

# **Quick scan Overeenkomsten Grote Projecten Gemeente Halderberge**

Eindrapportage

Postbus 5000  
4700 KA Roosendaal

[www.rekenkamerwestbrabant.nl](http://www.rekenkamerwestbrabant.nl)



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Onderzoekskader .....</b>	<b>6</b>
1.1.	Onderzoeksvragen .....	6
1.2.	Centrale begrippen .....	6
1.3.	Onderzoeksopzet .....	8
<b>2.</b>	<b>Normenkader .....</b>	<b>10</b>
2.1.	Inleiding .....	10
2.2.	Beleids- en besluitvorming .....	10
2.3.	Beheersing: focus op risicomanagement .....	12
<b>3.</b>	<b>Bevindingen casusprojecten .....</b>	<b>13</b>
3.1.	Inleiding .....	13
3.2.	Bevindingen bouw nieuw gemeentehuis en herontwikkeling St. Annaplein.....	13
3.2.1.	Beschrijving (doel en reikwijdte) van de overeenkomsten .....	13
3.2.2.	Rechtmatigheid: .....	14
3.2.3.	Risicomanagement.....	17
3.2.4.	Conclusie overeenkomsten project bouw nieuw gemeentehuis en herontwikkeling St. Annaplein.....	19
3.3.	Bevindingen overeenkomsten Centrumplan Bosschenhoofd .....	21
3.3.1.	Beschrijving (doel en reikwijdte) van de overeenkomsten .....	21
3.3.2.	Rechtmatigheid: .....	23
3.3.3.	Risicomanagement.....	25
3.3.4.	Doeltreffendheid en doelmatigheid:.....	26
3.3.5.	Conclusie overeenkomsten Centrumplan Bosschenhoofd.....	29
3.4.	Bevindingen overeenkomsten Havengebied-West, fase 1 .....	31
3.4.1.	Beschrijving (doel en reikwijdte) van de overeenkomsten .....	31
3.4.2.	Rechtmatigheid: .....	32
3.4.3.	Risicomanagement.....	35
3.4.4.	Doeltreffendheid en doelmatigheid:.....	36
3.4.5.	Conclusie overeenkomsten Havengebied-West, fase 1 .....	39
3.5.	Saneren voormalig Gasfabriekterrein.....	39
3.5.1.	Beschrijving (doel en reikwijdte) van de overeenkomsten .....	39
3.5.2.	Rechtmatigheid: .....	39
3.5.3.	Risicomanagement.....	40
3.5.4.	Doeltreffendheid en doelmatigheid:.....	41
3.5.5.	Conclusie overeenkomsten sanering gasfabriek .....	42
3.6.	Tivoli.....	43
3.6.1.	Beschrijving (doel en reikwijdte) van de overeenkomsten .....	43
3.6.2.	Rechtmatigheid: .....	43
3.6.3.	Risicomanagement.....	45
3.6.4.	Doeltreffendheid en doelmatigheid:.....	46
3.6.5.	Conclusie overeenkomsten Tivoli .....	48
<b>4.</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen .....</b>	<b>49</b>
4.1.	Conclusies .....	49
4.2.	Aanbevelingen.....	52
<b>5.</b>	<b>Reactie College op conceptrapport .....</b>	<b>53</b>
<b>6.</b>	<b>Nawoord .....</b>	<b>55</b>
	<b>Bijlagen .....</b>	<b>57</b>
	Bijlage 1: Lijst van geraadpleegde documenten .....	59
	Bijlage 2: Opgevraagde informatie .....	63



## Inleiding

### *Aanleiding*

Als onderdeel van het onderzoeksprogramma 2012 van de Rekenkamer West-Brabant heeft de Rekenkamer bij de gemeente Halderberge een onderzoek uitgevoerd naar het onderwerp Sturing Grote projecten. Tijdens dit onderzoek is aan de Rekenkamer door de gemeenteraad van Halderberge het verzoek gedaan om ook de realisatieovereenkomsten die in deze grote projecten met derde partijen zijn gesloten door middel van een quick scan nader te beoordelen. Deze rapportage geeft de bevindingen weer van deze quick scan.

De quick scan heeft als doel inzicht te krijgen in de vraag: *Wat is de kwaliteit van de door de gemeente Halderberge gesloten realisatieovereenkomsten van de projecten die betrokken zijn in het onderzoek naar de Sturing van Grote Projecten bij de gemeente Halderberge?*

Beoogd wordt om op basis van deze analyse de gemeenteraad praktisch toepasbare handvatten te bieden bij de invulling van haar kaderstellende en controlerende rol.

### *Uitvoering van de quick scan*

Het veldwerk voor deze quick scan is uitgevoerd door de heer drs. R. van der Steen RC verbonden aan het adviesbureau Palladio te Den Haag.

Vanuit de Rekenkamer is de quick scan begeleid door mr. drs. A.M.M. van Breugel en drs. R. Clayden.

### *Leeswijzer*

Hoofdstuk 1 gaat in op het onderzoekskader. Hierin komen de doelstelling en de centrale vraagstelling van de quick scan aan bod, worden de centrale begrippen in de quick scan gedefinieerd, wordt de wijze beschreven waarop de casusprojecten zijn geselecteerd en de wijze waarop de informatievergaring ten behoeve van deze quick scan heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 2 geeft de analyse weer van het normenkader dat bij deze quick scan van toepassing is en waaraan de gesloten overeenkomsten bij de grote projecten in de gemeente Halderberge getoetst worden.

Hoofdstuk 3 behandelt de overeenkomsten van de casusprojecten van de gemeente Halderberge en geeft de bevindingen weer.

Hoofdstuk 4 behandelt de centrale vraagstelling en de deelvragen in de vorm van conclusies en aanbevelingen.

Tenslotte is de reactie van het College na lezing van het rapport en het nawoord van de Rekenkamer opgenomen.

De volgende bijlagen zijn bij het rapport gevoegd:

- Bijlage 1: Lijst van geraadpleegde documenten;
- Bijlage 2: Lijst van opgevraagde informatie.

## 1. Onderzoekskader

In dit hoofdstuk staat het onderzoekskader centraal. Na het weergeven van de centrale vraagstelling en de onderzoeksvragen volgt een toelichting op de centrale begrippen en de onderzoeksopzet. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk behandelt kort het toegepaste normenkader. Het normenkader diende als leidraad voor de dataverzameling, de analyse en de rapportage van de bevindingen.

### 1.1. Onderzoeksvragen

De centrale vraag in deze quick scan luidt:

*Wat is de kwaliteit van de door de gemeente Halderberge gesloten realisatie-overeenkomsten van de projecten die betrokken zijn in het onderzoek naar de Sturing van Grote Projecten bij de Gemeente Halderberge?*

Het doel is om in de vorm van casestudies inzicht te krijgen in de afspraken die in de realisatieovereenkomsten bij grote projecten zijn gemaakt en de consequenties daarvan voor de gemeente Halderberge.

De centrale onderzoeksvraag is uitgewerkt in de volgende deel- en subvragen:

1. Wat is het doel en de reikwijdte van de overeenkomsten:
  - a. Wat is de aanleiding en het doel van de overeenkomst;
  - b. Wie zijn belangrijkste betrokken partijen bij deze contracten en wat zijn hun belangen?
2. Welke conclusies kunnen er getrokken worden ten aanzien van de rechtmatigheid van de overeenkomsten:
  - a. Toetsing aan wet- en regelgeving;
  - b. Toetsing, voor zover van toepassing, aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid;
  - c. Toetsing aan bestuurlijke besluitvorming om over te gaan tot contracteren?
3. Welke risico's hangen samen met deze contracten voor de gemeente en wat is de risicoverdeling tussen gemeente en contractpartij?
4. Welke conclusies kunnen er getrokken worden ten aanzien van de doelmatigheid van de overeenkomsten:
  - a. Onder welke voorwaarden en tegen welke waarden zijn, voor zover van toepassing, gemeentelijke eigendommen ingebracht;
  - b. Hoe zijn de kosten tussen gemeente en ontwikkelende partij verdeeld;
  - c. Is er sprake van bijdragen van derden en hoe zijn die tussen de partijen verdeeld?

### 1.2. Centrale begrippen

Centrale begrippen in deze quick scan zijn:

*Definitie van 'Grote Projecten' in het rekenkameronderzoek Halderberge:*

Hierbij gaat het om de definitie van een 'groot project'. Wanneer is er sprake van een groot project? Bij deze quick scan wordt aangesloten bij de definitie die wordt gehanteerd in het onderzoek naar de Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge, namelijk:

- fysieke projecten met enige financiële omvang;
- projecten met een herhalend/routinematig karakter worden in het onderzoek uitgesloten;
- projecten die zijn uitgevoerd in de periode 2007-2011.

Kort en goed gaat het om projecten die er toe doen in Halderberge.

Belangrijke aspecten voor de definiëring van een groot project liggen in de omvang van het project (in geld, tijd en personele inzet), de uniciteit en de complexiteit maar ook het maatschappelijk belang van het project.

#### *Rechtmatigheid:*

In rekenkameronderzoek staan doorgaans drie begrippen centraal ten aanzien van het te onderzoeken onderwerp: rechtmatigheid, doeltreffendheid en doelmatigheid. Bij rechtmatigheid wordt onderzocht, voor zover de accountant dat niet in zijn onderzoek meeneemt, in hoeverre het College ten aanzien van het onderzoeks- onderwerp binnen wet- en regelgeving heeft gehandeld en binnen het kader dat de gemeenteraad het College voor haar handelen heeft meegegeven.

In deze quick scan is dit begrip verder uitgewerkt in de onderdelen:

- Handelend binnen wet- en regelgeving waarbij ook aandacht is voor aanbestedingsbeleid;
- Handelend binnen gemeentelijke beleidskaders;
- Handelend binnen bestuurlijke besluitvorming.

#### *Doeltreffendheid en doelmatigheid:*

Onder doeltreffendheid wordt verstaan of het College het doel van het te onderzoeken onderwerp ook bereikt en onder doelmatigheid of dat ook op voor de gemeente meest gunstige wijze wordt gedaan. Daarbij wordt gekeken naar:

- of het beoogde doel ook daadwerkelijk bereikt wordt;
- de condities waaronder gemeentelijke gronden en eventueel ander vastgoed volgens de overeenkomst zijn ingebracht en wat er gezegd kan worden over de marktconformiteit daarvan;
- bijdragen van derden;
- de kostenverdeling tussen gemeente en ontwikkelaar.

#### *Risicomanagement:*

Risicomanagement is het onderkennen, beoordelen en beheersen van risico's bij grote projecten met betrekking tot de te behalen resultaten. In de onderhavige quick scan naar de kwaliteit van de realisatieovereenkomsten gaat het er specifiek om in hoeverre risico's voor de gemeente ten aanzien van de grote projecten zijn onderkend en in hoeverre deze, voor zover mogelijk, zijn ondervangen in de te onderzoeken overeenkomsten.

Uiteraard wordt daarbij, om overlap te voorkomen, rekening gehouden met de accountantscontrole.

#### *Informatievoorziening aan de gemeenteraad:*

Realisatieovereenkomsten worden doorgaans gesloten in het kader van projecten waarvoor de gemeenteraad op enigerlei wijze al toestemming voor heeft verleend (bijvoorbeeld door middel van een kredietverstrekking, vaststelling bestemmingsplan, grondexploitatie of anderszins) en over is geïnformeerd. De grote projecten zijn onderwerp van onderzoek in het rapport Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge. In dat rapport gaat de Rekenkamer nader in op de informatievoorziening aan de gemeenteraad over deze projecten, waarvan de hier onder-

zochte overeenkomsten onderdeel uitmaken. Om overlap te voorkomen besteedt de Rekenkamer in deze quick scan geen aandacht aan de informatievoorziening aan de gemeenteraad, tenzij het van specifieke betekenis is voor de overeenkomsten die in deze quick scan worden onderzocht en verwijst hiervoor naar het andere onderzoek.

### 1.3. Onderzoeksopzet

#### *Selectie realisatieovereenkomsten:*

De te onderzoeken realisatieovereenkomsten zijn afgeleid van de selectie van grote projecten in het rekenkameronderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge.

De Rekenkamer onderzoekt in deze quick scan de realisatieovereenkomsten die gesloten zijn in de volgende projecten:

1. Nieuw gemeentehuis Oudenbosch
2. Centrumplan Bosschenhoofd, onderdeel Brede school
3. Havenplan
  - 3a. Havengebied-West, fase 1
  - 3b. Sanering terrein Gasfabriek
4. Centrumplan: onderdeel Tivoli.

Als derde project is opgenomen de ontwikkeling van het Havenplan. Dit wordt gefaseerd uitgevoerd, waarbij het plan Havengebied-West, fase 1 als eerste is opgemaakt en gerealiseerd.

Het terrein van de brandweerkazerne is onderdeel van dit plangebied, maar wordt hier afzonderlijk onderzocht omdat voor dit onderdeel een afzonderlijke realisatieovereenkomst is gesloten.

#### *Informatievergaring realisatieovereenkomsten grote projecten*

Om een goed beeld van de realisatieovereenkomsten te krijgen is er naast de overeenkomsten zelf relevante documentatie opgevraagd en bestudeerd. Gelet op het karakter van de quick scan zijn er geen interviews gehouden. Wel zijn aanvullende vragen gesteld naar aanleiding van de bestudeerde documenten.

De Rekenkamer constateert dat de informatievergaring veel tijd heeft gekost waardoor de quick scan veel langer heeft geduurd dan de bedoeling was.

Ook is niet alle opgevraagde informatie verstrekt. Door de beperkingen in de beschikbaar gestelde informatie is het niet mogelijk geweest om met de aanvankelijk voorgenomen diepgang uitvoering te geven aan de quick scan. Dit betreft met name het aspect "kostenverdeling". De Rekenkamer heeft willen toetsen of de contractueel vastgelegde transacties als marktconform kunnen worden beoordeeld en of de set van afspraken die tussen de gemeente en de ontwikkelaar in bedrijfseconomische zin in een voordelig of minimaal financieel neutraal resultaat voor de gemeente resulteert. Als gevolg van de beperkt beschikbare financiële informatie is dit niet in voldoende mate mogelijk gebleken. De Rekenkamer volstaat daarom in de rapportage met een kwalitatieve beoordeling. Hierbij wordt aangegeven of de kostenverdeling op zich past bij de aard van de verantwoordelijkheden van partijen, zonder tot een uitspraak te

komen of dit in bedrijfseconomische zin in een voordelig of minimaal financieel neutraal resultaat voor de gemeente resulteert.

Bij de beschrijving van de casusprojecten komt de Rekenkamer hier waar nodig op terug. Verder is in bijlage 2 een overzicht opgenomen van de opgevraagde en ontvangen informatie.

## 2. Normenkader

### 2.1. Inleiding

Voor deze quick scan is een normenkader gedefinieerd. Het normenkader gaat in op de aspecten:

- Rechtmatigheid: voldoen de gemaakte realisatieovereenkomsten aan wat voorgeschreven is op het gebied van aanbesteding, Wro, etc.;
- Eigen beleid van de gemeente Halderberge: relevant beleid bij de overeenkomsten is: het inkoop- en aanbestedingsbeleid, grondbeleid, ruimtelijke ordening, woonbeleid, risicomangement, etc.;
- Doelmatigheid en doeltreffendheid: zijn de afspraken die zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomsten gerealiseerd en zijn de afspraken ook het gunstigst voor de gemeente Halderberge in termen van effectiviteit en efficiëntie;
- Risicomangement blijkt uit de onderzochte overeenkomsten: zijn risico's onderkend en voor zover mogelijk beheerst door middel van afspraken vastgelegd in de overeenkomst.

Ten aanzien van de rechtmatigheid en doelmatigheid laat de Rekenkamer aspecten die de accountant bij zijn onderzoek naar de jaarrekening betreft vanzelfsprekend buiten beschouwing.

In dit hoofdstuk wordt nader toegelicht welke wet- regelgeving van toepassing is en welke afspraken binnen de gemeente Halderberge zijn gemaakt die relevant zijn bij het sluiten van realisatieovereenkomsten met derden. In aansluiting op de formulering van de onderzoeksvragen wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen afspraken met betrekking tot:

- beleidsvorming en besluitvorming;
- beheersing van grote projecten, in het bijzonder betreft dit afspraken met betrekking tot risicobeheersing.

### 2.2. Beleids- en besluitvorming

#### *Ruimtelijke ontwikkeling*

Voor de uitvoering van grote projecten zoals in deze quick scan gedefinieerd, worden binnen de gemeente Halderberge kaders voor de beleids- en besluitvorming gehanteerd. Deze kaderdocumenten worden door de Gemeenteraad vastgesteld.

In de beleidsvorming wordt een aanpak gevolgd waarbij eerst strategische visies (bijvoorbeeld een Structuurvisie, gebiedsvisie of Centrumvisie) tot stand komen, die na uitwerking in de vorm van beleidsplannen en bestemmingsplannen leiden tot een concreet project.

Uit die beleidsvorming volgt wat de gemeente in een bepaald gebied beoogt en wat men dus in realisatieovereenkomsten met derden vastgelegd zal willen hebben over datgene wat in het gebied gerealiseerd zal worden.

### *Grondbeleid*

Gemeenten leggen het beleid dat zij nastreven ten aanzien van de grond binnen de gemeentegrenzen vast in een zogenaamde nota Grondbeleid. Ook de gemeente Halderberge heeft een dergelijke nota. Ten tijde van de projecten die bij deze quick scan zijn betrokken, gold de nota "Grondbeleid en grondbedrijf" uit 2002.

In de nota "Jaarrekening en jaarverslag 2005" worden de hoofdlijnen uit deze nota als volgt samengevat:

Het grondbeleid van de gemeente Halderberge is opgenomen in de nota "Grondbeleid en grondbedrijf". Deze nota is op 12 november 2002 door het college vastgesteld. Op basis van deze uitgebreide nota is een kaderstellende notitie gemaakt die op 12 december 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De hoofdlijnen van deze nota zijn:

- Het grondbeleid is "dienstbaar" aan ruimtelijk beleid voor wonen, werken en recreëren;
- De gemeente kiest in principe voor een actief grondbeleid;
- De gemeente kiest alleen voor PPS-constructies indien dit een duidelijke meerwaarde biedt ten opzichte van traditionele opdrachtgever-opdrachtnemer relaties en de partij waarmee de PPS wordt overwogen voldoende vertrouwen biedt;
- De gemeente beperkt zich tot de grondexploitatie en zal zelf geen gebouwen ontwikkelen;
- De gemeente hanteert marktconforme prijzen en gaat voor een optimale prijs/kwaliteitsverhouding in plannen;
- De gemeente wil maatschappelijk gewenst en efficiënt ruimtegebruik bewerkstelligen;
- De gemeente wil er door middel van haar grondbeleid voor zorgen dat voldoende financiële middelen beschikbaar komen voor de realisatie van publieke doelstellingen en gemeenschapsvoorzieningen.

Daarnaast ontleent de Rekenkamer aan de door de gemeente beschikbaar gestelde notitie Grondprijzen van 19 december 2007 het volgende ten aanzien van het grondbeleid:

In de nota Grondbeleid en Grondbedrijf, door u kaderstellend op 12 december 2002 vastgesteld, is bepaald dat de gemeente een marktconforme grondprijs zal vragen in principe op basis van een residuele waarde benadering en verder door vergelijking met prijzen in de regio. Daarbij is aangegeven dat prijsdifferentiatie kan plaatsvinden zowel tussen als binnen locaties. Verder is vastgesteld dat het college de grondprijzen zal vaststellen en deze ter kennis zal brengen van de raad.

In 2011 is de nota geactualiseerd ter vervanging van de gelijknamige nota uit 2002. Deze nota is door de gemeenteraad goedgekeurd in haar vergadering van 14 april 2011.

Gezien de periode waarin de bij deze quick scan betrokken projecten werden uitgevoerd heeft de Rekenkamer de bovenstaande hoofdlijnen uit de Nota "Grondbeleid en Grondbedrijf" van 2002 gebruikt als kader van het grondbeleid dat in de onderzoeksperiode gold.

### **2.3. Beheersing: focus op risicomanagement**

In het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge wordt uitgebreid ingegaan op de beheersing van grote projecten door de kaders te onderzoeken die de gemeente Halderberge heeft opgesteld voor projectmatig werken, kaders ten behoeve van professioneel risicomanagement en informatievoorziening aan de gemeenteraad.

In deze quick scan concentreert de Rekenkamer zich op de overeenkomsten die binnen deze projecten gesloten zijn en in hoeverre daar risicomanagement in is terug te vinden.

Het gaat er vooral om of de Rekenkamer kan constateren dat de gemeente in de overeenkomsten afspraken maakt die het risico voor de gemeente beperken en of er sprake is van een redelijke risicoverdeling tussen de gemeente en de andere contractpartij(en).

### 3. Bevindingen casusprojecten

#### 3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de realisatieovereenkomsten van de geselecteerde casusprojecten van Halderberge nader onderzocht op de mate waarin ze:

- Rechtmatig zijn en voldoen aan geldende wet- en regelgeving;
- Uitingen van risicomanagement tonen;
- Voldoen aan eisen van doeltreffendheid en doelmatigheid.

Per realisatieovereenkomst wordt telkens eerst aangegeven wat de aanleiding, doel en reikwijdte was van de overeenkomst en welke partijen erbij betrokken waren. Iedere analyse van de overeenkomst(-en) wordt afgesloten met conclusies ten aanzien van de bovenstaande punten.

Zoals in paragraaf 2.3 is toegelicht, zijn de volgende projecten geselecteerd voor de gemeente Halderberge om nader te worden onderzocht:

1. Nieuw gemeentehuis Oudenbosch
2. Centrumplan Bosschenhoofd, onderdeel Brede school
3. Havenplan
  - 3a. Havengebied-West, fase 1
  - 3b. Sanering terrein Gasfabriek
4. Centrumplan: onderdeel Tivoli.

De volgende paragrafen geven de bevindingen weer met betrekking tot de gesloten overeenkomsten in de genoemde casusprojecten.

#### 3.2. Bevindingen bouw nieuw gemeentehuis en herontwikkeling St. Annaplein

##### 3.2.1. Beschrijving (doel en reikwijdte) van de overeenkomsten

###### *Aanleiding*

De gebiedsontwikkeling vloeit voort uit een intentieovereenkomst van 25 april 2005 tussen de gemeente Halderberge, aannemersbedrijf Van Agtmaal bv, Stichting Zorg voor Wonen en Stichting Bernardus Wonen om te komen tot een nieuw gemeentehuis aan de Parklaan en de herontwikkeling van de locatie van het oude gemeentehuis aan het St. Annaplein. Het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis is van 5 februari 2005 en van een positief advies voorzien door Welstandszorg Noord-Brabant op 27 april 2005.

De ontwikkeling van dit gebied is neergelegd in de realisatieovereenkomst: Ontwikkeling nieuw gemeentehuis en herontwikkeling St. Annaplein.

De realisatieovereenkomst, getekend 2 maart 2006 door de burgemeester van de gemeente Halderberge en de directeuren van ZAB bv i.o. (de bv waarin Van Agtmaal bv, de Stichting Zorg voor Wonen en de Stichting Bernardus Wonen samenwerken), heeft tot doel het in nader overleg ontwikkelen en realiseren van:

- Een nieuw gemeentehuis aan de Parklaan met een maximaal bruto vloer oppervlak van 5000 m<sup>2</sup>, een ondergrondse parkeergarage voor 88 auto's en de inrichting van het openbaar gebied (artikel 1 en 3);
- 86 wooneenheden aan het St. Annaplein en bijbehorende openbare ruimte (artikel 1 en 3.1);
- Verhuizing muziekschool naar de locatie Vossenberge van het Marklandcollege, voor rekening en risico van de ontwikkelaar, waaraan de gemeente ten hoogste € 625.000,- bijdraagt (artikel 21 realisatieovereenkomst);
- Handhaven bibliotheek op huidige locatie of verhuizen waarbij de kosten en opbrengsten voor rekening van de ontwikkelaar zijn en de huisvestingslasten niet mogen stijgen ten opzichte van het huidige niveau (artikel 20 realisatieovereenkomst).

*Belanghebbenden:*

De belanghebbenden bij deze overeenkomst zijn:

- Gemeente Halderberge als partner in de samenwerkingsovereenkomst;
- ZAB bv in oprichting als ontwikkelaar en bestaande uit:
  - Stichting Zorg voor Wonen (later Thuisvester),
  - Aannemersbedrijf Van Agtmaal bv,
  - Stichting Bernardus Wonen;
- Elemans, Postma en van der Hork, architect gemeentehuis;
- Roos Bouw BV uit Ridderkerk (oorspronkelijke bouwer gemeentehuis in opdracht van ZAB, na faillissement is de bouw overgenomen door Van Agtmaal bv).

### 3.2.2. Rechtmatigheid:

Ten aanzien van de rechtmatigheid gaat de Rekenkamer de volgende aspecten na:

- Zijn de contracten binnen geldende wet en regelgeving tot stand gekomen;
- Passen de contracten binnen het geldende gemeentelijke beleid;
- Zijn ter zake van het gemeentelijk handelen waar nodig de juiste bestuurlijke besluiten genomen.

*Binnen wet- en regelgeving:*

Ten aanzien van de rechtsgeldigheid van de realisatieovereenkomsten heeft de Rekenkamer geen opmerkingen. Handelingsbevoegd namens de gemeente is het College van B&W, vertegenwoordigd door de burgemeester en uitvoering gevend aan de collegebesluiten van 26 juli 2005 en 21 februari 2006. Verder wordt het bestuurlijk kader gevormd door het raadsbesluit van 9 december 2004.

Het doel van de overeenkomst, het bouw- en woonrijp maken, supervisorschap, de planontwikkeling, de verplichtingen van de gemeente, de verplichtingen van ZAB, bodemgesteldheid, archeologie, flora en fauna, sonderingen bouwverplichting, waarborging bouwkwiteit, bibliotheek, muziekschool, de financiële bijdragen van de ontwikkelaar, realisering en verkoop, planning, tijdschema en communicatie, procedures, garanties, fiscaliteit, vrijwaring en compensatie, einde overeenkomst, tekortkoming, boetebeding, Europese regelgeving, geschillen, bijzondere voorwaarden, en slotbepaling staan duidelijk beschreven in de artikelen 2 tot en met 36 van de realiseringovereenkomst.

Verder is expliciet vastgelegd dat rechten en verplichtingen niet overdraagbaar zijn zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. Hier staat een boete op van € 100.000,-, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen (artikel 23.5 realisatieovereenkomst).

De overeenkomst eindigt als beide partijen constateren dat het project is voltooid, dat aan alle wederzijdse verplichtingen is voldaan of onherroepelijk zijn zeker gesteld (artikel 28.1 realisatieovereenkomst).

Bij onvoorziene omstandigheden die er voor zorgen dat van één der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden de overeenkomst na te komen, treden partijen in heronderhandeling om tot nieuwe afspraken te komen (artikel 28, lid 4 t/m 6 realisatieovereenkomst). Als er niet tot overeenstemming wordt gekomen is er een geschillenregeling (artikel 34 realisatieovereenkomst).

#### *Aanbesteding:*

Bij de aanbesteding zijn twee niveaus te onderscheiden:

- a. de selectie van ZAB als ontwikkelende partij;
- b. de opdrachtverlening door ZAB aan derden voor de uitvoering van concrete werkzaamheden.

De ontwikkeling is gestart met een brief van aannemingsbedrijf Van Agtmaal van 12 september 2004 met een visie op de mogelijkheden voor een nieuw stadhuis aan de Parklaan in combinatie met de ontwikkeling van 86 wooneenheden aan het St. Annaplein. Uit de realisatieovereenkomst blijkt dat dit werk zal worden uitgevoerd door ZAB bv i.o., het samenwerkingsverband tussen Bernardus Wonen, Van Agtmaal en de stichting Zorg voor Wonen. Volgens de gemeente is er geen sprake van een selectieproces. De gemeente stelt dat de raad destijds heeft besloten medewerking te verlenen aan de plannen van Van Agtmaal bv/Zorg voor Wonen voor een nieuw gemeentehuis en herontwikkeling van de locatie St. Anna en dat het initiatief daarvoor bij de ontwikkelende partijen lag.

In de realisatieovereenkomst wordt dit niet zo scherp weergegeven. In zijn algemeenheid staan doorgaans in de overwegingen van een samenwerkingsovereenkomst precies aangegeven zaken als: de aanleiding voor de overeenkomst, wie initiator is, het doel en de rol van de gemeente. Dit is van belang omdat de jurisprudentie op het gebied van overheidsopdrachten zich steeds ontwikkelt en zodra een werk het karakter krijgt van een overheidsopdracht er sprake kan zijn van aanbestedingsplicht.

In artikel 32 van de realisatieovereenkomst wordt wel expliciet ingegaan op de naleving van de Europese regelgeving ten aanzien van de aanbesteding van uitvoerende werkzaamheden. Dit betreft dan de aanbesteding van werken waar de geselecteerde partij zelf, in dit geval ZAB bv, in het kader van de realisatieovereenkomst opdrachtgever voor is.

#### *Binnen rijks-, provinciale-, gemeentelijke beleidskaders*

In de overeenkomst wordt in artikel 3, 4, 5 en 7 verwezen naar:

- de flora- en faunawet, Vogel- en Habitatrichtlijn en de watertoets;
- de wet bodemsaneringen en het bouwstoffenbesluit (artikel 4.3);
- de nog vast te stellen gebiedsvisie, woonvisie en beeldkwaliteit;
- de algemene voorwaarden en ontwerpnormen voor de civiel- en cultuurtechnische voorbereiding en uitvoering van projecten van de gemeente, 2<sup>e</sup> druk 17 augustus 2004;
- de gemeentelijke woningbouwprogrammeringen en de “pilot bouwen binnen strakke contouren”;
- bouwverordening, Bouwbesluit en overige bouwrechtelijke regelingen;
- nader overeen te komen beeldkwaliteitseisen;

- nader overeen te komen en door de gemeente vast te stellen stedenbouwkundig plan;
- uitgangspunten van het Politiekeurmerk Veilig Wonen;
- de door de raad op 9 december 2004 vastgestelde Uitgifteregeling bouwgrond;
- de aanstelling van een supervisor om de door de gemeente gewenste kwaliteit in het gebied te borgen;
- het toepassing geven aan de vrijstellingsprocedures als bedoeld in artikel 19 WRO.

Voor de inbreng van de gemeentelijke gronden wordt gebruik gemaakt van het concessiemodel waarbij de private partijen de beschikking krijgen over alle gronden binnen de ontwikkellocatie (artikel 4 lid 8, artikel 6 lid 2, artikel 13 realisatieovereenkomst) en uiteindelijk het openbaar gebied ingericht terugleveren aan de gemeente. De gemeente heeft hier een beperkte rol; zij stelt het programma van eisen op voor de inrichting van het gebied, zorgt voor de planologie, voert de regie en controleert de uitvoering. Dit past binnen het grondbeleid van de gemeente.

Op grond hiervan constateert de Rekenkamer dat de projecten in voldoende mate binnen geldende rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidskaders worden uitgevoerd.

#### *Bestuurlijke besluitvorming*

In de overeenkomsten wordt verwezen naar het Collegebesluit van 26 juli 2005, en het Collegebesluit van 21 februari 2006, als bestuurlijk kader waarbinnen de overeenkomsten worden gesloten. Verder is de zogenaamde packagedeal door de gemeenteraad goedgekeurd bij haar raadsbesluit van 9 december 2004.

#### *Conclusie Rechtmatigheid*

1. De Rekenkamer constateert op grond van de beschikbaar gestelde informatie dat deze overeenkomsten rechtmatig zijn.
2. De ontwikkeling is gestart met een brief van Van Agtmaal bv van 12 september 2004 met een visie op de mogelijkheden voor een nieuw stadhuis aan de Parklaan in combinatie met de ontwikkeling van 86 wooneenheden aan het St. Annaplein. Uit de realisatieovereenkomst blijkt dat het werk wordt uitgevoerd door ZAB bv i.o., het samenwerkingsverband tussen Bernardus Wonen, Van Agtmaal bv en de stichting Zorg voor Wonen. Volgens de gemeente betreft het hier een initiatief van marktpartijen waaraan de gemeente medewerking verleent. In de realisatieovereenkomst wordt dit niet zo expliciet duidelijk gemaakt. Gelet op de zich ontwikkelende jurisprudentie op het vlak van overheidsopdrachten en de daar uit voortvloeiende aanbestedingsplicht, is het van belang dit steeds in officiële documenten heel helder te hebben.
3. De Rekenkamer stelt vast dat de transacties voor zover ze uit de realisatieovereenkomst blijken marktconform zijn.
4. De Rekenkamer constateert dat de in de overeenkomsten vastgelegde afspraken passen binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen en milieu.
5. Ten aanzien van de bestuurlijke besluitvorming heeft de Rekenkamer vast kunnen stellen dat de overeenkomst binnen een geldend bestuurlijk kader, in de vorm van college- en raadsbesluiten, is gesloten.

### 3.2.3. Risicomanagement

Uit de afspraken met de ontwikkelaars, zoals vastgelegd in de realisatie-overeenkomst, is terug te lezen dat de gemeente Halderberge er vooral op gericht is te voorkomen dat zij met kosten te maken krijgt. Dat blijkt uit de volgende punten:

- ZAB realiseert het project voor eigen rekening en risico en onder eigen verantwoordelijkheid (artikel 23.1). ZAB voert bouw- en woonrijp maken volledig uit voor eigen rekening en risico (artikel 4, lid 1);
- Alle schade aan eigendommen als gevolg van de projectuitvoering is voor rekening van ZAB (artikel 23.2);
- ZAB vrijwaart de gemeente voor schade als gevolg van nalatigheid bij het waarschuwen van gebruikers tegen de risico's van het betreden van het nog in uitvoering zijnde openbare gebied, dat nog niet aan de gemeente is overgedragen;
- ZAB moet een CAR-polis overleggen die voldoende dekking geeft voor schadegevallen tijdens de bouw (artikel 12);
- De gemeente draagt bij alle ingebrachte gemeentelijke grond de risico's die met een eventuele bodemsanering te maken hebben;
- ZAB realiseert voor eigen rekening en risico een nieuwe muziekschool, waaraan de gemeente maximaal € 625.000,- bijdraagt (artikel 21.3);
- ZAB moet een bankgarantie afgeven voor de volledige realisatie van de plannen op beide locaties (artikel 26.1);
- Gemeente en ZAB vrijwaren elkaar voor schade voortvloeiend uit datgene waar men verantwoordelijk voor is (artikel 29);
- De gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst voortvloeiend uit het publieke recht (artikel 31.4).

#### *Conclusie:*

Uit de afspraken vastgelegd in de realisatieovereenkomst blijkt dat de gemeente risicobewust is en zoveel mogelijk risico via afspraken bij de ontwikkelaars legt.

In de overeenkomst is sprake van een voor de gemeente gunstige risicoverdeling. Alleen risico's in verband met een eventuele bodemsanering zijn voor rekening van de gemeente, voor zover het de eigen ingebrachte grond betreft.

### **Doeltreffendheid en doelmatigheid:**

#### *Doeltreffendheid*

Ten aanzien van de vraag of de gemeente het beoogde doel heeft bereikt constateert de Rekenkamer dat het nieuwe gemeentehuis wel, maar de herontwikkeling van het St. Annaplein nog niet gerealiseerd is.

#### *Inbreng van de gronden, opstallen en hun waarde:*

Zoals uit de realisatieovereenkomst blijkt en het College aan de gemeenteraad mededeelt in het raadsvoorstel van 9 december 2004 gaat het om een packagedeal welke bestaat uit:

1. De bouw van een nieuw gemeentehuis aan de Parklaan;
2. De herontwikkeling van het St. Annacomplex met woningbouw;
3. Verhuizing muziekschool naar de locatie Vossenbergh van het Marklandcollege;

4. Handhaven bibliotheek op huidige locatie of verhuizen voor rekening van de ontwikkelaar.

Om de doelmatigheid te beoordelen worden de verschillende elementen afzonderlijk onderzocht.

Ad 1. Parklaan:

De gemeente verkoopt de grond aan de Parklaan aan ZAB voor € 850.000,- voor de realisatie van een nieuw gemeentehuis van ca. 5.000 m<sup>2</sup> bvo. Of deze grondprijs marktconform is in dit geval minder relevant, omdat de gemeente het op deze grond gerealiseerde gemeentehuis gaat terughuren van de ontwikkelaar. Het is voor dit deel van de packagedeal dan ook relevanter of de door de gemeente te betalen huurprijs niet hoger dan marktconform is.

De gemeente gaat het gemeentehuis van de ontwikkelaar huren tegen een jaarhuur van € 610.000,- ex. BTW. Uitgaande van de oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> bvo betekent dit € 122,- per m<sup>2</sup> bvo.

De Rekenkamer heeft onvoldoende informatie om te bepalen of deze huurovereenkomst als marktconform kan worden gekwalificeerd. In het rapport Sturing Grote Projecten wordt geconstateerd dat de huurprijs die de gemeente zou gaan betalen overeenkomt met de exploitatiekosten van het gemeentehuis aan het St. Annaplein en in die zin dus voor de gemeente wel budgettair neutraal verloopt. Alleen op basis van een onafhankelijke taxatie zou hier meer uitsluitel over kunnen worden verkregen.

Dat geldt eveneens voor de situatie die in het rapport Sturing Grote Projecten aan bod komt: de koop van het stadhuis door de gemeente in 2007 voor € 10, 2 miljoen.

Ad 2. St. Annaplein:

De gemeente spreekt af dat de grond aan het St. Annaplein aan de ontwikkelaar verkocht zal worden. De bedoeling is dat op deze locatie 86 wooneenheden worden gerealiseerd.

Uit het taxatierapport van Van Etten bedrijfsmakelaars van 15 december 2004 blijkt dat de door de gemeente in rekening gebrachte prijs iets hoger is dan de residuele waarde die op basis van taxatie voor het complex berekend wordt. Op basis hiervan constateert de Rekenkamer dat de gemeente de locatie voor een marktconforme prijs aanbiedt.

Het is de Rekenkamer niet duidelijk geworden waarom de taxatie na het raadsbesluit heeft plaatsgevonden. Het is beter om een taxatie te laten voorafgaan aan de onderhandelingen met marktpartijen, dan achteraf een bevestiging te zoeken voor de reeds gemaakte afspraken.

Ad 3. Verhuizing Muziekschool

De ontwikkelaar zal voor haar rekening en risico een nieuwe muziekschool realiseren waaraan de gemeente ten hoogste € 625.000,- ex. BTW bijdraagt (artikel 21 realisatieovereenkomst). De daadwerkelijke kosten worden verrekend met de koopsom van de locatie St. Annaplein.

De gemeente draagt dus ten hoogste € 0,6 miljoen bij aan de nieuwe muziekschool en verrekent de daadwerkelijke bijdrage tot het afgesproken maximum met het bedrag dat de gemeente voor de locatie Sint Annaplein ontvangt.

Op grond van deze informatie kan geen conclusie worden getrokken ten aanzien van de doelmatigheid van dit onderdeel van de afspraken. Het enige dat kan

worden geconstateerd is dat de gemeente hier zijn risico van een plafond heeft voorzien.

#### Ad. 4: Bibliotheek

In principe blijft de openbare bibliotheek gehandhaafd op de bestaande locatie. Mocht deze toch moeten wijken dan zijn de kosten voor de ontwikkelaar en mogen de huisvestingslasten als gevolg van de verplaatsing niet stijgen ten opzichte van het bestaande niveau (artikel 20 realisatieovereenkomst).

De Rekenkamer constateert dat de gemeente hier het risico en de kosten bij de ontwikkelaar legt, en dat op zich is een goede afspraak.

#### *Bijdragen van derden:*

Er zijn geen aanwijzingen in de overeenkomsten gevonden die wijzen op bijdragen van derden. Wel is de gemeente verplicht mee te werken aan de verkrijging van subsidies voor de realisering van de genoemde plannen (artikel 7d en 14c).

#### *Kostenverdeling*

Het volgende overzicht geeft inzicht in de wijze waarop de aan het project verbonden kosten tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn verdeeld.

Tabel 3.1. Kostenverdeling gemeente – ontwikkelaar

<b>Kostenpost</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Ontwikkelaar</b>
Kosten werkzaamheden nutsbedrijven (artikel 1)		X
Kosten onderzoeken ruimtelijke inpassing (art.3.4)		X
Eventuele kosten bodemsanering (artikel 9)	X	
Kosten onderzoeken i.v.m. archeologie, flora en fauna, sonderingen en eventueel daar uit voortvloeiende bouwplan vertragingen (artikel 10)		X
Kosten en opbrengsten bij eventuele verplaatsing van de bibliotheek (artikel 20)		X
Kosten bouw nieuwe Muziekschool (artikel 21) *	X	X
Gemeentelijke Leges		X
Gemeentelijke plan begeleidingskosten (art.22.1)		X

\* bijdrage gemeente max. € 625.000, meerdere voor rekening ontwikkelaar

De Rekenkamer constateert dat bovenstaande kostenverdeling aansluit op de aard van de verantwoordelijkheden van de betrokken partijen.

#### *Conclusie doeltreffendheid en doelmatigheid:*

Op grond van de informatie uit de realisatieovereenkomst en de analyse op hoofdlijnen, constateert de Rekenkamer dat de gemaakte afspraken naar hun aard doelmatig zijn.

Voor wat betreft de doeltreffendheid is wel het nieuwe gemeentehuis gerealiseerd maar nog niet de herontwikkeling van het Sint Annaplein.

### 3.2.4. Conclusie overeenkomsten project bouw nieuw gemeentehuis en herontwikkeling St. Annaplein

De Rekenkamer benadrukt dat de conclusies hier alleen op de realisatieovereenkomst betrekking hebben die de gemeente met de ontwikkelaar heeft

gesloten. Conclusies ten aanzien van het gehele project staan beschreven in het onderzoek "Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge".

Op grond van de beschikbaar gestelde informatie lijkt de totale packagedeal rechtmatig, voor zover de Rekenkamer dat kan beoordelen. De Rekenkamer vraagt wel aandacht voor de ontwikkelingen in de jurisprudentie over overheidsopdrachten en de aanbestedingsplicht die daar uit voortvloeit.

Voor het overige stelt de Rekenkamer vast dat de afspraken vastgelegd in de realisatieovereenkomst binnen het voor deze quick scan opgestelde normenkader passen.

De gemeente heeft haar nieuwe gemeentehuis gerealiseerd, de gemaakte afspraken zijn voor dat onderdeel doeltreffend, maar nog niet voor het onderdeel herontwikkeling van het St. Annaplein. De gemeente laat risicobewustzijn zien door risico's via afspraken in de realisatieovereenkomst bij de ontwikkelaar neer te leggen.

### 3.3. Bevindingen overeenkomsten Centrumplan Bosschenhoofd<sup>1</sup>

#### 3.3.1. Beschrijving (doel en reikwijdte) van de overeenkomsten

##### *Aanleiding*

Zoals in het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge is beschreven vormt de aanleiding voor het project het Wetsvoorstel Ontwikkelingskansen voor Kwaliteit en Educatie (Oké beleid), dat lokaal zijn vertaling heeft gekregen in het brede schoolbeleid verwoord in de notitie 'Samen breed'.

Het beoogde resultaat voor de gemeente is om binnen de centrumontwikkeling Bosschenhoofd nieuwbouw te realiseren voor de Heilig Hartschool en een multifunctionele accommodatie waarin o.a. een medisch cluster, gemeenschapshuis en dagopvang voor 0-4 jarigen wordt gehuisvest.

##### *Reikwijdte*

Het project bestaat uit 3 locaties:

- Locatie 1a: Blokhut e.o.;
- Locatie 1b: voormalige pastorie e.o.;
- Locatie 2: St. Gerardushof/Pastoor van Breugelstraat.

Onderzocht voor dit project zijn de volgende overeenkomsten en hiermee verband houdende documentatie:

- Intentieovereenkomst centrumgebied Bosschenhoofd tussen de gemeente Halderberge en Bernardus Wonen van 3 juli 2006, getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge en de directeur van Bernardus Wonen;
- Realisatieovereenkomst Centrumplan Bosschenhoofd tussen de gemeente Halderberge en Bernardus Wonen (18 december 2007), voortvloeiend uit de Intentieovereenkomst en getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge en de directeur van Bernardus Wonen;
- Exploitatieovereenkomst tussen Bernardus Wonen en de gemeente over exploitatie van de MFA en de Heilig Hartschool te Oudenbosch (16 maart 2010) getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge en de directeur van Bernardus Wonen;
- Realisatieovereenkomst basisschool en sportzaal Bosschenhoofd (6 april 2010) getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge en de directeur van Bernardus Wonen;
- Huurovereenkomst MFA Bosschenhoofd: basisschool en sportzaal: (26 april 2010) getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge en de directeur van Bernardus Wonen;
- Drie Partijen Overeenkomst basisschool en sportzaal Bosschenhoofd, (1 april 2010 en 27 mei 2011) getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge, de directeur van Stichting Het Barlake en de directeur van Bernardus Wonen.

---

<sup>1</sup> Vergelijk project Brede School uit het Onderzoek Sturing Grote Projecten

Het doel van de intentieovereenkomst is:

- Het realiseren van een nieuw centrumgebouw op de plek van het bestaande gemeenschapshuis "De Schakel" dat hiervoor wordt gesloopt;
- Streven naar een hoogwaardig kwaliteitsniveau van de woningvoorraad en verdichting van het plangebied, waarvoor woningen van Bernardus Wonen worden gesloopt en nieuwbouw voor de doelgroepen starters, senioren en/of gezinnen wordt gerealiseerd;
- Herhuisvesten van de bestaande (SPAR-) supermarkt;
- Verplaatsing en nieuwbouw van de Heilig Hartschool binnen het centrumgebied met daarin geïntegreerd de huidige peuterspeelzaal.

Het doel van de realisatieovereenkomst voor het centrumplan staat beschreven in artikel 1.1 en betreft:

- De sloop van alle bebouwing (waaronder: bestaand gemeenschapshuis; 22 patiowoningen van Bernardus Wonen);
- Het realiseren van een multifunctionele accommodatie met daarin een schoolgebouw in het kader van de Brede schoolgedachte, peuterspeelzaal, medische voorzieningen, woonzorg (ca. 20 wooneenheden) en het dorps huis;
- Realisatie van 32 starterswoningen (koop), ca. 35 senioren koop/huurappartementen en ca. 4 vrijstaande koopwoningen in groene setting op het terrein van de voormalige pastorie;
- De totale herinrichting van het gebied.

De realisatieovereenkomst basisschool en sportzaal Bosschenhoofd van 6 april 2010 tussen de gemeente Halderberge en Bernardus Wonen betreft:

- Nadere afspraken t.a.v. samenwerking en organisatie, financiën, economische en juridische eigendom, huur en verhuur of overdracht (artikel 1);
- Bernardus Woningen zal flexibel, aanpasbaar bouwen en duurzaam bouwen (artikel 3.1), realiseert de basisschool en sportzaal, zorgt voor onderhoud op basis van een meerjaren onderhoudsplan, regelt de opstalverzekering en betaalt het eigenaarsdeel gemeentelijke heffingen (artikel 3.2, 3.3, 3.4);
- Gemeente doet afstand van economisch claimrecht conform artikel 110 van wet op primair onderwijs (artikel 3.5); ontwikkelaar komt met de gemeente een huurovereenkomst voor 40 jaar om niet overeen; bij het definitief vervallen van onderwijsfunctie na 40 jaar, blijft de ontwikkelaar eigenaar van de grond van de basisschool en sportzaal (art. 3.6).

De huurovereenkomst van 26 april 2010 tussen Bernardus Wonen als verhuurder en de gemeente Halderberge als huurder regelt:

- Het gehuurde en de bestemming ervan (artikel 1 en 2);
- De huurperiode van 40 jaar (artikel 3);
- De door de huurder te betalen prijs (artikel 4);
- De algemene bepalingen van de verhuurder (artikel 5);
- Een aantal bijzondere bepalingen (artikel 6).

Als bijlage wordt onder meer naar een niet ondertekend exemplaar van een drie partijen overeenkomst verwezen van 1 april 2010. (Zie ook hierna).

De Drie Partijen Overeenkomst basisschool en sportzaal Bosschenhoofd tussen de gemeente Halderberge, Bernardus Wonen en Stichting Het Barlake, betreft een nadere specificatie ten aanzien van de verdeling, verrekeningen en overdracht van financiële middelen voor de basisschool 't Bossche Hart en bijbehorende sportzaal

(artikel 1). Van deze overeenkomsten heeft de Rekenkamer twee exemplaren ontvangen. Een niet ondertekend exemplaar van 1 april 2010 en een ondertekend exemplaar van 27 mei 2011. De overeenkomst betreft vooral nadere afspraken over het meerjarig onderhoudsplan dat zal worden uitgevoerd door Bernardus Wonen. Het is onduidelijk welk document nu precies gold. De documenten vertonen overeenkomsten, maar zijn niet identiek. De Rekenkamer gaat uit van het ondertekende exemplaar van 27 mei 2011.

De looptijd bedraagt 40 jaar: 1 mei 2011 - 30 april 2051, of als de huurovereenkomst eindigt tussen de gemeente en Bernardus Wonen met betrekking tot Bossche Hart (artikel 2).

*Belanghebbenden:*

Bij deze overeenkomsten zijn de volgende belanghebbenden te onderscheiden:

1. Gemeente Halderberge, als partner in de samenwerkingsovereenkomst;
2. Bernardus Wonen, ontwikkelaar voor de basisschool en sportzaal;
3. Bureau Dhont (wordt in dit project de architect genoemd);
4. Stichting Het Barlake, het schoolbestuur;
5. Stichting Dorpshuizen (in ieder geval in 2011);
6. Surplus (Kinderopvang) (in ieder geval in 2011).

### 3.3.2. Rechtmatigheid:

Ten aanzien van de rechtmatigheid gaat de Rekenkamer de volgende aspecten na:

- Zijn de contracten binnen de geldende wet- en regelgeving tot stand gekomen;
- Passen de contracten binnen het geldende gemeentelijke beleid;
- Zijn ter zake van het gemeentelijk handelen waar nodig de juiste bestuurlijke besluiten genomen.

*Binnen wet- en regelgeving:*

Ten aanzien van de rechtsgeldigheid van de overeenkomsten heeft de Rekenkamer in het algemeen geen opmerkingen. De onderzochte overeenkomsten zijn allen ondertekend door, voor zover te beoordelen, handelingsbevoegde personen. Van de huurovereenkomst en de realisatieovereenkomst Basisschool en Sportzaal Bosschenhoofd is een brief van de gemeente aanwezig waaruit blijkt dat beide overeenkomsten worden getransporteerd bij de notaris.

Bijzonder is wel het feit dat er twee drie partijen overeenkomsten aanwezig zijn van verschillende data: één niet ondertekend exemplaar van 1 april 2010 en een ondertekend exemplaar van 27 mei 2011. Beide zijn niet geheel identiek. Ook naar het exemplaar van 1 april 2010 wordt in diverse documenten verwezen, zoals bijvoorbeeld in overweging 6 van de realisatieovereenkomst van 6 april 2010 betreffende de basisschool en de sportzaal Bosschenhoofd.

Door het aanwezig zijn van twee overeenkomsten, waarvan één niet ondertekend, is het niet duidelijk welk exemplaar nu als rechtsgeldig moet worden beoordeeld, op basis van welke overeenkomst nu gewerkt is en wat dat betekent voor de rechtsgeldigheid van de verrichte handelingen.

Verder is in de realisatieovereenkomst Centrumplan Bosschenhoofd, artikel 3.6, de volgende bepaling opgenomen: "Tenslotte verlangt de ontwikkelaar van de gemeente geen rekening en verantwoording van de boeking in de gemeentelijke

administratie en van de wijze waarop de gemeente de in lid 2 genoemde bedragen besteedt”.

Het ontgaat de Rekenkamer wat het doel is van deze bepaling. Het is een bepaling die in het algemeen niet in dergelijke overeenkomsten wordt aangetroffen.

#### *Aanbesteding:*

Uit de van de gemeente ontvangen documentatie is niet af te leiden hoe de selectie van de ontwikkelende partij heeft plaatsgevonden. De Rekenkamer heeft de gemeente gevraagd naar de selectieprocedure. De gemeente antwoordt hierop als volgt: *“Binnen de plangrenzen van het centrumplan Bosschenhoofd, hadden Bernardus Wonen en de gemeente een grondpositie. Om deze reden is de samenwerking ontstaan. Dit is niet gebaseerd op beleid.”*

Om deze wijze van gebiedsontwikkeling te kunnen beoordelen is ondermeer relevant of partijen een zodanig grondpositie hadden dat er sprake is van zelf ontwikkelende partijen en of de gemeente zodanige eisen aan de ontwikkeling stelt dat er sprake is van een overheidsopdracht. In dat geval moet er wel aanbesteed worden. Dit zou echter juridisch getoetst moeten worden en dat valt buiten de scope van deze quick scan. Op basis van de verstrekte informatie kan de Rekenkamer geen conclusies trekken ten aanzien van de aanbesteding.

Voor wat betreft de aanbesteding van de voor uitvoering noodzakelijke werken is in de realisatieovereenkomst voor de basisschool en sportzaal Bosschenhoofd het volgende opgenomen: *“Indien en voor zover de gemeente voor deze werken aanbestedingsplichtig is zal de ontwikkelaar deze conform de daarvoor geldende procedures uitvoeren. De ontwikkelaar stelt de gemeente schriftelijk in kennis van de gevolgde aanbestedingsprocedure en de resultaten daarvan (artikel 6.3).*

De Rekenkamer heeft geen informatie ontvangen over de wijze waarop de aanbesteding heeft plaatsgevonden. Wel blijkt uit de informatie dat de opdracht verstrekt is aan Van Agtmaal bv.

#### *Binnen rijks-, provinciale-, gemeentelijke beleidskaders*

Op grond van de beschikbaar gestelde informatie constateert de Rekenkamer dat de in de overeenkomsten vastgelegde afspraken passen binnen de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. In de intentieovereenkomst van 3 juli 2006 is hierover opgenomen dat men werkt binnen de kaders van de gebiedsvisies Hoeven en Bosschenhoofd, de beleidsnota's woonvisie 2005+, Masterplan Welzijn Wonen Zorg en IHP, allen vastgesteld in de raad van 8 december 2005. In de realisatieovereenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar ontwikkelt binnen de randvoorwaarden en het stedenbouwkundig plan van de gemeente.

Verder blijkt uit de realisatieovereenkomst dat Bernardus Wonen en de Gemeente Halderberge een PPS samenwerking aangaan (overwegingen) die past binnen het grondbeleid van de gemeente.

#### *Bestuurlijk kader*

Zoals hiervoor geconstateerd wordt het gemeentelijk bestuurlijk kader voor deze overeenkomsten gevormd door het raadsbesluit van 8 december 2005. Verder wordt het beeldkwaliteitsplan op 29 mei 2008 in de raad vastgesteld en is er een Vrijstelling artikel 19 lid 2 WRO verleend op 23 september 2008.

Binnen dat kader zijn er collegebesluiten in juni 2011 over het aanpassen van de scenario's voor de MFA; het vaststellen van een realisatieovereenkomst voor het resterend deel MFA (dorpshuis); een voorstel voor samenwerking/omgang met de

Stichting Dorpshuizen; het verlenen van een sloopvergunning voor de Schakel en het verlenen van een bouwvergunning voor fase2 (MFA en appartementen).

#### *Conclusie Rechtmatigheid*

1. Ten aanzien van wet- regelgeving heeft de Rekenkamer geen aanwijzingen dat de onderzochte overeenkomsten daar niet aan voldoen, met uitzondering van de onduidelijkheid ten aanzien van de niet ondertekende drie partijen-overeenkomst;
2. De Rekenkamer kan geen conclusies trekken ten aanzien van de rechtmatigheid van de aanbesteding. Daarvoor heeft de gemeente Rekenkamer onvoldoende informatie;
3. De Rekenkamer stelt vast dat de in de overeenkomsten vastgelegde afspraken passen binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening en wonen;
4. Gelet op de expliciete verwijzing in de intentieovereenkomst en de bijgevoegde collegebesluiten stelt de Rekenkamer vast dat de overeenkomsten voldoende ondersteund worden door bestuurlijke besluitvorming.

### 3.3.3. Risicomanagement

Het risicomanagement van de gemeente, voor zover dat uit de overeenkomsten blijkt, is er vooral gericht om zoveel mogelijk risico bij de ontwikkelaar te leggen. Dat blijkt uit bepalingen zoals:

- Partijen spreken af dat Bernardus Wonen onder nader vast te stellen condities zal optreden als risicodragend ontwikkelaar bij de herinrichting van het centrumgebied te Bosschenhoofd in de intentieovereenkomst uit 2006;
- De ontwikkelaar voert het bouw- en woonrijp maken uit voor eigen rekening en risico (artikel 2.1 realisatieovereenkomst herontwikkeling centrumgebied Bosschenhoofd 18 december 2007);
- Planschadeclaims die ontstaan zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar (artikel 6.2 realisatieovereenkomst basisschool en sportzaal Bosschenhoofd).

Maar ook de gemeente loopt risico's:

- De gemeente zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor bodemonderzoek op de over te dragen gemeentegronden. Indien bodem-sanering nodig blijkt treden partijen in overleg (artikel 5 realisatie-overeenkomst basisschool en sportzaal Bosschenhoofd);
- In de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Bernardus Wonen van 16 maart 2010 wordt het exploitatietekort MFA begroot op € 80.000,- per jaar. Bernardus Wonen neemt dit voor maximaal 4 jaar voor haar rekening, voor een maximaal bedrag van € 350.000,- over die 4 jaar. In die 4 jaar heeft de gemeente de gelegenheid een oplossing te zoeken.

Op zichzelf is de risicoverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar zoals vastgelegd in de overeenkomsten niet onredelijk. De gemeente had echter ten aanzien van de exploitatie van de MFA wel nader onderzoek kunnen doen naar een realistische exploitatie van de MFA, alvorens hierover afspraken te maken. Door middel van een businesscase en diverse scenario's verkrijgt men hierover een realistisch beeld. Dan was duidelijk geworden of er wel of niet een structureel exploitatietekort was te voorzien en onder welke voorwaarden. Dan had men vooraf voor een alternatieve ontwikkeling kunnen kiezen.

*Conclusie:*

Uit de onderzochte overeenkomsten blijkt dat de gemeente zich bewust is van de risico's en deze risico's zoveel mogelijk via afspraken bij de ontwikkelaar probeert neer te leggen.

De gemeente loopt hier echter ook risico's. Voor wat betreft de exploitatie van de MFA waren die door middel van een betere analyse van de exploitatie vooraf beter beheersbaar geweest.

Hier is alleen risicomanagement onderzocht voor zover dat uit de overeenkomsten blijkt. Voor een meer uitgebreide analyse van het risicomanagement in de projecten, verwijst de Rekenkamer naar het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge, waar deze quick scan onderdeel van uitmaakt.

### 3.3.4. Doeltreffendheid en doelmatigheid:

*Doeltreffendheid:*

De Rekenkamer verwijst hier naar haar analyse in het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge. Daar stelt de Rekenkamer vast dat de bedoelde brede school conform de gewenste kwaliteit is gerealiseerd. Voor het overige is het beoogde doel nog niet of slechts deels gerealiseerd.

Inbreng gronden

Ten aanzien van de door de gemeente in te brengen grond spreekt de gemeente het volgende af:

De gemeente zal de in eigendom zijnde gronden die nodig zijn voor realisatie van het centrumplan Bosschenhoofd om niet overdragen aan de ontwikkelaar, in 3 akten. Het te herinrichten gebied wordt in één handeling terug overgedragen aan de gemeente (artikel 4.3 realisatieovereenkomst basisschool en sportzaal Bosschenhoofd).

De inbreng van de gemeentelijke grond kan niet marktconform zijn omdat deze, "om niet" door de gemeente worden ingebracht en grond in het economisch verkeer altijd een waarde vertegenwoordigt.

Het gaat om 21.638 m<sup>2</sup> (waarvan t.b.v. vastgoed 7.878 m<sup>2</sup>) van de gemeente en 2.949 m<sup>2</sup> (waarvan t.b.v. vastgoed 2.795 m<sup>2</sup>) van Bernardus Wonen. Daarnaast is ook Dorpshuis de Schakel om niet overgedragen (voortgangsrapportage 7 juni 2011). De bij het project betrokken gronden rondom de Pastorie waren niet in eigendom van de gemeente, maar zijn door de ontwikkelaar zelf aangekocht en in het project ingebracht.

Bernardus Wonen stelt als voorwaarde voor de samenwerking dat zij het terrein van de voormalige pastorie (locatie 1b) of een alternatief kan ontwikkelen, waarmee het beoogde vastgoed haalbaar kan worden gerealiseerd. Het programma betreft: 20 wooneenheden (woonzorg), 32 starterswoningen (koop), 35 senioren koop/huur appartementen, 4 vrijstaande woningen.

Het resultaat van de grondexploitatie wordt gedeeld op fifty-fifty basis (overweging f. realisatieovereenkomst 2007).

Op basis van deze informatie kan de Rekenkamer geen conclusies trekken ten aanzien van de doelmatigheid van de inbreng van de gemeentelijke grond. Daarvoor is een onafhankelijke waardebeoordeling nodig en moet deze vervolgens ook worden afgezet tegen de overige afspraken die tussen partijen gemaakt zijn.

Bijdragen van derden

In de onderzochte overeenkomsten en hierbij geleverde documenten is geen informatie aangetroffen over bijdragen van derden.

Wel is in artikel 4.1 van de drie partijen overeenkomst opgenomen dat als het Rijk nieuwe regelingen met bijbehorende financiële middelen vaststelt de gemeente en het schoolbestuur zich in zullen zetten om van deze regelingen gebruik te maken.

De Rekenkamer gaat er van uit dat verdere bijdragen van derden bij dit project niet aan de orde waren.

Kostenverdeling Gemeente – Ontwikkelaar

Om de kostenverdeling tussen de partijen in het centrumplan Bosschenhoofd goed te kunnen volgen is een onderscheid gemaakt tussen de afspraken over de ontwikkeling van het centrumgebied en de exploitatie van de MFA.

Realisatieovereenkomst Centrumplan Bosschenhoofd (2007):

Het volgende kostenoverzicht geeft aan wat er in de realisatieovereenkomst Centrumplan Bosschenhoofd is opgenomen ten aanzien van de kostenverdeling:

Tabel 3.2. Kostenverdeling centrumplan Bosschenhoofd

<b>Kostenpost</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Ontwikkelaar</b>
kosten engineering inrichting plangebied	X	
Eventuele saneringskosten over te dragen grond	X	
Inschakeling derden	X	X
Bouwleges		X
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen per woning		X
Bijdrage ambtelijke inzet per uur		X
Bijdrage per elders te realiseren parkeerplaats		X

Verder werkt de gemeente alleen mee aan de ontwikkeling van het centrumgebied als er een sluitende door Bernardus Wonen opgestelde en door de gemeente getoetste haalbaarheidsberekening is (realisatieovereenkomst herontwikkeling van het centrumgebied te Bosschenhoofd, overweging d.).

De Rekenkamer constateert dat gezien naar hun aard de bovenstaande kostenverdeling als gebruikelijk te kwalificeren is. Dat geldt ook voor de voorwaarde dat de gemeente alleen meewerkt als er sprake is van een sluitende haalbaarheidsberekening.

Exploitatie MFA:

Ten aanzien van de exploitatie van de MFA heeft de Rekenkamer de volgende overeenkomsten ontvangen:

- Exploitatie afspraken tussen Bernardus Wonen en de gemeente Halderberge over de exploitatie van de MFA en de Heilig Hartschool te Oudenbosch (16 maart 2010);
- De Huurovereenkomst van 26 april 2010 tussen Bernardus Wonen als verhuurder en de gemeente Halderberge als huurder;
- Drie Partijen Overeenkomst basisschool en sportzaal Bosschenhoofd, (1 april 2010 en 27 mei 2011) tussen de gemeente Halderberge, Stichting Het Barlake en Bernardus Wonen.

Uit deze overeenkomsten ontstaat het volgende beeld ten aanzien van de exploitatie van de diverse onderdelen van de MFA en de MFA als totaal.

*Gymzaal:*

De gymzaal verbonden aan het MFA wordt door Bernardus Wonen kostendekkend verhuurd aan de gemeente Halderberge (exploitatieafspraken gemeente Halderberge en Bernardus Wonen 16 maart 2010). In de hier betrekking op hebbende huurovereenkomst staat hierover: € 3.342,50 per maand conform huurovereenkomst art. 4.1 (zie ook artikel 3.10 realisatieovereenkomst 6 april 2010).

*Schoolbouw:*

Het volgende overzicht geeft een beeld van de kostenverdeling:

Tabel 3.3. Kostenverdeling schoolgebouw

Kostenpost	Gemeente	Ontwikkelaar
Realisatie en kosten herinrichting openbaar gebied		X
Eventuele saneringskosten over te dragen grond	X	
Kosten overdrachtsbelasting (fifty-fifty)	X	X
Gemeente ziet af van economisch claimrecht	X	
Huur gebouw voor een periode van 40 jaar		X
Kosten onderhoud schoolgebouw	X	
Kosten binnenonderhoud voor de school zelf		
Extra kosten als gevolg van wetwijzigingen	X	

Uit het overzicht blijkt dat het schoolgebouw door Bernardus Wonen voor 40 jaar om niet verhuurd wordt aan de gemeente Halderberge (huurovereenkomst art. 4.1; art.3.6 realisatieovereenkomst 6 april 2010). Afgezien van deze gemiste opbrengsten heeft Bernardus Wonen geen kosten aan het gebouw. De kosten van het onderhoud zijn of voor de gemeente of voor de school zelf.

De gemeente doet afstand van economisch claimrecht. Verder zijn er tussen de gemeente en het schoolbestuur afspraken gemaakt over het verrekenen van een deel van de aan het schoolbestuur van overheidswege ter beschikking gestelde financiële vergoedingen (overweging 6 drie partijen overeenkomst).

Het schoolbestuur draagt de onderhoudsreserve over van de Heilig Hartschool via de gemeente aan Bernardus Wonen ad. € 49.046,- (artikel 3.5 drie partijen overeenkomst).

Bij wijzigingen in de financiële geldstromen voor beheer en onderhoud van het Rijk treden partijen in overleg (artikel 3.8 drie partijen overeenkomst).

*9de Lokaal:*

Het 9de lokaal van de school wordt kostendekkend verhuurd door Bernardus Wonen aan Stichting Het Barlake (exploitatieafspraken gemeente Halderberge en Bernardus Wonen 16 maart 2010).

*Ruimte dagopvang:*

De ruimte voor dagopvang in de MFA wordt kostendekkend verhuurd door Bernardus Wonen aan Stichting Surplus, sectie kindopvang (exploitatieafspraken gemeente Halderberge en Bernardus Wonen 16 maart 2010).

*Ruimte Peuterspeelzaal:*

De ruimte voor de peuterspeelzaal wordt kostendekkend verhuurd aan de gemeente Halderberge ten bate van de peuterspeelzaal Bosschenhoofd (exploitatieafspraken gemeente Halderberge en Bernardus Wonen 16 maart 2010).

*Exploitatie MFA totaal:*

Zoals hiervoor al aangegeven wordt in de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Bernardus Wonen van 16 maart 2010 het exploitatietekort MFA begroot op € 80.000,- per jaar. Bernardus Wonen neemt dit voor maximaal 4 jaar voor haar rekening, voor een maximaal bedrag van € 350.000,- over die 4 jaar. In die 4 jaar heeft de gemeente de gelegenheid een oplossing te zoeken.

*Verrekening door de gemeente gemaakte kosten*

In de interviews die gehouden zijn in het kader van het onderzoek Sturing grote projecten is aangegeven dat de gemeente een goed beeld heeft van de kosten die ze heeft gemaakt voor het project Centrumplanontwikkeling Bosschenhoofd (ca. € 700.000,-), maar dat op het moment waarop deze quick scan werd afgesloten het nog onduidelijk was of en hoe die kosten verrekend kunnen worden met Bernardus Wonen.<sup>2</sup>

*Conclusie doeltreffendheid en doelmatigheid*

Voor wat betreft de doeltreffendheid constateert de Rekenkamer (met name op basis van het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge) dat de bedoelde brede school conform de gewenste kwaliteit is gerealiseerd en dat voor het overige het beoogde doel nog niet of slechts deels is gerealiseerd.

Omdat er geen sprake is van bijdragen van derden is de conclusie over de doelmatigheid geheel gebaseerd op de inbreng van de grond en de gemaakte afspraken over de kostenverdeling. Ten aanzien van de kostenverdeling constateert de Rekenkamer dat de afspraken op zich een doelmatig karakter hebben; aandachtspunt is wel dat op het moment waarop deze quick scan werd afgesloten de afspraken over de verrekening van de door de gemeente gemaakte kosten nog niet waren geëffectueerd.

Ten aanzien van de inbreng van de grond kan de Rekenkamer geen conclusie trekken. De grond is niet getaxeerd, de omstandigheid dat de grond bovendien "om niet" is geleverd maakt dat de grondlevering niet op voorhand als doelmatig kan worden gekwalificeerd.

### 3.3.5. Conclusie overeenkomsten Centrumplan Bosschenhoofd

De overeenkomsten zijn rechtsgeldig en voldoen aan het beleid van de gemeente. Bij het risicomanagement is er sprake van een risicoverdeling die redelijk is en dat geldt ook voor de kostenverdeling.

De gemeente geeft aan dat het project niet aanbesteed is omdat de ontwikkelaar een grondpositie in het gebied heeft. Het belang van die positie is de Rekenkamer echter niet bekend. Gelet op de eisen die de gemeente bij de ontwikkeling stelt zou er sprake kunnen zijn van een overheidopdracht die aanbestedingsplichtig is, dit zou echter juridisch getoetst moeten worden. Binnen de scope van deze quick scan kan de Rekenkamer geen definitieve conclusies trekken ten aanzien van de aanbesteding.

---

<sup>2</sup> In de reactie van het College op het conceptrapport (zie hoofdstuk 5 wordt aangegeven dat de feitelijke situatie m.b.t. de ontwikkeling van het centrumplan Bosschenhoofd recent is gewijzigd; hier valt ook een verrekening van de kosten onder.

Voor wat betreft het beoogde doel stelt de Rekenkamer vast dat tot op heden alleen de brede school conform de gewenste kwaliteit is gerealiseerd.

Bij gebrek aan informatie kan de Rekenkamer niet beoordelen of de gemeentelijke gronden marktconform zijn ingebracht. Ten aanzien van de kostenverdeling constateert de Rekenkamer dat de afspraken op zich een doelmatig karakter hebben; aandachtspunt is wel dat op het moment waarop deze quick scan werd afgesloten er onduidelijkheid was m.b.t. de verrekening van de kosten die de gemeente voor het project Centrumontwikkeling Bosschenhoofd heeft gemaakt.

### 3.4. Bevindingen overeenkomsten Havengebied-West, fase 1

#### 3.4.1. Beschrijving (doel en reikwijdte) van de overeenkomsten

##### *Aanleiding en betrokken partijen*

Voor dit project zijn drie overeenkomsten onderzocht en de hiermee verband houdende documentatie. Het gaat om de intentieovereenkomst, de realisatieovereenkomst en de ontwikkelingsovereenkomst. Deze overeenkomsten zijn er op gericht om de brandweerkazerne, de gemeentewerf en de milieustraat te verplaatsen, milieuhinderlijke bedrijvigheid uit te plaatsen, vrijkomende locaties waaronder het voormalige gasfabriekterrein te saneren en deze locaties gefaseerd te herontwikkelen, met als doel: het creëren van een hoogwaardig woongebied, ook wel aangegeven als transformatie in een bruisend deel van Oudenbosch met onder andere woningbouw.

In ruil hiervoor mag de ontwikkelaar op de vrijgekomen gronden in het Havengebied-West een woonprogramma realiseren.

Het woonprogramma heeft betrekking op de realisatie van:

- I. ca. 111 woningen aan de westzijde (fase 1) en de plint van het appartementencomplex met een horecabestemming;
- II. ca. 122 (28+ 94) woningen aan de westzijde (fase 2);
- III. ca. 129 woningen aan oostzijde (fase 3).

In de intentieovereenkomst uit 2004, getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge, de directeur van Van Agtmaal bv en de directeur van de stichting milieuhinderlijke bedrijven, is vastgelegd dat Van Agtmaal bv (verder: de ontwikkelaar) de financier en risicodragende ontwikkelaar is voor het hele plan.

De realisatieovereenkomst die daarop volgt tussen de gemeente Halderberge en de ontwikkelaar wordt ook in 2004 gesloten. Daarin worden de plannen verder uitgewerkt. Deze overeenkomst is getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge en de directeur van Van Agtmaal bv. De overeenkomst heeft tot doel een nieuwe brandweerkazerne en gemeentewerf met bijbehorende infrastructuur te realiseren. De ontwikkelaar neemt de realisatie voor zijn rekening en waarborgt een goede en stelselmatige ontwikkeling van Havengebied-West, fase 1. Daarbij hoort onder meer de bodemsanering Havengebied in opdracht van de gemeente door de ontwikkelaar (artikel 2.10 realisatieovereenkomst) en de sloop van de bestaande opstallen voor rekening van de ontwikkelaar (artikel 2.10). De ontwikkelaar krijgt de gelegenheid om woningen te ontwikkelen in het Havengebied. Deze moeten in aanmerking komen voor het certificaat Veilige Woning van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Het programma bestaat in maart 2011 uit 139 woningen, waarvan er dan 111 gerealiseerd zijn. In fase 2 zullen 28 woningen, waaronder een appartementengebouw met multifunctionele invulling, worden gerealiseerd. De ontwikkeling van fase 2 omvat ook de realisatie van een woonzorgcomplex met ca. 94 eenheden.

Vervolgens wordt een voorlopige ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Deze wordt gevolgd door een ontwikkelingsovereenkomst van 31 oktober 2005, waarin nadere afspraken worden gemaakt over de uitvoering van het project, dit met het oog op en ter zekerstelling van de eerder gevraagde ISV-subsidie.

*Belanghebbenden:*

Bij deze overeenkomsten zijn de volgende belanghebbenden te onderscheiden:

1. Gemeente Halderberge als opdrachtgever voor de bodemsanering en als partij die medewerking verleent aan het in bouwexploitatie brengen van het exploitatiegebied Haven 1 (artikel 2.1 realisatieovereenkomst);
2. Aannemersbedrijf Van Agtmaal bv als ontwikkelaar en financier en verantwoordelijk voor uitvoering van saneringen;
3. Bureau Dhondt heeft de beoogde plannen voor de invulling van het Havengebied op basis van de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Oudenbosch en uitwerkings- en beeldkwaliteitsplan voor de Haven uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Ontwerpplan.  
De gebiedsvisie en uitwerkingsplan zijn als kaders vastgesteld door de gemeenteraad. Plan van Dhondt is een uitwerking zoals genoemd in artikel 3.1 en 4.2 van de ontwikkelingsovereenkomst.
4. Bureau Lubbers uit 's-Hertogenbosch voor de Gebiedsvisie Oudenbosch en het Uitwerkings- en Beeldkwaliteitsplan voor de Haven;
5. Stichting Milieuhinderlijke Bedrijven uit de Woonomgeving (SMW) heeft het haalbaarheidsonderzoek (ivm uitplaatsen bedrijven en herontwikkeling van het gebied) uitgevoerd. Zie ook intentieovereenkomst bij de te saneren bedrijven (deze tekent alleen de intentieovereenkomst);
6. Sturm architecten is een architectenbureau dat door de ontwikkelende partij is ingeschakeld voor het ontwerp van de Brandweerkazerne en de gemeentewerf;
7. Provincie Noord-Brabant voor de verklaring van geen bezwaar en het beschikbaar stellen van ISV- en bodemsaneringsgelden;
8. Thuisvester (voorheen Zorg voor Wonen) participeert in een samenwerkingsverband met de ontwikkelaar en verhuurt de appartementen en de multifunctionele plint. Verder hebben zij in deze fase zogenaamde MGE-woningen (maatschappelijk gebonden eigendom) op de markt gebracht.

### 3.4.2. Rechtmatigheid:

Ten aanzien van de rechtmatigheid gaat de Rekenkamer de volgende aspecten na:

- Zijn de contracten binnen geldende wet- en regelgeving tot stand gekomen;
- Passen de contracten binnen het geldende gemeentelijke beleid;
- Zijn ter zake van het gemeentelijk handelen waar nodig de juiste bestuurlijke besluiten genomen.

*Binnen wet- en regelgeving:*

Ten aanzien van de rechtsgeldigheid van de contracten (lees: aktes) heeft de Rekenkamer geen opmerkingen. De vrijgekomen gemeentelijke gronden (na verplaatsing van brandweerkazerne, gemeentewerf, milieustraat) zijn met het oog op de herontwikkeling en conform afspraken in overeenkomsten overgedragen aan Van Agtmaal bv. Dit is gebeurd in een drietal fasen, waarbij alle keren de aktes via E&L notarissen in Etten-Leur (artikel 5.2 realisatieovereenkomst) zijn gepasseerd.

Handelingsbevoegd namens de gemeente is het College van B&W tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in overeenkomst of wettelijk voorschrift (artikel 8.3) De gemeente kan indien de ontwikkelaar daarom gemotiveerd verzoekt afwijken van deze overeenkomst (artikel 8.6 realisatieovereenkomst). Dezelfde bepaling staat ook in artikel 7.5 van de ontwikkelingsovereenkomst. Dit wordt actueel door het verzoek van de ontwikkelaar om af te zien van de vervreemdingsverbodsbepaling.

De overeenkomst eindigt 6 maanden nadat de woningen zijn opgeleverd (artikel 8.8 realisatieovereenkomst). Bij ingebrekestelling geldt een boete van € 50.000,- (artikel 9.1, 9.2 realisatieovereenkomst). De realisatieovereenkomst is voorzien van een aantal bijlagen. Genoemd worden: tekening exploitatiegebied, schetsontwerp Havengebied, grondexploitatie 1e fase, tekeningen Gemeentewerf en Brandweerkazerne.

De bijlagen zijn later deels door de Rekenkamer ontvangen. Maar met name de grondexploitatie wordt gemist omdat de Rekenkamer bij de beantwoording van de vraag naar de doelmatigheid zich dan een beter beeld zou kunnen vormen van de kosten en opbrengsten die de gemeente bij deze ontwikkeling verwacht.

De ontwikkelingsovereenkomst geeft op zichzelf geen aanleiding tot opmerkingen. De gemeente regelt een artikel 19 WRO procedure (artikel 4.9 ontwikkelingsovereenkomst). Dergelijke procedures werden wel vaker toegepast in die tijd, meestal om snel tot ontwikkeling over te kunnen gaan.

De artikelen met betrekking tot ontbinding en onvoorziene omstandigheden 9.1 t/m 9.3. geven geen bijzonderheden. Er wordt de mogelijkheid tot heronderhandelen geboden. De gemeente geeft aan dat eventuele compensatie geen uitgangspunt is<sup>3</sup>.

#### *Aanbesteding:*

##### *Aanbesteding:*

Uit de door de gemeente verstrekte informatie blijkt dat in 2002 een drietal marktpartijen in de gelegenheid is gesteld om te komen tot een herinrichtingsplan voor het havengebied: Ballast Nedam Bouw en Ontwikkeling BV, Jongen Groep BV (Van Agtmaal bv), Proper Stok. Partijen hebben de gelegenheid gekregen om plannen in te dienen en te presenteren. Het college heeft vooraf randvoorwaarden meegegeven. Eén van de uitgangspunten was, naast de herontwikkeling van het havengebied, de bouw van een nieuwe brandweerkazerne/ gemeentewerf aan de Vaartweg te Oudenbosch. Na toetsing aan criteria is Proper Stok afgevalen en is het traject met de andere marktpartijen voortgezet. De aanbiedingen van beide partijen zijn vergelijkbaar gemaakt om uiteindelijk een keuze te kunnen maken. Uiteindelijk is in september 2003 besloten om de Jongen Groep BV te selecteren en met deze partij de herontwikkelingsplannen voor het havengebied verder vorm te geven.

De Rekenkamer stelt vast dat er een gunningsproces heeft plaatsgevonden waarbij meerdere partijen de mogelijkheid hebben gehad mee te doen in de gunning.

#### *Binnen rijks-, provinciale-, gemeentelijke beleidskaders*

Op grond van de beschikbaar gestelde informatie constateert de Rekenkamer dat de in de overeenkomsten vastgelegde afspraken passen binnen de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente.

Het Collegebesluit van 13 juli 2004 is het kader voor zowel de realisatieovereenkomst als de ontwikkelingsovereenkomst.

---

<sup>3</sup> Aanvullende informatie rekenkameronderzoek, onderdeel Havenplan Oudenbosch, 17 dec. 2012

De te realiseren woningen dienen te worden verkocht volgens de door de raad van Halderberge vastgestelde regeling en nadat GS een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven (artikel 5.4 realisatieovereenkomst).

Voor het Havenplan geldt een vervreemdingsverbod van 5 jaar (artikel 5.5 realisatieovereenkomst). De ontwikkelaar is, zonder goedkeuring van B&W, niet gerechtigd het geheel of een deel van de verplichtingen en rechten aan derden over te dragen (artikel 6.3 realisatieovereenkomst) en dan nog alleen als er een gezamenlijke verklaring van de ontwikkelaar en de nieuwe partij is dat men garant staat voor al het contractueel vastgelegde (artikel 6.4). Anders kan de gemeente zonder consequenties de gemaakte afspraken eenzijdig opzeggen (artikel 6.5).

Eén en ander wordt nogmaals vastgelegd in de artikelen 7.2 t/m 7.5 van de ontwikkelingsovereenkomst.

Gemeenten nemen dit soort bepalingen in dergelijke overeenkomsten op om grondspeculatie tegen te gaan en waar het sociale woningbouw betreft te voorkomen dat woningen zonder dat de gemeente er zeggenschap over heeft aan de sociale woningvoorraad worden onttrokken.

In het ambtelijke overdrachtdossier uit 2008 dat de Rekenkamer heeft ontvangen, wordt melding gemaakt van een formeel verzoek van Van Agtmaal bv om voorbij te gaan aan dit vervreemdingsverbod. Het betreft hier een brief van 13 maart 2008 waarin Van Agtmaal bv het college verzoekt om het vervreemdingsverbod te laten vervallen voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen in het havengebied Oudenbosch, omdat het de verkoop van de woningen zou belemmeren en de kans op speculatie, gelet op het prijsniveau niet aanwezig is. Hoewel de gemeente deze argumentatie niet onderschrijft wordt het college geadviseerd het vervreemdingsverbod voor wat betreft de percelen die de gemeente overdraagt te laten vallen. Volgens het advies is er geen zwaarwegend belang om het vervreemdingsverbod te handhaven en zijn er geen bezwaren tegen het laten vervallen van het verbod. Het college besluit conform. Verder geeft de gemeente aan dat de bepalingen rondom vervreemding in 2009 al uit het gemeentelijk beleid zijn gehaald en niet meer van toepassing zijn<sup>4</sup>.

In de realisatieovereenkomst zijn geen verwijzingen opgenomen over het ruimtelijke ordeningsbeleid en/of het woonbeleid waarbinnen de afspraken zouden moeten passen. Dergelijke verwijzingen worden vaak wel opgenomen. In de ontwikkelingsovereenkomst wordt wel verwezen naar het stedelijke vernieuwingsbeleid waarin dit past (artikel 1.3 en overweging 3).

#### *Bestuurlijke besluitvorming*

Afgezien van het Collegebesluit van 13 juli 2004 dat wordt aangehaald in de overeenkomsten wordt er in de onderzochte overeenkomsten niet verwezen naar bestuurlijke besluitvorming. Op zichzelf is dat ook niet vereist, hoewel dat in de praktijk, meestal als onderdeel van de overwegingen, wel gebeurt.

In het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge behandelt de Rekenkamer de bestuurlijke besluitvorming uitgebreider. Hier wordt dan ook naar deze behandeling verwezen.

---

<sup>4</sup> Memo aanvullende informatie rekenkameronderzoek, onderdeel Havenplan Oudenbosch, 17 december 2012

#### *Conclusie Rechtmatigheid*

1. De Rekenkamer constateert op grond van de beschikbare informatie dat de overeenkomsten rechtmatig zijn.
2. De Rekenkamer stelt vast dat er een gunningsproces heeft plaatsgevonden waarbij meerdere partijen de mogelijkheid hebben gehad mee te doen in de gunning.
3. De Rekenkamer constateert dat de in de overeenkomsten vastgelegde afspraken passen binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening en wonen;
4. Voor een oordeel of de overeenkomsten ook voldoende ondersteund worden door bestuurlijke besluitvorming verwijst de Rekenkamer naar het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge.

#### 3.4.3. Risicomanagement

Het risicomanagement van de gemeente, voor zover dat uit de overeenkomsten blijkt, is er vooral op gericht om zoveel mogelijk risico bij de ontwikkelaar te leggen.

Dat blijkt uit bepalingen van de realisatieovereenkomst zoals:

- Artikel 1.2: "Het ontwerpplan ontwikkelt en voert Van Agtmaal bv uit voor eigen rekening en risico". Dit geldt ook voor de brandweerkazerne en de gemeentewerf (artikel 2.2) en de bijbehorende infrastructuur (artikel 2.3);
- Schade, aanspraken van derden, planschade, etc., is voor Van Agtmaal bv en kan er toe leiden dat de gemeente medewerking aan de uitvoering intrekt omdat de financiële uitvoerbaarheid niet langer is gegarandeerd (artikel 4.13, 4.14);
- De gemeente werkt mee aan het in bouwexploitatie brengen van de gronden. Per saldo mag dit niet leiden tot kosten voor de gemeente (artikelen 1.3, 2.1);
- De ontwikkelaar moet een bankgarantie afgeven (artikelen 5.19 en 5.20);
- De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor alle afmetingen, grenzen, e.d. Het werk kan bij afwijkingen door de gemeente worden stilgelegd (realisatieovereenkomst artikelen 4.9, 4.10, 4.11);
- Er zullen geen stelposten, meerwerk, opslagen, etc. voor rekening van de gemeente komen;
- Partijen leggen vast dat eerst de brandweerkazerne, de gemeentewerf en de infrastructuur door de ontwikkelaar worden gerealiseerd en dan pas de Haven-West 1e fase (artikel 2.8);
- Van Agtmaal voert voor risico en rekening de sanering uit (zie vwb gasfabrieksterrein realiseringsovereenkomst 2 e).

Toch worden niet alle risico's bij de ontwikkelaar neergelegd:

- Geeft de provincie geen goedkeuring, of worden bouwvergunningen niet verstrekt voor het havengebied, dan betaalt de gemeente de door de ontwikkelaar gemaakte kosten voor de brandweerkazerne c.a.;
- Komen de bouwvergunningen later alsnog dan betaalt de gemeente een rente van 4% voor de periode tussen oplevering Brandweer tot moment verlening bouwvergunning over de kosten van bouw Brandweer en aanleg infrastructuur. (artikel 3.7).

*Conclusie:*

Uit de onderzochte overeenkomsten blijkt dat de gemeente zich bewust is van de risico's en deze risico's zoveel mogelijk via afspraken bij de ontwikkelaar probeert neer te leggen.

Hier is alleen risicomangement onderzocht voor zover dat uit de overeenkomsten blijkt. Voor een uitgebreidere analyse van het risicomangement in de projecten, verwijst de Rekenkamer naar het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge, waar deze quick scan onderdeel van uitmaakt.

#### 3.4.4. Doeltreffendheid en doelmatigheid:

*Doeltreffendheid:*

De Rekenkamer stelt vast dat de nieuwe brandweerkazerne met daarbij een nieuwe gemeentewerf gerealiseerd is. Bovendien is het Havengebied-West 1<sup>e</sup> fase ontwikkeld.

*Doelmatigheid:*

*Inbreng gronden*

Door de gemeente is toegelicht dat de waarde van de gronden van brandweer, gemeentewerf en milieustraat is bepaald op basis van de op dat moment bij de gemeente gebruikelijke prijs per m<sup>2</sup> uitgeefbare grond.

De Rekenkamer merkt daarbij op dat een dergelijke benadering (m<sup>2</sup> prijs voor het uitgeefbare terrein) in Nederland hoofdzakelijk wordt gebruikt bij de verkoop van vrije kavels voor woningbouw en bij bedrijfsterreinen en niet bij projectmatige woningbouw waarvan hier sprake is.

Het nadeel van bovenstaande grondwaarde benadering is dat er geen rekening wordt gehouden met het door de ontwikkelaar te realiseren bouwprogramma op de door de gemeente ingebrachte grond.

Uit de nota grondprijzen 2007/2008 blijkt overigens dat ook de gemeente Halderberge voor projectmatige woningbouw met daarvoor gebruikelijke grondquotes werkt die gekoppeld zijn aan de v.o.n.-prijzen van de te realiseren woningen.

Normaal gesproken wordt de grondwaarde bepaald als afgeleide (het residu) van de vrij op naam prijzen van het bouwprogramma dat op de beschikbaar gestelde grond wordt gerealiseerd. Van deze vrij op naam prijzen worden de bouwkosten van het vastgoed afgetrokken. Het bedrag dat dan resteert, is de prijs die voor de grond moet worden betaald. Dit wordt de residuele grondwaarde bepaling genoemd en wordt nagenoeg overal in Nederland gebruikt om de grondwaarde van woningbouwprogramma's te bepalen.

Om niet steeds voor ieder bouwplan de hele rekensom te hoeven maken wordt de langs bovenstaande methode verkregen grondwaarde uitgedrukt in een percentage van de vrij op naam prijs. Dit wordt de residueel bepaalde grondquote genoemd. Deze grondquotes vinden we terug in grondprijzenbrieven van gemeentes. Dit geeft een eenvoudige manier van grondwaarde bepaling waarbij wel goed rekening wordt gehouden met de waarde van het te realiseren bouwprogramma.

Met bovenstaande benadering als uitgangspunt heeft de Rekenkamer geanalyseerd wat de grondquote is die de gemeente feitelijk heeft gerealiseerd bij het bouwprogramma in bouwblok 4 en 5 van het Havengebied op basis van de aan de Rekenkamer beschikbaar gestelde cijfers. Daaruit blijkt dat de opbrengstwaarde van het te realiseren bouwprogramma € 25,9 miljoen bedraagt. Daarbij merkt de Rekenkamer dat de opbrengstwaarde van de commerciële plint daarin nog niet is meegenomen omdat daar geen gegevens over zijn ontvangen. De calculatie is dus aan de voorzichtige kant.

De grondwaarde waartegen de gemeente de grond inbrengt bedraagt € 2,3 miljoen. Om tot een goede beoordeling van de grondquote te kunnen komen moet er rekening mee gehouden worden dat de gemeente de grond niet bouwrijp heeft geleverd, en naast de door de gemeente ingebrachte gronden er ook nog andere gronden voor deze ontwikkeling nodig waren. De ontwikkelaar heeft extra kosten heeft moeten maken om de overige gronden te verwerven en de gronden bouwrijp te krijgen. Om inzicht te geven in de feitelijk gerealiseerde grondquote heeft de gemeente een kostenopstelling gemaakt waarin ook deze kosten betrokken zijn. Op grond van die opstelling wordt geconstateerd dat de grondquote 24% heeft bedragen.

Ter vergelijking: Uit de Grondprijzenbrief Halderberge 2007/2008 (die in deze casus het meest relevant is) blijkt dat een grondquote van 24% wordt gerekend voor grondgebonden woningen met een vrij op naam prijs tussen de € 150.000,- en € 205.000,- en voor gestapelde bouw (appartementen) met een vrij op naam prijs tussen de € 205.000,- en € 240.000,-.

Uit de confrontatie van deze gegevens met het gerealiseerde programma in dit gebied blijkt dat 52 woningen van het gerealiseerde programma een vrij-op-naam prijs kennen die past bij een grondquote van 24%. Bij 51 woningen van het programma past een hogere quote van 33% en bij 8 woningen van het programma een quote van 28%.

De Rekenkamer constateert dat, gelet op het gerealiseerde programma, de grondquote van 24% aan de lage kant is.

#### Bijdragen van derden

De gemeente bevordert de economische uitvoerbaarheid door het aanvragen van subsidies ISV en bodemsaneringsubsidies (artikelen 3.11, 4.10 van de ontwikkelingsovereenkomst). Ook uit de verslagen van diverse projectgroepvergaderingen blijkt dat de gemeente intensief heeft ingezet op het verkrijgen van bodemsanering- en ISV-subsidies.

Voor wat betreft de sanering van het gasfabrieksterrein verwijst de Rekenkamer naar paragraaf 3.5.4 waar specifiek op de bijdragen van derden bij de sanering van het gasfabrieksterrein wordt ingegaan.

De ISV1 subsidie voor de herontwikkeling havengebied wordt aan de ontwikkelaar vergoed nadat de werken zijn uitgevoerd en is aangetoond dat een negatief resultaat is bereikt (artikel 3.11 ontwikkelingsovereenkomst).

Op grond van de verantwoording is de provinciale subsidie conform de aanvankelijke toezegging definitief vastgesteld op € 1.145.000. Daarnaast ontvangt de gemeente nog € 215.000,- voor de sanering van het Dr. Huysmanplantsoen.

Kostenverdeling Gemeente – Ontwikkelaar o.b.v. ontwikkelingsovereenkomst

Een andere invalshoek om een beeld te krijgen van de doelmatigheid voor de gemeente van de overeenkomsten tussen de gemeente en de ontwikkelaar is te kijken naar de kostenverdeling tussen beide partijen.

Zoals wij ook bij het risicomangement lieten zien voert de ontwikkelaar het ontwerpplan uit voor eigen rekening en risico en dat geldt ook voor de brandweerkazerne, gemeentewerf, en infrastructuur.

Toch betekent dat niet dat de gemeente voor alle kosten is gevrijwaard.

In artikel 5.12 van de ontwikkelingsovereenkomst staat hierover: "Bij toekenning van ISV-subsidies zal de gemeente deze in het project inbrengen en aan van Agtmaal betalen evenals een gelijk gemeentelijk aandeel zulks om de uitvoerbaarheid veilig te stellen. De gemeente zal geen eigen aandeel toevoegen aan provinciale bodemsaneringsbijdragen.

Het volgende overzicht geeft een beeld van de kostenverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Tabel 3.4. Kostenverdeling

Kostenpost	Gemeente	Ontwikkelaar
Ingebrachte gronden gemeente		X
Nieuwe Brandweerkazerne c.a. inclusief (3.2):	X	
– Bouw- en woonrijpmaken Havengebied (3.1)		
– Kosten kabels en leidingen		
– Alle van toepassing zijnde leges (3.3)		
– Ambtelijke planbegeleidingskosten (4.4)		
– Aanleg openbare voorzieningen		
Bijdrage verplaatsing milieustraat		X
Bijdrage te treffen verkeersmaatsregelen		X
Bijdrage voor werken/voorzieningen buiten plangebied		X
Reconstructiewerken infra in Havengebied	X	
Uitvoeren, vernieuwen, verbeteren en realiseren achterstallig onderhoud aan openbare werken en historische waarden Havengebied	X	
Overige kosten van de aanbidding		X
Bijdrage duurzaam en zorgvuldig onderhoud en beheer van het plangebied van € 7.500,- per gerealiseerde woning, uitgaande van realisering van 111 woningen in 1ste fase (5.17 ontwikkelingsovereenkomst)		X
ISV1 Subsidie ontwikkeling Havengebied		X
Verplaatsing milieustraat uit Havengebied voor 1 april 2006 (ontwikkelingsovereenkomst 4.1 <sup>e</sup> )	PM	
Per saldo bijdrage aan sanering gasfabrieksterrein		X

Uit bovenstaande kostenopstelling ontstaat het beeld dat er sprake is van een redelijk evenwichtige kostenverdeling tussen gemeente en ontwikkelaar.

*Conclusie doeltreffendheid en doelmatigheid*

De Rekenkamer stelt vast dat het beoogde doel grotendeels bereikt is. De verdeling van kosten is als redelijk evenwichtig aan te merken. Een aandachtspunt is wel dat bij de inbreng van de gronden een lagere grondquote is gerealiseerd dan gebruikelijk zou zijn geweest op basis van het geldende grondprijnsbeleid van de gemeente en het gerealiseerde programma. Op basis van deze feiten constateert de Rekenkamer dat de afspraken vastgelegd in de overeenkomsten doelmatiger hadden gekund.

### 3.4.5. Conclusie overeenkomsten Havengebied-West, fase 1

De overeenkomsten zijn rechtsgeldig en voldoen aan het beleid van de gemeente. Bij het risicomanagement is er sprake van een evenwichtige risicoverdeling en dat geldt ook voor de kostenverdeling.

Ten aanzien van de aanbesteding geeft de gemeente een beschrijving van de procedure die rechtmatig is.

De Rekenkamer constateert dat de afspraken over de grondwaarde waartegen de gemeente haar gronden inbrengt doelmatiger hadden gekund dan dat ze gemaakt zijn.

## 3.5. Saneren voormalig Gasfabriekterrein

### 3.5.1. Beschrijving (doel en reikwijdte) van de overeenkomsten

#### *Aanleiding*

Als onderdeel van de ontwikkeling van het Havengebied moet de bodem van het terrein van de voormalige brandweerkazerne gesaneerd worden. De reden voor de sanering is dat er vroeger op deze locatie een gasfabriek heeft gestaan.

Dit project is op te vatten als een deelproject van het hiervoor behandelde Havengebied-West 1e fase. Het wordt hier echter apart behandeld omdat er een aparte realisatieovereenkomst aan ten grondslag ligt. Deze realiseringsovereenkomst is van 15 mei 2007 en is getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge en de directeur van Van Agtmaal bv.

De sanering bestaat uit de volgende componenten:

- Grondsanering (14 weken);
- Grondwatersanering (4 jaar);
- Nazorg (5 jaar).

#### *Belanghebbenden:*

De belanghebbenden bij deze overeenkomst zijn:

- Gemeente Halderberge als opdrachtgever;
- Aannemersbedrijf Van Agtmaal bv;
- V&S Milieu adviseurs, opstellers saneringsplan voormalige gasfabriek Oudenbosch, d.d. 18 mei 2006;
- KWS Noord-Brabant Zeeland en Aveco De Bondt, beide zusterbedrijven van Van Agtmaal bv, voeren de sanering feitelijk uit (art.10.2).

### 3.5.2. Rechtmatigheid:

Ten aanzien van de rechtmatigheid gaat de Rekenkamer de volgende aspecten na:

- Zijn de contracten binnen geldende wet- en regelgeving tot stand gekomen;
- Passen de contracten binnen het geldende gemeentelijke beleid;
- Zijn ter zake van het gemeentelijk handelen waar nodig de juiste bestuurlijke besluiten genomen.

#### *Binnen wet- en regelgeving:*

Ten aanzien van de rechtsgeldigheid van de realiseringsovereenkomst heeft de Rekenkamer geen opmerkingen. Handelingsbevoegd namens de gemeente is het College van B&W.

Het doel van de overeenkomst, wat er moet gebeuren en hoe het toezicht geregeld wordt staat duidelijk beschreven in de artikelen 2 tot en met 5 van de realiseringsovereenkomst.

Verder is vastgelegd dat rechten en verplichtingen niet overdraagbaar zijn zonder toestemming van de wederpartij (artikel 11.1 realiseringsovereenkomst).

Er is een Geschillenregeling afgesproken (artikel 15 realiseringsovereenkomst) door middel van mediation en anders via het arrondissementsgerecht.

De overeenkomst eindigt als beide partijen constateren dat bodemsanering is voltooid (artikel 4.4 realiseringsovereenkomst), dat aan alle wederzijdse verplichtingen is voldaan of onherroepelijk zijn zeker gesteld (artikel 14 realiseringsovereenkomst).

#### *Aanbesteding:*

Hiervoor zijn als uitvoerende partij de zusterbedrijven van Van Agtmaal bv geselecteerd.

De gemeente verklaart in haar memo van 17 december 2012 naar aanleiding van vragen van de Rekenkamer dat de bodemsanering onderdeel uitmaakte van de selectieprocedure die gevolgd is bij de ontwikkeling van het Havengebied-West, fase 1 en dat daarom ook dezelfde partij dit werk uitvoert.

#### *Bestuurlijke besluitvorming*

Afgezien van het Collegebesluit van 13 juli 2004 dat wordt aangehaald in de overeenkomsten wordt er in de onderzochte overeenkomsten niet verwezen naar bestuurlijke besluitvorming. Op zichzelf is dat ook niet vereist, hoewel dat in de praktijk, meestal als onderdeel van de overwegingen, wel gebeurt. Overigens is in het ambtelijk wederhoor gemeld dat de realisatieovereenkomst voor het gasfabrieksterrein ter voorbereiding van en voorafgaand aan ondertekening is voorgelegd aan het college B&W (15 mei 2007).

In het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge behandelt de Rekenkamer de bestuurlijke besluitvorming uitgebreider. Hier wordt dan ook naar deze behandeling verwezen.

#### *Conclusie Rechtmatigheid*

1. De Rekenkamer constateert op grond van de beschikbaar gestelde informatie dat de overeenkomst rechtmatig is;
2. De Rekenkamer constateert dat de in de overeenkomsten vastgelegde afspraken passen binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen en milieu.

### 3.5.3. Risicomanagement

Uit de overeenkomst blijkt dat de gemeente de risico's voor de uitvoering van het werk bij de uitvoerder legt. De sanering van de bodem van de voormalige Gasfabriek Oudenbosch wordt voor rekening en risico van Van Agtmaal bv gesaneerd (artikel 2.2 realiseringsovereenkomst).

Van Agtmaal bv vrijwaart de gemeente voor alle schadeclaims die direct of indirect het gevolg zijn van de bodemsaneringswerkzaamheden (artikel 10.1 realiseringsovereenkomst).

Van Agtmaal bv overlegt aan de gemeente voor de start van de werkzaamheden een polis van een zogenaamde bodemsaneringsverzekering (artikel 12 realiseringsovereenkomst).

Uit de verslagen van de projectgroep Havengebied e.o. Oudenbosch blijkt dat namens de gemeente ook een onafhankelijk adviseur van V&S Milieuadviseurs optreedt als projectmanager ondergronds en in het veld als directievoerder voor de diverse contractvormen.

*Conclusie:*

Net als bij de andere overeenkomsten blijkt dat de gemeente risicobewust is en de risico's zoveel mogelijk via afspraken bij de ontwikkelaar probeert neer te leggen. Hier is alleen risicomanagement onderzocht voor zover dat uit de overeenkomsten blijkt. Voor een uitgebreidere analyse van het risicomanagement in de projecten, verwijzen wij naar het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge, waar deze quick scan onderdeel van uitmaakt.

### 3.5.4. Doeltreffendheid en doelmatigheid:

*Doeltreffendheid:*

De Rekenkamer stelt vast dat hoewel de grondsanering nog niet gereed is er geen indicaties zijn dat dit doel niet bereikt zou worden.

*Bijdragen van derden:*

Voor zowel het voormalige gasfabrieksterrein (brandweerkazerne) als in overige delen van het plangebied is sanering noodzakelijk geweest. In opdracht van de gemeente zijn bodemonderzoeken uitgevoerd en saneringsplannen opgesteld en ter goedkeuring aan de Provincie voorgelegd.

Door de Provincie is subsidie toegezegd in verband met de aanpak van de grond- en grondwaterproblematiek ter plaatse van de voormalige gasfabriek en omgeving. De sanering maakt integraal onderdeel uit van de aanpak van het gebied door ontwikkelende partij; ook de subsidie wordt daartoe aan de ontwikkelende partij ter beschikking gesteld (2 a t/m f realiseringsovereenkomst sanering gasfabrieksterrein).

Ten aanzien van de bodemsaneringbijdrage is nog geen sprake van een finale afronding. De grondsanering is gereed, grondwatersanering is voor wat betreft de actieve fase in een afrondende fase. In het kader van deze bodemsaneringbijdrage heeft de Rekenkamer de brief van de provincie Noord-Brabant ontvangen, waarbij de bevoorschotting van de toegekende subsidie van € 480.000,- wordt toegelicht.

*Kostenverdeling*

Het volgende overzicht geeft inzicht in de kostenverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar ten aanzien van de sanering van het gasfabrieksterrein.

Tabel 3.5. Kostenverdeling

<b>Kostenpost</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Ontwikkelaar</b>
Werkelijke kosten bodemsanering		X
Bijdrage bodemsaneringssubsidie provincie		X

De Rekenkamer constateert dat de verdeling van kosten en opbrengsten naar zijn aard aansluit op de bij overeenkomst vastgelegde verantwoordelijkheden.

*Conclusie doeltreffendheid en doelmatigheid:*

De bodemsanering wordt uitgevoerd en is in die zin dus doeltreffend. Op zichzelf kan de overeenkomst die hiervoor gesloten is ook doelmatig genoemd worden.

Overigens moet dit project wel gezien blijven worden als onderdeel van de overeenkomsten van de ontwikkeling van het Havengebied-West, fase 1.

### 3.5.5. Conclusie overeenkomsten sanering gasfabriek

Voor dit project geldt dat het conform het normenkader wordt uitgevoerd. Voor wat betreft de aanbesteding geldt dat het werk aan dezelfde partij is gegund als aan degene die ook de ontwikkeling van het Havengebied-West, fase 1 (waar het voormalig gasfabrieksterrein onderdeel van is) voor zijn rekening neemt. Alhoewel in andere situaties dit mogelijk ook als zelfstandig werk had kunnen worden aanbesteed, constateert de Rekenkamer dat in de huidige situatie een logisch onderdeel is van de package deal die tussen gemeente en ontwikkelaar is gesloten. Onderdeel van die deal is dat de per saldo negatieve exploitatie van de sanering van het gasfabriekterrein ten laste komt van de ontwikkelaar; vanuit dat perspectief is het ook logisch dat de ontwikkelaar de uitvoering van de sanering verzorgt.

### 3.6. Tivoli

#### 3.6.1. Beschrijving (doel en reikwijdte) van de overeenkomsten

##### *Aanleiding*

De gebiedsontwikkeling vloeit voort uit een intentieovereenkomst van 22 december 2005.

De ontwikkeling van dit gebied is vastgelegd in drie realisatieovereenkomsten en bestaat uit de volgende componenten:

- Realisatieovereenkomst deelgebied "Tuinappartementen" van 27 mei 2009 en getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge en de directeur van Van Agtmaal bv. Het programma bestaat uit het realiseren van 20 appartementen; een gebouwde parkeervoorziening van 27 parkeerplaatsen en 7 parkeerplaatsen op maaiveld;
- Realisatieovereenkomst deelgebied "Tivoliplein", van 27 mei 2009 en getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge en de directeur van Van Agtmaal bv. Het programma bestaat uit het realiseren van 59 appartementen op de locatie van de huidige panden aan de Markt 54 t/m 68; het realiseren op de begane grond van 1635 m2 commerciële ruimte; een ondergrondse parkeervoorziening voor 113 parkeerplaatsen en 11 garageboxen, incl. maatschappelijke, openbare en infrastructurele voorzieningen;
- Realisatieovereenkomst deelgebied "Saint Louis", 27 mei 2009 en getekend door de burgemeester van de gemeente Halderberge en de directeur van Bernardus Wonen. Het programma bestaat uit het realiseren van 28 appartementen, 34 maisonnettes en een ondergrondse parkeervoorziening met 109 parkeerplaatsen inclusief maatschappelijke, openbare en infrastructurele voorzieningen.

##### *Belanghebbenden:*

De belanghebbenden bij deze overeenkomst zijn:

- Gemeente Halderberge als partij in de samenwerking;
- Aannemersbedrijf Van Agtmaal bv, als ontwikkelaar van de deelgebieden Tuinappartementen en Tivoliplein en bouwer in het deelgebied Saint Louis;
- Sturm architecten als architect;
- Stichting Bernardus Wonen als ontwikkelaar van het deelgebied Saint Louis.

#### 3.6.2. Rechtmatigheid:

Ten aanzien van de rechtmatigheid gaat de Rekenkamer de volgende aspecten na:

- Zijn de contracten binnen geldende wet- en regelgeving tot stand gekomen;
- Passen de contracten binnen het geldende gemeentelijke beleid;
- Zijn ter zake van het gemeentelijk handelen waar nodig de juiste bestuurlijke besluiten genomen.

##### *Binnen wet- en regelgeving:*

Ten aanzien van de rechtsgeldigheid van de realisatieovereenkomsten heeft de Rekenkamer geen opmerkingen. Handelingsbevoegd namens de gemeente is het College van B&W, vertegenwoordigd door de burgemeester en uitvoering gevend aan het collegebesluit van 26 mei 2009.

Het doel van de overeenkomst, wat er moet gebeuren, de financiële bijdragen van de ontwikkelaar, realisering en verkoop, planning, tijdschema en communicatie, de publiekrechtelijke medewerking van de gemeente, fiscaliteit, vrijwaring en compensatie, einde overeenkomsten, tekortkoming, geschillen, conversie, en slotbepaling staan duidelijk beschreven in de artikelen 2 tot en met 14 van de realiseringsovereenkomsten.

Verder is expliciet vastgelegd dat rechten en verplichtingen niet overdraagbaar zijn zonder schriftelijke toestemming van de gemeente (artikel 10.7 realiseringsovereenkomsten Saint Louis en Tuinappartementen en artikel 11.7 Tivoliplein).

De overeenkomst eindigt als beide partijen constateren dat het project is voltooid, dat aan alle wederzijdse verplichtingen is voldaan of onherroepelijk zijn zeker gesteld (artikel 10.1 realiseringsovereenkomsten Saint Louis en Tuinappartementen en artikel 11.1 Tivoliplein).

#### *Aanbesteding:*

In een memo aan de Rekenkamer<sup>5</sup> meldt de gemeente dat de marktpartijen in dit plan strategische grondposities hebben. De gemeente is alleen faciliterend en zorgt voor het verlenen van de vergunningen. Verder meldt de gemeente in dit memo dat de gemeente zelf geen grondpositie heeft. De gemeente geeft aan dat zij "een snipper grond heeft geruild (415 m<sup>2</sup>) ten behoeve van het realiseren van 20 zogenaamde Tuinappartementen".

De ontwikkelende partij voor de twee deelgebieden (Tivoliplein en Tuinappartementen) is Van Agtmaal bv. Voor het deelgebied Saint Louis is Bernardus Wonen de ontwikkelaar en Van Agtmaal bv de bouwer. Volgens de gemeente is hier sprake van partijen die op eigen grond willen ontwikkelen, waarbij de gemeente alleen faciliteert.

Er is in dat geval geen sprake van een aanbestedingsprocedure waarbij de gemeente een werk gunt. De gemeente faciliteert alleen het initiatief van de ontwikkelaars en verhaalt de door de gemeente te maken kosten op de ontwikkelende partijen.

Uit de gesloten overeenkomsten is overigens niet af te leiden dat de marktpartijen een grondpositie hebben en de gemeente om medewerking verzoeken om deze posities te mogen ontwikkelen. In overeenkomsten elders wordt dit wel vastgelegd, vaak als onderdeel van de overwegingen.

#### *Binnen rijks-, provinciale-, gemeentelijke beleidskaders*

In de overeenkomsten wordt verwezen naar:

- Artikel 19 lid 2 WRO voor de geldende procedure voor de herontwikkeling;
- Artikel 49 WRO en artikel 6.1 Wro;
- De flora- en faunawet, Vogel- en Habitatrichtlijn en de watertoets;
- De wet bodemsaneringen en het bouwstoffenbesluit;
- De gebiedsvisie uit 2005, het beeldkwaliteitplan Tivoli uit 2007, het wijzigingsplan uit 2009;
- De algemene voorwaarden en ontwerpnormen voor de civiel- en cultuur-technische voorbereiding en uitvoering van projecten van de gemeente, 2<sup>de</sup> druk 17 augustus 2004;
- De omslagnota bovenwijkse voorzieningen 2008, vastgesteld in de gemeenteraad van 25 september 2008;

---

<sup>5</sup> Antwoordmemo R.vd.Steen 19-12-2012

- De gemeentelijke woningbouwprogrammering en de "pilot bouwen binnen strakke contouren";
- Convenant duurzaam bouwen West Brabant;
- Bouwverordening, Bouwbesluit en overige bouwrechtelijke regelingen;
- De nota Parkeerbeleid, vastgesteld door de raad op 9 december 2004.

Voor de inbreng van de gemeentelijke gronden wordt gebruik gemaakt van het concessiemodel waarbij de private partijen de beschikking krijgen over alle gronden binnen de ontwikkellocatie. De gemeente heeft hier een faciliterende rol; zij stelt het programma van eisen op voor de inrichting van het openbaar gebied. Dit past binnen het grondbeleid van de gemeente.

Op grond hiervan constateert de Rekenkamer dat de projecten in voldoende mate binnen geldende rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders worden uitgevoerd.

#### *Bestuurlijke besluitvorming*

In de overeenkomsten wordt verwezen naar het Collegebesluit van 26 mei 2009, de gebiedsvisie Oudenbosch van 8 december 2005, het Beeldkwaliteitsplan van 10 juli 2007 en het wijzigingsplan van 14 april 2009 als bestuurlijk kader waarbinnen de overeenkomsten worden gesloten. Er kan niet uit worden afgeleid welke raadsbesluiten hier aan ten grondslag liggen. Uit de beschikbaar gestelde informatie kan de Rekenkamer dus niet constateren dat de gesloten overeenkomsten ook binnen het kader van raadsbesluitvorming hebben plaatsgevonden. In het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge behandelt de Rekenkamer de bestuurlijke besluitvorming uitgebreider. Hier wordt dan ook naar deze behandeling verwezen.

#### *Conclusie Rechtmatigheid*

1. De Rekenkamer constateert op grond van de beschikbaar gestelde informatie dat deze overeenkomsten rechtmatig zijn;
2. De gemeente brengt geen eigen grond in, behalve die voor de openbare inrichting van het gebied;
3. De Rekenkamer constateert dat de in de overeenkomsten vastgelegde afspraken passen binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen en milieu;
4. De overeenkomsten passen binnen de besluitvorming van het College. De Rekenkamer kan op grond van de beschikbaar gestelde informatie niet constateren op basis van welke raadsbesluiten de overeenkomsten zijn gesloten.

### 3.6.3. Risicomanagement

De opzet van de overeenkomsten is dat de ontwikkeling voor de gemeente budgettair neutraal verloopt. Uit de afspraken met de ontwikkelaars, zoals vastgelegd in de realisatieovereenkomsten is dat ook terug te lezen en blijkt uit de volgende punten:

- Een negatief exploitatiesaldo is in alle overeenkomsten voor rekening van de ontwikkelaar (overwegingen punt e.);
- Ontwikkelaar realiseert project voor eigen rekening en risico (met inachtneming van de uitgangspunten, overweging g.). Voert bouw- en woonrijp-

- maken uit voor eigen rekening en risico (artikel 3, lid 1, artikel 5 Tuinappartementen, respectievelijk 6 Tivoliplein en Saint Louis);
- Ontwikkelaar draagt zorg voor de aanleg van alle openbare ruimte voor eigen rekening en risico (artikel 3 lid 9) en vrijwaart de gemeente voor schade bij het betreden van derden van de openbare ruimte die nog niet overgedragen is (artikel 3 lid 10, zie ook lid 16 Tuinappartementen; Tivoliplein en Saint Louis idem);
  - Te laat opleveren kost de ontwikkelaar € 10.000,- per maand (artikel 6 Tuinappartementen, respectievelijk artikel 7 lid 5 Tivoliplein en Saint Louis);
  - Ontwikkelaar verplicht zich de gronden van de gemeente over te nemen in de staat waarin ze zich bevinden en de erop gevestigde beperkingen, etc. (artikel 7 Tuinappartementen, respectievelijk artikel 8 lid 10 Tivoliplein en Saint Louis);
  - Gevolgschade waaronder planschade is voor de ontwikkelaar (artikel 9 Tuinappartementen; respectievelijk artikel 10 Tivoliplein en Saint Louis);
  - Risico's van het beëindigen van de overeenkomst liggen vooral bij de ontwikkelaar, zie artikel 10 Tuinappartementen; respectievelijk artikel 11 Tivoliplein en Saint Louis. Bij nalatigheid kan de nalatige partij een dadelijk opeisbare boete van € 50.000,- moeten betalen (artikel 11 Tuinappartementen; respectievelijk artikel 12 Tivoliplein en Saint Louis).

De ontwikkelaars stellen wel de gebruikelijke voorwaarden aan de uitvoering van het project: om te starten met de bouw moet wel 70% verkocht zijn. Daarmee beperken zij het afzetrisico.

*Conclusie:*

Net als bij de onderzochte overeenkomsten in de andere projecten blijkt dat de gemeente risicobewust is en zoveel mogelijk risico via afspraken bij de ontwikkelaars legt. In de overeenkomsten is sprake van een voor de gemeente gunstige risicoverdeling.

Hier is alleen risicomanagement onderzocht voor zover dat uit de overeenkomsten blijkt. Voor een uitgebreidere analyse van het risicomanagement in de projecten, verwijzen wij naar het onderzoek Sturing Grote Projecten Gemeente Halderberge, waar deze quick scan onderdeel van uitmaakt.

#### 3.6.4. Doeltreffendheid en doelmatigheid:

*Doeltreffendheid:*

Tijdens de uitvoering van dit project is een nieuwe situatie ontstaan omdat de gemeenteraad in december 2009 bij motie het College verzocht heeft om in overleg te treden met de ontwikkelaar om alsnog een "open plein Tivoli" te realiseren (d.w.z. een open plein tussen de Basiliek en hotel-restaurant Tivoli, om zo recht te doen aan beide relevante monumenten en de leefbaarheid van het centrum).

Met de ontwikkelaar zijn daartoe inderdaad afspraken gemaakt, hetgeen op belangrijke onderdelen heeft geleid tot aanpassingen in het te realiseren project en de daaraan verbonden kostenverdeling tussen gemeente en ontwikkelaar.

Omdat dit niet zijn oorzaak vindt in de gesloten realisatieovereenkomsten heeft de Rekenkamer dit aspect niet in deze rapportage betrokken.

Het project is overigens nog onvoldoende ver gevorderd om al tot een conclusie over de doeltreffendheid van de zo gewijzigde afspraken te kunnen komen.

*Inbreng van de gronden:*

In dit project verkoopt de gemeente de grond en opstallen aan de ontwikkelaars voor € 115,- per m<sup>2</sup>, kosten koper en vrij van BTW. De grond van het heringerichte openbare gebied koopt de gemeente weer van de ontwikkelaars terug voor hetzelfde bedrag per m<sup>2</sup>. Dit blijkt uit de overweging i. van de realiseringsovereenkomsten en uit artikel 4 lid 1 van deze overeenkomsten.

Conform artikel 3 lid 12 van de onderzochte overeenkomsten draagt de ontwikkelaar de openbare ruimte binnen 6 maanden na woonrijp maken over aan de gemeente voor € 115,- per m<sup>2</sup> kosten koper en excl. BTW.

Naast grond verkoopt de gemeente ook "Markt 56" aan de ontwikkelaar (artikel 5 realisatieovereenkomst Tivoliplein).

In feite is hier sprake van het concessiemodel waarbij de gemeente al haar grond overdraagt aan de ontwikkelaars en zij die later weer terugleveren.

Omdat het alleen over grond voor het openbare gebied gaat en er geen bouwprogramma op de door de gemeente geleverde grond wordt gerealiseerd is het bouwprogramma niet relevant voor het bepalen van de doelmatigheid van de afspraken die de gemeente met de ontwikkelaars heeft vastgelegd.

Ten aanzien van de grondprijs van € 115, - meldt de gemeente het volgende<sup>6</sup>:

*"Voor de prijs per m<sup>2</sup> is aansluiting gezocht bij de door het college van B&W vastgestelde grondprijzen per 1-1-2007. De gronden die verhandeld worden tussen de verschillende partijen is geen bouwrijpe grond en zal nog de nodige bewerkingen moeten ondergaan (o.a. slopen, infrastructuur, verharding, nutsvoorzieningen en groenaanleg). Hiermee rekening houdend wordt voor alle gronden die tussen de partijen wordt verhandeld een prijs gehanteerd van € 115,- per m<sup>2</sup>".*

Hoe deze aansluiting precies gemaakt is wordt niet beschreven en is voor de Rekenkamer niet na te gaan. Gegeven de verklaring van de gemeente dat er geen grond is ingebracht waarop de ontwikkelaar een programma heeft gerealiseerd is dat voor wat betreft het doelmatigheidsvraagstuk niet van belang.

*Bijdragen van derden:*

Er zijn geen aanwijzingen in de overeenkomsten gevonden die wijzen op bijdragen van derden.

*Kostenverdeling*

Nu hiervoor is bepaald dat er geen sprake is van een opbrengst als gevolg van ingebrachte grond moet de doelmatigheid van de afspraken dus voornamelijk gezien worden vanuit de kostenverdeling tussen de gemeente en de marktpartijen.

Tabel 3.6. Kostenverdeling

<b>Kostenverdeling</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Ontwikkelaar</b>
Niet gerealiseerde parkeerplaatsen afkopen voor €25.000,- per parkeerplaats		X
Kosten nutsbedrijven		X
Kosten van inhuur externe deskundigheid gemeente		X

<sup>6</sup>Antwoordmemo R.vd.Steen 19-12-2012

Kostenverdeling	Gemeente	Ontwikkelaar
Bijdrage ambtelijke kosten (niet door leges afgedekt)		X
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen		X

De Rekenkamer constateert dat de kostenverdeling naar zijn aard aansluit op de bij overeenkomst vastgelegde verantwoordelijkheden.

*Conclusie doeltreffendheid en doelmatigheid:*

De realisatieovereenkomsten die voor Tivoli zijn afgesloten kunnen op zichzelf als doelmatig worden beoordeeld. Het betreft een situatie waarin grondeigenaren zelf willen ontwikkelen, waarbij de gemeente zich in een faciliterende rol bevindt en gecompenseerd wordt voor haar kosten.

### 3.6.5. Conclusie overeenkomsten Tivoli

De overeenkomsten zijn rechtsgeldig en voldoen aan het beleid van de gemeente. Bij het risicomanagement is er sprake van een voor de gemeente gunstige risicoverdeling. De kostenverdeling sluit naar zijn aard aan op de bij overeenkomst vastgelegde verantwoordelijkheden.

Van aanbesteding is hier volgens de informatie van de gemeente geen sprake omdat de ontwikkelende partijen zelf hun grondpositie willen ontwikkelen.

De gemeente krijgt de kosten voor begeleiding gecompenseerd en de ontwikkelaar draagt bij aan de aan te leggen bovenwijkse voorzieningen. Daarmee zijn de realisatieovereenkomsten als zodanig als doelmatig te kwalificeren.

## 4. Conclusies en aanbevelingen

Aan het eind van deze quick scan trekt de Rekenkamer de volgende conclusies en eindigt met een aantal aanbevelingen:

### 4.1. Conclusies

Als algemene opmerking constateert de Rekenkamer dat deze quick scan een lang traject kende waarbij het erg lastig bleek voldoende relevante informatie te krijgen. Ook is niet alle opgevraagde informatie verstrekt. Door de beperkingen in de beschikbaar gestelde informatie is het niet mogelijk geweest om met de aanvankelijk voorgenomen diepgang uitvoering te geven aan de quick scan.

De Rekenkamer volstaat bij de beoordeling van de kostenverdeling met de vraag of deze op zich past bij de aard van de verantwoordelijkheden van partijen, zonder tot een uitspraak te komen of dit in bedrijfseconomische zin in een voordelig of minimaal financieel neutraal resultaat voor de gemeente resulteert.

Na deze algemene constatering gaat de Rekenkamer eerst in op de conclusies ten aanzien van de deelvragen in hoofdstuk 1 om tenslotte een antwoord op de centrale onderzoeksvraag te geven.

De centrale onderzoeksvraag is uitgewerkt in de volgende deelvragen, waarop de Rekenkamer nu eerst antwoord geeft:

1. Wat is het doel en de reikwijdte van de overeenkomsten:
  - a. Wat is de aanleiding en het doel van de overeenkomst
  - b. Wie zijn belangrijkste betrokken partijen bij deze contracten en wat zijn hun belangen?

De Rekenkamer constateert dat bij de onderzochte overeenkomsten veelvuldig dezelfde partijen betrokken zijn. Deze partijen zijn zeer goed bekend met de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de gemeente Halderberge en dragen in de vorm van initiatieven bij aan het benutten van deze potenties. Door hun bekendheid met de lokale situatie zijn zij bij uitstek in staat om meerdere ontwikkelingen in samenhang te bezien, en vanuit die positie interessante voorstellen aan de gemeente voor te leggen. Een gevolg daarvan is wel dat voor de hier onderzochte projecten complexe overeenkomsten tot stand zijn gekomen, die uit meerdere onderdelen bestaan en die nauw met elkaar verweven zijn. Dat bevordert de beheersingsmogelijkheden niet en dat levert ondanks de juridische juistheid van de overeenkomsten risico's op op situaties die niet voorzien zijn of waarbij niet duidelijk is wie nu precies waarvoor verantwoordelijk is.

2. Welke conclusies kunnen er getrokken worden ten aanzien van de rechtmatigheid van de overeenkomsten:
  - a. Toetsing aan wet- en regelgeving,
  - b. Toetsing, voor zover van toepassing aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid,
  - c. Toetsing aan bestuurlijke besluitvorming om over te gaan tot contracteren?

Ad a: In de onderzochte realisatieovereenkomsten valt op dat bij alle projecten dezelfde partijen als ontwikkelaar zijn betrokken. Zelfs als er geen aanbestedingsplichtige werken zouden zijn kan de gemeente via een aanbesteding (een 'prijsvraag' op grond van art. 1 sub g van de richtlijn diensten 92/50/EEG) een partij selecteren. Dan worden het competitie en het transparantie-, objectiviteit- en non-discriminatiebeginsel beter gewaarborgd en wordt de schijn van onrechtmatigheid vermeden. Bovendien heeft de gemeente dan een grotere kans op meerdere oplossingen en kan een betere (financiële) oplossing realiseren dan bij een één op één gunning.

Met uitzondering van het project ontwikkeling Havengebied, maakt de gemeente niet overtuigend duidelijk waarom het deze partijen zijn die het werk uitvoeren. Soms wordt aangegeven dat de partijen een grondpositie hadden en soms omdat deze partijen het initiatief namen. Nergens wordt echter overtuigend bewijs geleverd dat de gemeente niet de mogelijkheid had om meerdere partijen uit te nodigen om te offreren.

Daar komt bij dat de gemeente bij alle onderzochte opdrachten ook zelf eisen stelt ten aanzien van hetgeen gerealiseerd moet worden. Bij een aantal onderzochte overeenkomsten kan de vraag gesteld worden of er geen sprake is van een overheidsopdracht die aanbestedingsplichtig is.

Het zou echter diepgaander juridisch onderzoek vragen om die vraag goed te kunnen beantwoorden. Wel constateert de Rekenkamer dat de gemeente het risico loopt zichzelf op deze wijze te kort te doen, door niet de mogelijkheden van de markt in de volle omvang te benutten.

Bij het project het Havengebied-West 1<sup>e</sup> fase constateert de Rekenkamer dat de gemeente bij de inbreng van de gronden een lagere grondquote realiseert dan gebruikelijk zou zijn geweest op basis van het geldende grondprijnsbeleid van de gemeente en het gerealiseerde programma.

Ten aanzien van de inbreng van de grond bij de Centrumontwikkeling Bosschenhoofd kan de Rekenkamer geen conclusie trekken. De grond is niet getaxeerd, en is "om niet" geleverd. Dit maakt dat de grondlevering niet op voorhand als doelmatig kan worden gekwalificeerd.

Voor het overige lijken grond en goederen steeds marktconform te zijn geleverd.

Ad b: De overeenkomsten passen in zijn algemeenheid binnen landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders. In alle overeenkomsten wordt hiernaar verwezen.

Ad c: De besluitvorming om te gaan contracteren vloeit steeds voort uit een expliciet collegebesluit en bij de bouw van het nieuwe gemeentehuis ook uit een raadsbesluit.

3. Welke risico's hangen samen met deze contracten voor de gemeente en wat is de risicoverdeling tussen gemeente en contractpartij?

De risico's die met deze contracten samenhangen, betreffen vooral het ontwikkelrisico, risico's van planschadevergoedingen, risico's van kostenoverschrijdingen, et cetera. De gemeente kan deze risico's over het algemeen

bij de ontwikkelaar kwijt. Alleen de kosten van bodemsanering van door de gemeente ingebrachte grond liggen bij de gemeente.

Deze verdeling is voor de gemeente steeds gunstig te noemen. Daarbij moet bedacht worden dat de ontwikkelaar in ruil hiervoor interessante ontwikkelrechten krijgt. Het is daarom ook niet verwonderlijk dat de ontwikkelaar de risico's accepteert.

4. Welke conclusies kunnen er getrokken worden ten aanzien van de doelmatigheid van de overeenkomsten:
  - a. Onder welke voorwaarden en tegen welke waarden zijn, voor zover van toepassing, gemeentelijke eigendommen ingebracht,
  - b. Hoe zijn de kosten tussen gemeente en ontwikkelende partij verdeeld,
  - c. Is er sprake van bijdragen van derden en hoe zijn die tussen de partijen verdeeld?

Ad.a: Zie hiervoor deels de beantwoording bij vraag 2a waar wij in zijn gegaan op de inbreng van de grond bij Havengebied West 1<sup>e</sup> fase en Bosschenhoofd. Verder constateert de Rekenkamer dat het beeld diffuus is. Soms is er geen informatie over beschikbaar gekomen. Soms is helder aangetoond dat de gemeentelijke eigendommen zijn getaxeerd en voor een marktconforme prijs zijn aangeboden, zoals het voormalig gemeentehuis aan het Sint Annaplein.

Ad.b: de Rekenkamer constateert dat de afspraken over de kostenverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar naar hun aard aansluiten op ieders verantwoordelijkheid. De Rekenkamer heeft op basis van de beschikbare informatie echter niet kunnen beoordelen of de afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de kostenverdeling in bedrijfseconomische zin in een voordelig of minimaal financieel neutraal resultaat voor de gemeente resulteren.

Ad.c: In sommige projecten is er sprake van bijdragen van derden. Het betreft vooral de bodemsaneringssubsidies van de gemeente ten behoeve van de bodemsanering van het Gasfabriekterrein. De gemeente vraagt de subsidies aan en stelt deze ter beschikking aan de ontwikkelaar.

*Wat is de kwaliteit van de door de gemeente Halderberge gesloten realisatieovereenkomsten van de projecten die betrokken zijn in het onderzoek naar de Sturing van Grote Projecten van de Rekenkamer?*

Op basis van de hierboven gepresenteerde deelconclusies komt de Rekenkamer tot de volgende overall conclusie:

Op zichzelf zijn de gesloten overeenkomsten voor het merendeel in overeenstemming met het beleid van de gemeente of hogere overheden en dat is positief. Ook als de Rekenkamer oordeelt langs de aspecten van risico-verdeling en, voor zover te beoordelen, de kostenverdeling komt de Rekenkamer tot een positief oordeel over de overeenkomsten. Een uitdrukkelijk aandachtspunt is wel de waardepaling van de door de gemeente bij projecten ingebrachte gronden.

De Rekenkamer is in beginsel positief over de initiatieven van partijen om voor de gemeente interessante ontwikkelingsmogelijkheden onder de aandacht te brengen. De Rekenkamer is echter kritisch over de wijze waarop de werken

zijn gegund. Op de herontwikkeling van het Havengebied na, is niet duidelijk geworden op welke doorslaggevende gronden steeds dezelfde partijen gecontracteerd konden worden. Doordat de gemeente geen andere aanbieders bij het proces heeft betrokken heeft de gemeente zich de mogelijkheid ontnomen om ten volle gebruik te maken van de mogelijkheden op de markt en langs die weg tot mogelijk betere overeenkomsten te komen.

## **4.2. Aanbevelingen**

Naar aanleiding van deze quick scan doet de Rekenkamer de volgende aanbevelingen:

1. Laat bij overeenkomsten waarbij de gemeente grond of goederen inbrengt altijd de in te brengen waarde ervan vooraf via een onafhankelijke taxatie vaststellen;
2. Beoordeel telkens expliciet hoe de inbreng van de gemeente zich verhoudt tot de overige afspraken met de ontwikkelende partij en of dat tot bijstellingen in de afspraken moet leiden of tot aanvullende afspraken;
3. Stel steeds realistische businesscases en scenario's op alvorens definitieve afspraken te maken met de ontwikkelende partijen, mede ter ondersteuning van de voorgaande aanbeveling en zorg voor een terugvaloptie als het plan in de praktijk niet uitvoerbaar blijkt;
4. Organiseer voldoende onafhankelijke expertise om complexe overeenkomsten zoals in deze quick scan onderzocht zijn te beoordelen en van een goed advies voor de gemeente te voorzien;
5. Bepaal of complexe overeenkomsten zoals hier onderzocht ook echt nodig zijn en in voldoende mate beheerst kunnen worden door de eigen organisatie;
6. Zorg in alle gevallen voor een expliciet toetsbaar en transparant aanbestedingsproces zodat schijn van belangenverstrengeling en niet goed toepassen van aanbestedingsregelgeving wordt voorkomen.
7. Maak gebruik van de kracht van de markt door aanbestedingen zoveel mogelijk op meerdere partijen te richten. Ook dit voorkomt de schijn van niet goed toepassen van wet- en regelgeving.
8. Zorg vooraf dat te maken afspraken juridisch getoetst worden, met specifieke aandacht voor de jurisprudentie op het gebied van overheidsopdrachten en de daaruit voortvloeiende aanbestedingsplicht.
9. Maak in samenwerkingsovereenkomsten altijd expliciet duidelijk op basis waarvan de samenwerking tot stand komt, wie initiator is en wat de rol/positie van de gemeente is.
10. Zorg voor een objectieve toets van de capaciteiten van de ontwikkelaar in kwalitatieve en financiële zin en blijf je er als gemeente van vergewissen dat de ontwikkelaar in staat is de opdracht naar behoren af te ronden.

## 5. Reactie College op conceptrapport

Op 10 oktober 2013 heeft de Rekenkamer het conceptrapport aangeboden voor bestuurlijk hoor en wederhoor. Het College heeft hierop gereageerd bij brief van 6 november 2013. De inhoud van deze brief is onderstaand integraal verwoord.

Geachte heer Schipper,

Wij danken u voor de conceptrapportage Quickscan overeenkomsten grote projecten en de mogelijkheid die u ons biedt om in het kader van het bestuurlijk hoor en wederhoor een reactie te geven.

Eerder is met elkaar geconstateerd dat enkele van de onderzochte overeenkomsten complex te noemen zijn en wij ons dan ook kunnen voorstellen dat concept rapportages onjuistheden bevatten omdat bepaalde verbanden niet helder zijn. Diverse malen heeft u met ambtenaren en bestuurders om tafel gezeten, zijn stukken over en weer gestuurd om zaken inzichtelijk te krijgen en is met elkaar van gedachten gewisseld over het proces en de inhoud van concept rapportages.

In de concept rapportage wordt een aantal maal de opmerking geplaatst dat niet alle gevraagde informatie is ontvangen. Dit vinden wij vervelend en wij hebben hierover reeds met u van gedachten gewisseld. Een lange doorlooptijd van het onderzoek, het feit dat het onderzoek een tijdje stil heeft gelegen bij een van uw adviesburo's, de vele vragen die de onderzoekers stelden waardoor ook de ambtelijke organisatie de archieven in moest duiken en de hoge werkdruk bij de ambtenaren in de onderzoeksperiode (door een organisatieverandering en door onderhandelingen betreffende aanpassing van dezelfde overeenkomsten) hebben een duidelijke informatiestroom geen goed gedaan. Kortom een onderzoek naar deze overeenkomsten heeft voor alle partijen heel wat inspanning gekost. Wij hebben inmiddels besloten om 1 persoon in onze organisatie aan te wijzen als contactpersoon voor de Rekenkamer. Deze zorgt dan voor verdere afstemming binnen de eigen organisatie. Op deze wijze is het ook voor u duidelijk bij wie u voor informatie terecht kunt. Gezien onze beider ervaring gaan wij er vanuit dat we met elkaar zoveel als mogelijk een dergelijke situatie in het vervolg kunnen gaan voorkomen.

De uiteindelijke conceptrapportage lezende, willen wij nog enkele opmerkingen plaatsen.

Op pagina 30 in de laatste zin geeft u het volgende aan: "aandachtspunt is wel dat er nog onduidelijkheid is mbt de verrekening van de kosten die de gemeente voor het project Centrumontwikkeling Bosschenhoofd heeft gemaakt". Wij willen hier als reactie op geven dat deze onduidelijkheid voor de partijen, te weten gemeente en Bernardus Wonen er niet is.

Als reactie op een eerder concept van de rapportage is door de gemeente aangegeven dat de feitelijke situatie m.b.t. de ontwikkeling van het centrumplan Bosschenhoofd recent is gewijzigd; hier valt ook een verrekening van de kosten onder.

Voor een buitenstaander is de vraag waarom binnen de onderzochte projecten juist BW en Van Agtmaal de werken gegund hebben gekregen, begrijpelijk omdat het steeds dezelfde partijen betreffen. De vraag zou echter minder nadruk moeten leggen op het gunnen dan op deze partijen als initiatiefnemer. Het is nu eenmaal zo dat deze partijen met eigen grondposities in de desbetreffende gebieden destijds het initiatief namen om met ons in contact te treden omdat zij iets wilden ontwikkelen. Neemt niet weg dat ook wij onderstrepen dat het altijd gezonder is voor een organisatie om met meerdere partijen in gesprek te gaan en te ontwikkelen. Recente ontwikkelingen en gesprekken die wij voeren om ontwikkelingen aan te passen bevestigen dit.

Daarnaast merkt de Rekenkamer op dat er zorg gedragen moet worden voor een objectieve toets van capaciteiten van de ontwikkelaar in de kwalitatieve en financiële zin en dat je je als gemeente er van moet blijven vergewissen dat de ontwikkelaar in staat is de opdracht naar behoren af te ronden. Terechte opmerking van de Rekenkamer, waren het niet dat de projecten welke nu niet afgerond zijn met name ten gevolge van crisis op de woningmarkt zijn ontstaan. Neemt niet weg dat uw eerdere constatering dat in het kader van risicomanagement de komende tijd slagen gemaakt moeten worden ook voor de overeenkomsten van toepassing is. In het kader van de herijking van het woningbouwprogramma is hier vorige jaar een aanvang mee gemaakt en inmiddels zijn al een aantal van de overeenkomsten die u heeft bestudeerd aangepast.

Heeft u omtrent het bovenstaande nog vragen dan kunt u contact opnemen met mevrouw N. van Eck, manager afdeling Ontwikkeling en Realisatie. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 0165-390870.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge,  
de secretaris, de burgemeester,

Mevrouw mr. C.G. Jacobs

De heer G.A.A.J. Janssen

## 6. Nawoord

De Rekenkamer heeft met instemming kennis genomen van het voornemen van het College om de interne coördinatie en informatievoorziening bij de uitvoering van onderzoeken te verbeteren.

De Rekenkamer neemt er met tevredenheid kennis van dat inmiddels tussen partijen tot een oplossing is gekomen met betrekking tot de verrekening van de kosten die de gemeente voor het project Centrumontwikkeling Bosschenhoofd heeft gemaakt.

Het College onderstreept dat het altijd gezonder is voor een organisatie om met meerdere partijen in gesprek te gaan en te ontwikkelen, en constateert dat in het kader van risicomanagement ook voor de overeenkomsten de komende tijd slagen gemaakt moeten worden. De Rekenkamer adviseert hieraan concreet vorm en inhoud te geven door realisatie van de op basis van de quick scan geformuleerde aanbevelingen.



## Bijlagen



## **Bijlage 1: Lijst van geraadpleegde documenten**

### Algemeen:

1. Kantoren in cijfers 2010, NVM-makelaars; R.L. Bak;
2. Nota Grondbeleid 2011, gemeente Halderberge;
3. Onderzoek Inkoop- en aanbestedingsbeleid, Gemeente Halderberge, Rekenkamer West-Brabant 2008;
4. Woonvisie Halderberge, Gerrichhauzen en Partners, oktober 2010;
5. Bestuursrapportage gemeente Halderberge najaar 2010;
6. Bestuursrapportage gemeente Halderberge voorjaar 2011;
7. Zomernota gemeente Halderberge 2012-2016;
8. Overzicht grondprijzen gemeente Halderberge met ingang van 2008.

### Bouw nieuw gemeentehuis en herontwikkeling St. Annaplein

1. Realisatieovereenkomst ontwikkeling nieuw gemeentehuis en herontwikkeling St. Annaplein, 2 maart 2006;
2. Interne adviesnota Gemeentehuis, W.J.A.M. de Wilde, 5 september 2006;
3. Taxatierapport Oudenbosch Sint Annaplein 1,2 en 6, Doelstraat 5, Oudenbosch Markt 61, Oudenbosch Sint Annastraat 1, van Etten Bedrijfsmakelaardij, 15 december 2004;
4. Raadsvoorstel inzake bouw nieuw gemeentehuis en herontwikkeling Sint Annaplein, B&W, 23 november 2004;
5. Raadsbesluit inzake bouw nieuw gemeentehuis en herontwikkeling Sint Annaplein, gemeenteraad, 9 december 2004;
6. Antwoordmemo gemeente Halderberge op vragen Rekenkamer, 19 december 2012.

### Centrumontwikkeling Bosschenhoofd:

1. Exploitatieovereenkomst Bernardus Wonen en gemeente Halderberge betreffende de MFA en de H.Hartschool te Bosschenhoofd, 16 maart 2010;
2. Realisatieovereenkomst basisschool en sportzaal Bosschenhoofd, 6 april 2010;
3. Huurovereenkomst MFA Bosschenhoofd: basisschool en sportzaal, 26 april 2010;
4. Drie partijen overeenkomst Basisschool en sportzaal Bosschenhoofd, 27-5-2011;
5. Voortgangsrapportage Centrumontwikkeling Bosschenhoofd, 7 juni 2011;
6. Overdrachtsdocument Centrumontwikkeling Bosschenhoofd, 1 september 2011.

### Havengebied-West, fase 1 en Sanering gasfabrieksterrein:

1. Intentieovereenkomst inzake samenwerking bij verplaatsing van enige bedrijven, sanering en herinrichting van het Havengebied Oudenbosch te Halderberge, getekend respectievelijk op 15 april 2004 door SMW, 22 april 2004 door Van Agtmaal bv en 30 september 2004 door de gemeente Halderberge;
2. Realisatie overeenkomst tussen de gemeente Halderberge en aannemersbedrijf Van Agtmaal bv tot realisering van een nieuwe brandweerkazerne/gemeentewerf met aanleg infrastructuur alsmede het havengebied te Oudenbosch 1<sup>e</sup> fase, 13-12-2004;
3. Ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente Halderberge en aannemersbedrijf Van Agtmaal bv tot herontwikkeling en herinrichting van het Havengebied Oudenbosch en verplaatsing van de brandweerkazerne en gemeentewerf door de bouw van een nieuwe brandweerkazerne en gemeentewerf met bijbehorende infrastructuur, 31-10-2005;
4. "Eerste fase bouw haven afgerond", F.Timmers in BN De Stem regio Roosendaal, 28-10-2010;

5. Presentatie Havengebied-West Oudenbosch, stand van zaken maart 2011;
6. Presentatie Havengebied-West Oudenbosch stand van zaken december 2011;
7. Aanvulling format voor presentatie 13 december 2006 (?);
8. Leidnotitie aan de raad i.h.k.v. actieve informatieplicht betreffende de stukken:
  - a. Ruimtelijke onderbouwing "Algemeen en gebiedsprofiel Haven Oudenbosch" 19 oktober 2006,
  - b. Ruimtelijke onderbouwing "projectprofiel bouwblok 5 Haven Oudenbosch", 19 oktober 2006,
  - c. Ruimtelijke onderbouwing "projectprofiel bouwblok 4 noord Haven Oudenbosch", 19 oktober 2006,
  - d. Behorende bij: Opstarten ruimtelijke ordeningsprocedure ex artikel 19 WRO voor tweetal deelplannen van het project "Havengebied Oudenbosch";
9. Memo: samenvatting/tevens informatie op gemeentelijke website (miv 8 november 2006);
10. Informatie Havengebied-West, fase 1 ivm rekenkameronderzoek, Marja Lambregts, mei 2012;
11. Brief van College aan de gemeenteraad, inzake Havenplan, 29 juli 2004;
12. Brief van College aan gemeenteraad met bijlagen inzake Havenproject; ter inzage legging naar aanleiding van brief VVD, d.d. 26-11-2010;
13. Brief van College aan VVD, inzake Havenproject, van 26-10-2010
14. Brief VVD aan College van B&W inzake Havenproject, 13 september 2010;
15. Powerpoint-presentatie Havengebied Oudenbosch 13 december, 2007
16. Overdrachtsdocument ivm verlof Marja Lambregts, 2008;
17. Projectgroep Havengebied e.o. Oudenbosch, verslag 20 december 2007;
18. Projectgroep Havengebied e.o. Oudenbosch, verslag juni/aug. 2008;
19. Projectgroep Havengebied e.o. Oudenbosch, verslag 12 februari 2009;
20. Projectgroep Havengebied e.o. Oudenbosch, verslag 15 juli 2010;
21. Projectgroep Havengebied e.o. Oudenbosch, verslag 7 april 2011;
22. Projectgroep Havengebied e.o. Oudenbosch, verslag 8 maart 2012;
23. Stuurgroep Havengebied e.o. Oudenbosch, verslag 12 februari 2009;
24. Stuurgroep Havengebied e.o. Oudenbosch, verslag 13 april 2011;
25. Accountantsverklaring verantwoording subsidie Stedelijke Vernieuwing (ISV), project Havengebied Oudenbosch, 23 december 2009;
26. Provincie Noord-Brabant, verlening voorschot bodemsanering voormalig gasfabrieksterrein Kaaistraat/Turfhoofd te Oudenbosch, gemeente Halderberge, 19 september 2008;
27. Provincie Noord-Brabant, beschikking in het kader van ISV-2, projectgemeenten 2008, 15 april 2008;
28. Definitieve vaststelling bijdrage Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-1), project "Havengebied Oudenbosch/Huysmanplantsoen"
29. Vaststelling grondprijzen 2007/2008, F. Rovers, interne adviesnota t.b.v. College vergadering van 18 december 2007;
30. Brief Van Agtmaal bv, d.d. 13-03-2008, onderwerp: bewoning en verveemdingsverbod havengebied Oudenbosch;
31. Verveemdingsverbod project Haven; M. Marks, interne adviesnota t.b.v. collegevergadering van 8 april 2008, d.d. 13 maart 2008;
32. Prijsopgaven MGE-woningen Markhaven en West Vaardeke, van Hasselmakelaars, december 2008;
33. Memo; aanvullende informatie rekenkameronderzoek, onderdeel Havenplan Oudenbosch, mevr. M. Lambregts, 17 december 2012;
34. M. Lambregts: memo aanvullende informatie rekenkameronderzoek overeenkomsten grote projecten gemeente Halderberge, 20 februari 2013;

35. M. Lambregts: memo reactie conceptrapportage overeenkomsten Grote Projecten, rekenkamer juni 2013, juli 2013, met bijlagen.

Sanering gasfabrieksterrein:

1. Realiseringsovereenkomst bodemsanering gasfabriek Oudenbosch Turfhoofd/Kaaistraat Gemeente Halderberge Aannemersbedrijf Van Agtmaal bv, mei 2007;
2. Brief College aan inwoners Halderberge voor informatiebijeenkomst saneringsplannen vm. Gasfabrieksterrein, Kaaistraat/Turfhoofd, Oudenbosch, 19 juni 2007;
3. Informatiebijeenkomst bodemsanering vm. Gasfabrieksterrein, Kaaistraat/Turfhoofd te Oudenbosch, 20 juni 2007;

Tivoli:

1. Realisatieovereenkomst betreffende de herontwikkeling van het deelgebied "Tuinappartementen" te Oudenbosch, 27 mei 2009;
2. Realisatieovereenkomst betreffende de herontwikkeling van het deelgebied "Tivoliplein" te Oudenbosch, 27 mei 2009;
3. Sideletter behorende bij de realisatieovereenkomst herontwikkeling deelgebied Tivoliplein te Oudenbosch; 2 november 2010;
4. Stedenbouwkundig advies Open Tivoli Plein Oudenbosch;
5. Realisatieovereenkomst betreffende de herontwikkeling van het deelgebied "Saint Louis" te Oudenbosch, 27 mei 2009;



## Bijlage 2: Opgevraagde informatie

Onderstaand is een overzicht gegeven van de informatie die 4 september 2012 is opgevraagd, tevens is per onderdeel aangegeven wat wel en niet is ontvangen.

Benodigde informatie Quick Scan overeenkomsten grote projecten Halderberge:  
Met betrekking tot de projecten:

- Centrumgebied Bosschenhoofd;
- Ontwikkeling nieuw Gemeentehuis en herontwikkeling St. Annaplein
- Welke andere grote projecten met voor de quick scan relevante contracten waren er?

### Per project:

- De betreffende te beoordelen contracten (intentieovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten, uitvoeringsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten, e.d.);
- Relevante structuurvisie;  
Niet ontvangen
- Relevante bestemmingsplannen;  
Niet ontvangen
- Relevante beeldkwaliteitsplannen;  
Niet ontvangen
- Een kaart van het gebied waarop de contracten betrekking hebben;  
Deels ontvangen
- Relevante omgevingsvergunningen;  
Niet ontvangen
- Relevante grondexploitaties en projectbegrotingen (voor zover relevant);  
Deels ontvangen
- Plannen van aanpak, haalbaarheidsstudies ,e.d.  
Niet ontvangen
- Collegevoorstellen en besluiten inclusief bijlagen (ook vertrouwelijke);  
Deels ontvangen
- Raadsvoorstellen en besluiten inclusief bijlagen (ook vertrouwelijke);  
Deels ontvangen
- Relevante verslagen commissie- en raadsvergaderingen waarin de ontwikkelgebieden waarop de contracten betrekking hebben aan de orde zijn geweest;  
Deels ontvangen
- Verslagen van project- en stuurgroepvergaderingen;  
Deels ontvangen
- Projectbegrotingen, -jaarverslagen, -voortgangsrapportages;  
Deels ontvangen
- Documenten waaruit het risicomanagement per project blijkt  
Niet ontvangen
- Een overzicht van de verplichtingen voor de gemeente én derden die vloeien voort uit deze contracten;  
Niet ontvangen
- Een overzicht van de belangrijkste betrokken partijen bij deze contracten en hun belangen;  
Alleen informatie uit de ontvangen overeenkomsten

Algemeen:

- Financiële verordening;  
Niet ontvangen
- Bestuurlijk vastgestelde nota's met betrekking tot het grondbeleid (nota grondbeleid, nota bovenwijkse voorzieningen, nota grondprijzen, e.d.). Het gaat hierbij niet alleen om de nu geldende, maar ook het beleid dat gold ten tijde van het starten van het betreffende project.  
Niet ontvangen, de nota grondbeleid 2011 van internet gehaald
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid (vanaf wanneer voert men hier beleid)  
Niet ontvangen
- Relevante delen van het mandaatregister waaruit de bevoegdheden blijken van degenen die beslissingen inzake de te beoordelen contracten blijken;  
Niet ontvangen
- De werkwijze/procesbeschrijving waaruit de wijze waarop de contracten tot stand zijn gekomen blijkt;  
Deels ontvangen via memo's van de gemeente

7-september 2012 is toegevoegd het verzoek om bovenstaande informatie ook de verstrekken over onderstaande projecten:

1. Havengebied-West, fase 1;
2. Tivoli;
3. Centrumplan Bosschenhoofd;
4. Zellebergen
5. Nieuw gemeentehuis
6. Industrierrein Borchwerf II
7. Rondweg
8. Centrumplan Hoeven
9. Gasfabriek saneren

Op 11 oktober 2012 was de situatie als voor wat betreft de informatie, waarvan hierboven aangegeven is dat die deels beschikbaar is gekomen als volgt:

<b>Project</b>	<b>Informatie beschikbaar</b>
Havengebied-West, fase 1	Ja
Tivoli	Ja
Centrumplan Bosschenhoofd (in bezit)	Ja
Zellebergen	Nee
Nieuw gemeentehuis (in bezit)	Ja
Industrierrein Borchwerf II	Nee
Rondweg	Hoofdzakelijk briefwisseling college - raad
Centrumplan Hoeven	Nee
Gasfabriek saneren	Ja

Op 3 december 2012 heeft de Rekenkamer verzocht om de volgende aanvullende informatie ten aanzien van de volgende onderwerpen:

Havengebied-West, fase 1

- Selectie marktpartijen:
- Bodemsanering:
- Ontbindingovereenkomsten:
- Vervreemding:
- Bouwblok 4 en 5:

Sanering gasfabrieksterrein;

- Selectie marktpartijen:

Centrumplan Bosschenhoofd;

- Selectie marktpartijen:
- Beleid:
- Ingebrachte gemeentelijke grond:

Tivoli:

- Selectie marktpartijen:
- Inbreng gemeentelijke grond:

Nieuw gemeentehuis, ontwikkeling St. Annaplein.

- Ingebrachte grond

In een aantal memo's, die ook in de lijst van geraadpleegde bronnen vermeld staan heeft de gemeente op bovenstaand verzoek gereageerd in de periode december 2012 –januari 2013.

Vervolgens heeft de Rekenkamer nogmaals om informatie verzocht op 10 februari 2013. Het betrof een herhaling van het bovenstaand verzoek met betrekking tot nog niet beantwoorde vragen.

Ook daarop heeft de gemeente gereageerd. De laatste reactie werd ontvangen op 4 maart 2013.

**Resumé:**

Het bovenstaande kan als volgt worden samengevat:

Opgevraagde informatie	Documenten ontvangen	Beantwoording via memo
<b>Algemene informatie:</b>		
Financiële verordening;	nee	Nvt
Bestuurlijk vastgestelde nota's met betrekking tot het grondbeleid (nota grondbeleid, nota bovenwijkse voorzieningen, nota grondprijzen, e.d.). Het gaat hierbij niet alleen om de nu geldende, maar ook het beleid dat gold ten tijde van het starten van het betreffende project.	Nee, nota grondbeleid 2011 via internet.	nvt
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	Nee	nvt

Opgevraagde informatie	Documenten ontvangen	Beantwoording via memo
Relevante delen van het mandaatregister waaruit de bevoegdheden blijken van degenen die beslissingen inzake de te beoordelen contracten blijken;	Nee	nvt
<b>Per project:</b>		
De betreffende te beoordelen contracten (intentieovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten, uitvoeringsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten, e.d.);	Ja	n.v.t.
Relevante structuurvisie;	Nee	nee
Relevante bestemmingsplannen;	Nee	nee
Relevante beeldkwaliteitsplannen;	Nee	nee
Een kaart van het gebied waarop de contracten betrekking hebben;	Deels, in laatste instantie	Nee
Relevante omgevingsvergunningen	Nee	nee
Relevante grondexploitaties en projectbegrotingen	Nee, m.u.v. fin. opstelling inzake subsidie Haven	
Plannen van aanpak, haalbaarheidsstudies ,e.d.	Nee	nee
Collegevoorstellen en besluiten inclusief bijlagen	Deels, m.n. Haven	nvt
Raadsvoorstellen en besluiten inclusief bijlagen (ook vertrouwelijke);	Deels, m.n. Haven	Nvt
Relevante verslagen commissie- en raadsvergaderingen waarin de ontwikkelgebieden waarop de contracten betrekking hebben aan de orde zijn geweest;	Deels, m.n. Haven	nvt
Verslagen van project- en stuurgroepvergaderingen;	Deels, m.n. Haven	Nvt
Projectbegrotingen, -jaarverslagen, -voortgangsrapportages;	Deels, m.n. Haven	Nvt
Documenten waaruit het risicomanagement per project blijkt	Nee	Nvt
Een overzicht van de verplichtingen voor de gemeente én derden die vloeien voort uit deze contracten;	Nee	nee
Een overzicht van de belangrijkste betrokken partijen bij deze contracten en hun belangen;	Afgeleid vanuit de contracten	nvt
De werkwijze/procesbeschrijving waaruit de wijze waarop de contracten tot stand zijn gekomen blijkt;	Nee	Deels beantwoord via memo's
<b>Aanvullend per project opgevraagd:</b>		
<b>Havengebied-West, fase 1:</b>		
- Selectie marktpartijen	Ja	Ja
- Bodemsanering	Ja	Ja
- Ontbinding overeenkomsten en compensatie opties	Nee	Ja

Opgevraagde informatie	Documenten ontvangen	Beantwoording via memo
- Vervreemding	Ja	Ja
- Programma bouwblok 4 en 5	Nee	Ja
- Grondwaardering bouwblok 4 en 5	Nee	Ja
<u>Sanering gasfabrieksterrein:</u>		
- Selectie marktpartijen	Ja	Ja
<u>Centrumplan Bosschenhoofd:</u>		
- Selectie marktpartijen	Nee	Ja
- Beleid	Nee	Ja
- Ingebrachte gemeentelijke grond	Nee	Ja