

## Gemeente Langedijk

Raadsvergadering van : 14 februari 2012  
Agendanummer : 10  
Portefeuillehouder : --  
Afdeling : Rekenkamer Castricum/Langedijk  
Opsteller :

---

### Voorstel aan de raad

Onderwerp : Rapport onderzoek Westerdel  
(16)  
Programma : Bestuur en burgers  
**Gevraagde beslissing** :

1. in te stemmen met conclusies en aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek;
2. burgemeester en wethouders te verzoeken de aanbevelingen uit te voeren;
3. kennis te nemen van de reactie van het college en de daarin aangekondigde uitvoering van de aanbevelingen nauwgezet te volgen.

#### 1. Aanleiding en vraagstelling

De gemeenteraad van Langedijk heeft de rekenkamer Castricum/Langedijk verzocht het woningbouwproject Westerdel/Mayersloot-West 2 te onderzoeken. Aanleiding voor dit verzoek is het feit dat uit een door de nieuwe coalitie gewenste heroverweging van dit project is gebleken, dat van enige bijstelling van dit project geen sprake kan zijn zonder dat dit grote financiële consequenties heeft voor de gemeente Langedijk.

De gemeenteraad acht het vanuit algemeen belang waardevol om het hele traject van plan-, contract- en besluitvorming (ambtelijk, college en raad) tot het concrete woningbouwproject Westerdel, aan een onderzoek te onderwerpen.

Gelet op het bovenstaande is voor dit rekenkameronderzoek de volgende centrale vraag geformuleerd:

*Is het project Westerdel op de beste wijze en verstandigste manier aangepakt en welke lessen kunnen uit dit project worden getrokken voor toekomstige woningbouwprojecten?*

Het antwoord op de vraag wordt gebaseerd op de beantwoording van de vier concrete vragen die de gemeenteraad heeft gesteld over het bouwproject:

- Is er bij de ontwikkeling optimaal rekening gehouden met de belangen van de gemeente Langedijk?
- Waarom is voor het bouwclaimmodel gekozen en waarom is dit doorgezet terwijl zich een economische crisis voordeed.
- Zijn de risico's die de gemeente bij deze ontwikkeling loopt acceptabel?
- Hoe oordeelt de rekenkamer over de informatievoorziening tussen college en gemeenteraad en specifiek over de informatievoorziening in de periode juli tot en met september 2010? Dit spitst zich toe op de vraag of het college naar de letter en de geest van de artikelen 169 lid 2 (actieve informatieplicht) en lid 3 (passieve informatieplicht) en 180 lid 2 (actieve informatieplicht) en lid 3 (passieve informatieplicht) Gemeentewet heeft gehandeld.

## **2. Conclusies**

De antwoorden op de door de raad gestelde vragen kunnen als volgt kort worden samengevat.

### *De belangen van de gemeente*

Met de belangen van de gemeente Langedijk is in dit project goed omgesprongen. Het plan heeft ook met de actualisatie van 2010 nog steeds een positief saldo en is tot het moment van dit onderzoek nog steeds economisch uitvoerbaar. Ook in ruimtelijke zin en voor wat betreft de wijze waarop de uitvoering plaatsvindt, wordt rekening gehouden met de belangen en wensen van de gemeente Langedijk.

### *De keuze voor het bouwclaimmodel*

Gelet op het feit dat de gemeente geen grondpositie in het te ontwikkelen gebied had, de gemeente wel een sterke regie op de ontwikkeling wilde voeren, een actieve grondpolitiek voorstaat en ook mee wilde delen in de opbrengsten uit het gebied, is het bouwclaimmodel een logische keuze als ontwikkelingsstrategie.

### *De risico's die de gemeente loopt*

De risicoverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelaars is te beschouwen als normaal bij zo'n soort ontwikkelingsstrategie. Dat is niet alleen in het algemeen zo bij bouwclaims, maar wordt ook nog eens bevestigd door de juridische toets die in 2010 op dit project is uitgevoerd. Bovendien is met de financiële risico's uit dit project rekening gehouden in het weerstandsvermogen.

### *Informatievoorziening tussen college en gemeenteraad*

Op grond van de verstrekte informatie hebben wij geconstateerd dat er naar onze mening geen wettelijke kaders zijn overschreden. Wel had de informatie-uitwisseling beter, structureler en transparanter gekund.



### **Beantwoording centrale onderzoeksvraag**

Alles overziende concludeert de rekenkamer dat het project Westerdel wordt uitgevoerd conform het grondbeleid dat de gemeente voorstaat. Gegeven de grondpositie die de gemeente had in dat gebied en gegeven de economische omstandigheden van dat moment, wordt het project ook op een volstrekt logische wijze uitgevoerd. Daarbij heeft de gemeente meer gestuurd op de kwaliteit van het project dan op het financiële resultaat, maar dat is op zichzelf een volstrekt legitieme politieke keuze.

De lessen die uit dit project te trekken zijn liggen ons inziens dan ook niet zozeer in de uitvoering van het project zelf, maar vooral in de communicatie erover en, in iets mindere mate, in het risicomanagement ervan.

### 3. Aanbevelingen

Onze aanbevelingen richten zich niet op de uitvoering van het project. Het is natuurlijk zeker in de huidige omstandigheden zaak om alert te zijn op de uitvoering en de blijvende levensvatbaarheid van het project. Wij hebben echter de indruk dat dit binnen het project goed geborgd is.

Onze aanbevelingen richten zich, gelet op onze bevindingen in het onderzoek, op het risicomangement en de informatie-uitwisseling. De aanbevelingen zijn er vooral op gericht om vooraf beter rekening te houden met de risico's die dergelijke projecten lopen bij een collegewisseling. Daarmee wordt beoogd de situatie zoals die zich in Langedijk na de collegewisseling in 2010 heeft voorgedaan, in het vervolg te voorkomen.

#### *Risicomangement*

In het onderzoek hebben wij geconstateerd dat vooral de financiële risico's aantoonbaar worden beheerst. Dat gebeurt vooral door een regelmatige actualisering van de grondexploitatie. Er zijn echter nog diverse andere projectrisico's die niet of minder expliciet zijn gemaakt en beheerst.

Een project en zeker een project als Westerdel kent risico's op diverse terreinen. Het gaat daarbij om juridische risico's, kwaliteitsrisico's, maar ook om politieke – en afzetrisico's met mogelijk grote financiële gevolgen. In het onderzoek is niet gebleken dat er in Langedijk bij het project Westerdel een afzetrisico is. Toch moet de gemeente dit altijd expliciet meenemen in de risico overwegingen van een bouwproject.

Het zou goed zijn om bij de aanvang van dergelijke projecten direct te starten met een risicomangement systeem dat in brede zin de risico's in elke fase van het project inventariseert, beoordeelt en van een beheersingsmaatregel voorziet. Op deze wijze was er een kans geweest dat de politieke discussie die in 2010 over het project ontstond, en de wijze waarop dat is gegaan, voorkomen of in ieder geval beperkt had kunnen worden.

#### *Informatie-uitwisseling*

In het onderzoek viel op dat er veelvuldig in de gemeenteraad over het project gesproken is, maar wel altijd als er een besluit genomen moest worden. Daarmee krijgt de informatie-uitwisseling enigszins een ad hoc karakter en is ook altijd gericht op het besluit dat moet worden genomen. Dat maakt het voor de gemeenteraad moeilijk om een integraal beeld bij het project te hebben en van daaruit de gevraagde beslissingen te beoordelen.

Wij adviseren dan ook om naast de informatievoorziening die nodig is voor te nemen besluiten ook op regelmatige basis en op gestructureerde wijze de gemeenteraad te informeren over projecten zoals Westerdel.

Een goede manier hiervoor zou kunnen zijn een kwartaalrapportage die, langs de in hoofdstuk 2 van het onderzoeksrapport gepresenteerde GOTICK+R elementen, laat zien hoe het met de projecten is gesteld.

Uiteraard moet bij de informatievertrekking wel rekening gehouden worden met de belangen van de gemeente.

Zo'n regelmatige gestructureerde informatievoorziening kan er naar onze mening aan bijdragen dat discussies zoals die bij het aantreden van het nieuwe college in 2010 over Westerdel ontstonden, beperkt blijven of zelfs worden voorkomen.

#### *Eigen personeel*

De gemeente Langedijk voert het project Westerdel uit met op de cruciale posities extern personeel. Op zich ligt het voor de hand om daar waar het aan eigen capaciteit en kwaliteit ontbreekt kennis en ervaring van buiten in te huren. Afhankelijk van de inschatting hoe vaak de gemeente nog dergelijke projecten zal uitvoeren zou overwogen kunnen worden dergelijke posities met eigen personeel op te vullen. Het voordeel is dat dan beter kennis vastgehouden wordt binnen de gemeente, maar ook dat met eigen personeel door de langere ervaring met de eigen gemeente ook beter aangevoeld kan worden op welke wijze, wanneer en hoe uitgebreid er gecommuniceerd moet worden over dergelijke projecten.

Overigens realiseren wij ons dat het niet eenvoudig is goede kwaliteit op het gebied van planeconomie of projectmanagement uit de markt aan te trekken. Een alternatief zou nog kunnen zijn jonge talenten uit de eigen organisatie via een loopbaantraject zelf op te leiden.

#### **4. Standpunt college van burgemeester en wethouders**

In haar reactie geeft het college aan dat het onderzoeksrapport een adequate indruk maakt en geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

“De aanbevelingen van de rekenkamer naar aanleiding van het onderzoeksrapport hebben betrekking op drie aspecten: risicomangement, informatie-uitwisseling en eigen personeel. Wij nemen deze aanbevelingen ter harte en laten u weten dat op dit vlak reeds flinke stappen zijn gezet. Zo is een aanvang gemaakt met het opstellen van kwartaalrapportages over de projecten. Daarnaast is de bemensing van ons projectbureau gewijzigd in die zin dat, in lijn met uw aanbeveling, de cruciale posities nu worden ingevuld met eigen mensen.”

#### **5. Nawoord van de rekenkamer**

De rekenkamer stelt met tevredenheid vast dat het college van burgemeester en wethouders de conclusies van de rekenkamer onderschrijft, en al stappen heeft gezet wat betreft de uitvoering van de aanbevelingen.

#### **Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit:**

Niet van toepassing

#### **Stukken die voor de raad ter inzage liggen:**

Rapport rekenkamer

Zuid-Scharwoude, 19 september 2011  
Rekenkamer Castricum/Langedijk,  
De voorzitter,

drs. P.A.M. van der Velde rc

## Gemeente Langedijk

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van de voorzitter van de Rekenkamer Castricum/Langedijk van 19 september 2011, nummer 16;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met conclusies en aanbevelingen uit het rekenkameronderzoek;
2. burgemeester en wethouders te verzoeken de aanbevelingen uit te voeren.
3. kennis te nemen van de reactie van het college en de daarin aangekondigde uitvoering van de aanbevelingen nauwgezet te volgen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Langedijk in zijn openbare vergadering van 14 februari 2012.

De voorzitter,

drs. J.F.N. Cornelisse

De griffier,

J. van den Bogaerde