



Aan: De gemeenteraad van Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhooon

Datum: 18 september 2017

Betreft: Aanbieding onderzoeksrapport "Centrumontwikkeling Rhooon"

Geachte raadsleden,

De afgelopen maanden heeft de rekenkamercommissie onderzoek gedaan naar de centrumontwikkeling in Rhooon. Dit project kent een lange historie waaraan in uw gemeenteraad veel aandacht is besteed. Omdat het destijds beoogde resultaat slechts ten dele is gerealiseerd, vond onze commissie een onderzoek naar de bestuurlijke en politieke keuzes in dit proces, alsmede het verloop van het project zelf, zinvol. Overleg met uw auditcommissie over onze onderzoeksagenda eind vorig jaar wees in diezelfde richting.

Het onderzoek laat aan de hand van een heldere tijdlijn zien wat er in de loop der jaren is gebeurd. Bestuurlijke keuzes en de vastgoedcrisis vanaf 2008 hebben grote invloed op de uitkomst van de centrumontwikkeling gehad. Hieruit zijn enkele lessen te trekken om de betrokkenheid van uw raad te vergroten, om daarmee meer greep op dergelijke ingewikkelde trajecten te krijgen.

Als bijlagen bij deze aanbiedingsbrief treft u het onderzoeksrapport, de reactie van B&W daarop, alsmede ons nawoord aan.

De rekenkamercommissie en de onderzoeker zijn graag bereid om de uitkomsten van het onderzoek aan uw raad toe te lichten en uw vragen te beantwoorden. Hiervoor zal afstemming gezocht worden met de griffie.

Wij vertrouwen erop dat ook dit onderzoek zal bijdragen aan een verdere versterking van de kaderstellende en controlerende taken van uw raad, en daarmee aan de doelmatigheid en doeltreffendheid van het gemeentebestuur van Albrandswaard.

Met vriendelijke groet,
De rekenkamercommissie Albrandswaard,

Jan-Willem Verheij
Voorzitter



Gemeente Albrandswaard

Rekenkamercommissie Albrandswaard
T.a.v. De heer Jan-Willem Verheij, voorzitter
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Uw brief van:	3 augustus 2017	Ons kenmerk:	1256787
Uw kenmerk:	-	Contact:	R. Eldering
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	010-506 1756
		E-mailadres:	r.eldering@albrandswaard.nl
		Datum:	

Betreft: Bestuurlijk wederhoor RKC-onderzoek "Centrumontwikkeling Rhoon"

Geachte heer Verheij,

Wij hebben kennisgenomen van het rapport Foutje met grote gevolgen. Analyse gang van zaken totstandkoming centrum Rhoon (eindrapport d.d. 31 juli 2017), dat door Regioplan in opdracht van de Rekenkamercommissie Albrandswaard is opgesteld. Het rapport, met name hoofdstuk 2 De loop der dingen, geeft een heldere weergave van een complex verlopen proces. Hierna volgt onze reactie.

Algemeen

Medio 2006 verscheen de Visie Centrum Rhoon en per 1 januari 2016 werd de grondexploitatie Centrumontwikkeling Rhoon afgesloten. Het onderzoek van de Rekenkamercommissie spitste zich toe op de vraag hoe het beleidsproces in deze periode van 9½ jaar is verlopen?

Wanneer wij het onderzoeksrapport in zijn totaliteit bekijken, dan blijken de opsomming van de loop der dingen (hoofdstuk 2) en daaruit voortvloeiende conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 3) niet te gaan over de Centrumontwikkeling Rhoon, maar primair over het gerealiseerde deelproject van de heer Mahu c.q. Albert Heijn en omgeving. Dit deelproject had betrekking op de realisatie van een supermarkt, winkels appartementen en een parkeerdek aan de noordzijde van het Louwerensplein en op de herinrichting van de openbare ruimte van het Louwerensplein en de Julianastraat. In die zin zet de ondertitel van het rapport de lezer wellicht op het verkeerde been. Immers, het onderzoek beperkt zich tot een analyse van de gang van zaken van de totstandkoming van het deelproject Albert Heijn en omgeving.



Betreft: Bestuurlijk wederhoor RKC-onderzoek "Centrumontwikkeling Rhoon"

Het is belangrijk om stil te staan bij de bredere achtergrondcontext, waartegen het proces van de centrumontwikkeling Rhoon zich heeft afgespeeld. De invloed van de crisis, die vanaf 2008 haar intrede deed, op de (vastgoed)ontwikkelingsmogelijkheden van het centrum van Rhoon, vormt een essentieel onderdeel daarvan. De crisis zette een streep door de ambities en investerende partijen haakten snel na elkaar af. Dat gold ook voor de aan hen toebedachte inspanningen voor c.q. investeringen in de openbare ruimte. Daardoor besloot de gemeente toentertijd haar strategie aan te passen, zij ging voorwaardenscheppend te werk, ze ging zichzelf richten op de realisatie van een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. De achterliggende gedachte was om op deze manier uiteindelijk investeringen in centrumvernieuwing en vastgoedontwikkeling uit te lokken. Dit wordt in het rapport bij de beantwoording van de deelvragen ook beaamd.

Uiteindelijk is dit ook een mogelijke reden dat er de laatste jaren marktinitiatieven in het centrum van Rhoon van de grond zijn gekomen. Het project De Hooghe Heerlyckheid voorziet in vernieuwing van een deel van de Dorpsdijk door sloop/nieuwbouw (zie www.heerlijkrhoon.nl). Na de start van de gesprekken aan het begin van 2015 ziet het ernaar uit dat de sloop / start bouw zal plaatsvinden in het vierde kwartaal van 2017. Het project Palsgraaf en omgeving, gelegen aan de Dorpsdijk schuin tegenover het hiervoor genoemde project, heeft betrekking op de locatie van de gelijknamige garage en een aantal percelen erom heen en bevindt zich in de ontwerpfase.

Ten aanzien van de conclusie dat de grondexploitatie met een negatief saldo van €2,5 miljoen is afgesloten, is enige verduidelijking op zijn plaats.

Het eindresultaat van de grondexploitatie Centrumontwikkeling Rhoon is €2,5 miljoen negatief (1 januari 2016). Bij vaststelling van de grondexploitatie werd rekening gehouden met een fors negatief resultaat. Dit verwachte resultaat was gebaseerd op:

- Het voornemen om gemeentelijk eigendom t.b.v. ontsluiting/herstructurering in te brengen om niet.
- Noodzakelijke investeringen in de openbare ruimte (reconstructie Dorpsdijk en het aanbrengen van een schoonwaterduiker).
- De verwachte plankosten van de gemeente.

Het negatieve resultaat was dus ingecalculeerd, al was gedacht de investering t.b.v. verbetering van de ontsluiting/kwaliteit van de openbare ruimte meer te spreiden. Anderzijds heeft er door verandering van de strategie een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte plaatsgehad.

Bij de beantwoording van de deelvragen wordt geconstateerd, dat in het hele proces allerlei partijen vooral hun eigen belangen zwaar lieten wegen. Het gebrek aan gezamenlijk optrekken met lokale partijen, met name nadat de grote marktpartijen zich als gevolg van de vastgoedcrisis hadden teruggetrokken, maakte het gezamenlijk komen tot oplossingen voor ontstane problemen een moeizame, zo niet onmogelijke opgave. Het consequent door derden vasthouden aan eerder of



ongelukkig gemaakte afspraken, die in de loop van de tijd niet (meer) houdbaar bleken, leverde daaraan geen constructieve bijdrage.

Toets aan het normenkader

Volgens het onderzoek heeft het college maar deels voldaan aan de norm van actieve informatieplicht.

Het toenmalige college heeft niet met de raad gecommuniceerd over het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst met de heer Mahu, zo wordt gesteld. Dit is niet correct. Op 15 juli 2008 heeft het college besloten om de samenwerkingsovereenkomst aan te gaan en de raad daarover te informeren. Uit de vergaderbundel voor de politieke markt van 29 september 2008 blijkt dat ook gebeurd te zijn. Op onderdeel B van bijlage 1 actieve informatieplicht 23 juni t/m 29 september 2008 staat onder nummer 2008/2995 een kopie van het collegeadvies over centrumontwikkeling Rhooon samenwerkingsovereenkomst Albert Heijn Rhooon (vertrouwelijk) opgenomen.

Ook blijkt het college ten aanzien van de artikel 19 procedure, waarmee het bouwplan van de heer Mahu (Albert Heijn, winkels, woningen, parkeren) kon worden gerealiseerd, de gangbare communicatiemomenten te hebben gevolgd. De formele publicatie heeft op 18 december 2008 plaatsgehad.

Hoofdconclusie

De hoofdconclusie luidt, dat de veel besproken overeenkomst, die door het toenmalige college werd gesloten met de franchisehouder van Albert Heijn, heeft plaatsgevonden binnen de kaders die de raad had meegegeven. De daarin opgenomen afspraken bleken, met name als gevolg van de publiekrechtelijke gang van zaken, niet in alle opzichten nagekomen te kunnen worden. In deze hoofdconclusie kunnen wij ons vinden.

Aanbevelingen

Uit het onderzoek vloeit de aanbeveling voort om beslissingen beter te onderbouwen en te toetsen. Tevens wordt aangeraden om overeenkomsten ter informatie voor te leggen aan de raad.

Eertijds zijn wijzelf ook tot de conclusie gekomen, dat er sprake was van onvoldoende grip. Dat is ook de voornaamste reden geweest om een aantal jaren geleden het Meerjarenplan Ontwikkelingsprojecten (MPO) en het zogenaamde marktinitiatieventraject te introduceren. Daarmee is de regie vanuit zowel het college als de raad op ruimtelijke projecten en initiatieven van derden sterk verbeterd.


In het zogenaamde marktinitiatieventraject worden ontwikkelings- en bouwinitiatieven overzichtelijk procesmatig opgeknipt in een aantal stappen. Bij elke stap hoort een nieuwe contractuele verplichting. De raad is hierbij via besluitvorming intensief betrokken. Elk ruimtelijk besluit vergt ook een financieel besluit over de gemeentelijke plankosten. Net voor de zomervakantie 2017 heeft de raad een voorstel aangenomen, waarbij er is geëvalueerd en er met verbetervoorstellen is ingestemd.

Betreft: Bestuurlijk wederhoor RKC-onderzoek "Centrumontwikkeling Rhooon"

Met het MPO en de bedoelde aanpak heeft de gemeente reeds in belangrijke mate voorzien in de aanbevelingen.

Wij vertrouwen erop u met deze reactie van dienst te zijn geweest. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met dhr. René Eldering via de bovengenoemde contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de loco - secretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dick Mol', with a diagonal line drawn through it.

Dick Mol

A handwritten signature in blue ink, reading 'H.C. Wagner'.

drs. Hans-Christoph Wagner

Nawoord rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie dankt het college van B&W voor de bestuurlijke reactie op het onderzoeksrapport over de centrumontwikkeling Rhoon. Graag gaat de rekenkamercommissie nog op een aantal naar voren gebrachte punten in.

Het college stelt dat het rapport vooral gaat over de deelontwikkeling van de Albert Heijn supermarkt en niet over de integrale centrumontwikkeling. Het is juist dat aan dit deelproject veel aandacht wordt geschonken in het onderzoek. De onderzoeker geeft echter wel degelijk de bredere context aan, waarbij juist ook de vastgoedcrisis nadrukkelijk op meerdere plekken in het rapport belicht wordt. In de eerste conclusie is nadrukkelijk aangegeven dat de vastgoedcrisis primair aan te wijzen is als reden voor het afhaken van marktpartijen, waardoor de gemeente (noodgedwongen) de benodigde verbeteringen van de buitenruimte zelf moest realiseren en financieren. Hierover verschillen wij dus niet van mening met het college. Feit blijft niettemin dat de keuzes ten aanzien van de supermarkt grote gevolgen hebben gehad voor andere delen van de beoogde centrumontwikkeling en deze daarmee een belangrijke oorzaak zijn geweest van de vertraging en het kwalitatieve eindresultaat van de centrumontwikkeling. Anders dan de vastgoedcrisis betrof dit een element waarop de gemeente wél invloed had. In het kader van het leervermogen achten wij het daarom noodzakelijk om juist hieraan ruim aandacht te schenken in het onderzoek.

Het college stelt terecht dat het negatieve eindresultaat van de grondexploitatie al bij aanvang was voorzien. Dat is juist. De rekenkamercommissie heeft ook niet anders willen concluderen. Wel achten we het van belang dat betrokkenen zich bewust zijn en blijven van het gegeven dat een dergelijke ontwikkeling grote publieke kosten met zich meebrengt.

Het college wijst erop dat de raad, anders dan in het onderzoeksrapport vermeld, wel is geïnformeerd over de samenwerkingsovereenkomst met de heer Mahu. Deze informatie heeft de rekenkamercommissie en de onderzoeker niet eerder bereikt. Bij dezen corrigeert de rekenkamercommissie het rapport op dit punt. Dit neemt niet weg dat de raad pas achteraf is geïnformeerd en op dat moment bijsturing niet meer mogelijk was. Er zat twee en een halve maand tussen het collegebesluit en het informeren van de raad. Onze aanbeveling, om meer 'checks and balances' in te bouwen en dergelijke overeenkomsten voor te leggen aan de raad, sluit hierbij aan. Majeure wijzigingen vragen om het terstond informeren van de raad, en dus niet alleen achteraf via de reguliere documenten in de besturingscyclus.

De artikel-19 procedure is formeel op de juiste wijze gecommuniceerd. In dit specifieke geval liepen de reguliere bestemmingsplanprocedure en de artikel-19 procedure evenwel gelijktijdig, waardoor onduidelijkheden ontstonden. In zulke gevallen is aanvullende communicatie, om voor raad en externe belanghebbenden duidelijk te maken hoe het procedureel in elkaar steekt, wenselijk.

De rekenkamercommissie is verheugd over de verbeteringen in de besluitvorming die college en raad met elkaar hebben afgesproken. Ook het overnemen van onze aanbevelingen doet ons deugd. Tot slot zien we inmiddels verdergaande ontwikkelingen in het centrum van Rhoon zelf, die bijdragen aan het bereiken van doelen die in de centrumvisie van 2006 waren geformuleerd. Voor de bewoners en ondernemers is dit van groot belang.