



Gemeente Rotterdam  
Gemeenteraad  
d.t.k.v. de Griffie  
Coolsingel 40  
3011 AD ROTTERDAM

**datum** 18 februari 2019  
**ons kenmerk** RR/19.017/PH/RW/EL

**pagina** 1 van 8  
**betreft** R.O.16.06 beantwoording technische vragen

Geacht raadslid,

Ten behoeve van de technische vraag- en antwoordsessie op 6 maart 2019 van de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte inzake het rekenkamerrapport 'Voor het blok gezet' is de rekenkamer een aantal technische vragen gesteld. Hierbij treft u de schriftelijke beantwoording aan.

| Schriftelijke beantwoording Rekenkamer Rotterdam op gestelde vragen aan rekenkamer - tbv commissievergadering technische vragen Schiekadeblok - 6 maart 2019 |  |  |
|--|--|--|
| <i>vragen die in de kolom 'Vraag # Partij' ontbreken zijn niet beantwoord, aangezien deze aan het college zijn gesteld.</i>                                  |  |  |
| Fractie / vraag #  | vraag fractie  | Antwoord   |
| <b>CU/SGP</b>  |  |  |
| 1  | Welke overwegingen had de Rekenkamer om de rol van de raad geen onderdeel te laten zijn van haar onderzoek?  | De raad is in het dossier Schiekadeblok geen zelfstandige speler. Reeds in de naar de raad verzonden opzet van het onderzoek is de scope van het onderzoek aangegeven.   |
| 2  | Heeft de Rekenkamer in haar zoektocht naar de feitelijke gang van zaken ook onderzoek gedaan naar de betrouwbaarheid en juistheid van de informatieverstrekking van LSI aan de gemeente? Zo ja, welk beeld ontstaat daaruit? Zo niet, waarom niet? | Het onderzoek is gebaseerd op informatie die de rekenkamer hoofdzakelijk van de gemeente heeft ontvangen. Hierin is ook veel informatie aangetroffen afkomstig van LSI. Deze informatie is gebruikt tbv het chronologisch feitenrelaas. Daar waar deze informatie strijdig leek met andere informatie of anderszins, is de informatie nader op haar merites en bruikbaarheid beoordeeld. |
| 3  | Had de Rekenkamer de beschikking over en toegang tot alle informatie van LSI die de Rekenkamer mogelijk relevant achtte voor haar onderzoek? Zo niet, welke  | De rekenkamer heeft vanuit diverse bronnen informatie opgevraagd en ontvangen. Ook van LSI. Het is niet gebeurd dat LSI geen informatie aan de rekenkamer wilde verstrekken, terwijl de rekenkamer die wel wenste  |



|   |  |   |
|---|--|---|
|   | conclusies verbindt de Rekenkamer daaraan?   |   |
| 4 | Hoeveel zienswijzen uit de ambtelijke organisatie en LSI heeft de Rekenkamer ontvangen op de feitenreconstructie?  | De gemeente heeft zoals gebruikelijk in ambtelijk hoor en wederhoor één integrale ambtelijke reactie op de feitenreconstructie gegeven. Ook LSI heeft één integrale reactie op de feitenreconstructie (ontdaan van alle informatie die gebaseerd was of afgeleid was van geheime stukken) gegeven.  |
| 5 | Heeft de Rekenkamer in de feitenreconstructie onderzocht hoe, waarover en wanneer de raad al dan niet vertrouwelijk is geïnformeerd? Zo niet, waarom niet? Zo ja, kan de Rekenkamer hiervan een tijdlijn maken.  | Ja. Voor een overzicht verwijst de rekenkamer naar hoofdstuk 6 van de nota van bevindingen.   |
| 6 | Kan de Rekenkamer bevestigen dat college en ambtenaren binnen het mandaat van de raad hebben gehandeld zoals dat op pagina 65 van het rapport wordt verwoord. Zo nee, op welke manier en momenten is er buiten dit mandaat getreden? En door wie?  | De raad heeft geen formeel mandaat afgegeven. Zij heeft een besluit genomen over de toepassing van de algehele erfpachtmaatregel (€ 200 mln.) en daarbinnen het college de bevoegdheid gegeven specifieke cases te selecteren die onder de maatregel zouden kunnen vallen. Het college heeft vervolgens een besluit over mandatering genomen.   |
| 7 | Hoe verklaart de Rekenkamer dat een wethouder de door de raad gemandateerde ambtenaar kon overrulen?   | De raad heeft geen ambtenaar gemandateerd (zie vorige punt).  |
| 8 | <p>De onderhandelingen worden in onderstaande alinea uit het rapport gekenmerkt als hard, straight en met veel discussie. Maar de gemeente wordt in diezelfde alinea als 'te gemakkelijk' omschreven. Hoe rijmt de Rekenkamer dit met elkaar? En hoe rijmt de Rekenkamer bovenstaande alinea met de veel lagere dealprijs die uiteindelijk tot stand kwam?</p> <p><i>P61 Het onderhandelingsspel is hard gespeeld, maar volgens geïnterviewden wel straight. Het voornaamste knelpunt was de hoogte van de aankoopprijs door de gemeente. De door LSI gevraagde prijs van € 79,5 mln. wordt in een historische kostenspecificatie onderbouwd. Er is veel gediscussieerd over dit</i></p> | Uit alle gesprekken die zijn gevoerd komt naar voren dat gesprekken tussen gemeente en LSI -wat betreft de wijze waarop wordt onderhandeld- fair en straight was, maar wel hard. Dat zegt echter nog niet zoveel over het inhoudelijke verloop van het onderhandelstraject. In dat opzicht komt uit het onderzoek naar voren dat de gemeente niet kritisch genoeg is geweest op voorstellen en/of cijfermatige onderbouwing door LSI. |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    | <i>rapport. De gemeente gaat hierin te gemakkelijk mee.</i>  |   |
| 9  | Heeft de Rekenkamer vergelijkende projecten die gebruik maakten van de erfpachtmaatregel in haar onderzoek betrokken? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe kwamen andere projecten met de erfpachtmaatregel – die wel slaagden – tot stand? Ging het daar wezenlijk anders of ging dat op vergelijkbare wijze, maar met een andere uitkomst? Graag meer informatie over governance en projectstructuur. | Nee, want deze zaten niet in de scope van het onderzoek. Het onderzoek ging, conform het verzoek van de gemeenteraad, exclusief over het toepassen van de erfpachtmaatregel op het Schiekadeblok.   |
| 10 | Het rapport spreekt over geluiden van experts die de WVG een goed alternatief zouden vinden van de erfpachtmaatregel. Heeft de Rekenkamer of het College onderzocht wat het effect van toepassing van de WVG in deze specifieke situatie geweest zou zijn en welk beeld ontstaat daaruit?  | Nee, dit is niet door de rekenkamer onderzocht. Het is hier van belang te benadrukken dat de rekenkamer een chronologisch feitenonderzoek heeft uitgevoerd en derhalve inzichtelijk maakt wat er daadwerkelijk is gebeurd. Om dit inzicht heeft uw raad in 2016 ook expliciet verzocht. Dit betekent dat niet door de rekenkamer nader is onderzocht of andere alternatieven dan het toepassen van de erfpachtmaatregel op het Schiekadeblok wellicht beter waren geweest. Wel constateert de rekenkamer op basis van dossierstukken, zoals toegelicht in par. 2-4-12 op pag. 77 van het rapport, dat het alternatief van het vestigen van WvG als alternatief van de erfpachtmaatregel diverse malen ambtelijk is voorgesteld, maar door betrokken topambtenaren nooit als serieus alternatief is behandeld. |
| 11 | Heeft de Rekenkamer ook onderzoek gedaan naar de interne organisatie, governance en informatieuitwisseling binnen LSI? Zo ja, kan de Rekenkamer hier een beeld van schetsen, inclusief een schets van de betrokkenen, structuur en werkwijze? Zo nee, waarom niet?   | Nee, dit heeft de rekenkamer niet onderzocht. Dit zat niet in de scope van het onderzoek. Belangrijker is echter dat de rekenkamer geen bevoegdheden bij LSI heeft.   |
| 12 | In hoeverre acht de Rekenkamer de RSPW geschikt voor de onderhandelingsfase van een project?   | De RSPW is binnen Rotterdam een door de raad vastgesteld instrument om grote en kleine projecten mee op te zetten en uit te voeren. Gelet op het feit dat de voorbereidende fase in een project cruciaal is, is deze aanpak met name ook voor deze fase cruciaal. Om  |



|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | deze reden heeft de rekenkamer hier ook een aanbeveling aan gewijd.  |
| 13 | Heeft de Rekenkamer in haar onderzoek redenen gevonden waarom Dienst Stadsontwikkeling koos voor een klein team? Zo ja, welke zijn deze en hoe kwalificeert de Rekenkamer deze?   | De rekenkamer spreekt niet over een klein team, noch laat zij zich uit of het aantal betrokken ambtenaren toereikend was voor dit project. Gelet op het onderzoek is de rekenkamer van oordeel dat het wegvallen van checks en balances hier van groter belang was dan het aantal bij het project betrokken ambtenaren.  |
| 15 | Volgens LSI was 'Altijd duidelijk voor alle partijen dat er geen geld over was voor de daadwerkelijke ontwikkeling' (p70). Heeft de Rekenkamer deze bewering getoetst bij de gemeentelijke spelers? Wisten ambtenaren en/of wethouder vooraf dat het te betalen bedrag gebruikt zou worden om verliezen te dempen, het voorliggende plan in hoge onrealistisch was en dat daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied nog ver weg was? | Het citaat is niet volledig, aangezien de woorden '(de bouw)' aan het eind van de zin in het aangehaalde citaat ontbreekt. Met de ontwikkeling wordt dus de daadwerkelijke bouw bedoeld. Het was, zo blijkt uit het dossier, voor alle betrokken spelers duidelijk dat de aankoopprijs van € 52 mln. niet toereikend was om ook de uiteindelijke financiering van de bouw te dekken. |
| 16 | Welk belang hadden ambtenaren en wethouder volgens de Rekenkamer om een ogenschijnlijk slechte deal te sluiten?   | Dit is gelet op de in de onderzoeksupzet vastgelegde vraagstelling niet onderzocht.  |
| 17 | Kan de Rekenkamer een matrix maken van risico's en betrokken partijen en in deze matrix aangeven bij wie de risico's wel of niet bekend waren en welke weging er door betrokken aan gegeven is?   | Deze risico's worden in het rapport reeds benoemd en toegelicht; zie onder andere paragraaf 2-4-11.  |
| 18 | Hoe duidt de Rekenkamer dat er een veel lagere dealprijs tot stand kwam door interventie van de wethouder? Op basis van welke informatie kwam de wethouder tot deze aanpassing?   | Uit het dossier blijkt dat de verantwoordelijk wethouder op een lagere prijs heeft aangedrongen. Concrete informatie op basis waarvan hij tot dit besluit kwam, ontbreekt.   |
| 19 | Heeft de Rekenkamer onderzocht wat er gebeurd zou zijn als LSI niet akkoord gegaan zou zijn met het laatste bod van de gemeente? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke opties wilde de gemeente dan inzetten? Zou de prijs dan toch aangepast zijn?   | Uit het dossier blijkt dat LSI in dat geval failliet zou zijn gegaan. De rekenkamer heeft dit scenario, dat zich niet heeft voorgedaan, niet nader onderzocht gelet op de vraagstelling en scope van het onderzoek.  |



|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| 20                | Het redelijk alternatief dat uit het rapport naar voren komt is: LSI failliet laten gaan en als gemeente zelf verwerven. Heeft de Rekenkamer de haalbaarheid hiervan onderzocht en getoetst. Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat zijn de bevindingen op dit vlak?       | De rekenkamer heeft de haalbaarheid hiervan niet onderzocht, omdat dat buiten de scope van het onderzoek valt. Overigens hebben ambtenaren, zo wordt weergegeven in paragraaf 2-4-12, deze analyse wel gedaan en alternatieven geopperd (zie groen kader op pagina 78).   |
| 21                | Heeft de Rekenkamer onderzocht of de afspraak met LSI onderdeel geweest is van een groter geheel van afspraken tussen de gemeente en LSI? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat zijn de bevindingen op dit vlak?  | Nee. Dit was geen onderdeel van de scope van het onderzoek.   |
| 24                | Welke aanbevelingen heeft de Rekenkamer als het gaat om de rol en functioneren van de raad in dergelijke processen? Met andere woorden: wat zou de raad in haar eigen opstelling en processen moeten veranderen?  | Het functioneren van de raad is niet onderzocht. Daarom zijn geen aanbevelingen gedaan die betrekking hebben op het functioneren van de raad in dit type dossiers.  |
| <b>DENK</b>       |   |   |
| 1 (aan RKR)       | Kunt u inzichtelijk maken wat uw bevoegdheid is als het gaat om de openbaarmaking van de verschillende onderliggende stukken?   | De rekenkamer mag uit alle onderliggende stukken zaken openbaar maken, behoudens naar haar aard vertrouwelijke informatie en informatie uit stukken waarop de raad of college geheimhouding heeft gelegd.   |
| <b>GroenLinks</b> |   |   |
| 1 (aan RKR)       | Wat is de standaardprocedure omtrent de geheimhouding van agendaposten van het college bij het opstellen van rekenkamerrapporten, die zijn toch altijd geheim?  | Indien uit agendaposten duidelijk blijkt dat het om een geheim stuk gaat, kan de rekenkamer hiervan wel kennis nemen, maar niet uit citeren of parafaseren. De rekenkamer kan wel citeren uit andere agendaposten.  |
| 2 (aan RKR)       | Zijn er documenten waarop het college actief geheimhouding heeft gelegd in het kader van het onderzoek van de Rekenkamer?   | Het college heeft in het kader van de erfpachtmaatregel Schiekadeblok geheimhouding gelegd op diverse stukken waarvan de rekenkamer voor het onderzoek gebruik heeft gemaakt.   |
| 3 (aan RKR)       | Klopt het dat alle door de rekenkamer relevant beoordeelde stukken door de raad openbaar zijn gemaakt waarna de rekenkamer zelf heeft beoordeeld dat vervolgens het rapport klaar was voor publicatie en besproken kon worden? Zijn er nog relevante stukken waarop | De raad heeft op verzoek van de rekenkamer besloten van een bepaald aantal documenten de eerder opgelegde geheimhouding af te halen. Van een aantal andere geheime raadsstukken waarnaar de rekenkamer in haar rapport niet verwijst heeft de rekenkamer dit verzoek niet gedaan. Deze stukken zijn dus nog geheim. |



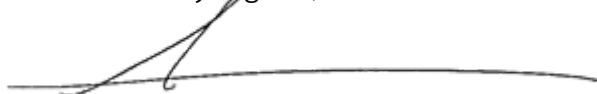
|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
|                          | de Raad geheimhouding heeft gelegd?   |  |
| 4 (aan RKR)              | Welke geheime stukken van college of raad ontbreken nu nog aan het dossier als Hofstra verwijst naar de 2,5 meter dossier onderliggend aan de interviews?   | In het dossier van de rekenkamer zitten diverse stukken waarop nog immer geheimhouding rust. Ervan uitgaande dat de gemeente volledig gehoor heeft gegeven aan het verzoek van de rekenkamer alle beschikbare relevante stukken (geheim en openbaar) aan de rekenkamer te overhandigen, ontbreken er geen geheime stukken in het dossier van de rekenkamer.  |
| 5 (aan RKR)              | De rekenkamer heeft vanuit de ambtelijke organisatie zienswijzen ontvangen op zowel de feitenreconstructie als op de nota van bevindingen, om welk aantal ging dat?   | De rekenkamer heeft vanuit de ambtelijke organisatie op zowel de concept nota van bevindingen als op de concept feitenreconstructie in het kader van ambtelijk hoor en wederhoor desgevraagd een integrale reactie ontvangen.  |
| 6 (aan RKR)              | Wat is nu precies de betrokkenheid van LSI in de locatie RCD op dit moment en de juridische of anderszins materiele positie van LSI bij de parkeerstrook op in andere delen van het gebied?   | Over de precieze betrokkenheid van LSI in de locatie RCD kan de rekenkamer geen uitspraken doen. De rekenkamer verwijst hiervoor naar beantwoording door het college. De huidige positie van LSI in het gebied is wel onderzocht, maar vanwege de geheimhouding die op diverse stukken ligt, kan de rekenkamer hierover geen verdere details verschaffen. Wel concludeert de rekenkamer dat LSI nog immer een positie heeft in het RCD gebied. |
|                          |   |  |
| <b>PvdA</b>              |   |  |
| 1                        | Welke argumenten lagen ten grondslag aan het feit dat de rol van de gemeenteraad niet in het onderzoek is betrokken?  | Zoals de vraagstelling van het onderzoek toont, is gekeken of het college de raad betrouwbaar heeft geïnformeerd. Het handelen van de raad maakt geen onderdeel uit van de scope en de vraagstelling van het onderzoek. Zie ook de beantwoording van vraag 1 van de CU/SGP.  |
| 2<br>(erfpachtmaatregel) | De suggestie in het rapport lijkt dat met WVG minder risico's zouden zijn gelopen in deze casus dan bij de erfpachtmaatregel; klopt dat? Kunt u dat toelichten? In het bijzonder daarbij graag toelichten de invloed van faillissement, de gevolgen voor erfpachtcanon en de waarde bij toepassing van de verschillende instrumenten. | Het rapport wekt geen suggesties, maar geeft feitelijk weer wat zich in het dossier heeft afgespeeld. In paragraaf 2-4-12 wordt geschetst dat WvG door ambtenaren als alternatief is aangereikt voor de erfpachtmaatregel.   |
| 3<br>(erfpachtmaatregel) | De constatering is dat in deze casus meer waarborgen  | Ambtelijk is diverse malen gesteld dat het aangaan van een   |



|                |   |  |
|----------------|---|--|
|                | hadden moeten worden gevraagd; wat zouden die 'meer' dan kunnen zijn geweest? Waren daar adviezen over uit de ambtelijke organisatie? Welke waren dat concreet?   | erfpachtmaatregel als deze zonder voorafgaande zekerheid van het hebben van een hoofdhuurder zeer risicovol is. Een ander voorbeeld is dat meer zekerheid vereist was op de onderbouwing van de kostenopgaaf van LSI die ten grondslag lag aan de aankoopprijs.  |
| 1 (tijdlijn)   | In het rapport staat dat bij de finale besluitvorming in 2009 door het College de toen voorliggende informatie onvoldoende was cq niet klopte. Kan u concreet aangeven wat er ontbrak en wat er niet klopte aan de informatie, risico-beschrijving etc. En waarom die informatie essentieel was | Zie hoofdconclusie 2, het gaat hier met name over de discrepantie tussen de bekend zijnde (omvang van) risico's en de duiding hiervan richting het college. De ernst en mogelijke impact van risico's die binnen het ambtelijk apparaat bekend waren, kwamen niet terug in de officiële stukken van het college. Aangezien hier geheimhouding op ligt, kan hier niet concreter op worden ingegaan.   |
|                |   |  |
| <b>VVD</b>     |   |  |
| 1 (aan RKR)    | Op sommige punten wordt gesteld dat de rekenkamer niet heeft kunnen achterhalen dat het college ergens over is geïnformeerd. Daarna wordt geconcludeerd dat het college dus niet is geïnformeerd. Hoe maakt de rekenkamer deze sprong van het ontbreken van bewijs naar de conclusie?           | In het rapport concludeert de rekenkamer in het geheel niet dat het college niet volledig is geïnformeerd. Dat zou ook niet kunnen, omdat er geen zicht is op hoe wethouders buiten de officiële kanalen om zijn bijgepraat. Wél stelt de rekenkamer vast dat in de officiële documenten op basis waarvan het college tot besluitvorming komt, cruciale informatie ontbreekt, die ambtelijk wel bekend was. Dit alles in ogenschouw nemend zijn er <i>geen</i> aanwijzingen dat het college volledig is geïnformeerd. Zie hoofdconclusie 2 van het rapport en de daarbij behorende onderbouwing. |
| 2 (aan RKR)    | Heeft de rekenkamer deze bevindingen en conclusies geverifieerd bij de toenmalige collegeleden? Met wie is gesproken en op welke momenten is dit gebeurd?   | De rekenkamer heeft met beide verantwoordelijk wethouders gesproken. Dit is tijdens het onderzoek gebeurd.   |
|                |   |  |
| <b>50 PLUS</b> |   | <i>in reactie op de inleiding van fractie 50 PLUS geeft de rekenkamer aan op de volgende vragen NIET te (kunnen) antwoorden: vragen 1 t/m 20, 23 t/m 32 en aanvullende vraag 33</i>  |
| 21             | De rekenkamer stelt in haar onderzoek regelmatig vast dat de risico-informatie op basis waarvan het college akkoord gaat met de afsluiting van de erfpachtmaatregel komt niet overeen met de risico-  | Op beide deelvragen luidt het antwoord nee. De rekenkamer is hiertoe niet bevoegd.   |

|                           |  |  |
|---------------------------|--|--|
|                           | <p>informatie die ambtelijk bekend was. Helaas is dit niet te verifiëren omdat dit geheime informatie is van het college.</p> <p>(1) Is de rekenkamer bevoegd om de door het college aangeleverde geheime documenten openbaar te maken?</p> <p>(2) Is de rekenkamer bevoegd om de door het college aangeleverde geheime documenten onder geheimhouding aan de raad te geven?</p> |  |
| 22                        | Zijn alle documenten waarop de gemeenteraad door de jaren heen geheimhouding heeft gelegd alsnog in december 2018 vrijgegeven en openbaar geworden?  | Dit is gebeurd voor een aantal documenten waarvoor de rekenkamer bij de raad een verzoek had ingediend. Niet alle documenten waarop de raad geheimhouding heeft gelegd zijn dus openbaar geworden. Alleen van die documenten die relevant waren voor de vereiste transparantie in de onderbouwing van de conclusies, is de geheimhouding eraf gehaald. |
| <b>Leefbaar Rotterdam</b> |  | <i>De fractie Leefbaar Rotterdam stelt alle vragen aan het college van B&amp;W</i>   |
| <b>GDA</b>                |  | <i>De CDA fractie stelt alle vragen aan het college van B&amp;W</i>  |

Met vriendelijke groet,



Drs. P. Hofstra RO CIA  
directeur