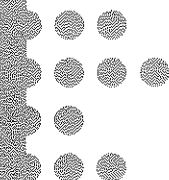


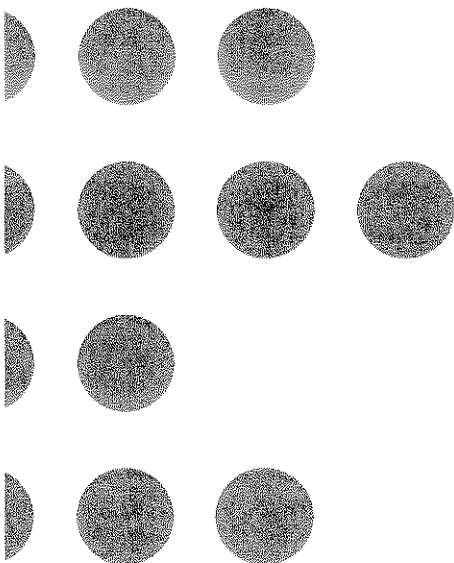
Rekenkamer
commissie

Wijdmeren



Beëindiging overeenkomst Situs

17 november 2008



Gemeenteraad van Wijdemeren
Postbus 41
'S-GRAVELAND 1243 ZG

| | | | |
|---|-------------------------------|---|---------------------------------------|
| Uw kenmerk: | Uw brief van: | Ons kenmerk: B/86490/081117/JVD | Datum: 17 november 2008 |
| Behandelend ambtenaar: Joop van Ditmarsch | Doorkiesnummer: 560 | Bijlagen 3 | Verzonden: 17 november 2008 |

Onderwerp: beëindiging Overeenkomst Situs

Geachte Raad,

Hierbij informeer ik u over de bevindingen van de rekenkamercommissie inzake haar oriënterend onderzoek naar de beëindiging van de samenwerking met Situs B.V. te Utrecht bij de ontwikkeling van het Dorpscentrum Oud-Loosdrecht. De ontbinding van de in 2001 door de voormalige gemeente Loosdrecht gesloten samenwerkings- en koopovereenkomst met Situs B.V. kreeg begin 2007 haar beslag [brief van 19 februari 2007 aan Situs]. Medio 2006 was hiervoor in overleg tussen gemeente en Situs de basis gelegd [brief d.d. 8 juni 2006 aan Situs].

Het onderwerp Situs/project Dorpscentrum Oud-Loosdrecht is onder de aandacht van de rekenkamercommissie gebracht tijdens een in oktober 2007 gehouden periodiek overleg met de fractievoorzitters. Naar aanleiding van de bij die gelegenheid door de aanwezige raadsleden ter tafel gebrachte informatie heeft onze commissie toegezegd zich in het onderwerp te zullen verdiepen.

Door de heer J.M.Wolbrink, projectleider Dorpscentrum Oud-Loosdrecht, werd op verzoek van de rekenkamercommissie inzage gegeven in het Situs-dossier. Voorts vond een gesprek plaats met de heer J.C. van Waveren, fractievoorzitter van Dorpsbelangen Loosdrecht. De commissie was voornemens haar oriënterend onderzoek af te sluiten met een gesprek met de heer D. Bijl, burgemeester. Op verzoek van de heer Bijl werd echter afgesproken dat de rekenkamercommissie haar vragen schriftelijk zou voorleggen. De brief d.d. 29 april 2008 aan de burgemeester met vragen van de commissie is bijgevoegd. Eerst op 29 september jl. ontving de rekenkamercommissie antwoord. De brief d.d. 24 september 2008 van het College gaat eveneens in afschrift hierbij.

Na lezing van de stukken en het horen van betrokkenen kwam de volgende vraagstelling naar voren:

- Welke alternatieven heeft het college overwogen voorafgaand aan de beslissing om tot gezamenlijke ontbindingsafspraken (“afscheidsregeling”) met Situs te komen?
- Welke analyses en afwegingen hebben ten aanzien van die alternatieven plaatsgevonden?
- Hoe zijn de alternatieven, analyses en afwegingen gedocumenteerd?

Bevindingen

In zijn brief van 24 september 2008 maakt het College nog eens duidelijk waarom, na de uitspraak van de Raad van State van 15 december 2005, nieuwe wegen moesten worden ingeslagen om de ambities betreffende het Dorpscentrum Oud-Loosdrecht te verwezenlijken. In het dossier is echter geen inventarisatie van die nieuwe wegen, in de vorm van mogelijke scenario's, aangetroffen.

In de zienswijze van de rekenkamercommissie stonden - afgezien van de optie om het project als onrealiseerbaar aan te merken en er derhalve geheel van af te zien - vier opties open:

- a. Overeenkomst met Situs in stand houden en het plan zonder ingrijpende wijzigingen en zonder *stakeholder*-aanpak opnieuw in procedure brengen.
- b. Een nieuwe overeenkomst sluiten met Situs ter ontwikkeling van een herzien plan, op basis van de uitkomsten van een *stakeholder*-aanpak.
- c. Overeenkomst wegens verwijtbaar slecht presteren van Situs eenzijdig opzeggen met een (beperkte) schadevergoeding aan de projectontwikkelaar.
- d. Overeenkomst met wederzijds goedvinden ontbinden en Situs de gemaakte kosten vergoeden.

Het gemeentebestuur heeft voor de onder optie d. omschreven “afscheidsregeling” gekozen en aan Situs een bedrag van € 1.966.249,47 excl. BTW betaald. Optie a. (overeenkomend met het advies d.d. 14 maart 2005 van mr K.P. Severin, advocaat) en optie b. zijn afgewezen. Optie c. komt in het dossier niet voor.

Mede dankzij de uitleg die het College in zijn recente brief verschaft, is de argumentatie voor de afwijzing van opties a. en b. overtuigend.

Optie c. is, zoals blijkt uit het dossier, niet in de overwegingen betrokken.

Het is niet zo dat de rekenkamercommissie de haalbaarheids- en kosten/baten- aspecten van eenzijdige opzegging van de overeenkomst op voorhand optimistisch inschat. Wel heeft zij in het dossier kwalificaties van verwijtbaar handelen door Situs aangetroffen, die de gedachte aan wanprestatie oproepen. Genoemd kunnen worden zaken als: verstoorde verhoudingen met een reeks belanghebbenden wier medewerking voor het welslagen van het project van vitaal belang was; het bij herhaling oprekken van bestemmingsplangrenzen; het inconsequent en inconsistent handelen jegens de projectgroep Dorpscentrum (met stakeholders).

Illustratief voor dit laatste is dat Situs uit de projectgroep Dorpscentrum is gestapt, ondanks zijn instemming met het zogenoemde "Piketpalenplan" van februari 2005 [brief d.d. 23 september 2005 van Situs].

De gemeente gaf de voorkeur aan een vrijwillige afscheidsgeregeling, waarin ook voor rekening van de gemeente kwamen de kostenstijgingen die rechtstreeks aan het handelen van Situs waren te wijten. Het College tekent hierbij aan dat de grondexploitatie van het nieuwe Dorpscentrumplan de kosten van de afkoop van Situs zal dekken.

Conclusie en aanbeveling

De rekenkamercommissie trof een als 'mager' aan te merken dossier aan. Mondelinge verzoeken om andere dan in het dossier aangetroffen documenten, die meer inzicht zouden bieden in de analyses en overwegingen die het College in zijn besluiten inzake Situs hebben geleid, bleven zonder resultaat. Ook de brief d.d. 24 september jl. van het College gaat niet in op het verzoek van de rekenkamercommissie om aanvullende documenten. De rekenkamercommissie moet er dus van uitgaan dat deze documenten er niet zijn.

De commissie is van oordeel dat bij zwaarwegende beslissingen als hier aan de orde waren **alle** relevante scenario's aan bod moeten komen en uit een oogpunt van transparantie om schriftelijke vastlegging van sterkten, zwakten en risico's vragen.

Aldus luidt tevens de aanbeveling die de rekenkamercommissie doet voor in de toekomst te nemen beslissingen van een vergelijkbaar kaliber.

Zoals gebruikelijk heeft de rekenkamercommissie het college uitgenodigd zijn zienswijze over haar bevindingen kenbaar te maken. De reactie d.d. 11 november jl. van het College treft u hierbij aan.

De rekenkamercommissie is vanzelfsprekend gaarne bereid tot nadere toelichting.

Hoogachtend,
namens de rekenkamercommissie,

C.H. Moen, voorzitter



Rekenkamercommissie
T.a.v. de heer C.H. Moen
Postbus 41
1243 ZG 'S-GRAVELAND

Uw kenmerk:

-

Behandelend ambtenaar:
J.M. Wolbrink

Uw brief van:

-

Doorkiesnummer:
420

Ons kenmerk:

- 2008/11250

Bijlagen

-

Datum:

11 november 2008

Verzonden:

Onderwerp: Reactie rapportage Situs

VERZONDEN 14 NOV 2008

Geachte heer Moen,

Wij ontvingen uw rapportage over de beëindiging van de overeenkomst met Situs. Onze dank hiervoor. Uw rapportage geeft ons aanleiding als volgt te reageren.

Het door u in uw rapportage genoemde 'optie c' is door ons wel onder ogen gezien maar niet nader onderzocht omdat de optie niet opportuun was.

Uit het eerder aangehaalde advies van mr. Severin van advocatenkantoor CMS Derks Star Bussman komt naar voren dat de gemeente de verplichting had zich in te spannen om het planologisch kader alsnog geschikt te maken voor afgifte van de voor de realisatie van het project benodigde vergunningen. Juist de gemeente heeft eenzijdig besloten dit niet te doen en te werken aan een alternatief plan. Er was immers geen politiek en maatschappelijk draagvlak om met Situs verder te gaan. Daarmee kan de gemeente Situs niet verwijten zich niet te hebben ingespannen om de verplichtingen uit de overeenkomst na te komen. Bovendien gaf Situs aan bereid te zijn verder te werken aan een plan gebaseerd op de overeenkomst met de gemeente Loosdrecht. Over onze motivatie om vervolgens de ingeslagen weg te bewandelen en de manier waarop wij daarbij de gemeenteraad hebben betrokken, hebben wij u uitgebreid geïnformeerd in onze brief van 24 september.

Wij gaan er vanuit dat u het bovenstaande samen met uw rapportage onder de aandacht brengt van de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris, de burgemeester,


drs. J. Visser


mr. D. Bijl

Rekenkamercommissie
T.a.v. de heer C.H. Moen
Postbus 41
1243 ZG 'S-GRAVELAND

| | | | |
|--|-------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Uw kenmerk: - | Uw brief van: - | Ons kenmerk: - | Datum: 24 september 2008 |
| Behandelend ambtenaar: J.M. Wolbrink | Doorkiesnummer: 420 | Bijlagen: - | Verzonden: |

Onderwerp: Vragen beëindiging overeenkomst Situs

VERZONDEN 29 SEP 2008

Geachte heer Moen,

In uw brief van 29 april 2008 stelt u ons een vraag over de beëindiging van de overeenkomst tussen de gemeente Wijdmeren en projectontwikkelaar Situs. Uw vraag luidt: *'welke aspecten heeft het college in zijn afwegingen betrokken, alvorens de voorkeur te geven aan de tot stand gekomen ontbindingsregeling boven andere oplossingen en in welke documenten zijn analyses en afwegingen terug te vinden'*.

Afgewogen oordeel

Allereerst merken wij op dat wij u inzage hebben gegeven in alle stukken (het complete dossier) met betrekking tot de beëindiging van de overeenkomst met Situs. Kennelijk is uw commissie van mening – zo lijkt duidelijk te worden uit uw vraagstelling – dat uit de stukken niet blijkt dan wel kan worden afgeleid dat er een afgewogen oordeel heeft plaatsgevonden. Wij kunnen ons dit enigszins voorstellen. Het is immers zonder de volledige (politieke en maatschappelijke) context van het project niet goed mogelijk de aanleiding van de ontbinding van de overeenkomst met Situs volledig te overzien. Hierna wordt ingegaan op deze context en zullen wij ingaan op uw vraag.

Uitspraak Raad van State 2005

In 2005 heeft de Raad van State een streep gezet door de ontwikkeling van het Dorpscentrum Oud-Loosdrecht zoals dat destijds in gang was gezet door Situs. Er was veel weerstand tegen het plan. Juist deze weerstand zorgde er voor dat het plan geen stand hield. Hoewel het plan wegens een technisch-juridische oorzaak de eindstreep niet haalde (tegenstanders hadden een onvolkomenheid weten te vinden in het plan), had dit alles te maken met de sfeer rondom de planvorming. Situs en de gemeente hadden onvoldoende geluisterd naar de bewoners. Belanghebbenden waren niet of te laat betrokken. De bewoners werden in het gelijk gesteld door de Raad van State.

Realisatie project met Situs was mogelijk

Het was mogelijk geweest om het oude plan – samen met Situs – opnieuw in procedure te brengen. Dit is het alternatief waarnaar u vraagt. In het aan u beschikbaar gestelde advies

van advocaat mr. Severin (CMS Derks Star busmann) van 14 maart 2005 wordt deze optie beschreven. Het is echter nooit een serieuze optie geweest. Met brede instemming uit de gemeenteraad heeft ons college in 2005 namelijk besloten op een andere manier en met een andere aanpak verder te gaan met het Dorpscentrum. U kunt dit terugvinden in de commissie- en raadstukken uit deze periode.

Er moest een nieuw plan komen, met draagvlak bij de belanghebbenden. Er werden uitgangspunten (piketpalen) geformuleerd door de gemeente en de belanghebbenden (de 'stakeholders') werden actief betrokken bij de uitwerking van het nieuwe plan voor het Dorpscentrum. De stakeholdersmethode werd geïntroduceerd. Wij gaan er vanuit dat u het vervolgt kent: een prachtig nieuw plan met breed draagvlak onder de inwoners en andere belanghebbenden. Begin 2006 is het plan met grote steun aangenomen in de gemeenteraad, waarbij ook de positie van Situs uitvoerig aan de orde is geweest. De destijds gepresenteerde grondexploitatie voorzag in een voorziening voor de eventuele afkoop van Situs, mocht dat nodig blijken. Wij verwijzen u naar de raadsstukken daaromtrent.

Opstelling Situs bij nieuwe aanpak gemeente

Situs heeft steeds getwijfeld aan de gekozen aanpak, voelde niets voor het betrekken van de bewoners. Deze aanpak was ook niet voorzien in de overeenkomst. Situs stelde zich op het standpunt dat de gemeente zich niet aan haar afspraken hield. Situs had hiermee een punt. De instelling van een projectgroep met stakeholders was niet afgesproken in de overeenkomst. Wij verwijzen u met name naar de brief van Situs van 23 september 2005, waarin Situs haar visie geeft op de gang van zaken.

Enkele pogingen om Situs alsnog deel te laten nemen in de nieuwe aanpak strandden. Al snel werd duidelijk (eind 2006) dat de keuze voor de gemeente is: óf samen verder met Situs zonder het betrekken van de stakeholders (conform de overeenkomst) óf kiezen voor de stakeholders-methode en dus afscheid nemen van Situs. Situs dreigde met een juridische procedure tegen de gemeente wegens het niet nakomen van gemaakte afspraken. Situs had recht van spreken. Het was immers ook mogelijk geweest het oude plan – al dan niet met geringe aanpassingen – opnieuw in procedure te brengen, zonder stakeholdersmethode en zonder ingrijpende planwijzigingen door te voeren. Mogelijk zou het oude plein zelfs ongewijzigd de eindstreep kunnen halen, in weerwil van de inwoners van Oud-Loosdrecht.

Betrokkenheid raad

De fractievoorzitters van de fracties uit de gemeenteraad zijn steeds op de hoogte gehouden van de stappen die wij hebben gezet in de periode van beëindiging van de overeenkomst. Vele malen heeft ons college overleg gepleegd met de vertegenwoordigers uit de raad, zowel in vertrouwen als in openbaarheid. Steeds weer heeft het college zich breed gesteund gevoeld voor de gekozen aanpak. Daarbij is door ons college steeds duidelijk gemaakt dat het afscheid nemen van Situs niet zonder financiële gevolgen zal zijn. Er zou immers sprake zijn van een eenzijdig verzoek de overeenkomst te ontbinden door de gemeente. Situs wilde verder met het oude plan, de gemeente had op grond van de overeenkomst de verplichting hieraan mee te werken, maar wilde dit niet.

Overeenstemming Situs

Nadat duidelijk werd dat Situs de gemeente wilde houden aan de overeenkomst en dat de gemeente per se verder wilde met de stakeholdersmethode, bereikten partijen een compromis over een afscheidsregeling. De stukken daaromtrent zijn genoegzaam bekend. Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat de afscheidsregeling alleen betrekking heeft op een vergoeding van gemaakte kosten en geen vergoeding kent voor omzet- en winstderving. De afscheidsregeling is voor het definitieve akkoord van het college besproken met de fractievoorzitters uit de gemeenteraad.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat de bepaling uit de overeenkomst die handelt over ontbinding van de overeenkomst ziet op een situatie waarbij het project niet realiseerbaar is. Van een dergelijke situatie is hier geen sprake. Ook in dit kader verwijzen wij u naar het advies van mr. Severin.

Aspecten van overweging, samenvattend

Bij de keuze voor de afscheidregel boven het alsnog verder gaan met Situs op basis van het oude plan – wat het alternatief zou zijn geweest – hebben samengevat de volgende argumenten een rol gespeeld:

- Geld: afscheid nemen van Situs zou de gemeente circa € 1,9 mln gaan kosten. Daar tegenover zou staan dat de gemeente de handen vrij heeft om nieuwe afspraken te maken met andere marktpartijen. Door te kiezen voor een andere wijze van samenwerking met marktpartijen, zou het goed mogelijk zijn aan het eind van de rit een beter resultaat te boeken. Bovendien is de eventuele afkoop van de overeenkomst met Situs vanaf het begin meegenomen in de grondexploitatie van het nieuwe plan. Met andere woorden: de kosten van de afkoop worden betaald uit het nieuwe plan.
- Maatschappelijk draagvlak: na het debacle van het standen van het oude plan was het onacceptabel op dezelfde voet verder te gaan. De stakeholdersmethode was dé methode om te laten zien dat het ook anders kan. Situs voelde hier niet voor, wilde op de oude leest verder. Dit was niet acceptabel, zo oordeelde niet alleen het college maar ook de gemeenteraad.
- Tijd: naast het eerste alternatief voor de gekozen aanpak (verder gaan met Situs op de oude leest met het oude plan) was er in theorie nog een tweede alternatief: alsnog ontbinden op grond van de bepaling daartoe uit de overeenkomst nadat vast is komen te staan dat het project niet gerealiseerd kan worden. Alleen wanneer partijen er alles aan zouden doen om het plan alsnog samen te realiseren, en dat niet zou lukken, alleen dán zouden partijen van elkaar af kunnen met beperkte kosten voor de gemeente. Vooropgesteld stond niet vast dat het überhaupt zover zou komen. Het oude plan leek immers wél te realiseren met een nieuwe procedure. Wenselijk zou het niet zijn vanwege de grote weerstand vanuit de bewoners. Zekerheid over dit alternatief zou maar op één manier kunnen ontstaan, namelijk: de procedure opnieuw starten en zien waar, en of het schip strandt. Deze aanpak zou niet alleen zeer ongehoofwaardig zijn maar bovendien veel tijd vragen. Door te kiezen voor ontbinding van de overeenkomst met Situs kon snel gestart worden met de realisatie van het nieuwe plan en kon gewerkt worden aan het herstel van vertrouwen en draagvlak bij de bewoners en andere belanghebbenden.

Tot slot

Wij hopen u met deze brief een beter inzicht te hebben gegeven in het bredere kader waarbinnen de beëindiging van de overeenkomst met Situs zich heeft afgespeeld.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris, de burgemeester,



drs. J. Visser



mr. D. Bijl



Rekenkamercommissie

Mr. D. Bijl,
burgemeester Gemeente
Wijdemeren
Postbus 41
1243 ZG 's-Graveland

| | | | |
|-----------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|
| Uw Kenmerk: | Uw brief van : | Ons kenmerk: | Datum: 29 april 2008 |
| Behandelaar : J. van Ditmarsch | Doorkiesnummer: 561 | Bijlagen : | Verzonden: 6 mei 2008 |
| Onderwerp: Situs | | | |

Geachte heer Bijl,

In ons overleg van 23 april jl. hebben wij afgesproken u schriftelijk enige vragen voor te leggen aangaande de beëindiging van de samenwerking met projectontwikkelaar Situs, die in februari 2007 middels een overeenkomst haar beslag heeft gekregen.

Zoals bekend is het onderwerp Situs/project Dorpscentrum Oud-Loosdrecht aan de rekenkamercommissie voorgelegd tijdens een in oktober 2007 met de fractievoorzitters gehouden bijeenkomst. Naar aanleiding van de bij die gelegenheid door de aanwezige raadsleden ter tafel gebrachte informatie heeft onze commissie toegezegd zich oriënterend in het onderwerp te zullen verdiepen. In de afgelopen maanden werd door de heer J.M.Wolbrink, projectleider Dorpscentrum Oud-Loosdrecht, op verzoek van de rekenkamercommissie inzage gegeven in het Situs-dossier.

Na bestudering van het dossier en de door de heer Wolbrink gegeven mondelinge toelichting heeft onze commissie nog geen antwoord kunnen vinden op de vraag welke alternatieven het college bij de voorbereiding van de ontbindingsafspraken met Situs heeft overwogen.

De rekenkamercommissie stelt het daarom op prijs van u een reactie te ontvangen op de volgende kwestie: **welke aspecten - bijvoorbeeld evaluatie van het opereren van Situs 2001-2006, planologische mogelijkheden, juridische positie gemeente, financiële condities - heeft het college in zijn afwegingen betrokken, alvorens de voorkeur te geven aan de tot stand gekomen ontbindingsregeling boven andere oplossingen en in welke documenten zijn analyses en afwegingen terug te vinden?**

Wij danken u bij voorbaat zeer voor uw beantwoording.

Met vriendelijke groet, namens de rekenkamercommissie,

C.H. Moen, voorzitter