakersperiode. Het onderzoek spitst zich toe op de periode 2000-2007.

In de periode 2000-2007 veranderen heel veel zienswijzen, personen, procedures en organisaties. Wethouders worden raadslid, komen weer terug als wethouder, de samenstelling van de raad verandert. Er komt een nieuwe burgemeester, een nieuwe gemeentesecretaris, de directeur van de woningvereniging wordt een andere directeur van de woningstichting, Stienstra wordt Nouville met weer nieuwe

directeuren. Monisme wordt dualisme, de Wet op de Ruimtelijke ordening verandert en de toepassing van deze wet verschilt als gevolg van de invoering van het dualisme. De standaardisatie van bestemmingsplannen wordt doorgevoerd, bevoegdheden en verantwoordelijkheden tussen Raad en College veranderen en dit leidt tot verwarringen, wonen in Voerendaal wordt onderdeel van de Visie 2018. Dhr Gubbels van de ambtelijke staf van de gemeente Voerendaal was feitelijk de enige constante factor in het geheel. Dit vraagt natuurlijk heel veel van een ieder en zeker in een tijdsbestek waarin ook nog twee verkiezingen plaatsvonden, en coalities met een redelijke meerderheid veranderden in een minderheidscollege.

Achtergrond 1: Dualisme

Uit het dossier en de interviews is naar voren gekomen dat de bevoegdheden en verantwoordelijkheden bij de Raad en het College niet altijd even duidelijk zijn geweest in het project. Bij het dualisme gelden andere spelregels dan bij het monisme, doch het kost Raadsleden in het algemeen veel tijd en moeite om exact duidelijk te hebben wie nu waar over gaat. Deels is dat gekomen doordat bij de invoering van het dualisme er zeer veel zaken onduidelijk waren, omdat zij nog niet waren uitgewerkt. Deels heeft dat ook te maken met de eigen Voerendaalse cultuur, die vaak nog te kenschetsen is als een monistische cultuur, waarbij zeer veel zaken op het bordje van de wethouders worden gelegd, zonder dat de Raad zelf aangeeft welke kaders hij stelt en welke doelen hij wenst te bereiken.

Vóór de invoering van het dualisme gingen plannen als voor het perceel Hogeweg-Keerberg altijd via de Raad. Na de invoering van het dualisme in 2002 kan een College van B&W gebruik maken van een artikel 19 lid 2 procedure, inclusief actieve informatieplicht, om één en ander voort te zetten. Vlak na de invoering van het dualisme was het niet gelijk duidelijk hoe deze bevoegdheden en verantwoordelijkheden nu precies gebruikt dienden te worden. Dit is in de loop der tijd verbeterd, doch de besluitvorming over het project Hogeweg-Keerberg vond in de relatieve vroege tijd van het dualisme plaats, inclusief de daarbij behorende dosis verwarring over bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Achtergrond 2: De ontwikkeling van de woningvereniging tot een professionele woningstichting

Uit het dossier is naar voren gekomen dat de afspraken die in algemene zin met de Woningvereniging werden gemaakt vrij zacht waren in de jaren naar de aanloop van het project Hogeweg-Keerberg. Dit hing ook samen met de rol van de woningvereniging, die aan het begin van deze eeuw meer gekenschetst kon worden als een beheerder van woningen, dan als een mede-initiatiefnemer van bouwplannen. De afspraken die met de Woningstichting in die tijd zijn gemaakt waren vrij zachte afspraken. In ieder geval kon niet worden gesproken over echte prestatieafspraken. Waren deze wel eerder gemaakt dan zouden deze zeer zeker van nut geweest kunnen zijn bij het project Hogeweg-Keerberg. In dat geval had de ontruiming van het oude pand op de Hogeweg 2a zeker geen 2 jaar geduurd, maar veel korter, zoals bij nieuwe projecten wel is afgesproken. De rol van de woningvereniging is in de loop der jaren langzaam veranderd. Zo is de betrokkenheid van de woningvereniging onder de heer Janken al veranderd, wat zich bijvoorbeeld heeft geuit bij het project op het Laurentiusplein en de medeverantwoordelijkheid van de (inmiddels) woningstichting bij de leefomgeving. Sinds 2006 kan de Woningstichting ook als een professionele ontwikkelaar worden gezien, en hoeft het initiatief bij een aantal ontwikkelingen niet altijd bij de gemeente te liggen. Voor de contacten met Nouvelle geldt dat die zich altijd al proactief hebben opgesteld, zoals het een projectontwikkelaar betaamt.

Achtergrond 3: Standaardisatie bestemmingsplannen

Na de herindeling van 1982 bleek dat er op het grondgebied van de nieuwe Gemeente Voerendaal een lappendeken aan bestemmingsplannen bestond. Vanaf dat moment is gewerkt aan een standaardisering van alle bestemmingsplannen, waarbij gebied per gebied ter hand werd genomen. Als eerste waren het buitengebied en Ubachsberg aan de beurt, inclusief vele "vreemde stukken grond" die van andere gemeenten nu ineens binnen het Voerendaalse gebied vielen.

In 1995 is de standaardisering en actualisering van dit gebied aan de raad van de Gemeente Voerendaal voorgelegd, vervolgens kwam het gebied Klimmen/ Ransdaal aan de beurt en was in 2005 de standaardisering en actualisering van het gebied Voerendaal/ Kunrade aan de orde ter bespreking in de gemeenteraad. Juist op dat moment speelde dus ook de herinrichting van de hoek van de Hogeweg-Keerberg, dat volgens het oude bestemmingsplan voorbestemd was voor kantoordoeleinden. Een lange termijn proces van standaardisering van alle bestemmingsplannen kruist op dat moment een korte termijn invulling van het project Hogeweg-Keerberg. De Raad stemt in met de nieuwe bestemmingsplannen voor Voerendaal/ Kunrade, doch laat het perceel Hogeweg-Keerberg daarbuiten. Op zich had dit voor de realisatie van het project geen probleem hoeven te zijn als het College van B&W gebruik had gemaakt van haar bevoegdheden, zoals die haar sinds 2002 zijn gegeven conform artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, en had zij verder kunnen gaan met de vergunningverlening en het goedkeuren van de bouwplannen. Dat heeft zij echter om politieke redenen niet gedaan, omdat de Raad dit niet wilde.

Gezien dit tijdsbeeld met haar vele veranderingen is het volgens de Rekenkamercommissie Voerendaal niet geheel onverwacht dat bepaalde risico's die er altijd zijn in het politiek-bestuurlijke bedrijf van een gemeente uitgroeien tot een probleem dossier met potentiële schade. Risico's die bovendien in dit domein niet goed te verzekeren zijn, of helemaal niet, zodat bij eventuele schade altijd teruggevallen dient te worden op de reservepositie van een gemeente. Maar dat risico's zich voor kunnen doen in een dergelijk lange periode bij een project, laat de geschiedenis van dit project wel zien. En dergelijke risico's manifesteren zich natuurlijk niet alleen bij de gemeente Voerendaal. Ook in andere plaatsen doen zich vergelijkbare situaties en dossiers voor.

Achtergrond 4: Risico's bij projectontwikkeling

Bij een project als dat van de Hogeweg-Keerberg doen zich verschillende risico's voor. Risico's die samenhangen met verschillende factoren en waarvoor het meestal niet mogelijk is zich te verzekeren. Voor risico's die inderdaad tot schaden leiden voor een publiekrechtelijke partij, dient een gemeente terug te vallen op haar reserves, de buffer die ook voor projectontwikkelaars dient te zorgen voor een duurzame voortzetting van de onderneming. Met andere woorden: goed ondernemerschap en een betrouwbaar partnerschap zijn belangrijke randvoorwaarden om risico's bij de ontwikkeling en het beheer van vastgoed te minimaliseren. De risico's van een projectontwikkelaar vastgoed bewegen zich binnen een driehoek, waarbij op de punten van de driehoek de drie aspecten van projectontwikkeling staan, te weten a. de functionele zijde van het project, of te wel de realisatie van kwalitatief goede woningen die ook verkocht kunnen worden (een rol voor de projectontwikkelaar alleen), b. de ruimtelijke zijde van het project, of te wel de inpassing van een vastgoedproject in de openbare ruimte (een rol van een gemeente en projectontwikkelaar gezamenlijk) en c. de financiële en middelen zijde van het project. Ieder project neemt iedere zijde meerdere malen mee, totdat alles zover uitontwikkeld is, dat er duidelijkheid is over iedere zijde. Voor wat het project Hogeweg-Keerberg betreft werd deze driehoek begin 2003 kort gesloten met de inbreng van de gronden van de familie Degen en de gronden van de gemeente in het project, zodat naast de gronden van de Woningvereniging de privaatrechtelijke basis voor het project werd geschapen.

Een projectontwikkelaar kent een aantal risico's bij de uitvoering van een project: a. go/no go (een projectontwikkelaar verricht vaak een aantal voorinvesteringen, die natuurlijk alleen rendabel worden, indien een project doorgaat), b. een financieringsrisico, en c. na realisatie een leegstandrisico. Belangrijk onderdeel van het werk van een projectontwikkelaar is het beheersen van risico's, en daarvoor zijn diverse instrumenten beschikbaar, ook in het geval van bijvoorbeeld planschade. Vaak ligt dit risico bij een gemeente of is dit risico van de ontwikkelaar contractueel doorgeschoven naar de gemeente, doch een projectontwikkelaar kent ook beheersingsinstrumenten om met deze planschades rekening te houden. In het geval van het project Hogeweg/Keerberg is een dergelijke schatting van de planschade niet door de gemeente gevraagd, terwijl dat wel had gekund. Het is in ieder geval te allen tijde een in te schatten en te inventariseren risico.

2. Juridische toetsing van de rechtmatigheid

Bij de juridische rechtmatigheid van het dossier speelt een aantal handelingen een belangrijke rol. Bij ieder van deze handelingen is het vervolgens de vraag of het College van B&W, de Gemeenteraad of Nouville en de Woningstichting de bevoegdheid hebben om deze handelingen zelfstandig te verrichten. Deze vraag is voor het dossier en het rekenkameronderzoek een heel wezenlijke vraag, omdat bij de opdrachtverlening dit één van de specifieke vragen van de Raad was.

Kijkt men naar de bevoegdheid van het College van B&W om te handelen in dit dossier, dan komt deze bevoegdheid allereerst aan de orde met betrekking tot de inbreng van gronden in het project. Hoewel de sloop van de oude bibliotheek onderdeel was van het Kernplan Oud-Voerendaal, was de opbouw van het nieuwe appartementencomplex, geen onderdeel van het Kernplan. Eventuele bevoegdheden die de Raad had verleend aan het College van B&W voor het Kernplan Oud-Voerendaal gelden dus niet voor het project Hogeweg-Keerberg, doch de Rekenkamercommissie Voerendaal heeft niet geconstateerd dat het project Hogeweg-Keerberg juridisch een voortzetting was van het Kernplan. Bestuurskundig was zij dit echter wel.

In haar vergadering van 9 december 2002 heeft het College van B&W besloten dat zij de gronden, groot 758m², inbrengt in het project, waarmee zij tevens de voorwaarden scheidt om het project te laten starten. Het College van B&W is bevoegd dergelijke privaatrechtelijke transacties conform het Burgerlijk Wetboek aan te gaan, en er is dan ook volgens de Rekenkamercommissie Voerendaal geen enkele twijfel over de rechtmatigheid van deze handeling. Indien eenmaal de privaatrechtelijke voorwaarden bij een project zijn overeengekomen, zoals in dit project is gerealiseerd met de brief van 11 januari 2003, dan ligt het risico van planontwikkeling in principe bij de ontwikkelaars. In dit geval zijn dit de Woningstichting Voerendaal en Nouville. Doch deze zijn voor het vervolg van het project afhankelijk van publiekrechtelijke medewerking inzake vergunningen en procedures.

Eén van deze voorwaarden in de publieke sfeer ligt opgesloten in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Conform artikel 19 lid 2 Wet Ruimtelijke Ordening kan het College vrijstelling verlenen van de voorwaarden in het Bestemmingsplan. Vanaf begin 2000 stelt de Wet Ruimtelijke Ordening gemeenten in staat om zelfstandig besluiten te nemen en is niet voor iedere beslissing toestemming nodig van de Provincie. De zelfstandige bevoegdheid van de gemeente krijgt een nadere invulling bij de invoering van het dualisme. Immers, waar eerder onder het monistische stelsel de Raad diende in te stemmen met dergelijke projecten als de Hogeweg-Keerberg, was dit onder het duale stelsel niet meer het geval. Deze wijziging in bevoegdheden was binnen de raad vermoedelijk niet voor iedereen duidelijk in

2002/2003, ook al omdat de uitwerking van de verschillende spelregels onder het dualisme pas in de loop van 2002 duidelijk werden. Zelfs nu is het verwarrend om exact te weten, wie waar bevoegd en verantwoordelijk in is. Zeker voor personen die zowel het monistische als het duale stelsel hebben meegemaakt. De werkwijze van procedure ex art 19, lid 2, WRO paste in deze verwarring, omdat zij het beslisrecht in deze zelfstandig bij het College van B&W legde, doch met de verplichting om te komen met een actieve informatieplicht in de richting van de Raad. Het College heeft de procedure ex art 19 lid 2, WRO echter correct toegepast, hoewel de procedure bijna een jaar zou duren.

Ook was het niet meer noodzakelijk om toestemming te vragen aan Gedeputeerde Staten, aangezien het perceel aan de Hogeweg-Keerberg binnen de rode contouren van de zelfstandige bevoegdheid van het College van B&W ligt, en er hier juridisch dus ook geen enkel probleem is in termen van rechtmatigheid van handelen van het College.

Verder kent het dossier van het project Hogeweg-Keerberg een conceptexploitatie-overeenkomst. Deze dateert van 2005 en is oorspronkelijk opgesteld door de gemeente Voerendaal, doch is teruggetrokken en niet geëffectueerd. Dit hangt mede samen met de bezwaren van de bewoners als gevolg van de verleende sloopvergunning van de Hogeweg 2a en met name de realisatie van het nieuwe appartementencomplex. Het werd wijselijk gevonden deze conceptexploitatie-overeenkomst niet door te zetten, alhoewel het voor de ontwikkeling van een project nu wel gebruikelijk is dit te doen. Er is feitelijk bij een normale gang van zaken sprake van een drietrapsraket, te weten eerst een intentieverklaring, vervolgens een samenwerkingsovereenkomst en tenslotte een realisatie-overeenkomst, waarbij de exploitatie-overeenkomst eigenlijk een ander woord is voor de realisatie-overeenkomst, een term die in het bedrijfsleven gangbaarder is.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 4 juli 2005 besloten het perceel Hogeweg-Keerberg buiten de vernieuwing van het bestemmingsplan voor Voerendaal/Kunrade te laten. Ook in het geval van deze beslissing is er volgens de Rekenkamercommissie geen sprake van onrechtmatig handelen. De gemeenteraad staat in zijn recht een dergelijke beslissing te nemen, wat natuurlijk niet wil zeggen, dat er hierdoor niets veranderd aan de mogelijkheden het project Hogeweg-Keerberg te realiseren. Doch dit is een heel ander vraagstuk. Met andere woorden, door de beslissing van de Raad op 4 juli 2005 is er niet direct sprake van schade voor de projectontwikkelaar. Dit hangt af van de alternatieven, die door de drie partners (gemeente Voerendaal, Nouvelle en de Woningstichting) in het project ontwikkeld kunnen worden, en of de bijdragen van een ieder voldoende is om de realisatie van het project ter hand te nemen. Pas als deze herschikking van bijdragen onmogelijk is gebleken, en indien de realisatie van het project daardoor tevens niet meer plaats kan vinden, is er in privaatrechtelijke zin sprake van wanprestatie en spreekt het burgerlijk wetboek over compensatie van de

verlieslijdenden door middel van een schadevergoeding of nakoming op een andere wijze.

Juridisch gezien constateert de Rekenkamercommissie Voerendaal dat er geen sprake is van onrechtmatig handelen van de zijde van één van de partijen in het dossier tot nu toe. Er kan dan ook geen sprake zijn van een schadeclaim, omdat er geen sprake is van onrechtmatigheid. Sterker nog, er is eerder sprake van terughoudendheid door Nouville, de Woningstichting Voerendaal en het College van B&W in de richting van de Gemeenteraad, omdat zowel de private partijen, als het College van B&W wel degelijk over juridische instrumenten beschikten om het hele project voort te zetten. Er is bijvoorbeeld geen rechtsgeldige bouwvergunning verstrekt door het College van B&W, doch deze bouwvergunning had wel aangevraagd kunnen worden door Nouville en de Woningstichting en deze had ook verstrekt dienen te worden door het College van B&W. Juridisch had dit gekund, doch dit had de onderlinge verhoudingen tussen de private partijen en de gemeente Voerendaal en de relatie tussen Gemeenteraad van Voerendaal en het College van B&W voor korte en lange termijn ernstig verstoord. Daarom is dit niet gedaan.

Gegeven de juridische correctheid van alle handelingen en de wijze waarop partijen met elkaar hebben samengewerkt in de verschillende fasen van het project constateert de Rekenkamercommissie dat een gerechtvaardigd opgewekt vertrouwen, dat tot stand is gekomen met de brief van 11 januari 2003, nooit geschaad is geweest tussen het College van B&W van de Gemeente Voerendaal en de private partners in dit project.

3. Actieve informatieplicht ten aanzien van het project en de toestemming voor het gebruik van reserves

De Rekenkamercommissie Voerendaal constateert dat het College van B&W met betrekking tot de actieve informatieplicht aan de Raad in het dossier Hogeweg-Keerbergen een aantal steken heeft laten vallen, en dat deze steken vooral zijn voorgekomen in de periode 2002-2003, zoals we hierna in deze paragraaf zullen toelichten aan de hand van een aantal voorbeelden. De Rekenkamercommissie Voerendaal heeft al eerder in haar rapport "Een goed Raad, goed geïnformeerd" laten weten dat hard gewerkt dient te worden aan verbeteringen van de actieve informatieplicht naar de Raad. Een aanbeveling die dan ook door de Raad en het College ter hand is genomen door te starten met het opstellen van een protocol inzake actieve informatievoorziening. Door de Rekenkamercommissie Voerendaal wordt dit met belangstelling gevolgd.

In algemene zin stelt de Rekenkamercommissie op basis van de interviews voor dit onderzoek vast dat er op het punt van communicatie in dit dossier veel is misgegaan, doch ook speelt dat als er iets mis is gegaan er normaliter geen sprake is van een pro-actieve houding om dit transparant voor het voetlicht te brengen. Dit is bijvoorbeeld in het project naar voren gekomen bij de verschillende presentaties. Wél een presentatie voor het oude en nieuwe College van B&W rond de verkiezingen van 2002, maar geen presentatie voor de commissie Leefomgeving, of een informatie-avond voor de bewoners.

Door de tekortkomingen met betrekking tot de communicatie nemen de kosten van non-besluitvorming toe bij voor de Raad gevoelige dossiers, en krijgt het proces een politieke lading met veel emoties voor de buurt en de betrokken raadsleden. Naar mate de tijd vordert, zullen de kosten dan nog meer toenemen, en de lading van het dossier nog gevoeliger worden, zeker in verkiezingstijd en in tijden van het politiek op eieren lopen. Rationeel beschouwd wordt naar de mening van de Rekenkamercommissie Voerendaal de bal in dit soort gevoelige dossiers te veel rond gespeeld, terwijl het College wel de bevoegdheden heeft om stappen te nemen om de bal vooruit te krijgen en zelfs in het doel te schieten. Doch hoe langer de bal achterin wordt rondgespeeld, des te groter is de kans dat een fout leidt tot een eigen doelpunt, en dan is er moed en daadkracht nodig om er weer uit te komen.

Uit de interviews blijkt dat dit vooral aan de orde komt bij relatief losse projecten, omdat de communicatie bij bijvoorbeeld de

verschillende leefbaarheidsprojecten vrij goed is, onder andere door de ondersteuning door de Hogeschool Zuyd ten aanzien van de organisatie van dit proces. Bij losse projecten is de cultuur niet echt aanwezig, om zulke aspecten gestructureerd voor te leggen aan de bewoners en aan de Raad. Daar komt bij dat wellicht de kosten de baten voor een dergelijke inspanning overstijgen.

Uiteindelijk is het dossier Hogeweg-Keerberg en met name de belangrijke documenten en besluiten rond de jaarwisseling van 2003 slechts ter inzage gelegd voor de Raad zonder deze actief te informeren, afgezien van een aantal mededelingen in de commissie Leefomgeving.

Bovendien had naar het oordeel van de Rekenkamercommissie Voerendaal de inbreng van de gronden in het project, groot 758m², en de daarbij behorende financiële stromen tussen Algemene Reserve en Reserve Volkshuisvesting veel transparanter gekund door deze financiële verplaatsing voor te leggen aan de Raad. Immers het College van B&W kan zonder toestemming niet putten uit de reserve Volkshuisvesting, ook al worden de opbrengsten na afloop van het project weer teruggeleid naar de daarvoor bestemde zelfde reserves. Ook een inbreng "om-niet" kent zijn financiële aspecten, omdat er nu eenmaal in de wereld niet zoiets bestaat als een 'free lunch'. Niets is gratis!

4. Maatschappelijke kosten en baten

Bij besluitvorming in het publieke domein worden zeer frequent afwegingen gemaakt tussen de maatschappelijke baten van een beslissing en de maatschappelijke kosten, die daarmee samenhangen. Hierbij zijn de maatschappelijke baten vaak een weerspiegeling van de vraag die een gemeenteraad zich stelt met betrekking tot “Wat willen we bereiken”. Naarmate deze vraag beter is ingevuld, is het voor Raadsleden mogelijk de vaak abstracte en subjectieve baten van een bepaalde beslissing goed voor het voetlicht te krijgen. Maatschappelijke baten kunnen worden onderverdeeld in financiële baten, zoals bijvoorbeeld bij de bouw van een appartementencomplex, de ontvangst van een onroerende zaak belasting in de loop der tijd, en niet-financiële baten. Deze laatste baten zijn op het niveau van een gemeente bijvoorbeeld: “het genieten van een fraai uitzicht, een goede ontsluiting van een wijk of voorzieningen, ontmoetingsmogelijkheden voor diverse mensen, werkgelegenheidsperspectieven etc.” In bestuurlijke termen noemen we deze non-financiële baten, ook wel vaak aspecten van algemeen belang, doch voor een Rekenkamerrapport is een verwijzing naar een dergelijk algemeen belang te vaag, omdat zij zaken transparant en objectief wenst te maken, wil zij een aanbeveling ook kunnen onderbouwen.

Tegenover maatschappelijke baten staan maatschappelijke lasten. Ook hier is weer een onderscheid te maken tussen financiële lasten, zoals de bijdrage van de Raad, of belastingen die gedragen worden door de inwoners, en non-financiële lasten, zoals de verstoring van een fraai uitzicht, milieu- en geluidsoverlast, en andere negatieve gevoelsfactoren, die de voortgang van een normaal proces belemmeren. In economische termen worden dit negatieve externe effecten genoemd, en overheidsbeleid is er vaak op gericht deze negatieve externe effecten te verminderen of op te laten nemen in het besluitvormingsproces van individuen, instellingen, bedrijven en publieke organen.

In het dossier Hogeweg-Keerberg komen de maatschappelijke baten en lasten op verschillende wijzen aan bod. Zo is er als gevolg van de herinrichting van het Kernplan Oud-Voerendaal sprake van de sloop van de bibliotheek ten behoeve van de aanleg van de Looierstraat. Dit zorgt er onder andere voor dat de kopgevel van het overblijvende pand Hogeweg 2a een lelijk straatbeeld oplevert en bovendien niet geheel veilig is. Zo kan gesteld worden dat de realisatie van het Kernplan Oud-Voerendaal negatieve externe effecten met zich meebrengt voor juist dat deel van het centrum in Voerendaal dat niet is meegenomen in het Kernplan. De daarop volgende handelingen van de gemeente Voerendaal, de Woningvereniging en Stienstra Woningprojectontwikkeling zijn er op gericht de negatieve aspecten van de locatie Hogeweg-Keerberg weg te nemen, en daarvoor iets in de plaats te stellen wat de geschapen niet-financiële last voor de Voerendaalse gemeenschap wegneemt.

Het eerste ontwerp van het nieuwe appartementcomplex op de hoek van de Hogeweg-Keerberg neemt deze "last" weg, maar creëert wel de vraag naar de financiële bijdrage van de zijde van de gemeente Voerendaal, om de ontwikkeling van het complex en de verwijdering van de "plaatselijke puist" mogelijk te maken. De gemeente Voerendaal stemt hiermee in aan de hand van een besluit van het College van B&W op 9 december 2002, door middel van de inbreng van gronden in het project, waarvoor zij weer maatschappelijke baten in termen van parkeerplaatsen wenst terug te zien.

Echter de gekozen oplossing creëert vervolgens een maatschappelijke non-financiële lasten bij de bewoners in de omgeving, de belanghebbenden, van het toekomstige appartementencomplex, in termen van een verminderd uitzicht, wat zich juridisch uit in de termen bezwaar en potentiële planschade. Voor dit laatste zijn binnen de wereld van de projectontwikkeling vastgoed instrumenten en procedures ontwikkeld om deze vast te stellen. Daar wordt echter geen gebruik van gemaakt, ook al omdat de bewoners van het complex op de Hogeweg 2a eerst nog verhuisd moeten worden. Dit proces duurt vrij lang en wordt afgesloten in 2005.

Er vindt wel het nodige overleg plaats, wat echter niet altijd hoeft te betekenen, dat de kosten van een project ook minder worden. Juist in een situatie waar de verschillende bouwstenen van een project, in dit geval gronden, al zijn aangekocht en ingebracht, betekent uitstel van zaken niet dat er geen kosten zijn. Immers, de rentekosten van de projectontwikkelaar en het mislopen van huuropbrengsten door de verhuurder, alsmede het mislopen van belastinginkomsten door een overheid zijn wel degelijk kosten (eigenlijk gemiste baten), die door het uitstellen van besluiten in dit geval worden misgelopen, en die de potentiële exploitatierekening van een ontwikkelingsproject onder druk zetten. Natuurlijk dienen deze kosten ten behoeve van de besluitvorming weer afgewogen te worden tegen maatschappelijke kosten als de prijs van een 'fout' gebouw, politieke consternatie, en ontevreden burgers. Kosten die vooral in een verkiezingstijd ver boven hun intrinsieke waarde uitgaan, zoals is gebleken in de periode nadat het bestemmingsplan Oud-Voerendaal-Kunrade in de Raad is besproken, en waar het perceel Hogeweg-Keerberg uit de herziening van het gestandaardiseerde bestemmingsplan is gelaten.

De balans van maatschappelijke kosten en baten krijgt dus een bijzondere dimensie in het najaar van 2005. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door de unanieme beslissing van de Raad het bestemmingsplan op het punt van de Hogeweg-Keerberg niet aan te passen, maar wordt ook veroorzaakt door de komende verkiezingen, zoals die in maart 2006 aan de orde zijn. Bijzonder omdat iedere politieke partij in een verkiezingscampagne baat heeft zich voor de verkiezingen te profileren met de baten van een project en de kosten te verhullen, en pas na de verkiezingen geconfronteerd te worden met de eventuele gemiste baten en op zich te nemen kosten. En dit kan natuurlijk per partij verschillen. Bijzonder bovendien omdat het evenwicht tussen kosten en baten bij de aanschaf van goederen en diensten door een privé-persoon in evenwicht tussen betalen,

beslissen en genieten wordt bepaald, maar bij een publieke voorziening is het zo dat persoon 1 beslist, persoon 2 betaalt en persoon 3 geniet, waarbij het niet altijd zo is dat persoon 1, 2 en 3 dezelfde zijn. Indien het zo is dat de verdeling van beslissen, betalen en genieten verdeeld kan worden over periode voor en na de verkiezingen, kan een project als Hogeweg-Keerberg natuurlijk een aardig dossier zijn in een verkiezingsstrijd, maar daarna des te lastiger zijn om het op te lossen.

De dossierstudie en de interviews laten zien dat er in het dossier sprake was van divergerende krachten, die het met het verstrijken van de tijd steeds lastiger maakten om er uit te komen. In ieder geval is de gordiaanse knoop van dit dossier alleen goed door te hakken, indien dit wordt gedaan in een periode van relatieve politieke stilte zonder de last en de druk van verkiezingen en wankelende coalities, zoals aan het einde van het jaar 2005.

Deze vorm van collectief systeemfalen blijkt dan ook in 2006, omdat in dat jaar veel wordt gesproken over de maatschappelijke last van een laag minder op het appartementencomplex. Deze wordt oorspronkelijk ingeschat op € 414.843,-- Na veel passen, meten, overleg en onderhandelen wordt door alle betrokken partijen bij het project (Stienstra Projectontwikkeling, inmiddels Nouville, Woningvereniging Voerendaal, inmiddels Woningstichting Voerendaal en de gemeente Voerendaal) de extra bijdrage van de gemeente Voerendaal door alle partijen in redelijkheid en objectiviteit op € 250.000,- ingeschat, en voor de andere partijen, inclusief de toekomstige bewoners (versoberingen) bijna € 165.000,-- die dit dienen te besparen op de eerste berekeningen als gevolg van de verandering van het ontwerp van het gebouw.

Uit de interviews en de dossierstudie voor het project blijkt dat de hoogte van de extra bijdrage van de gemeente Voerendaal mede het resultaat is van een uitgebreid onderhandelingsproces. Daarbij zijn nieuwe mensen, ook van de zijde van de gemeente Voerendaal betrokken geweest. Over de kwaliteit van het onderhandelingsproces en de uitkomst ervan kan achteraf gezien uiteraard geen gefundeerd oordeel worden uitgesproken door de Rekenkamercommissie. Wel zou aangenomen kunnen worden dat hier sprake is van een objectief bepaalde hoogte van het bedrag, zeker ook gezien de hoogte van het oorspronkelijke bedrag en het uiteindelijk na onderhandeling resulterende bedrag.

De additionele renteverliezen, gemiste huuropbrengsten en gemiste belastingopbrengsten zijn hierbij niet meegerekend. Opgemerkt wordt bovendien dat in de vastgoedsector alleen marktconforme prijsmodellen gehanteerd worden, en dat een verhoging van de marktprijs van de appartementen om op deze wijze de extra kosten af te wentelen incorrect en ook niet wenselijk is, omdat de appartementen anders niet verkocht kunnen worden.

Achtergrond 5: Koppeling van projecten

Er is in 2006 veel gesproken, en in alle openheid gesproken over het koppelen van de project Hogeweg-Keerberg en het Project OLV-plein Kunrade, doch er is concreet geen vooruitgang geboekt. Daarbij speelt dat er in die periode verkiezingen waren, en bovendien speelde er de discussie of het koppelen van projecten wenselijk was. Het achteraf koppelen van projecten gebeurt wel in de praktijk, maar is niet wenselijk. Vooraf rendabele en minder rendabele projecten koppelen door middel van geïntegreerde exploitatieplannen is wel een gebruikelijke en ook gewenste werkwijze. Het is in bestuurskundige zin beter eerst alle spaghetti-slierten van een risicovol project te ontwarren, voordat verder wordt gegaan met nieuwe projecten, omdat dit bij andere projecten anders ook weer mis gaat.

In het project Hogeweg-Keerberg zijn verschillende maatschappelijk non-financiële baten te onderkennen, indien het project uitgevoerd zou kunnen worden. Deze zijn:

- a. de leegstand en verwildering van het perceel op de hoek van de Hogeweg-Keerberg verdwijnt,
- b. er verschijnt nu een markant pand dat wel past in de Visie 2018 van de gemeente Voerendaal,
- c. een aantal inwoners van Voerendaal hoeft nu niet meer naar elders te gaan voor een geschikt appartement,
- d. gestokte bestuurlijke besluitvorming voor andere vastgoedontwikkelingsprojecten weer wordt vlotgetrokken,
- e. de gemeente Voerendaal kan haar reputatie behouden als gemeente waar ook mee gewerkt kan worden aan de ontwikkeling van vastgoedprojecten
- f. een politiek bestuurlijk geladen dossier kan in alle rationaliteit worden afgehandeld, de emoties kunnen achter zich gelaten worden, en dat weer verder gegaan kan worden met de alledaagse dingen, inclusief de leermomenten die aan het proces rondom het project Hogeweg-Keerberg verbonden zijn.

En dat voor € 250.000,- minus de huidige waarde van alle toekomstige belastingopbrengsten van het appartementcomplex Hogeweg-Keerberg (groot € 60.245,-; zie bijlage 4) en rijksbijdragen per gebleven inwoner (niet nader berekend), doch aangevuld met doorlopende renteverliezen groot ongeveer € 1000,- per maand, gerekend vanaf maart 2007.

Bovendien wordt op deze wijze ook voorkomen dat er door de gemeente Voerendaal aan Nouville en de Woningstichting een vergoeding gegeven dient te worden voor de aanloopkosten van het project, groot € 100.000,-, indien de realisatie van het project helemaal niet meer tot stand kan komen, en er nu wel sprake is van een doorbreken van het opgewekte vertrouwen en er privaatrechtelijk sprake is van wanprestatie.

De Rekenkamercommissie Voerendaal wil met deze maatschappelijke kosten-baten analyse van het project aantonen, dat er veel meer kosten en baten in het spel zijn dan alleen de bijdrage van de

gemeente Voerendaal aan de projectontwikkelaars met betrekking tot een vastgoedproject. Deze afweging van de maatschappelijke kosten en baten is uiteraard een verantwoordelijkheid van de Raad.

Feitelijk heeft de Raad twee keuzen:

1. De raad prefereert de € 250.000,-- in de kas te houden van de gemeente Voerendaal en deze € 250.000,-- te besteden aan andere zaken, omdat hij de maatschappelijke baten, of het wegnemen van maatschappelijke kosten en belemmeringen, die hiervoor zijn genoemd, niet vindt opwegen tegen deze € 250.000,--.

In dit geval hebben de ontwikkelaars wel recht op een vergoeding van € 100.000,--, als vergoeding voor gemaakte kosten, zoals hiervoor is aangegeven. Bovendien staan de ontwikkelaars juridisch in hun recht om een bouwvergunning aan te vragen voor het perceel, dat gegeven de gewekte verwachtingen door het College van B&W binnen de daarvoor bestaande termijnen dient te worden afgerond. Zij hebben dit echter tot nu toe niet gedaan en wensen dit ook niet te doen in de toekomst, omdat hierdoor de lange termijn verhoudingen tussen de verschillende partijen en de relatie tussen Raad en College ernstig verstoord zullen worden. Met andere woorden, deze afweging wordt ook door hen gemaakt, en zo uitgelegd dat het maatschappelijk belang prevaleert boven het korte termijn financiële belang. Doch naar mate het proces langer duurt en de maatschappelijk kosten-baten analyse voor de ontwikkelaars uiteindelijk negatief zal uitvallen, kunnen zij natuurlijk altijd besluiten het oude plan tot ontwikkeling te brengen. Deze mogelijkheid dient door de Raad zeer zeker niet te worden onderschat en bij het ontbreken van andere toekomstige mogelijkheden voor de ontwikkelaars als zeer waarschijnlijk te worden beschouwd.

2. De raad prefereert de € 250.000,-- te besteden als een extra bijdrage aan de ontwikkeling van het project Hogeweg-Keerberg en daarmee alle maatschappelijk baten te incasseren die daarmee samenhangen, omdat hij deze maatschappelijke baten hoger waardeert, dan de € 250.000,- die het aan maatschappelijke lasten met zich meebrengt.

5. Conclusie en aanbevelingen

5.1. Conclusies

De Rekenkamercommissie Voerendaal concludeert na onderzoek van het dossier Hogeweg-Keerberg het volgende:

1. Het onderzoek kent meerdere vragen. Naast de vraag naar de doelmatigheid van het proces en de juridische rechtmatigheid van de handelingen in dit proces, luidt de hoofdvraag van dit onderzoek in feite: "Hoe kan worden verantwoord dat geld wordt gestoken in een project dat te lang heeft geduurd en waardoor de kosten steeds verder oplopen, zowel in financiële, maatschappelijke, persoonlijke als emotionele zin."

2. Het College van B&W en de Gemeenteraad van de gemeente Voerendaal hebben gehandeld binnen de bevoegdheden, die hen door de verschillende wetten is gegeven, en hebben niets onrechtmatig hebben gedaan. De Rekenkamercommissie concludeert bovendien dat het College van B&W, en de private partners Woningstichting Voerendaal en Nouville, in sterke mate terughoudend zijn geweest bij het gebruik van de tot hen beschikking staande juridische middelen om het onderlinge opgewekte vertrouwen, en het vertrouwen naar de Raad niet te schaden, terwijl dit wel tot de mogelijkheden had behoord

3. Uit het onderzoek is niet gebleken dat het opgewekte vertrouwen tussen de verschillende projectpartijen in het dossier niet gerechtvaardigd is.

4. Met betrekking tot de actieve informatieplicht in het project stelt de Rekenkamercommissie dat het College van B&W een aantal steken heeft laten vallen, en dat deze steken vooral zijn voorgekomen in de periode 2002-2003. De Rekenkamercommissie heeft een dergelijk manco ook in haar eerdere rapport "Een goede raad, goed geïnformeerd" geconstateerd.

5. Met betrekking tot het projectmanagement in een samenwerkingsrelatie, zoals in het project Hogeweg-Keerberg, is het van het grootste belang voor de doelmatigheid van het project, alsmede de doelmatigheid van de samenwerking dat op een juiste en gestandaardiseerde wijze gebruik wordt gemaakt van instructies en hulpmiddelen, bijvoorbeeld ten aanzien van het opstellen van een exploitatierekening, het berekenen van planschaden, prestatieafspraken en de overdracht van kennis van het project van de ene functionaris op de andere functionaris. Met name in de vroege fase van het project (2000-2003) is hier onvoldoende gebruik van gemaakt door meerdere partijen in het samenwerkingsverband, waardoor kleine problemen langzaam uitgroeiden tot een collectief

systeemfalen, omdat de kleine problemen zich vanzelf gingen versterken en leidden tot een divergerend ontwikkelingspad.

6. De gevraagde bijdrage aan de gemeente Voerendaal, groot € 250.000,--, is voor de realisatie van het project objectief en redelijk te noemen, ook gegeven de bijdragen van de andere partijen in het exploitatietekort van het project, inclusief de versoberingen, waarvoor de toekomstige bewoners een bijdrage leveren.

7. De hoofdvraag van het onderzoek vertaalt in een maatschappelijke kosten-baten analyse werpt de volgende keuzen voor de gemeenteraad en zijn leden op:

1. De raad prefereert de € 250.000,-- in de kas te houden van de gemeente Voerendaal en deze € 250.000,-- te besteden aan andere zaken, omdat hij de maatschappelijk baten, of het wegnemen van maatschappelijke kosten en belemmeringen niet vindt opwegen tegen deze € 250.000,--.

2. De raad prefereert de € 250.000,-- te besteden als een extra bijdrage aan de ontwikkeling van het project Hogeweg-Keerberg en daarmee alle maatschappelijk baten te incasseren die daarmee samenhangen, omdat hij deze maatschappelijke baten van een veel grotere waarde voorziet, dan de € 250.000,- die het aan maatschappelijke lasten met zich meebrengt.

Waarbij als maatschappelijke non-financiële baten de volgende zaken opgemerkt kunnen worden:

- a. de leegstand en verwildering van het perceel op de hoek van de Hogeweg-Keerberg verdwijnt,
- b. er nu een markant pand verschijnt dat wel past in de Visie 2018 van de gemeente Voerendaal,
- c. een aantal inwoners van Voerendaal nu niet meer naar elders hoeven te gaan voor een geschikt appartement,
- d. gestokte bestuurlijke besluitvorming voor andere vastgoedontwikkelingsprojecten weer wordt vlotgetrokken,
- e. de gemeente Voerendaal haar reputatie kan behouden als gemeente waar ook mee gewerkt kan worden aan de ontwikkeling van vastgoedprojecten
- f. en waar een politiek bestuurlijk geladen dossier in alle rationaliteit kan worden afgehandeld, de emoties achter zich gelaten kunnen worden, en dat weer verder gegaan kan worden met de alledaagse dingen, inclusief de leermomenten die aan het proces rondom het project Hogeweg-Keerberg verbonden zijn.

En waarbij als opmerking geplaatst dient te worden dat bij keuzemogelijkheid 2 (wel bijdrage) geen verrekening heeft plaatsgevonden met de huidige waarde van alle toekomstige belastingopbrengsten van het appartementcomplex Hogeweg/Keerberg (groot € 60.245) en rijksbijdragen per gebleven of nieuwe inwoner (niet nader berekend). Bij keuzemogelijkheid 1 (geen bijdrage) is er wel sprake van een kostenvergoeding van € 100.000,--, die door de gemeente Voerendaal vergoed dient te worden voor aanloopkosten van het project, die zijn gedragen door de ontwikkelaars. Bovendien dient de Raad zich bij de laatste optie te beseffen, dat dit niet betekent dat er helemaal niets meer met het perceel Hogeweg-Keerberg zal gebeuren. Immers de

ontwikkelaars kunnen altijd nog besluiten terug te vallen op het oude plan om deze tot ontwikkeling te brengen. Deze mogelijkheid dient door de Raad zeer zeker niet te worden onderschat en bij het ontbreken van andere toekomstige mogelijkheden voor de ontwikkelaars als zeer waarschijnlijk te worden beschouwd. Alle bedragen zijn exclusief BTW en aanvullende renteverliezen, als gevolg van een betaling van de bedragen later dan maart 2007.

5.2. Aanbevelingen

De Rekenkamercommissie Voerendaal doet op basis van het onderzoek naar het dossier Hogeweg-Keerberg, de volgende aanbevelingen aan de Raad:

1. De Raad beslist zo snel als mogelijk over de toekenning van de bijdrage van de gemeente Voerendaal aan het project Hogeweg-Keerberg en maakt bij zijn besluitvorming gebruik van de inhoud van de maatschappelijke kosten-baten analyse zoals geformuleerd in paragraaf 5 van dit rapport en conclusie 7 van de Rekenkamercommissie.
2. Na een eventuele positieve besluitvorming door de Raad ten aanzien van de bijdrage onder aanbeveling 1, draagt de Raad het College van B&W op dit dossier zo snel als mogelijk uit te voeren, zodat de finale bouwvergunning voor het einde van het jaar 2008 gereed komt, en het dossier in ieder geval geen onderdeel meer uit kan maken van een nieuwe verkiezingscampagne van de politieke partijen in Voerendaal.
3. Zoals gesteld in het Rekenkamerrapport "Een goede raad, goed geïnformeerd" is het raadzaam dat het protocol actieve informatieplicht zo goed en zo adequaat mogelijk wordt ingevoerd en nageleefd. Op deze wijze wordt tevens een open communicatiecultuur tussen College van B&W en de gemeenteraad van de Gemeente Voerendaal bevorderd.
4. Koppelingen van (vastgoed)projecten zijn alleen aan te bevelen, indien dit vooraf geschiedt en wordt voorzien van een integrale exploitatierekening. Koppelingen achteraf zijn niet te prefereren, omdat zij leiden tot bestuurlijke spaghetti, waar het uitermate moeilijk is bestuurlijk uit te komen zonder hoge maatschappelijke kosten.
5. Bij de uitvoering van samenwerkingprojecten in publiek-private samenwerking wordt een zakelijke verhouding verwacht van alle partijen, ook al er sprake van Verbonden Partijen, of nauwe samenwerkingspartners, zodat beslissingen en afspraken tussen partijen altijd transparant, en in termen van maatschappelijke kosten en baten, voorgelegd kunnen worden aan de Raad.
6. Voor projecten met een lange doorlooptijd, zoals bedoeld in dit dossier, dient er sprake te zijn van een strak georganiseerd projectmanagement, inclusief het gebruik van standaard-

hulpmiddelen, zoals een standaard exploitatieovereenkomst, planschadebepalingen, prestatieafspraken en dergelijke, zodat het eenvoudig is om het vertrek of de veranderingen van functionarissen in projecten, zonder grote problemen te kunnen voortzetten of om doorlopende afspraken op een juiste wijze te kunnen uitvoeren.

Bijlage 1: Brief van 15 oktober 2007 aan de Rekenkamercommissie Voerendaal

Geachte heer van Eijs,

Tijdens het gesprek d.d. 26 september jl. tussen afvaardiging van de Rekenkamercommissie Voerendaal en het presidium is gesproken over een verzoek dat zou worden gericht aan de Rekenkamercommissie voor het uitvoeren van een onderzoek c.q. quick-scan betreffende een gemeentelijk dossier.

Het betreft in deze de afwikkeling van het bouwplan Hogeweg – Keerberg dat in april jl. ter besluitvorming aan de raad is voorgelegd. Voor de duidelijkheid hebben wij het betreffende raadsvoorstel inclusief notulen van de betreffende raadsvergadering bijgevoegd. Een uitgebreider dossier terzake is opgesteld en kan beschikbaar gesteld worden.

Ten aanzien van de planontwikkeling Hogeweg – Keerberg zouden wij gaarne op grond van een quick-scan nog voor het eind van dit jaar:

1. inzicht krijgen in de processtappen die gezet zijn ten aanzien van het bouwplan Hogeweg – Keerberg omtrent de te realiseren aantallen bouwlagen. In concreto betekent dit dat in kaart gebracht wordt wie, wanneer, wat besloten heeft en om welke redenen de desbetreffende besluiten genomen zijn;
2. een extern oordeel verkrijgen omtrent
 - de rechtmatigheid van de aanspraken van de projectontwikkelaar en de stellingname van het gemeentebestuur daarin,
 - de doelmatigheid en kwaliteit van het doorlopen proces ten aanzien van de genomen besluiten en informatievoorziening aan de raad, aangevuld met verbeterpunten c.q. aanbevelingen.

Gaarne vernemen wij uiterlijk 29 oktober 2007 of u voornoemde opdracht voor ons kunt uitvoeren en welke kosten hiermee gepaard zullen gaan.

In afwachting van uw reactie,

DE RAAD VAN DE GEMEENTE VOERENDAAL,
de griffier, de voorzitter,

Bijlage 2: Aanbiedingsbrief RKC Voerendaal voor uitvoeren onderzoek

Gemeenteraad Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

Heerlen, 8 november 2007

Onderwerp

Rekenkamercommissie-onderzoek project Hogeweg-Keerberg

Geachte Raad,

Naar aanleiding van de door u verstuurd brief van 15 oktober 2007 jl. is in de Rekenkamercommissie Voerendaal gesproken over uw verzoek om een Rekenkamercommissieonderzoek te laten verrichten naar het project Hogeweg-Keerberg in de vorm van een Quick-scan. Middels deze brief reageren wij op uw verzoek. Uw brief hebben wij door omstandigheden overigens pas op 25 oktober ontvangen. Bespreking in onze commissie vond nog op die dag in de avond plaats. Door het benodigde voorwerk waren wij helaas niet in staat om te reageren binnen de door u aangegeven termijn.

Gezien het belang dat de Rekenkamercommissie hecht aan een goed vertrouwen tussen Gemeenteraad en College van Burgemeester & Wethouders, en de onderliggende vragen bij uw verzoek tot onderzoek, is de Rekenkamercommissie van mening, dat het goed zou zijn om dit onderzoek uit te voeren. Daarbij geldt wel de voorwaarde dat voor dit onderzoek de middelen beschikbaar komen om het uit te kunnen voeren. Immers, de reguliere middelen die de Raad ieder jaar verstrekt, zijn dit jaar reeds voor afgerond onderzoek gebruikt.

De vragen die aan de Rekenkamercommissie worden gesteld in uw brief van 15 oktober 2007 zijn voor de Rekenkamercommissie startpunt geweest voor een vooronderzoek op 5 november, waarvoor tevens het dossier inzake het project is doorgekeken en aanvullende vragen zijn gesteld aan de griffier van uw Raad. Op basis daarvan denkt de Rekenkamercommissie dit onderzoek uit te kunnen voeren. Om het onafhankelijke oordeel te kunnen waarborgen zullen de vragen van de Raad in een wat bredere context geplaatst moeten worden. Op deze wijze wordt niet alleen een juist oordeel

verkregen over de casus zelf, maar tevens over wat van deze casus kan worden geleerd.

De vertrouwensbasis tussen raad en B&W wordt daardoor naar onze mening versterkt.

Het onderzoek zal plaatsvinden in de maanden november en december 2007, waarbij het in de rede ligt de fase van ambtelijk en bestuurlijk hoor- en wederhoor vlak na het nieuwe jaar op te pakken, zodat uw Raad in februari 2007 over de Quick Scan kan beschikken. Voor deze planning is uitgegaan van een akkoord voor het onderzoek per 14 november 2007.

Het onderzoek zal onder andere via een dossierstudie worden verricht. Daarnaast zullen er interviews met betrokken bestuurders, raadsleden, ambtenaren en medewerkers van partnerorganisaties in het dossier, zoals van de Woningstichting Voerendaal en Stienstra Nouville, plaatsvinden.

De uitwerking van de analyse zal tevens worden voorgelegd aan een gespecialiseerde jurist ten behoeve van een oordeel over de rechtmatigheid van de casus. Na bespreking van de voorlopige onderzoeksresultaten in de Rekenkamercommissie, zullen deze resultaten eerst worden voorgelegd voor een ambtelijk hoor- en wederhoor. Aansluitend zal het bestuurlijke hoor- en wederhoor plaatsvinden. De resultaten van deze fase van onderzoek zullen inclusief een reactie van de Rekenkamercommissie hierop aan het feitelijke onderzoek worden toegevoegd, waarna het onderzoeksresultaat aan de Raad zal worden aangeboden. Conform artikel 10 a 5^e lid van de Verordening op de rekenkamercommissie is de rapportage overigens openbaar tenzij de belangen genoemd in artikel 10 van de Wet Openbaar Bestuur aan de orde zijn.

Het moge duidelijk zijn dat dit onderzoek zorgvuldig uitgevoerd zal moeten worden. De Rekenkamercommissie denkt daarom voor haar onderzoek en alle verwante werkzaamheden 100 directe uren nodig te hebben. Daarnaast zullen de meerkosten van de specialistische uren van een jurist en de drukkosten van rapport, rechtstreeks worden doorbelast aan het onderzoeksproject. De totale kosten komen daarmee op maximaal € 10.000,-, een bedrag dat ongeveer vergelijkbaar is aan de kosten van een onderzoek dat vorig jaar in opdracht van de gemeenteraad van Gulpen-Wittem is verricht door de Rekenkamer Zuid-Limburg in een vergelijkbare casus. Tijdens het onderzoek is beschikbaarheid van een werkkamer ten kantore van het gemeentehuis van Voerendaal gewenst op tijden dat de onderzoekers de dossiers willen bestuderen en de betrokken personen willen interviewen. Dit zal met de griffie worden afgestemd.

Wij hopen dat u met deze brief voldoende informatie heeft gekregen over de onderzoekbaarheid van het project Hogeweg-Keerbergh, de doorlooptijd van het onderzoek, de werkzaamheden die verricht zullen worden, het eindresultaat van het onderzoek en de kosten die hiermee samenhangen. Voor nadere informatie kunt u altijd terecht bij de voorzitter van de Rekenkamercommissie dhr mr drs J.C.M.G.

van Eijs RA RC, of de onderzoeker dhr dr S. Duindam. Het onderzoek kan beginnen zodra u daarvoor toestemming heeft gegeven.

Hoogachtend,

Mr drs J.C.M. G. van Eijs
Voorzitter Rekenkamercommissie Voerendaal

Bijlage 3:

Historisch overzicht project Hogeweg-Keerberg Voerendaal

Besluiten, Dossierstudie en Annotatie

Deel 1: Overzicht besluiten

**Besluit 1: Besluit van College van B&W van de gemeente
Voerendaal**

Datum: 3 december 2002, Vergaderstuk van Burgemeester en Wethouders en brief 11 januari 2003

Inhoud besluit: College is bereid gemeentegrond in te brengen voor het project, mits er 10 parkeerplaatsen terugkomen. De inbreng is groot 758m², waarvan de waarde is € 85.995,10, te financieren uit de reserve Volkshuisvesting.

Besluit 1a: Besluit van Stienstra/Nouvelle

Datum: 1 januari 2003

Inhoud besluit: Op basis van besluit 1, besluit Stienstra/Nouvelle tot de aankoop van het perceel Degen

**Besluit 2: Besluit van College van B&W van de gemeente
Voerendaal**

Datum: 16 september 2003

Inhoud besluit: Procedure tot vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO wordt gestart

**Besluit 3: Besluit van College van B&W van de gemeente
Voerendaal**

Datum: 14 juli 2004

Inhoud besluit: College stelt dat de zienswijzen van de bewoners/ belanghebbenden ongegrond zijn.

**Besluit 4: Besluit van College van B&W van de gemeente
Voerendaal**

Datum: 16 februari 2005

Inhoud besluit: College besluit om aan Stienstra Nouvelle projectontwikkeling vrijstelling te verlenen voor het project gelet op het bepaalde in artikel 19 lid 2 Wet Ruimtelijke Ordening

**Besluit 5: Besluit van de Gemeenteraad van de gemeente
Voerendaal**

Datum: 4 juli 2005

Inhoud besluit: Vigerende bestemming 'kantoordoeleinden' blijft voor perceel Hogeweg-Keerberg gelden. Het bestemmingplan Voerendaal/Kundrade wordt op dat punt dus niet aangepast.

Deel 2: Dossierstudie en annotatie door Rekenkamercommissie

Datum: 12 april 2000

Thema: historie van het project

Feit: Vergadering van Stichting Novum, gemeente Voerendaal en Woningvereniging Voerendaal

- diverse projecten worden doorgesproken
- gezamenlijk ook werken aan buurtbeheer

Datum: 30 juni 2000

Thema: Historie van het project

Feit: Gesprek tussen Gemeente en Woningvereniging

- Harde eis van parkeerplaatsen
- Concept schetsplan Hogeweg-Keerberg wordt opgesteld

Datum: 19 november 2001

Thema: Aanschrijven van Woningvereniging Voerendaal door gemeente Voerendaal met betrekking tot Kopgevel Hogeweg 2a

Datum: 22 januari 2002

Thema: Plan Hogeweg

Feit: Vergadering van Gemeente Voerendaal, Smink-Lancée, en Stienstra Woningprojectontwikkeling

- 2 varianten worden besproken: één met 16 appartementen en één met 23 appartementen.
- De voorkeur gaat uit naar een complex met 16 appartementen
- Ambtelijk staf is positief gestemd

Datum: 5 februari 2002, Brief Woningvereniging Voerendaal aan Gemeente Voerendaal

Thema: Kopgevel Hogeweg 2a

Feit: Woningvereniging geeft aan dat het niet redelijk is om te komen tot uitvoering kopgevel voor ongeveer € 47.000. Er is wel een alternatief.

Datum: 14 februari 2002, Memo van B. Pluijmen van Stienstra aan Woningvereniging Voerendaal

Thema: Totstandkoming samenwerking

- Vanuit de gemeente is verzoek gekomen om te onderzoeken wat op de locatie mogelijk is. Stienstra is benaderd om dit op vrijwillige basis te onderzoeken (...). Stienstra heeft Smink Lancee opdracht verstrekt om een stedenbouwkundige studie te verrichten (...).
- Met de gemeente (lees ambtenaren) is het conceptplan gesproken. Deze zijn positief.

Datum: 18 februari 2002

Thema: Presentatie van het plan Hogeweg aan het College van B&W door Stienstra Woningprojectontwikkeling en Woningstichting Voerendaal.

Datum: 4 maart 2002

Thema: Kopgevel

- Wijziging uitvoering kopgevel Hogeweg 2a

Datum: 19 maart 2002, Brief gemeente Voerendaal aan Woningstichting Voerendaal

Thema: Kopgevel pand Hogeweg 2a

Feit: Hogeweg 2b wordt gesloopt conform derde fase kernplan (de bibliotheek) door Amstelland Vastgoed

Datum: 29 maart 2002, brief gemeente Voerendaal aan Woningvereniging Voerendaal

Thema: Kopgevel Hogeweg 2a

Feit: - Wijziging aanschrijven brief 19 november 2001

Datum: 8 april 2002, brief Smink-Lancee aan gemeente Voerendaal

Thema: Beschrijving bouwplan

Feiten: Beschrijving bouwplan ten behoeve van 1 bouwkavel en 16 koopappartementen voor de locatie Hogeweg-Keerberg

Datum: september/oktober 2002

Vergadering: aanwezig ??, waarschijnlijk Woningvereniging

Voerendaal en de Gemeente Voerendaal. Notulen gemaakt door ??

Feiten:

- deadline aankoop perceel Degen op 1 januari 2003
- geen besluit perceel Hogeweg
- Er zal een brief door Stienstra/Woningvereniging worden opgesteld aan het College van B&W met de mededeling dat alternatief B wordt doorgezet. Brief dient gericht te zijn aan Ad Keulers

Datum: 26 september 2002, Vergaderstuk B&W

Thema: Bijstelling gemeentelijk (Meerjarenwoningbouwprogramma 2002-2008

Feiten:

- De provincie gaat over het Regionaal Volkshuisvestingsplan
- Er is een regionaal meerjarenwoningbouwprogramma voor Parkstad
- Er zijn geen richtcijfers voor kernen. Eigen verdeling voor het totaal van het woningbouwprogramma mogelijk
- Klimmen: Corio Vastu: 31 woningen, Stienstra 23 woningen
- Aankoop perceel Degens en de bouw van 16 gestapelde appartementen
 - Voorbehoud contingentering voor 30 september 2002
 - Nu het plan er is wordt door de ambtelijk staf voorgesteld akkoord te gaan met de plannen Hogeweg-Keerberg
- Besluit B&W: eerst overleg met projectontwikkelaars voor woningbouwprogramma 2002-2008

Datum: 10 oktober 2002, brief van Woningvereniging Voerendaal in samenwerking met Stienstra aan Gemeente Voerendaal

Thema: Plan Hogeweg

Feiten: Conform notulen gezamenlijk overleg van september/oktober 2002

Datum: 21 oktober 2002, Vergaderstuk Burgemeester en Wethouders

Thema: Principe-plan ontwikkeling woningbouw op locatie hoek Hogeweg-Keerberg

Feiten:

- Project is afronding van het Kernplan
- Opbrengsten verkoop grond aan het project
- Lange tijdsperiode

Datum: 5 november 2002, Brief Stienstra Woningprojectontwikkeling aan Gemeente Voerendaal

Thema: B-plan Hogeweg te Voerendaal, tevens verslag vergadering 30 oktober 2002. Overleg gemeente Voerendaal, Woningvereniging Voerendaal en Stienstra Woningprojectontwikkeling

Feiten:

- Deadline verwerving perceel Degen verloopt op 1 januari 2003
- Bestemmingsplan technisch zal er in het vervolgtraject een artikel 19 lid 2 procedure gevolgd moeten gaan worden.
- Exploitatie-opzet
- Gronden Woningbouwvereniging Boekwaarde
- gemeentelijke gronden m²-prijs conform gemeentelijke nota grondbeleid
- geen budget voor grondsanering
- Stienstra draagt zorg voor milieukundig onderzoek verwervingen
- ¾ van de kosten van de exploitatie hebben betrekking op het bouwrijpmaken.. Drukken zwaar op het resultaat van € 440.000,- negatief.

Oplossingen saldo:

- Woningvereniging Voerendaal: deel boekwaarde laten vallen
- Gemeentelijk belang: leidt wellicht tot bijdrage. Dit dient op basis van een onderbouwing van de exploitatieopzet en de stichtingskosten te worden bepaald

Datum: 5 november 2002, Fax van Stienstra, B. Pluijmen aan Gemeente Voerendaal

Thema: Exploitatieopzet plan Hogeweg

Feiten

- ad 1: voorlopig ontwerp 16 appartementen, dd 12 augustus 2002 en 1 bouwkaavel
- ad 2: Stichtingskosten voorlopig ontwerp (plan dient nog te worden aangepast voor de welstand)
 - Raming exploitatieopzet
 - Verwervingskosten
 - Gemeente € 99.260
 - Woningvereniging € 323.941 -/- € 140.941
 - Stienstra inzake Degen € 260.924 (tevens plan-schade vergoeding)
 - Kosten koper € 52.000
 - Rentecorrecties
 - Totaal verlies ongeveer € 280.000
- Verzoek bijdrage aan gemeente uit volkshuisvestingsfonds en exploitatieopbrengst van gemeente.

Datum: 11 november 2002

Thema: Risicoverdeling tussen Woningvereniging en Stienstra aan gemeente Voerendaal

Feiten:

- De woningvereniging heeft zich voorgenomen om het gebied gezamenlijk te exploiteren en te ontwikkelen met Stienstra, en daarmee het risico te delen
- Brief is bedoeld ter beoordeling en besluitvorming aan de gemeente Voerendaal
- Opmerkingen:
 - Ad 1: Ligging vraagt om hoogwaardige invulling
 - Ad 1: Aansluiting bestaande bouw
 - Ad 2: Relatie met regionale woonvisie
- Slot: tekort is geraamd op € 280.000
 - Verzoek bijdrage gemeente van € 180.000,- + medewerking aan bestemmingsplanwijziging
 - Rest € 100.000,- voor eigen rekening en risico, dwz bezuiniging plan uitwerking

Datum: 3 december 2002, Vergaderstuk van Burgemeester en Wethouders

Thema: Exploitatieopzet plan Hogeweg-Keerberg

Feiten:

- College is bereid gemeentegrond in te brengen, mits er 20 parkeerplaatsen terugkomen
- Stedenbouwkundig van toegevoegde waarde + in negatieve zin markant gebouw (Hogeweg 2a) kan gesloopt worden.
- Correctie inbreng gemeente niet 875m², maar slechts 758m², waarvan de waarde is € 85.995,10, te financieren uit de reserve Volkshuisvesting? Dit is minimaal, omdat een deel van de bezuinigingen die door het onderhavige project in het kader

van het Kernplan mogelijk zijn, aan de bijdrage kunnen worden toegevoegd. Deze bezuiniging wordt op globaal € 45.000 ex btw geraamd.

- Er dienen onderhandelingen te worden gevoerd met Amstelland over bezuinigingen in infrastructuur kernplan ten behoeve van project Hogeweg-Keerberg.

Datum: 11 januari 2003, Brief Gemeente Voerendaal aan Bestuur Woningvereniging Voerendaal

Thema: Ontwikkeling locatie Hogeweg-Keerberg

Feiten:

- Eerste zin: "Mede op ons initiatief" – ons is gemeente Voerendaal.
- Op 9 december 2002 heeft het college ingestemd met de planopzet.
- Er komen 10 parkeerplaatsen
- De gemeenteraad wordt in het kader van de duale informatieplicht van het besluit in kennisgesteld.

Datum: 29 april 2003, Beoordeling Welstandcommissie project Hogeweg-Keerberg

Thema: Planontwikkeling

Feiten:

- Welstandcommissie gaat akkoord zonder opmerkingen met het plan

Datum: 16 september 2003, Vergaderstuk College van B&W

Thema: Planontwikkeling: start formele procedure

Feiten:

- Raad in kennis stellen van besluiten
- Uitwerkingsplan Kern Oud Voerendaal 2^e en 3^e fase
- Procedure tot vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WOR starten
- Het is niet nodig de procedure van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten in te dienen

Datum: mei/juni 2004 + 11 november 2005

Thema: Zienswijzen van belanghebbenden

Feit:

- Zienswijze bewoners Porta Ventura (28 mei 2004)
- Zienswijze Erik Keulers (15 juni 2004)
- Zienswijze bewoners Hogeweg, Cortenbachstraat, Looierstraat (18 juni 2004)
- Zienswijze Mevr Jeurissen-Pladet, Kerkplein 90 (18-juni 04)
- Zienswijze Mevr Schoon (11-11-05; niet ontvankelijk)

Datum: 14 juli 2004, Vergaderstuk B&W en brieven aan bewoners met zienswijzen

Thema: Zienswijzen

Feiten:

- College stelt dat zienswijzen ongegrond zijn
- Kernplan van eind jaren '80 wordt wel eens van afgeweken
- Voor de wethouder is het onduidelijk wie wel eens iets gezegd heeft

Datum: 6 januari 2005 en 26 januari 2006, Aanvraag kapvergunning door Stienstra Nouville en Woningstichting Voerendaal

Thema: Kapvergunning

Feiten:

- Kapvergunning voor 28 bomen verleend.

Datum: 16 februari 2005, Vergaderstuk B&W

Thema: Bouwplan Hogeweg-Keerberg, verlenen vrijstelling

Feiten:

- College van B&W besluit om aan Stienstra Nouville projectontwikkeling vrijstelling te verlenen voor het project gelet op het bepaalde in artikel 19 lid 2 Wet RO.
- Document beschrijving ex art 19 lid 2 wet RO beschrijft in welke mate de bouwplannen passen in de verschillende plannen van de diverse overheden met betrekking tot de ruimtelijke ordening. College van B&W is hiertoe zelfstandig bevoegd.

Datum: 4 juli 2005, Vaststelling bestemmingsplan Voerendaal-Kunrade

Thema: Bestemmingsplan

Feiten:

- Vervolg op zienswijzen, zoals naar voren gekomen in mei/juni 04
- Raad stemt niet in met Nota van Zienswijzen ten aanzien van hoek Hogeweg-Keerberg
- Vigerende bestemming 'kantoordoeleinden' blijft bij Hogeweg-Keerberg project
- Amendement PvdA (unaniem aangenomen)
 - Project Hogeweg-Keerberg is te massief en niet passend bij de schaal van de gemeente Voerendaal
 - De Raad twijfelt aan de juistheid van het advies van de welstandcommissie
 - De Raad wil dit onderdeel laten zijn over de te voeren discussie omtrent de afschaffing van deze commissie

Datum: 8, 15 en 25 juli 2005, Brief van de gemeente Voerendaal met de bewoners in de buurt van het project

Thema: Gesprekken met de buurtbewoners

Feiten:

- Verzoek om inzage diverse stukken
- Vervolgbrief + antwoord gemeente waar dit te vinden is en waarom "geen bezwaar" van de provincie ontbreekt

Datum: 25 juli 2005, Brief Stienstra Nouville aan Gemeente Voerendaal

Thema: Gesprek met de buurtbewoners

Feiten:

- Bezwaren niet tegen de sloop maar tegen nieuw plan
- Verwijzing naar goedkeuren bouwplan
- Ad 1: extra exploitatietekort van € 170.000,--, indien wens bewoners wordt gehonoreerd.

Datum: 2005 Concept Exploitatieovereenkomst "Bouwplan hoek Hogeweg-Keerberg" tussen Akkermans, Burgemeester van Voerendaal en Vaessen en Jansma van Stienstra Nouvelle Ontwikkelaars BV. (niet afgerond)

Datum: 8 september 2005, Niet-verstuurde brief van Gemeente Voerendaal aan de leden van de gemeenteraad en de commissie Leefomgeving.

Thema: Vervolg bouwplan na bestemmingsplan

Feiten:

- Brief wijst op opgewekt vertrouwen en de mogelijkheid van een claim
- brief is niet verstuurd

Datum: 12 september 2005, Niet-verstuurde brief van Gemeente Voerendaal aan StienstraNouvelle

Thema: Vervolg bouwplan na bestemmingsplan

Feiten:

- brief is niet verstuurd

Datum: 15 september 2005, Vergaderstuk College van B&W

Thema: Plan na bestemmingsplanbehandeling

Feiten:

- De gronden voor het terrein zijn aangekocht.
- Er is gesloopt.
- Er is een vrijstelling ex art 19 lid 2, Wet RO
- Inmiddels is Raad en commissie Leefomgeving gewezen over de aanpak en de financiële gevolgen.
- Besluit is genomen initiatiefnemers te vragen het bouwplan aan te passen
- Informatie over mogelijke financiële claim wordt mondeling overgebracht aan leden Gemeenteraad en commissie Leefomgeving

Datum: 12 oktober 2005, Verslag overleg tussen Gemeente Voerendaal, Woningvereniging Voerendaal en Stienstra Nouvelle

Thema: Vervolg bouwproject na bestemmingsplan

Feiten:

- Kooyman (GV): risico van planontwikkeling ligt in principe bij de initiatiefnemers en niet bij de gemeente.
- Visser (WS): Er zijn reële verwachtingen gewekt. Hij vertrouwt er op dat de gemeente haar verantwoordelijkheid zal nemen
- Lang ontwikkelingsproces omdat woningstichting veel tijd nodig had voor herhuisvesting bewoners
- College kan zelfstandig bouwplannen afhandelen
- Puur toevallig ontwerp bestemmingsplan behandeld
- Risico's op claim is reëel
- Uit tekeningen bij vergaderstukken is nu op te maken dat er twee varianten opnieuw getekend zijn. Eén met 14 woningen en één met 15 woningen.

Datum: 17 oktober 2005, brief Waterschap Roer en Overmaas

Thema: Wateradvies

Feiten: Beschrijving wateradvies project op basis van pré-wateradvies 23 maart 2005.

Datum: 11 november 2005, Brief van Stienstra Nouville aan de gemeente Voerendaal

Thema: Nieuw plan Hogeweg/Keerberg

Feiten:

- nieuw ontwerp met 9 appartementen en 2 woningen
- sluitende exploitatie onmogelijk
- formeel standpunt gevraagd van de gemeente Voerendaal

Datum: 16 november 2005, Vergaderstuk College van B&W

Thema: Bouwplan Hogeweg-Keerberg (besluiten zijn niet akkoord)

Feiten:

- Vaststellen dat aangepast bouwplan akkoord is
- Haalbaarheid project bespreken
- Intern overleg
 - Jarenlang traject
 - Opgewekt vertrouwen
 - Samen er uit komen
- Er worden 3 appartementen minder gerealiseerd: € 170.000 extra tekort
- In de emails worden de voornamen gebruikt

Datum: 20 februari 2007, Brief van Nouville aan gemeente Voerendaal

Thema: locatie basisschool OLV-plein Kunrade

Feiten:

- Locatie basisschool plein Kunrade
- Planschade voor rekening en risico gemeente Voerendaal
- Bouwrijp opleveren op kosten van de gemeente Voerendaal

Datum: 21 februari 2007, Brief van Nouville aan Gemeente Voerendaal

Thema: b-plan Hogeweg/Keerberg

Feiten:

- Verwijzing naar brief van 11 januari 2003 waarin de gemeente Voerendaal schriftelijk bevestigt medewerking te verlenen aan de realisatie van het bouwplan

Datum: 22 februari 2007, Vergaderstuk B&W

Thema: Bouwplan Hogeweg en planontwikkeling school Kunrade

Feiten:

- Bundeling projecten Hogeweg en school OLV-plein Kunrade
- Deficiet Hogeweg € 300.362 ex btw

Fax 8 maart 2007, StienstraNouville aan gemeente Voerendaal

Thema: Tekorten project Hogeweg

Feiten:

- Totaal tekort loopt op tot € 414.843,--

Datum: 13 maart 2007, brief van Nouville aan gemeente Voerendaal

Thema: dekking tekorten plan Hogeweg

Feiten:

- Afspraken met de gemeente
 - Tekort is € 300.362
 - Nouville en Woningstichting Voerendaal nemen € 50.362
 - Bijdrage gemeente Voerendaal is € 250.000

Datum: 15 maart 2007, vergaderstuk B&W

Thema: Afwikkeling en voortgang bouwplan

Feiten:

- 2 varianten:
 - a. oorspronkelijk 4 bouwlagen met 16 appartementen en 1 woning
 - b. aangepast 3 bouwlagen met 11 appartementen en 2 woningen
- de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling ex art 19 lid 2 geeft het College de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen zonder formele tussenkomst van de gemeenteraad
- € 190.000 tekort in de oorspronkelijke opzet: dient via de opstalexploitatie te worden goedge maakt.
- Keuze tussen planschade bij bewoners (variant A) en planschade bij ontwikkelaars (variant B)
- Dekking uit onttrekking reserve Volkshuisvesting

Datum: 19 maart 2007, Raadsvoorstel Afwikkeling bouwplan hoek Hogeweg-Keerberg (zie ook 16 april 2007)

Besluiten te nemen ten aanzien van de keuze tussen de volgende 2 opties met bijbehorende financiële consequenties voor de ontwikkeling van woningbouw door Woningstichting Voerendaal en Nouville Ontwikkelaars BV op de hoek Hogeweg-Keerberg:

1. Kiezen voor voortzetting van de procedures voor het oorspronkelijke bouwplan voor een appartementengebouw (in 4 bouwlagen) met 16 wooneenheden en 2 vrijstaande grondgebonden woningen.

2. Kiezen voor en dus instemmen met het aangepaste bouwplan voor een appartementengebouw (in 3 bouwlagen) met 11 wooneenheden en 2 vrijstaand geschakelde grondgebonden woningen.

Raadsbesluit:

1. De raad heeft kennisgenomen van het b&w-besluit i.c. het aangepaste bouwplan voor een appartementsgebouw (in 3 bouwlagen) met 11 wooneenheden en 2 vrijstaand geschakelde grondgebonden woningen.
2. De raad geeft b&w de opdracht om:
 - in onderhandeling met de initiatiefnemers de gemeentelijke bijdrage terug te brengen;
 - daarna een hernieuwde kredietaanvraag aan de raad voor te leggen en;
 - zorg te dragen voor een volledige dossieropbouw terzake

3. De raad zal vervolgens via de Rekenkamercommissie vragen om een (juridische) toetsing.

Datum: 27 maart 2007, Commissie Leefomgeving

Thema: Project Hogeweg, voortgang en afwikkeling

Feiten:

- dhr Loop: Kan de gemeente wel aansprakelijk gesteld worden?
- Meerprijs omslaan over resterende woningen?
- Dhr de Haas: geen overzicht gemaakte afspraken, data etc

Datum: 5 april 2007, stuk aan de gemeenteraad

Thema: Project Hogeweg voortgang en afwikkeling

Feiten:

- Gemeente heeft Woningvereniging Voerendaal aan de hand van het kernplan Oud-Voerendaal uitgedaagd nieuwbouwplannen te ontwikkelen. Optie loopt al vanaf 1990.

Datum: 5 april 2007, brief van Nouville aan gemeenteraad

Voerendaal

Thema: Afwikkeling

Feiten

- Totaal tekort voor Nouville/Woningvereniging Voerendaal is € 190.000 + € 50.362 = € 240.362.
- Verhogen verkoopprijzen niet realistisch en onverantwoord.

Datum 16 april 2007, Verslag van de vergadering van de gemeenteraad

Thema: Afwikkeling bouwplan Hogeweg-Keerberg

Feiten:

- Terug naar de onderhandelingstafel om bedrag naar beneden te krijgen.
- Raadsbesluit 16 april 2007
 - Kennisgenomen van besluit B&W
 - Raad geeft College de opdracht tot
 - Onderhandelen
 - Nieuwe kredietaanvraag
 - Volledig dossieropbouw
 - Toetsing door Rekenkamercommissie

Datum 6 mei 2007, Brief van fractie PvdA aan de leden van de gemeenteraad

Thema: Rechtmatigheid van claims en een juridische beoordeling proces

Feiten:

- Verwijzing naar informatieprotocol Rekenkamercommissie
- Er is nu geen protocol over de informatievoorziening tussen college en raad
- Vragen PvdA
 - Is er een intentieovereenkomst tussen de drie partijen? Is dit gebruikelijk?
 - Bestuurlijk overleg geweest met andere partijen
 - Vragen van PvdA koppelen aan vragen in deze annotaties

Datum 22 mei 2007 en 30 mei 2007, Brieven van gemeente Voerendaal aan Nouville en Woningvereniging Voerendaal

Thema: Verzachting van lasten

Feiten:

- Verzoek om verzachting van de lasten

Datum 14 juni 2007, Brief Woningvereniging Voerendaal aan college B&W Voerendaal

Thema: Verzachten van lasten

Feiten:

- geen verzachting
- wel medewerking aan leefbaarheidsfonds (voorbeeld van ruilen in de tijd)

Datum: divers

Thema: Voortgangsrapportages Commissie Leefomgeving

Feiten:

- mei 2005 – financieel: geen gemeentelijke kosten
- juni 2005 – idem
- augustus 2005 – resultaat afhankelijk van nader onderzoek en besluitvorming
- oktober 2005 - idem

Bijlage 4: Berekening huidige waarde van toekomstige OZB-opbrengsten perceel Hogeweg-Keerberg

		Contante waarde OZB over 30 jaar tegen 4%	
<i>Prijzen kavels</i>	<i>Totaalprijs kavels</i>	<i>Jaar</i>	<i>Opbrengst</i>
1	257.050	3.705.175	1 3350
2	264.100		2 3221
3	242.100	<i>Onroerende zaak belasting</i>	3 3097
4	304.050	€ 2,26 per € 2500,-- waarde	4 2978
5	310.850		5 2864
6	272.050	<i>OZB-opbrengst complex per jaar</i>	6 2753
7	250.225	3349,48	7 2648
8	313.275		8 2546
9	284.175	<i>Totale contante waarde OZB over 30 jaar</i>	9 2448
10	318.450	60245	10 2354
11	338.850		11 2263
12	275.000		12 2176
13	275.000		13 2092
			14 2012
			15 1935
			16 1860
			17 1789
			18 1720
			19 1654
			20 1590
			21 1529
			22 1470
			23 1414
			24 1359
			25 1307
			26 1257
			27 1208
			28 1162
			29 1117
			30 1074

Bijlage 5: Samenstelling Rekenkamercommissie Voerendaal

Voorzitter:

Dhr mr. drs. J.C.M.G. van Eijs RA RC CPC (John)

Externe leden:

Mw Mr. G.C.A.M. Dolstra-van der Oord (Gaby)

Dhr J.M.P. Essers MBA (Jean-Paul)

Dhr Mr. C. Hermens, (Cees)

