



De slag om Fortezza

Rekenkamer Commissie Almelo

De slag om Fortezza

Een feitenonderzoek naar de grondaankopen en grondverkoop van de voormalige Praxislocatie / Fortezza locatie

Rekenkamercommissie Almelo (RCA)

26 januari 2012

Samenstelling:

Drs. W.J. Oosterveld-Sanders, extern lid en voorzitter

Drs. A.B.M. Gloerich, extern lid

Dr. C.G.M. Jenniskens, extern lid

Drs. E. de Haan, extern lid

Drs. D.G. Mikkers-Pruim

M.J.C. van Doorn, intern lid

A. Abdullatif, intern lid

I.A.M. ten Seldam-Even, intern lid

Contact:

secretaris/onderzoeker drs. A.A. de Boer

RekenkamerCommissie Almelo

Postbus 5100

7600 GC Almelo

Telefoon 0546-541765

E-mail a.deboer@almelo.nl

Internet www.almelo.nl

Inhoudsopgave

	Pagina
Voorwoord	5
Hoofdstuk 1 Het onderzoek	
1.0 Inleiding	6
1.1 Afbakening van het onderzoek	6
1.2 Doelstelling, vraagstelling en onderzoeksvragen	7
1.3 Normenkader	7
1.4 Verantwoording en opbouw van het rapport	8
Hoofdstuk 2 Bevindingen	
2.0 Context	11
2.1 Aankoop van de voormalige Praxislocatie op 11 juni 2003 door de gemeente Almelo	13
2.2 Verkoop (8 december 2004) en levering (29 juni 2006) van de grond door de gemeente Almelo aan OMA BV	17
2.3 Periode 2008-2010	23
2.4 Vanaf 1 juli 2010	30
Hoofdstuk 3 Financiën	
3.0 Financiën	36
3.1 De grondexploitatie	36
3.2 De vordering op OMA BV	37
3.3 De afwikkeling van grondexploitatiecomplex 28	38
3.4 Verwerking in de jaarrekening	39
3.5 De leges	40
Hoofdstuk 4 Antwoorden op de onderzoeksvragen	
4.0 Onderzoeksvragen	41
4.1 De overeenkomsten	41
4.2 Bevoegdheden, taken en rollen	42
4.3 Aansturing, regie en informatie-uitwisseling	43
4.4 Besluitvorming	44
4.5 Schadeloosstelling	44
Hoofdstuk 5 Samenvatting bevindingen, conclusies en leerpunten	
5.1 Samenvatting en conclusies	46
5.2 Leerpunten	48
Bestuurlijke reactie College van Burgemeester en Wethouders	50
Nawoord Rekenkamercommissie	53
Bijlage 1 Overzicht van geïnterviewde personen	55
Bijlage 2 Overzicht structuur Van der Looy Vastgoed Groep	56
Bijlage 3 Samenstelling College van Burgemeester en Wethouders 2002-2011	57
Bijlage 4 Chronologisch overzicht van de gebeurtenissen	58



Artist impression van de Residentie Fortezza

Voorwoord

Naar aanleiding van een verzoek daartoe door de Raad van de gemeente Almelo, heeft de Rekenkamercommissie Almelo (RCA) een onderzoek uitgevoerd naar de gang van zaken rond de zogenoemde Fortezza locatie. Het betreft hier een feitenonderzoek naar de grondaankopen en de grondverkoop van de betreffende locatie. Het onderzoek strekt zich uit over de periode 1 mei 2000 tot en met 2 maart 2011.

Zoals de Raad heeft verzocht gaat het om een feitenonderzoek met daarbij het formuleren van leerpunten voor de toekomst op grond van dit onderzoek. De RCA heeft alvorens te komen tot leerpunten eerst conclusies geformuleerd.

Het onderzoek heeft aanmerkelijk meer tijd in beslag genomen dan aanvankelijk door de RCA was aangenomen. Dit heeft te maken met het feit dat het onderzoek moest worden verricht aan de hand van erg veel, ongeordend feitenmateriaal.

De RCA geeft aan niet de zekerheid te bieden dat **alle** feiten in dit rapport zijn opgenomen en is er van overtuigd dat meer bestudering van notities, mails en gespreksverslagen nog meer feiten zou hebben opgeleverd. Dit zou echter het beeld dat de RCA schetst rond de gebeurtenissen in dit dossier niet hebben veranderd.

De RCA heeft in dit rapport de feiten en de omstandigheden zo objectief mogelijk weergegeven in de hoofdstukken 2 tot en met 4, die de bevindingen van dit onderzoek weergeven. In hoofdstuk 5 komt de RCA tot haar conclusies en heeft op grond daarvan de leerpunten voor Raad en College opgesteld.

De RCA wil van de gelegenheid gebruik maken om een ieder die aan de totstandkoming van dit onderzoeksrapport een bijdrage heeft geleverd hiervoor dank te zeggen. De RCA heeft bij het onderzoek alle medewerking van betrokkenen ondervonden.

Namens de Rekenkamercommissie Almelo



Drs. W.J. Oosterveld-Sanders, voorzitter

Hoofdstuk 1**Het onderzoek****1.0****Inleiding**

Op 11 november 2010 heeft de Raad van de gemeente Almelo een motie aangenomen, waarin de Rekenkamercommissie Almelo (RCA) wordt verzocht een onderzoek te doen naar het zogenoemde Fortezza dossier. De intentie van de indieners van de motie was om op basis van de feiten, die zich hebben voorgedaan in de afgelopen jaren, leermomenten voor de toekomst vast te leggen.

De RCA heeft het verzoek in overweging genomen en heeft op 23 november 2010 met nagenoeg alle fracties een oriënterend gesprek gehad (één fractie heeft schriftelijk gereageerd).

Op grond van de gevoerde gesprekken, en de inmiddels geraadpleegde stukken, heeft de RCA besloten positief te reageren op het verzoek van de Raad van Almelo en heeft het onderzoek uitgevoerd. Op 4 januari 2010 heeft de RCA het onderzoeksplan aan de Raad en aan het College doen toekomen.

1.1**Afbakening van het onderzoek**

Zoals in het onderzoeksplan is opgenomen is in het dossier Fortezza een aantal markante momenten te onderkennen:

1. De overdracht van een perceel grond, groot 5.981 m², door Ontwikkelingsmaatschappij Almelo B.V. (OMA BV) aan de gemeente Almelo op 11 juni 2003. OMA BV heeft deze grond in bezit sinds 19 mei 2000.
2.
 - a. De (ver)koopovereenkomst met betrekking tot een perceel grond, groot 8.875 m², tussen de gemeente Almelo en de OMA BV op 8 december 2004. OMA BV is een dochteronderneming van Van der Looy Projektmanagement B.V. (LPM BV).
 - b. De levering van dit perceel, groot 8.875 m², door de gemeente Almelo aan OMA BV op 29 juni 2006.
3. Het passeren van de akte voor de teruglevering van het perceel grond, zoals bedoeld onder 2a, door OMA BV aan de gemeente Almelo op 2 maart 2011.

In het onderzoeksplan voor dit onderzoek had de RCA de tijd afgebakend op 30 november 2010, de datum waarop de Raad van de gemeente Almelo op voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders de grondexploitatiebegroting voor complex 28 vast heeft gesteld. De RCA heeft inmiddels kennis genomen van de teruglevering van het perceel door OMA BV aan de gemeente Almelo op 2 maart 2011 en is van oordeel dat dit een natuurlijk eindpunt is van dit dossier. Daarom is besloten om in navolging van de andere ijkpunten in het onderzoek te kiezen voor deze datum van overdracht als einddatum van het onderzoek.

De RCA heeft bovengenoemde overdrachtsmomenten als belangrijke

ijkpunten in het onderzoek beschouwd en heeft zich in het onderzoek met name op deze gebeurtenissen gericht, waarbij relevante feiten en omstandigheden die zich hebben voorgedaan, althans feiten en omstandigheden waarvan de RCA kennis heeft kunnen nemen, zijn betrokken.
In de tijd gezien bestrijkt het onderzoek de periode 1 mei 2000 en tot op 2 maart 2011.

1.2 Doelstelling, vraagstelling en onderzoeksvragen

1.2.1 Doelstelling

De RCA wil met het onderzoek naar het dossier Fortezza inzicht geven in de feiten en omstandigheden en daar waar mogelijk leerpunten vast leggen voor Raad en College.

1.2.2 Vraagstelling

Wat zijn de feiten en omstandigheden, die zich hebben voorgedaan in het dossier Fortezza in de periode tussen 1 mei 2000 en 2 maart 2011 en welke leerpunten zijn hieruit af te leiden voor Raad en College?

1.2.3 Onderzoeksvragen

Afgeleid van de doelstelling en de vraagstelling, heeft de RCA de volgende onderzoeksvragen geformuleerd.

1. Hoe is de besluitvorming over de transacties verlopen?
2. Hoe zijn de contracten ten behoeve van de transacties tot stand gekomen?
 - a. Wie waren de actoren, die een rol hebben gespeeld?
 - b. Wat was die rol?
 - c. Heeft er een toetsing plaatsgevonden op de te sluiten contracten?
 - d. Zo ja, door wie en wat hield deze toetsing in?
 - e. Wat zijn de redenen geweest voor de gemeente Almelo om de gronden te verwerven of te verkopen?
 - f. Zijn er in de contracten (of daarbuiten om) specifieke voorwaarden gesteld en zo ja, welke?
 - g. Hebben er één of meerdere schadeloosstellingen plaatsgevonden?
 - h. Zo ja, wie is door wie schadeloos gesteld, op grond waarvan en op basis van welke factoren is het bedrag van de schadeloosstelling tot stand gekomen?
3. Hoe is de verantwoording verlopen?
 - a. Was er informatie-uitwisseling tussen ambtelijke organisatie, College en Raad?
 - b. Zo ja, welke en hoe verliep deze?
 - c. Hoe heeft de (financiële) verantwoording plaatsgevonden?

1.3 Normenkader

Er is geprobeerd om de normen zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de onderzoeksvragen. De volgende normen worden in dit

onderzoek gehanteerd:

1. Bij besluitvorming is voldaan aan de vereisten uit de gemeentewet, de Wet Openbaarheid van Bestuur, de Europese regelgeving met betrekking tot staatssteun en andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving en de delegatieregeling en de mandaatregeling van de gemeente Almelo.
2. De Raad heeft de rol gespeeld, die hem wettelijk toekomt en het College heeft vanaf het moment van de wettelijke verplichting daartoe in 2002 voldaan aan de actieve informatieplicht.
3. De contracten voldoen aan de wettelijke vereisten.
4. Er heeft een toetsing van de te sluiten contracten plaatsgevonden door deskundigen.
5. Er heeft een volledige, transparante en tijdige informatie-uitwisseling plaats gevonden tussen ambtelijke organisatie, College en Raad. Als dit vanwege het vertrouwelijke karakter niet in het openbaar plaats kon vinden, is de Raad vertrouwelijk geïnformeerd.
6. De verantwoording heeft plaatsgevonden volgens de wettelijke richtlijnen en de Raad heeft daarbij de rol vervuld die hem volgens het budgetrecht toekomt.

1.4

Verantwoording en opbouw van het rapport

1.4.1

Verantwoording

Rond het dossier Fortezza hebben zich in de loop der jaren veel gebeurtenissen voorgedaan. De RCA heeft getracht de belangrijkste samen te vatten in een overzicht, zoals door de Raad verzocht was. Het bestuderen van de beschikbare documentatie bleek in de praktijk lastig vanwege een aantal factoren:

- a. De te bestuderen periode besloeg meer dan 10 jaren.
- b. De documenten kwamen voort uit meerdere bronnen, te weten raadsbesluiten en -verslagen, Collegebesluiten en – besluitenlijsten, dossiers met besprekingsverslagen, etc. en de dossiers uit het bestuurlijk archief (Documentaire Informatievoorziening).
- c. De niet officiële dossiers waren grotendeels niet op rubrieken of tijd opgeborgen in het archief, maar waren beschikbaar als “ruw materiaal” waardoor de RCA zelf nog moest rubriceren en sorteren en beoordelen of iets belangrijk was of niet.

Dit alles heeft er toe geleid dat het onderzoek langere tijd in beslag heeft genomen dan aanvankelijk ingeschat door de RCA. De RCA heeft haar uiterste best gedaan om zo volledig mogelijk te zijn, maar heeft niet alles op kunnen nemen, omdat het rapport dan onleesbaar zou worden. Tenzij ze wezenlijke informatie bevatten zijn de in het dossier aangetroffen mails niet in het overzicht opgenomen.

1.4.2

Opbouw rapport

Het rapport is als volgt opgebouwd.
In hoofdstuk 2 zijn de bevindingen opgenomen. Dit omvat een overzicht van de gebeurtenissen rond de kwestie Fortezza vanaf 1

mei 2000 tot en met 2 maart 2011. Zoals vooraf is aangegeven zijn de ijkpunten hierin extra benadrukt, maar wordt ook een overzicht gegeven van andere in de ogen van de RCA relevante feiten en gebeurtenissen.

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de financiële geschiedenis van Fortezza. De RCA heeft zich hierbij beperkt tot de gegevens, zoals ze zijn verantwoord in de officiële stukken, en heeft alle tussentijdse (proef)berekeningen weggelaten.

In hoofdstuk 4 worden de onderzoeksvragen beantwoord.

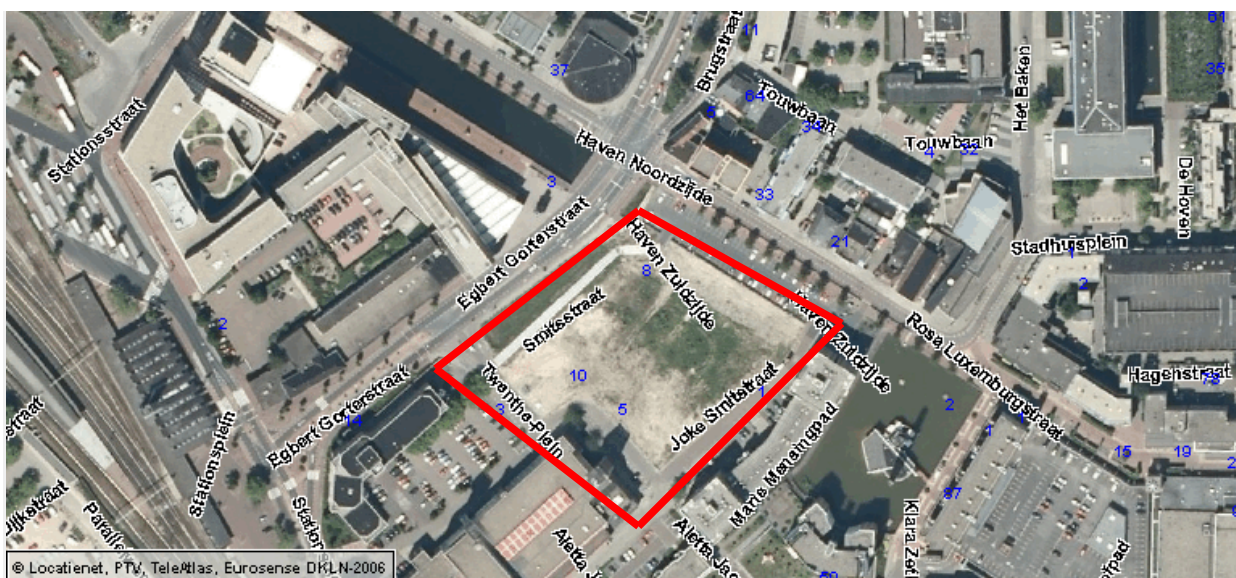
Hoofdstuk 5 begint met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen. Daarna zijn de conclusies opgenomen zoals die volgens de RCA zijn te trekken en het hoofdstuk sluit af met de leerpunten die voor de diverse partijen uit het dossier zijn af te leiden.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de door de RCA voor dit onderzoek geïnterviewde personen.

In bijlage 2 is de structuur van Van der Looy Vastgoed Groep schematisch weergegeven.

In bijlage 3 is de samenstelling van het College van Burgemeester en Wethouders over de periode 2002-2011 weergegeven.

In bijlage 4 zijn de belangrijkste feiten en gebeurtenissen opgenomen, waarbij de RCA niet de intentie heeft volledig te zijn, maar wel de essentie (data, bronnen en betrokken partijen) heeft weergegeven.



Rood omkaderd:
Globale aanduiding (luchtfoto) van de voormalige Praxislocatie/ Fortezza terrein

Hoofdstuk 2

Bevindingen

2.0

Context

In dit hoofdstuk zullen de bevindingen worden weergegeven, waarbij per paragraaf de markante ijkpunten het uitgangspunt vormen.

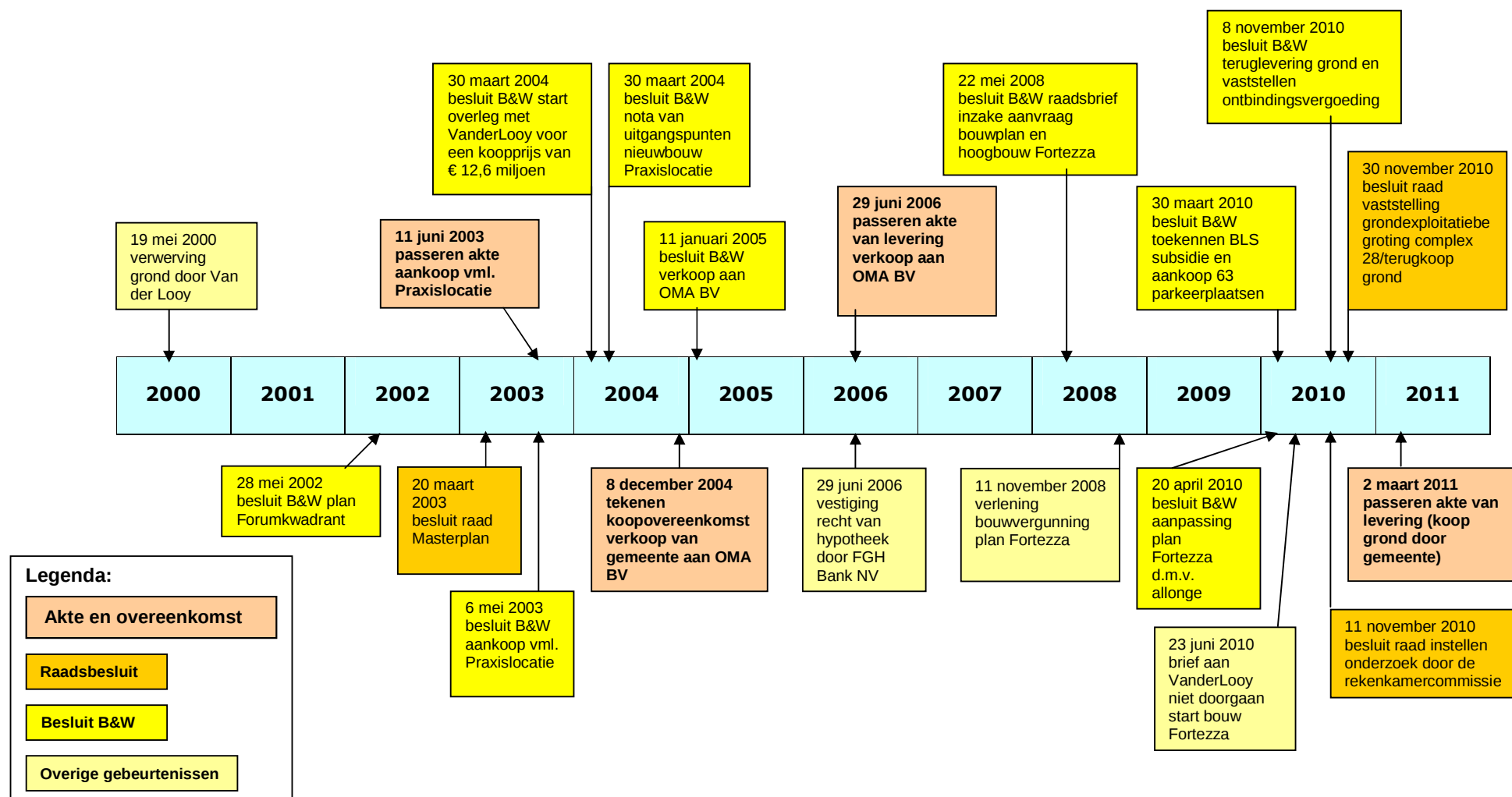
Dit hoofdstuk bevat een uitgebreide samenvatting van het zogenoemde feitenrelaas waar de gemeenteraad van Almelo middels een motie, aangenomen op 11 november 2010, om heeft verzocht. De beschrijving van de gebeurtenissen vindt een aanvang in 2000. Op dat moment waren de economische mogelijkheden optimaal: alle woningen die werden gebouwd waren op de kortst mogelijke termijn verkocht. De stad Almelo had volgens het toenmalige College wel wat meer allure nodig en het economische tij was hiervoor gunstig. Het College had veel ambitie om van de stad wat te maken. De gemeente Almelo had in het verleden al vaker zaken gedaan met Van der Looy Projektmanagement en beide partijen hadden een goede vertrouwensband opgebouwd in de loop der jaren. Uit de door de RCA gehouden interviews blijkt dat zowel het College als Van der Looy in de beginfase van oordeel waren dat de plannen ambitieus waren voor de schaal van de gemeente Almelo, maar beide partijen waren vast voornemens de stad Almelo meer allure te geven.

In de loop van 2008 en 2009 veranderden de economische omstandigheden en de situatie op de woningmarkt verslechterde met minder doorstroom, dalende prijzen en minder vraag tot gevolg.

In onderstaande tijdsbalk zijn de (twintig) belangrijkste gebeurtenissen, besluiten en overeenkomsten met betrekking tot de ontwikkeling van de voormalige Praxislocatie en later Fortezza weergegeven. De tijdsbalk gaat over een tijdspanne van 11 jaar (mei 2000 tot maart 2011). De in de tijdsbalk opgenomen gebeurtenissen, besluiten en overeenkomsten komen in de navolgende paragrafen aan bod.

Figuur 1:

Tijdsbalk belangrijkste gebeurtenissen, besluiten en overeenkomsten m.b.t. ontwikkeling van de voormalige Praxislocatie en later Fortezza



2.1

Aankoop van de voormalige Praxislocatie op 11 juni 2003 door de gemeente Almelo

Mei 2000
*Start verwerving
 percelen en ontwerp
 Forumkwadrant
 door Van der Looy*

Op **1 mei 2000** (de startdatum van dit onderzoek) is het perceel grond, op dat moment genoemd "voormalige Praxislocatie" nog niet in bezit van Ontwikkelingsmaatschappij Almelo B.V. (OMA BV). Uit de beschikbare stukken blijkt dat op 19 mei 2000 het perceel in bezit is gekomen van Berghege-Van der Looy B.V. De naam van deze firma wordt op 31 mei 2000 gewijzigd in Ontwikkelingsmaatschappij Almelo B.V. Deze B.V. is een volledige dochteronderneming van Van der Looy Projektmanagement B.V. (LPM BV), die op haar beurt weer een volledige dochter is van de Van der Looy Groep B.V., statutair gevestigd te Weert.

2002

Van der Looy (LPM BV en OMA BV) stelt, in nauw overleg met de gemeente Almelo, voor deze locatie een ontwerp op (Forumkwadrant) en zet medio juni 2002 voor de eerste fase van het bouwplan de benodigde procedures in gang. Het plan Forumkwadrant gaat uit van een bouwplan van 151 appartementen en 4.270 m² aan commerciële ruimte voor de 1^e fase en in een 2^e fase nog eens extra commerciële ruimten.

Mei 2002
*College stemt in met
 planontwikkeling*

Het College neemt op **28 mei 2002** het besluit om in te stemmen met de planontwikkeling zoals door Van der Looy is ingediend en daarvoor de aanvraag van de bouwvergunning en de wijziging van het bestemmingsplan met een artikel 19.1 WRO procedure op te starten. Tevens zou met Van der Looy een samenwerkingsovereenkomst ter realisering van het bouwplan worden getekend. Een concept overeenkomst was al opgesteld. De Raad wordt in de commissie Wonen en Leven op 6 juni 2002 ingelicht over de planvorming. De bedoeling is indien er geen bezwaren worden ingediend binnen 6 maanden de bouwvergunning te verlenen. Op 10 juni 2002 wordt een inspraakavond voor de bewoners gehouden; er worden tegen het bouwplan enkele zienswijzen ingediend door de buurtbewoners.

Oktober 2002
*De marktomstandig-
 heden veranderen*

In **oktober 2002** geeft Van der Looy aan vanwege veranderde marktomstandigheden aanpassingen in het bouwplan te willen doorvoeren, namelijk meer woningen in plaats van kantoorruimte, en dringt bij de gemeente aan op het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst.

Inmiddels is de gemeente Almelo bezig met de ontwikkeling van het Masterplan Almelo. Dit plan omvat een breed scala aan deelplannen, waaronder een plan voor de binnenstad. Het is een visie op hoe Almelo in balans moet worden gebracht wat betreft wonen, werken en recreëren. De binnenstad neemt in dit plan een belangrijke plaats in. De ontwikkeling van het Masterplan vindt plaats in de jaren 2002 en 2003. Bij de ontwikkeling wordt het stedenbouwkundig bureau BVR ingeschakeld. Het wordt duidelijk dat de plannen voor de binnenstad uit het Masterplan en de plannen voor de bouw het Forumkwadrant niet bij elkaar passen. Alle plannen, zo ook met betrekking tot de voormalige Praxislocatie/Forumkwadrant, zijn door BVR en de voor het Masterplan ingestelde ijkgroep en stuurgroep in het kader van het Masterplan beoordeeld. De ligging van het

Forumkwadrant past niet in de beoogde loop- en zichtlijnen van en naar het station en centrum.

Daarna vinden tussen de gemeente en Van der Looy een aantal gesprekken en briefwisselingen (tussen november 2002 en maart 2003) plaats over aanpassing van het plan en de verkoop van de grond. Tijdens de gesprekken geeft Van der Looy aan voorwaarden te stellen aan verdere medewerking aan de planvorming, namelijk eerste preferente partij te zijn bij één of meerdere projecten uit het Masterplan met minimaal hetzelfde bouwvolume (met inbegrip van de locatie Forumkwadrant) en de grondbiedingen dienen marktconform te zijn waarbij locatie en kwaliteit uitsluitend door Van der Looy Projectmanagement BV beoordeeld zullen worden.

Het is duidelijk dat de gemeente Almelo in een lastige positie zit, omdat de bouwvergunning voor het Forumkwadrant al bijna is verleend en de gemeente Almelo derhalve in een laat stadium nog wijzigingen van de plannen te berde brengt.

Maart 2003
Gemeenteraad stelt
Masterplan vast

2003

De gemeente wil de grond overnemen van OMA BV om zo de handen vrij te hebben voor verdere ontwikkeling van het Masterplan. Reden voor een aankoop van het terrein is "de cruciale ligging van deze bouwlocatie in relatie tot het ambitieniveau dat de gemeente nastreeft in het Masterplan voor Almelo" (citaat uit het collegebesluit van 6 mei 2003). Het beoogde plangebied is groter dan het project "nieuwbouw Praxislocatie".

Op **20 maart 2003** stelt de Raad het plan van aanpak Masterplan vast. Het College heeft het plan van aanpak in de Collegevergadering van 10 maart 2003 vastgesteld.

Mei 2003
College stemt in met
aankoop voormalige
Praxislocatie

Op **6 mei 2003** besluit het College om "onder de aangegeven voorwaarden" in te stemmen met de aankoop van de voormalige Praxislocatie tegen prijs van € 5.254.285 (excl. BTW) en binnen een jaar te komen met nieuwe plannen en uit te gaan van minimaal hetzelfde bouwvolume als bij het Forumkwadrant het geval was. In het Collegebesluit wordt aangegeven dat bij de gevoerde onderhandelingen de positie van de ontwikkelaar een belangrijke rol heeft gespeeld. Er zijn verwachtingen gewekt bij de ontwikkelaar om te kunnen bouwen en door de ontwikkelaar zijn kosten gemaakt. Besloten wordt dat de gemeente tot aankoop van de locatie conform de gevoerde gesprekken en de overeengekomen voorwaarden overgaat in plaats van dat het oorspronkelijk plan wordt uitgevoerd door de ontwikkelaar. Zo houdt de gemeente de regie over het gebied in handen, ondanks het feit dat het Masterplan nog niet volledig is ontwikkeld.

Men beseft dat er mogelijk nadelige financiële consequenties bestaan en besluit tot het instellen van een beheerscomplex buiten het grondbedrijf om.

De gemeente had volgens geïnterviewden Van der Looy niets te bieden en is daardoor ingegaan op de voorwaarden van Van der Looy. De positie van Van der Looy is sterk in de onderhandelingen. Er ligt immers al een uitgewerkt bouwplan, de bouwvergunning kan zo verleend worden, er zijn al afspraken over de afzet van de wooneenheden en Van der Looy heeft inmiddels al kosten voor het plan gemaakt.

Van der Looy is preferente partij, maar in theorie niet de enige

Juni 2003
Aankoop voormalige
Praxislocatie door
gemeente Almelo

partij. Het alternatief om de grond aan Van der Looy te laten heeft niet de voorkeur omdat de gemeente hiermee gebonden wordt aan een ontwikkelende partij die ook zijn invloed zou hebben op het nog te doorlopen proces van de nieuwe ontwikkeling.

Het had, volgens enkele geïnterviewden, niet zo veel zin om kritische vragen bij de koopovereenkomst te stellen. Het nieuwe project moet slagen en er wordt uitgegaan van een spoedige start van de bouw.

Over de voorwaarden van Van der Looy dat grondbiedingen marktconform dienen te zijn waarbij locatie en kwaliteit uitsluitend door Van der Looy beoordeeld worden en de bepaling dat bij meerdere aan te bieden locaties de locatie Forumkwadrant is inbegrepen, wordt in het Collegebesluit niets gezegd. Deze bepalingen zijn echter wel in de akte van levering van 11 juni 2003 terug te vinden.

Op basis van het Collegebesluit van 6 mei 2003 wordt er namens de gemeente onderhandeld met Van der Looy. Er zijn, zo blijkt uit de beschikbare stukken en uit de gehouden interviews met betrokkenen, diverse gesprekken en onderhandelingen gevoerd over de akte van levering. Uit de stukken en gesprekken is niet gebleken dat er voor de totstandkoming van deze akte gebruik is gemaakt van externe deskundigen. Alleen de ambtelijke organisatie heeft geadviseerd.

Op **11 juni 2003** passeert de akte van levering bij Vrielink Willems Zonder Notarissen in Almelo, waarbij OMA BV een perceel bouwterrein groot 59,81 are en een werkplaats met autowasstraat met toebehoren en ondergrond overdraagt aan de gemeente Almelo. De voormalige Praxis-locatie en het Kwikfit-terrein worden voor een totaalbedrag van € 5.062.208,81 exclusief BTW gekocht. Onder artikel 9 van de akte is als bijzondere bepaling het volgende opgenomen:

- Van der Looy Projectmanagement B.V. verkrijgt als eerste preferente partij één en/of meerdere projecten toegewezen uit het nieuwe Masterplan Almelo, "De vijf grote uitdagingen". Desbetreffend project of projecten dien(t)(en) minimaal het volume te hebben van onderhavige ontwikkeling.
- De grondbiedingen dienen marktconform te zijn waarbij locatie en kwaliteit uitsluitend door de verkoper casu quo Van der Looy Projectmanagement B.V. beoordeeld worden.
- Indien het onderhavige volume uit meerdere locaties zal bestaan dient in ieder geval de huidige locatie Forumkwadrant in uw aanbidding (gemeente) aan ons (Van der Looy) te zijn begrepen.

De gemeenteraad is niet (rechtstreeks) op de hoogte gesteld van de aankoop van het terrein. Op **22 mei 2003** heeft de fractie van de VVD bij monde van fractievoorzitter de heer Stork naar aanleiding van twee krantenartikelen vragen gesteld over een aankoop van het Praxisterrein. In de beantwoording geeft de betrokken portefeuillehouder grondzaken aan dat de aankoopprijs een reële prijs is en dat verwacht wordt dat de kosten bij de exploitatie van het gebied terugverdiend zullen worden.



Foto maquette van Forum Kwadrant

2.2

Verkoop (8 december 2004) en levering (29 juni 2006) van de grond door de gemeente Almelo aan OMA BV.

2003-2004
Aanloop naar de verkoop

Nadat de locatie door de gemeente is verworven start men met het nadenken over en organiseren van een nieuwe invulling. Deze dient meer in overeenstemming te zijn met de ligging en de uitgangspunten van het Masterplan. Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste stappen tot het moment van verkoop van de locatie aan opnieuw OMA BV.

Najaar 2003
Aanloop naar de verkoop

Vanaf 17 juli 2003 volgt er een periode waarin BVR met een plan van aanpak komt om de locatie te ontwikkelen. **Op 9 september 2003** volgt er een gewijzigd voorstel en een offerte. Het gaat hierbij om een Nota van randvoorwaarden, het opstellen van een haalbaarheidsnotitie, architectuurreferenties en adviesgesprekken met de projectontwikkelaar. Uitgangspunt in dit advies is dat er snel gebouwd moet worden, een plan met hoge ambities, en de kosten van aankoop moeten worden terugverdiend. Vanuit de kennis van de tweede fase Masterplan wordt een voorschot genomen op centrumstedelijk wonen, en culturele en publieke functies. BVR concludeert op basis van de overeenkomst dat OMA als eerste uitgenodigd dient te worden voor een bieding.

30 maart 2004
Nota van uitgangspunten Praxislocatie en de onderhandelingen met Van der Looy

Op 30 maart 2004 neemt het College een besluit en stelt de door stedenbouwkundig bureau BVR opgestelde *nota van uitgangspunten nieuwbouw Praxislocatie* vast. Conform ambtelijk voorstel wordt besloten in te stemmen met de uitgangspunten en de planning. Deze nota en de daarbij behorende exploitatieopzet is als *vertrouwelijk* bestempeld en is ter kennisname toegezonden aan de raadscommissies van 17 mei en 3 juni 2004. De stukken hebben 4 weken ter inzage gelegen waarop geen reactie van de raadscommissie of de commissieleden is binnengekomen. De wijziging in het plan is nogal ingrijpend en het is onduidelijk waarom de Raad hierin niet actief betrokken is geweest. Eveneens wordt een vertrouwelijke notitie besproken om met Van der Looy/OMA BV of andere partijen in onderhandeling te gaan. Deze notitie wordt gezien als een doorstart met Van der Looy als projectontwikkelaar, conform de in de koopakte van 11 juni 2003 opgenomen bijzondere bepalingen, namelijk een voorkeursrecht voor Van der Looy. Er dient zich in deze periode (7 april 2004) ten minste één nieuwe projectontwikkelaar aan (TBR) die middels een brief aan het College laat weten belangstelling te hebben. Onbekend is hoe hier vanuit het College op is gereageerd. Bij brief van **26 april 2004** doet het College aan Van der Looy een aanbieding, waarna diverse gesprekken worden gevoerd (onderhandeld) over de interpretatie van de invulling en uitvoering van de overeenkomst.

Op 8 september 2004 vindt er dan een overleg plaats tussen Van der Looy en een 5-tal vertegenwoordigers van de gemeente. De gemeente wil weten of Van der Looy ingaat op de aanbieding van 26 april. Eén van de uitkomsten is dat de gemeente toezegt om andere bouwplannen in Almelo te faseren. Hiervoor waren plannen uitgewerkt en gecommuniceerd met de woningcorporaties. (*N.B. Deze hebben zich in een later stadium overigens fel gekant tegen het plan Fortezza, vanwege het, in hun ogen, verstoren van de woningmarkt.*) In dit overleg stelt de gemeente zich nadrukkelijk als

partner van het project op, onder andere door medeverantwoordelijkheid bij architectenkeuze, het overnemen van parkeerplaatsen, het actief bemiddelen bij institutionele beleggers, de naamgeving etc. In dit overleg worden diverse afspraken gemaakt, waarbij tenslotte Van der Looy akkoord gaat met het aankoopbedrag van € 12,6 miljoen, te voldoen op de valutadatum 1 juli 2005. Op **15 oktober 2004** volgt er een nieuw gesprek met alle betrokkenen, waar de afspraken nogmaals worden bevestigd. In dit overleg spreekt Van der Looy al zijn zorgen uit over te verwachten leegstand 'overige functies'. Er volgt dan een periode van intensief (fax)contact waarbij ambtelijk wordt geconstateerd dat de overeenkomst zoals door de gemeente is opgesteld op belangrijke onderdelen afwijkt van de overeenkomst die door de notaris is opgesteld. Zo wordt op het laatste moment de formele contractpartner (door Van der Looy) gewijzigd van VanderLooy Projektmanagement BV in OMA BV. Daarbij wordt van de zijde van de gemeente sterk aangedrongen op Van der Looy dat een concerngarantie moet worden afgegeven. In overleg met de portefeuillehouder stadsontwikkeling wordt op 17 november 2004 afgezien van de eis tot een concerngarantie nadat is gebleken dat OMA BV een 100% dochter is van VanderLooy Projectmanagement BV. Dit in de veronderstelling dat er dan van een ketenaansprakelijkheid sprake is.

Ambtelijk is ook met Van der Looy gecommuniceerd dat er ondertekening onder voorbehoud van goedkeuring door B&W kan plaatsvinden (onder andere. op 8 december 2004); in de uiteindelijke koopovereenkomst wordt daar niet meer aan gerefereerd.

8 december 2004
Tekenen
koopovereenkomst
en Collegebesluit
van 11 januari 2005

Op 8 december 2004 is het dan eindelijk zover. Er vindt er een presentatie plaats van het Masterplan Almelo. Hier tekenen de portefeuillehouder stadsontwikkeling en Van der Looy op ceremoniële wijze de overeenkomst waarin het hieronder omschreven complex aan OMA BV te Weert wordt (terug)verkocht. In het kader hieronder gaan wij nader in op deze overeenkomst. Bij deze presentatie zijn ook raadsleden en leden van het College, waaronder de burgemeester aanwezig. Opmerkelijk is dat aan deze privaatrechtelijke handeling geen Collegebesluit of mandaat ten grondslag ligt. Het formeel besluit volgt pas op **11 januari 2005**. Dan neemt het College een besluit om onderhands aan OMA BV een terrein te verkopen van 8.825 m² (Haven Zuidzijde, complex 28/01) voor een bedrag van € 12.600.000, - ex BTW, onder nader te stellen voorwaarden en de eerder vastgestelde uitgangspunten Nieuwbouw Praxislocatie. Dit besluit is eveneens ondertekend door de portefeuillehouder stadsontwikkeling. Of de portefeuillehouder op dat moment loco burgemeester was is niet na te gaan, maar niet aannemelijk omdat de burgemeester volgens de B&W-notulen die dag bij de B&W vergadering aanwezig was. In de ambtelijke toelichting wordt gerefereerd aan een verkoopbesluit (gedateerd 21 december 2004, ondertekend door de portefeuillehouder stadsontwikkeling). Ook aan dit verkoopbesluit ligt, zo laat de besluitenlijst zien, geen *Collegebesluit* ten grondslag. In de ambtelijke toelichting wordt wel gerefereerd aan de bijgevoegde overeenkomst, maar niet aan de bijzondere bepalingen van uitgestelde en voorwaardelijke betaling van de hoofdsom. Ook wordt niet gerefereerd aan het ontbreken van een concerngarantie of andere zekerheidsstellingen. Deze uitgestelde betaling wordt dan al

8 december 2004
De
koopovereenkomst
nader beschouwd

voorzien voor de periode na het passeren van de overdrachtsakte. Een week na het daadwerkelijke Collegebesluit, op **20 januari 2005**, en 5 weken na het tekenen van de overeenkomst stuurt het College een formeel aanbod mét verkoopbesluit naar Van der Looy. De overeenkomst, alhoewel openbaar, is volgens de stukken die de RCA ter beschikking staan, niet met de Raad gecommuniceerd.

Op 8 december 2004 tekent de portefeuillehouder stadsontwikkeling namens de gemeente de overeenkomst (onder verantwoordelijkheid van Van Gorp Malherbe notarissen te Weert) waarbij Ontwikkelingsmaatschappij Almelo BV (OMA BV) het eerder genoemde perceel koopt. In de overeenkomst wordt expliciet de bijzondere bepaling herhaald uit de akte van levering van 11 juni 2003. Deze bepaling stelt dat Van der Looy preferente partij is bij een of meer projecten uit het Masterplan en dat uitsluitend Van der Looy de locatie en kwaliteit bepaalt. De locatie van Forumkwadrant dient in ieder geval daaronder te vallen. De overeenkomst is tot stand gekomen onder sterke 'regie' van Van der Looy. Er is van de zijde van de gemeente geen externe kwaliteitstoets geweest. De wederzijdse voorwaarden en verplichtingen in de overeenkomst zijn als volgt samen te vatten:

- De omzetbelasting ad € 2.394.000,- dient door koper direct te worden betaald.
- De koopsom € 12.600.000- zal worden voldaan bij de start van de bouw indien dan 70% is verkocht. (Opmerking RCA: Onduidelijk is of de gehele koopsom dan wordt betaald. Ook niet duidelijk is waar die 70 % betrekking op heeft (vloeroppervlakte, contracten, opbrengst, eenheden)).
- Over dit bedrag betaalt koper een rente van 5,1 % per jaar vanaf 1 juli 2005. (Opmerking RCA: Partijen gaan er kennelijk dan al vanuit dat de feitelijke betaling pas (veel) later en na het passeren van de akte van levering zal plaats vinden.)
- Er is een streven opgenomen om 190 wooneenheden met een totale oppervlakte 29.000 m², 5.500 m² commerciële ruimte en 501 parkeerplaatsen te realiseren.
- Meer of minder gerealiseerde BVO zal naar rato tussen partijen worden verrekend. Hierover zijn nadere criteria vastgelegd.
- De grond wordt bouwrijp opgeleverd.
- Leges zijn niet in de prijs begrepen en komen voor rekening van de koper.
- Er wordt gestreefd om binnen een half jaar de akte van overdracht en dus de feitelijke levering, te laten passeren.
- Artikel 10 in de overeenkomst stelt ingebrekestelling aan de orde. (Opmerking RCA: De bepalingen zijn in algemene termen beschreven en vaag (streven naar etc.).) Artikel 12 verplicht de gemeente Almelo om andere gelijksoortige projecten, waaronder appartementen en commerciële ruimten gedurende de ontwikkeling en verkoop van de onderhavige te 'temporiseren'. (Opmerking RCA: Dit is een bijzondere bepaling, gelet op het feit dat juist op het moment van tekenen het Masterplan wordt gepresenteerd.)
- De gemeente verplicht zich tevens om zich in te spannen om corporaties en institutionele beleggers woningen te laten kopen, OMA BV bepaalt welke dat zijn. (Opmerking RCA: Ook hier is sprake van een bijzondere bepaling. In de overeenkomst worden geen sanctiemogelijkheden van OMA BV vastgelegd.) 171 parkeerplaatsen worden door de gemeente Almelo overgenomen

voor een bedrag van € 18.500,- per stuk.

- Koper neemt een voorschot op het niet realiseren van een deel van de nota van uitgangspunten door te stellen dat deze bij weinig succes kan worden omgezet in 'wonen', zonder financiële verplichtingen naar gemeente.
- Het openbaar gebied wordt door de gemeente voor eigen rekening ingericht.
- Er is een reeks voorwaarden, verslagen en brieven impliciet op de overeenkomst van toepassing.

Constateringen met betrekking tot de koopovereenkomst:

De hele overeenkomst ademt een eenzijdige verplichting bij de gemeente, terwijl de koper zich nauwelijks hoeft te binden aan termijnen, uitgangspunten. Zoals deze overeenkomst is opgesteld is er eerder sprake van een Publiek-Private-samenwerking waarbij de grond in eigendom komt van de koper, maar de (financiële) risico's bij de gemeente liggen. Deze moet immers eerst de grond bouwrijp opleveren, en kan pas afrekenen na verkoop van 70%. De gemeente, dat wil zeggen de portefeuillehouder, is akkoord gegaan met het laten vervallen van zekerstellingen en waarborgsommen in de veronderstelling dat het moederbedrijf garant stond voor de dochter. Uit gesprekken die de RCA heeft gevoerd blijkt dat hier geen sprake van was. OMA BV moest zichzelf geheel bedruipen en had in theorie insolvent kunnen worden zonder daarbij een claim bij het moederbedrijf te kunnen leggen. De vele vage bepalingen leveren bovendien risico's op bij de interpretatie van afspraken. Daarnaast is de overeenkomst onvoldoende (extern) getoetst op risicobeheersing. Tot enige uren voor het tekenen op 8 december 2004 is er nog over de koopovereenkomst onderhandeld. De overeenkomst is, voor zover de RCA heeft kunnen reconstrueren, aangegaan zonder besluit en zonder mandaat van het College.

Over deze overeenkomst is zover de RCA kan nagaan niet actief met de Raad gecommuniceerd, zoals volgens artikel 169 junctio artikel 180 van de gemeentewet is voorgeschreven. In heel 2004 is het plan, toen nog Praxislocatie geheten, overigens maar éénmaal (8 juli 2004) terzijde bij de bespreking over de huisvesting van het stadhuis met de Raad besproken. De portefeuillehouder stadsontwikkeling sprak toen uit dat de locatie inmiddels te duur was geworden om er iets anders te beginnen (bedoeld wordt de vestiging van het stadhuis).

2005-2006 Van koopovereenkomst naar leveringsakte

In de periode die volgt op het tekenen van de overeenkomst breekt er een relatieve rust aan, dat wil zeggen dat er achter de schermen onderhandeld wordt over de uitwerking van de overeenkomst. Daarnaast wordt de grond bouwrijp gemaakt. **Op 21 juli 2005** bericht de gemeente aan Van der Looy dat het terrein op 15 juli 2005 bouwrijp is opgeleverd en dat de akte van levering kan worden opgesteld.

Volgens een bespreking op 22 februari 2006 onderhandelen OMA BV en de gemeente over ontstane knelpunten.

Deze knelpunten zijn in een brief samengevat en vormen later onderdeel van de hierna genoemde leveringsakte.

Op 29 juni 2006 is het dan zover. De leveringsakte passeert, een jaar na de afgesproken termijn, ten kantore van notaris Malherbe te Weert. 5 minuten na het passeren van de leveringsakte vestigt OMA

29 juni 2006
De leveringsakte
nader beschouwd

BV een hypotheek op de gekochte percelen. De hoofdsom van de hypotheek bedraagt € 3.700.000 en de totale zekerheidsstelling bedraagt € 16.480.000. De bank verkrijgt het recht van eerste hypotheek op de grond. De gemeente Almelo is van deze hypotheek niet op de hoogte.

In deze akte van **29 juni 2006** staan, in het kader van dit onderzoek, een aantal opvallende zaken: In de *eerste plaats* de verplichting om binnen een half jaar met de bouw te starten en binnen anderhalf jaar de bouw te hebben afgerond (dus eind 2008). *Ten tweede* de expliciete toestemming om een hypotheek te mogen vestigen. *Ten derde* de verplichting om de onroerende zaken zonder vergoeding van enige kosten aan de gemeente terug te leveren als koper (OMA BV) zich niet aan de termijnen houdt. En *tenslotte* het vermelden van de uitgestelde betaling, waarbij verwezen wordt naar de koopovereenkomst van 8 december 2004 en een brief van 28 februari 2006. Beide maken een onlosmakelijk deel uit van deze verkoopakte (en daarmee ook de diverse stukken en afspraken waarin in de koopovereenkomst van 8 december 2004 wordt gerefereerd).

De onroerende zaak is verkocht en geleverd aan een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid die onderdeel uit maakt van een keten van vennootschappen (Van der Looy Vastgoed Groep BV is bestuurder van Van der Looy Projectmanagement BV, deze is vervolgens bestuurder van Ontwikkelingsmaatschappij Almelo BV). Dit is op zich geen ongebruikelijk fenomeen, maar in het licht van de overeenkomst opmerkelijk.

Het is de RCA niet gebleken dat de gemeente zich op de hoogte heeft gesteld van de solvabiliteit van de koper. Voor de uitgestelde betaling zijn ook geen concerngaranties afgegeven, hier is ook niet meer door de gemeente om gevraagd. Er zijn geen waarborgen ingebouwd om de hoofdsom van € 12,1 miljoen euro zeker te stellen.

Van belang is tevens dat de gemeente geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid in de leveringsakte om de bouw af te dwingen dan wel het perceel tegen een vast bedrag terug te kopen. Dit is in het licht van de latere onderhandelingen over de terugkoop en schadevergoeding opmerkelijk te noemen.

2005-2007
De Raad
geïnformeerd

De Raad wordt over de voortgang mondjesmaat bijgepraat, voornamelijk door middel van het beantwoorden van schriftelijke vragen van de fractie van ALA eind 2005 en begin 2006. De antwoorden zijn, naar bevindingen van de RCA; deels niet op de gestelde vragen van toepassing en deels ook niet volledig en juist. In 2006 is er vrijwel geen uitwisseling met de Raad over het plan dat inmiddels de naam Fortezza heeft gekregen. In 2007 wordt er intensief ambtelijk overlegd met Van der Looy. Zo worden er afspraken gemaakt over de afname van een aantal woningen door Woonzorg Nederland en start het College een revisierapportage. Wat de RCA opvalt (overigens geldt dat voor de gehele onderzoeksperiode) is dat verslagen en afspraken telkens door Van der Looy worden aangepast, geamendeerd of anders uitgelegd dan is vastgelegd. Deze veranderingen zijn zelden in het voordeel van de gemeente.

In 2007 neemt de Raad als bestuursorgaan een actievere houding aan. In februari, juni en december 2007 komt het onderwerp Fortezza in de Raad aan de orde doordat meerdere fracties zich zorgen maken over enerzijds de trage voortgang en anderzijds de negatieve bevolkingsprognoses. De verantwoordelijke portefeuillehouders geven steeds aan dat die ongerustheid niet nodig is; Fortezza is in een afrondend stadium van voorbereiding.



Foto aanbidding billboard Residentie Fortezza

2.3

11 november 2008
De afgifte van de
bouwvergunning

Periode 2008 - 2010

Op **22 mei 2008** besluit het College de Raad middels een raadsbrief actief op de hoogte te stellen van de stand van zaken rond de bouwvergunning voor Fortezza. Omdat het bouwplan niet past binnen het geldende bestemmingsplan dat is vastgesteld door de Raad op 18 januari 1986, is een artikel 19 lid1 WRO procedure nodig. In september 2006 is een bouwvergunning eerste fase voor residentie Fortezza verleend. Van deze bouwvergunning is geen gebruik gemaakt omdat er wijzigingen in het plan zijn opgetreden onder meer met betrekking tot het parkeren. Ten tijde van het in procedure nemen van dit eerste bouwplan was het hoogbouwbeleid van de gemeente Almelo nog niet tot in detail vastgesteld. Wel was de hoogbouwvisie door de Raad vastgesteld, waarin zones binnen de stad waren aangewezen, waarbinnen hoogbouw zou kunnen plaats vinden. De Nota Hoogbouwbeleid, waarin een concreet toetsingskader is uitgewerkt is echter pas in 2007 vastgesteld door de Raad. Voor het tweede bouwplan Fortezza waren de richtlijnen van de Nota Hoogbouwbeleid derhalve van kracht. In de raadsbrief geeft het College aan dat bij het verlenen van de eerste bouwvergunning materieel gezien al een integrale verkenning en een hoogbouwscan hebben plaatsgevonden.

In de raadsvergadering van **19 juni 2008** meldt de portefeuillehouder stadsontwikkeling dat de bouw van Fortezza start in september 2008. "De aanbesteding heeft plaats gevonden, de voorbereidingen zijn gaande en de bouwvergunning ligt ter inzage". Op de vraag van ALA of Van der Looy voor de grond zal betalen voordat hij gaat bouwen, antwoordt wethouder Van Broekhoven: ja!

In de B&W vergadering van **23 september 2008** vraagt de portefeuillehouder stadsontwikkeling in de rondvraag instemming van het College om op basis van een ter plekke uitgereikte conceptbrief besprekingen aan te gaan met de projectontwikkelaar inzake Fortezza. Het College stemt hiermee in.

Op **24 september 2008** vindt een bespreking plaats tussen afgevaardigden van de gemeente Almelo en Van der Looy. Uit het besprekingsverslag blijkt dat beide partijen onvrede hebben over de gang van zaken, terwijl men al vijf jaar bezig is. Van der Looy uit twijfels over het project; de verkoopprijzen van de objecten liggen boven de marktprijs, het contract met Woonzorg is nog niet getekend, er is nog geen financier en de bouwvergunning is er ook nog niet. De geplande start van de bouw op **10 oktober 2008** kan daarom geen doorgang vinden. De aanwezige de portefeuillehouders stadsontwikkeling en grondzaken geven aan dat ze de Raad zullen moeten informeren. Voor zover de RCA heeft kunnen nagaan is dat laatste niet gebeurd.

Geconstateerd wordt dat de brief, zoals die op 23 september 2008 in het College is besproken, niet kan worden verzonden.

Op **11 november 2008** wordt de bouwvergunning voor het plan Fortezza afgegeven. De gemeenteraad heeft in de periode 2003 tot en met 2008 jaarlijks een nieuw voorbereidingsbesluit genomen, zodat afgifte van de verklaring van Gedeputeerde Staten ook mogelijk werd en de bouw planologisch mogelijk kon worden

gemaakt. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om af te zien van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde staten (GS) van Overijssel. GS geven de verklaring van geen bezwaar af op 11 november 2008. De bouwvergunning wordt aan OMA BV eveneens op 11 november 2008 afgegeven en als onherroepelijk verklaard. De bouwvergunning is ondertekend door het (waarnemend) hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu.

1^e helft 2009

Begin 2009 stelt de VVD-fractie vragen over het tijdstip van de start van de bouw. Het College antwoordt dat er zal worden gestart als er 70% is verkocht. Volgens de beantwoording staat de teller dan op 46%. Ook de betaling zal plaatsvinden als er 70% is verkocht, zoals overeengekomen in het contract van 8 december 2004. Naar verwachting zal dat medio 2009 het geval zijn. Ook voor Van der Looy is het "point of no return" inmiddels gepasseerd, zo stelt het College in zijn antwoord.

Half maart 2009 wordt er gesproken over een functiewijziging van de Noordtoren op verzoek van Van der Looy. Van der Looy wil meer m² inzetten als commerciële ruimte en minder voor woningen. De gemeente geeft aan mee te willen werken om te komen tot de meest efficiënte procedure om deze wijziging mogelijk te maken.

Op **2 april 2009** vindt er een interne bespreking plaats over de door Van der Looy te betalen leges voor de 1^e bouwvergunning. Het is duidelijk dat Van der Looy niet van plan is te betalen. Probleem is hoe dit op te lossen. Voorgesteld wordt dat 50% wordt kwijtgescholden door het College en de andere 50% wordt betrokken bij de "set van afspraken" tussen de gemeente en Van der Looy. Uit de beschikbare stukken blijkt dat de discussie nog ruim een jaar doorloopt. Tevens blijkt uit de schriftelijke informatie dat op **14 april 2010**, na raadpleging van externe deskundigen (Van den Bosch & Partners) een oplossing is gevonden, namelijk ambtshalve vermindering van het legesbedrag.

2^e helft 2009
Vragen van de Raad

In de **2^e helft van 2009** worden veel pogingen in het werk gesteld door de gemeente om het plan vlot te trekken; er worden diverse subsidies aangevraagd en ook aan Van der Looy toegezegd (BLS-subsidies, Van der Laangelden) en er wordt gezocht naar medefinanciers. De pogingen van Van der Looy om het plan van de grond te krijgen zijn minder duidelijk uit de beschikbare informatie af te leiden.

Het is duidelijk dat de woningcorporaties in Almelo niet zitten te springen om de realisatie van Fortezza en ook niet mee willen werken. De brief van Woningstichting St. Joseph aan de gemeente Almelo d.d. **6 oktober 2009** is hiervan een goed voorbeeld: ze roepen de gemeente op om de plannen voor Fortezza te staken, omdat dit de woningmarkt in Almelo voor jaren zal verstoren. Beter is het volgens St. Joseph om op de plaats van Fortezza bijvoorbeeld een nieuw gemeentehuis te bouwen.

Op **8 september 2009** stelt ALA-AOV een aantal vragen over de gevolgen voor de gemeente Almelo als Van der Looy in problemen zou komen en de koopprijs en rente niet zou voldoen. De vraag is welke zekerheden de gemeente heeft. De wethouder antwoordt dat de gemeente dan beslag zou moeten leggen om de incasso veilig te

stellen, maar dat hij verwacht dat het zover niet zal komen. Er zijn tenslotte al 80 appartementen verkocht.

Uit de beschikbare stukken blijkt dat op **25 november 2009** de gemeente op dat moment in ieder geval op de hoogte was van de hypotheek, die Van der Looy op de grond had gevestigd. Die hypotheek dateerde van **29 juni 2006**, dezelfde datum waarop de grond door de gemeente Almelo is geleverd aan OMA. De gemeente Almelo heeft door deze gang van zaken grote risico's gelopen. Er was voor de grond niet betaald en de bank kreeg door de transactie het eerste recht van hypotheek, waardoor de gemeente Almelo zonder grond en zonder geld achter had kunnen blijven.

In de raadsvergadering van **27 oktober 2009** wordt in de Raad door de VVD de mogelijkheid geopperd om het nieuwe stadhuis te bouwen op de Fortezza-locatie.

Op **27 november 2009** vindt een bespreking plaats tussen de gemeente en Van der Looy. Uit het besprekingsverslag blijkt dat de VVD-fractie een overleg heeft gehad met Van der Looy en dat de VVD-fractie een plan heeft voorgelegd voor een nieuw gemeentehuis in combinatie met een deel van het plan Fortezza, maar dat Van der Looy dit plan niet aan "de gemeente" mag geven.

In de raadsvergadering van **1 december 2009** hebben de fracties van CDA en PvdA een interpellatiedebat aangevraagd naar aanleiding van berichten in de krant dat de VVD-fractie een verzoek heeft neergelegd bij Van der Looy om het nieuwe stadhuis in te passen in Fortezza en daar een plan voor te ontwikkelen. Het blijkt dat het College over dit verzoek van de VVD-fractie niet vooraf was geïnformeerd. Een rommelige discussie volgt, ook over wat Van der Looy met dit verzoek gaat doen, volgens de pers, namelijk naast zich neerleggen. Door de portefeuillehouder stadsontwikkeling wordt bevestigd dat Van der Looy zich tegenover hem in soortgelijke bewoordingen heeft uitgelaten ten aanzien van het verzoek van de VVD-fractie als de pers heeft gemeld. In het interview van de RCA met Van der Looy bevestigt Van der Looy dat zij tot 1 juli 2010 de intentie heeft gehad om het plan Fortezza te realiseren.

2010

Eind 2009/begin 2010 worden er steeds meer vragen gesteld door een aantal raadsfracties (ALA, AOV, D'66 en VVD). Alle vragen worden door het College middels één brief beantwoord op **25 januari 2010**. Het College staat uitvoerig stil bij de gang van zaken in de voorbije jaren rond het dossier Fortezza. De gestelde vragen en antwoorden spitsen zich toe op de gang van zaken rond de verkoop en levering van het perceel grond, waarbij de gemeente Almelo verzuimd heeft zodanige garanties in te bouwen dat de gemeente bij het niet nakomen van de verplichtingen door Van der Looy/OMA niet in de problemen zou komen. Uit de beantwoording van de vragen blijkt dat de gemeente zich bij het opstellen van het (ver)koopcontract van 8 december 2004 en de akte van levering van 29 juni 2006 niet heeft laten adviseren door externe juridische adviseurs. De gemeente heeft dit nagelaten omdat er enerzijds een groot vertrouwen in Van der Looy bestond en anderzijds omdat het College Van der Looy niet te veel in de weg wilde leggen om het project Fortezza tot ontwikkeling te brengen.

**Maart 2010
Gemeenteraads-
verkiezingen en
vragen van de Raad**

In de raadsvergadering van **26 januari 2010** worden naar aanleiding van de beantwoording van de schriftelijke vragen tijdens het vragenhalfuur opnieuw vragen gesteld door de fractie ALA-AOV. Het blijkt dat de brief van het College van 25 januari 2010 de raadsleden pas kort voor de vergadering heeft bereikt. Met name de hypotheek, die door Van der Looy is gevestigd op de grond en de onbekendheid van de gemeente met dat feit is een belangrijk thema. De gemeente Almelo heeft nagelaten zekerheden te stellen om het vestigen van een hypotheek te voorkomen. Daar komt bij dat het College ook niet op de hoogte was van de hypotheek. In de beantwoording van de mondelinge vragen stelt de portefeuillehouder stadsontwikkeling (zoals ook al uit de schriftelijke beantwoording valt op te maken) dat *het College zich niet actief van het bestaan van de hypotheek bewust was*. In een nadere toelichting op deze zinsnede zegt de portefeuillehouder stadsontwikkeling dat als het College daar naar had gevraagd ze het misschien hadden kunnen weten, maar dat ze het op dat moment niet wisten. De RCA heeft dit laatste bevestigd gekregen van alle betrokken geïnterviewden en heeft niet vast kunnen stellen dat het anders was.

Het College probeert begin 2010 met een uiterste krachtsinspanning de bouw te laten starten. Het idee is om de bouw gefaseerd te laten plaats vinden.

Volker Wessels zendt op **24 maart 2010** een brief aan het College met daarbij een afschrift van de brief die ze aan Van der Looy hebben gezonden en waarin ze aan hebben gegeven 40 appartementen te willen afnemen.

Op **30 maart 2010** (na de verkiezingen) besluit het demissionaire College, inmiddels zonder wethouder Sjoers, om € 1 miljoen subsidie toe te kennen voor de realisatie van het project Fortezza in het kader van het Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS). Daarnaast besluit het College 63 parkeerplaatsen à € 12.500 te kopen van OMA BV en daartoe een krediet te openen van € 787.500. Dit krediet zal worden geactiveerd en de Raad wordt hierover geïnformeerd met een raadsbrief.

Op **30 maart 2010** komt er van de projectontwikkelaar via de mail een conceptbrief binnen bij de gemeente Almelo, waarin "nadere afspraken" zijn vastgelegd. Van der Looy geeft in de brief aan dat er van de kant van Woonzorg nog een goedkeuring nodig is van de Raad van Bestuur van Woonzorg, omdat de goedkeuring die al was gegeven voor de aankoop van 77 appartementen inmiddels is verlopen. Verder wordt duidelijk dat de invulling van de commerciële ruimte nog niet is geregeld en dat de projectontwikkelaar er vanuit gaat dat de gemeente daar een zodanige inspanningsverplichting heeft dat de invulling bij oplevering is gerealiseerd. De RCA heeft de brief niet als officieel ingekomen stuk aangetroffen en ook geen reactie van de kant van de gemeente. Het is daarom niet duidelijk of deze brief daadwerkelijk is verzonden door de projectontwikkelaar.

Op **6 april 2010** worden over de raadsbrief van 30 maart 2010 in de vergadering van de Raad vragen gesteld in het vragenhalfuur door de fractie van ALA-AOV.

Er wordt gevraagd welke raadsbesluiten er ten grondslag liggen aan de verkoop en het verstrekken van de bouwvergunning en aan andere contractuele verplichtingen tussen de gemeente Almelo en Van der Looy/ Ontwikkelingsmaatschappij Almelo BV. Wethouder Kuiper antwoordt dat het College op 30 maart 2004 zowel de nota van uitgangspunten nieuwbouw Praxislocatie heeft vastgesteld als de nota met de voorwaarden op basis waarvan het koopcontract is opgesteld. De wethouder memoreert dat beide stukken 4 weken ter inzage hebben gelegen voor de toenmalige commissie, maar dat er niet op is gereageerd.

Verder stelt de ALA-AOV-fractie nog vragen over de eventuele schadeclaims, die in de brief worden genoemd. Er blijken op dat moment geen schadeclaims te zijn, maar ze zouden wellicht kunnen komen.

Ook is er verwarring over het aantal parkeerplaatsen dat de gemeente koopt. Volgens de verkoopakte zijn dat er 171 en nu wordt er gesproken over 63, zo stelt ALA-AOV. De wethouder geeft aan dat het aantal van 171 parkeerplaatsen was gebaseerd op de veronderstelling dat er een ondergrondse parkeergarage zou komen, maar op basis van de bouwvergunning worden de parkeerplaatsen bovengronds gerealiseerd en is de gemeente voornemens er 63 te kopen voor een bedrag van € 12.500,- exclusief BTW.

Ook stelt ALA-AOV nog vragen over het beschikbaar stellen van BLS gelden hetgeen een keuze is volgens de wethouder. Bij de Van der Laan-gelden en bij de provinciale middelen is dit anders, want deze gelden dienen op basis van de voorwaarden bij de eindgebruiker terecht te komen. "Wij kunnen deze gang van zaken waarborgen, doordat wij dit in een brief aan Van der Looy d.d. 7 januari 2010 schriftelijk hebben vastgelegd", zo betoogt de wethouder.

Tot slot geeft de wethouder nog aan dat de gemeente het ondernemersrisico niet overneemt, maar voorwaarden schepend bezig is om de bouw te laten starten. Het rijk, de provincie en het College willen dat graag, zo betoogt de wethouder.

De fractie van D'66 informeert aan wie de gelden worden uitbetaald, aan OMA BV of aan Van der Looy. De wethouder geeft eerst aan dat de gelden bedoeld zijn om het bouwplan Fortezza vlot te trekken en vervolgens dat hij er vanuit gaat dat de van der Laan-gelden aan Van der Looy Almelo BV worden uitgekeerd. De RCA stelt dat Van der Looy Almelo BV geen juiste aanduiding is. Het is ofwel Van der Looy Projectmanagement BV (LPM BV) of OMA BV.

De Christen Unie dient mede namens ALA-AOV, Leefbaar Almelo, OVA, SP, D'66, GroenLinks, Lijst Cete en TON een motie in waarin het College opgedragen wordt om op zo kort mogelijke termijn de Raad een voorstel aan te bieden waarin van alle onderzochte alternatieven de voor- en nadelen, financiële gevolgen en risico's worden aangegeven. Na veel discussie haalt de motie geen meerderheid, omdat de fracties van de VVD, PvdA en CDA vinden dat de motie te vroeg is ingediend, omdat de coalitieonderhandelingen gaande zijn en dat daar een onderzoek wordt gedaan naar Fortezza. Dit onderzoek dient te worden afgewacht, zo is de mening.

Op **13 april 2010** vindt een overleg plaats tussen ambtenaren van de gemeente Almelo en de projectontwikkelaar. Uit het

April 2010
Resultaat
Collegeonderhande-
lingen en wijziging
in het bouwplan

besprekingsverslag wordt duidelijk dat voor de financiering door de bank een garantstelling door de gemeente nodig is. Er wordt verwezen naar een berekening van Van der Looy van 8 april 2010, waarin voor de te betalen grondprijs wordt uitgegaan van € 11.083.000 excl. BTW. Verder vraagt Van der Looy de gemeente om een huurgarantie van 2 jaar vanaf het moment van opleveren, in totaal € 700.000. De gemeente geeft aan dat huurgarantie kan worden gezien als staatssteun. Daarom wordt voorgesteld een korting te geven op de grondprijs van € 700.000. Er wordt een inspanningsverplichting overeengekomen dat de gemeente de commerciële ruimte verhuurt binnen twee jaren. Als dit lukt, betaalt de projectontwikkelaar aan de gemeente een bedrag van € 700.000 naar rato van de verhuur.

Op **20 april 2010** besluit het College om kennis te nemen van het verzoek van de onderhandelaars van de toekomstige coalitiepartijen VVD, PvdA en CDA om het plan Fortezza aan te passen qua hoogte: 18 i plaats van 23 etages en 16 in plaats van 21 etages. De commerciële ruimte wordt verhoogd van 3400 m2 naar 4200 m2. Het College besluit om het genomen besluit van 30 maart 2010 te herbevestigen met uitzondering van de aankoop van de 63 parkeerplaatsen. Het College wil in aanvulling op het contract van 8 december 2004 de afspraken met Van der Looy vastleggen in een zogenoemde **allonge**. Het verlagen van het aantal etages en de toename van het aantal m2 commerciële ruimte worden in de allonge niet genoemd. Daar komt bij dat de allonge nooit is getekend door beide partijen.

Op **20 april 2010** wordt een raadsbrief gestuurd, waarin het College het besluit van 20 april toelicht. Het wijzigen van de plannen rond Fortezza leidt tot veel vragen, onder meer tot de vraag of het gewijzigde voorstel (en de daarbij behorende gewijzigde financiering) niet in de Raad besproken moet worden. De CU dient een motie in waarin het College wordt opgedragen om op zeer korte termijn te komen met een voorstel aan de Raad waarin een aantal alternatieven rond Fortezza worden bekeken op voor- en nadelen. De motie wordt verworpen.

In de raadsvergadering van **22 april 2010** legt de formateur verantwoording af over zijn werkzaamheden en wordt het Collegeprogramma gepresenteerd. "Fortezza is als zodanig geen onderwerp geweest bij de onderhandelingen, omdat dit een ontwikkeling was die buiten de formatie om tot een bepaalde oplossing leek te komen. Het plan baarde de onderhandelaars wel zorgen en daarom is er vanuit de onderhandelaars het verzoek gedaan aan het College om als men het plan niet tegen kan of wil houden een aanpassing van het plan te krijgen". Die aanpassing hield in het verlagen van het aantal etages en het verhogen van het aantal m2 commerciële ruimte, zoals verwoord in het Collegebesluit van **20 april 2010**. Van der Looy zou hiermee akkoord zijn.

Op **31 mei 2010** vindt er intern overleg plaats bij de gemeente Almelo. Het blijkt dat de bouwvergunning is verleend onder de voorwaarde dat Van der Looy 3 weken voor de start bouw de constructieve berekeningen bij de gemeente aanlevert. Tot nu toe is daar niet aan voldaan. Geconstateerd wordt dat als deze berekeningen niet worden overgelegd en er wordt toch gestart met

de bouw, de gemeente dan genoodzaakt is de bouw stil te leggen. Later die dag wordt telefonisch contact gezocht met Van der Looy en uit de telefoonnotitie m.b.t. dit gesprek blijkt dat Van der Looy toezegt "deze week" de constructieve berekeningen te zullen sturen, evenals de getekende allonge.

Op **20 juni 2010** is weer een overleg met de projectontwikkelaar, waarbij na het nodige terugblikken op het verleden vastgesteld wordt dat de start bouw vóór 1 juli 2010 niet gaat lukken. Daardoor zal er vanaf 1 juli een andere situatie ontstaan en Van der Looy geeft aan bereid te zijn de grond terug te leveren aan de gemeente en op zakelijke wijze afscheid te nemen van elkaar.

23 juni 2010
De bouw gaat niet door.

Tijdens de raadsvergadering van **22 juni 2010** deelt de portefeuillehouder stadsontwikkeling op vragen van de CDA-fractie mee, dat Van der Looy in een gesprek heeft meegedeeld dat hij het in maart gewijzigde plan niet rond krijgt. Dat betekent dat de start van de bouw voor 1 juli 2010 niet haalbaar is. Verder zegt de portefeuillehouder dat er is afgesproken met Van der Looy dat in de zomer van 2010 op een heldere, zakelijke en transparante manier met elkaar overlegd zal worden hoe nu verder gegaan moet worden.

In een brief van **23 juni 2010** van het College aan Van der Looy worden de afspraken bevestigd, zoals de portefeuillehouder stadsontwikkeling die heeft meegedeeld in de Raad van 22 juni 2010. De redenen van het niet-doorgaan van het project worden niet genoemd, maar uit de gehouden interviews blijkt dat er een aantal zijn, te weten: het aangepaste bouwplan was niet klaar, de financiering was niet rond en de 70% verkocht was niet gehaald.



Foto billboard Residentie Fortezza

2.4

Najaar 2010 Onderhandelingen met Van der Looy

Vanaf 1 juli 2010

Als eenmaal vaststaat dat Van der Looy geen kans ziet te bouwen worden de onderhandelingen over de teruglevering van de grond aan de gemeente gestart.

In totaal is er zeker 4 keer overlegd met Van der Looy in wisselende samenstellingen van gemeentelijke zijde: op 24 augustus, 6 en 21 september en 28 oktober 2010. Mogelijk (zo blijkt uit de dossiers) is ook overlegd met Van der Looy op 30 augustus, 21 september en 14 oktober 2010, maar daar zijn geen verslagen van aangetroffen. Voordat de onderhandelingen begonnen heeft op 13 augustus 2010 nog een gesprek met de aannemer Van Wijnen plaatsgevonden.

Op **13 augustus 2010** spreekt een afvaardiging van de gemeente met de aannemer Van Wijnen. Van Wijnen wil uitleg geven over de beslaglegging op de Fortezza locatie. Volgens Van Wijnen bestond er aanvankelijk overeenstemming over de bouwsom, maar er ontstond een discussie naar aanleiding van meer/minder werk, met name vanwege de verlaging van de torens en de brandveiligheidsvoorzieningen. Zo dreigde er een tekort van € 1 miljoen. Contractueel vastgelegd was € 7,5 ton. Dat was de reden voor Van Wijnen om beslag te leggen. Van der Looy is volgens Van Wijnen nooit duidelijk geweest over de afname van de appartementen. De gemeente Almelo kijkt daar van op. Van Wijnen oppert de mogelijkheid om alsnog te bouwen, maar de gemeente Almelo is pessimistisch omdat ook € 4 miljoen subsidie wordt misgelopen. Bovendien is de grond van OMA BV, een dochter van Van der Looy Projectmanagement BV. Van Wijnen zegt dat OMA BV eventueel gekocht kan worden.

Tijdens een ambtelijk overleg met Van der Looy op **24 augustus 2010** wordt afgetast hoe het Fortezza dossier nu verder moet worden afgewikkeld. Er worden verschillende voorstellen gedaan door Van der Looy. Er wordt door de gemeente Almelo opheldering gevraagd over enkele nog niet begrepen ontwikkelingen, zoals: waarom neemt Woonzorg Nederland opeens 33 appartementen minder af dan de eerdere toezegging (77). Daarop komt geen duidelijk antwoord. Van der Looy wijst erop dat het contract met Woonzorg Nederland afliep en dat ze daarna minder appartementen wilden afnemen. Er komt geen antwoord op de vraag waarom Woonzorg Nederland wel in Maastricht maar niet in Almelo wilde bouwen. Van der Looy vraagt naar de mogelijkheid om het stadhuis op de Fortezza locatie te bouwen. Hij heeft via internet vernomen dat een wethouder zich heeft uitgesproken voor het stadhuis op die locatie. Het wordt Van der Looy duidelijk gemaakt dat er dan so wie so een publieke aanbesteding komt. De gemeente Almelo vraagt naar de hypotheek, die Van der Looy heeft gevestigd op de Fortezza locatie. Van der Looy zegt die kennis niet paraat te hebben en belooft dat na te gaan. Hij geeft aan dat er slechts een klein bedrag is opgenomen. De gemeente Almelo laat weten dat welk alternatief er ook wordt gerealiseerd, er eerst € 6,2 miljoen op tafel moet komen. Volgens Van der Looy is een splitsing van de locatie in een Van der Looy-deel (voor eigen ontwikkeling) en een gemeente-deel (voor een nieuw stadhuis)

het overwegen waard. Hij zal dat uitwerken, evenals de mogelijkheid van de bouw van een sober stadhuis op die locatie. Ook zal hij ingaan op de vraag of een verdere fasering (i.e. de bouw van Fortezza meer spreiden in de tijd) mogelijkheden biedt.

Op **6 september 2010** wordt op ambtelijk niveau met Van der Looy een aantal varianten voor de Fortezza locatie besproken. Ook komt nog eens aan de orde dat Woonzorg Nederland minder afneemt. De gemeente Almelo spreekt er zijn verbazing over uit dat Kondor Wessels zich heeft teruggetrokken vanwege de late start op 1 juli 2010.

(In een e-mail d.d. 25 oktober 2010 is echter een brief van KondorWessels aan Van der Looy aangetroffen d.d. 14 april 2010, waarin KondorWessels zegt een voorstel te hebben gedaan voor de aankoop van 40 appartementen op 23 maart 2010; dat hij nog geen reactie heeft gehad en er derhalve van uitgaat dat Van der Looy geen gebruik wenst te maken van het voorstel. Het voorstel wordt in die brief teruggetrokken.) Er wordt weer benadrukt dat er € 6,4 miljoen (conform de Allonge; tijdens het overleg op 24 augustus 2010 werd een bedrag van €6,2 miljoen genoemd) op tafel moet komen. Van der Looy laat een tekening zien van de plannen voor een sober stadhuis, dat hij op verzoek van de VVD fractie van de gemeenteraad Almelo heeft gemaakt. De gemeente vraagt om de antwoorden op de op 24 augustus 2010 gestelde vragen. Van der Looy zegt dat toe.

Op **14 september 2010** (ambtelijk) wordt wederom toelichting gegeven door Van der Looy op de door hem uitgewerkte varianten. Ook is het overleg gepland om de antwoorden van Van der Looy te vernemen op eerder (24 april 2010 en 6 september 2010) gestelde vragen. Onduidelijk is wat wordt besloten maar de discussie wordt toegespitst op enkele varianten. Van der Looy wil het stadhuis bouwen als wordt besloten dat dat op de Fortezza locatie komt.

28 oktober 2010
Akkoord tussen de
gemeente en Van
der Looy

Op **28 oktober 2010** (met de portefeuillehouder ruimtelijke ontwikkeling) vindt het laatste overleg met Van der Looy plaats. Er wordt vijf uur onderhandeld. Een hypotheekvrije teruglevering van de locatie per 1 januari 2011 blijkt een probleem. Bovendien heeft Van Wijnen beslag gelegd op de grond vanwege een verschil van mening over de kosten die Van der Looy verschuldigd zou zijn. Het overleg resulteert in de brief die Van der Looy op 28 oktober 2010 aan de gemeente heeft gestuurd. Daarin staat dat Van der Looy bereid is de onderhandelingen af te ronden inzake de teruglevering van het perceel Fortezza. Van der Looy vraagt daarvoor een schadeloosstelling van € 2.475.000 en verplicht zich tot de betaling van bouwleges tot een bedrag van € 1.005.746 uiterlijk per 1 september 2011. Van der Looy Vastgoed Groep BV verstrekt daarvoor een concerngarantie. De levering zou dan uiterlijk 1 januari 2011 moeten plaatsvinden of zoveel eerder als partijen overeenkomen, vrij van beslagen, hypotheek en vrij van andere lasten en beperkingen. Daarbij is uitdrukkelijk begrepen het beslag door Van Wijnen. Met het bedrag kan Van der Looy de hypotheek aflossen. In die

zin heeft de in 2006 gevestigde hypotheek een rol gespeeld bij de teruglevering. Naast de (voorgeschoten) bedragen bevat de brief nog enkele voorwaarden. De belangrijkste daarvan zijn:

- a. als er een ontwikkeling wordt gerealiseerd op het perceel zonder aanbesteding zal Van der Looy een eerste optie verkrijgen op basis van marktconforme voorwaarden. In het geval er een nieuw stadhuis wordt gebouwd accepteert Van der Looy dat er een openbare aanbesteding moet komen.
- b. Van der Looy en de gemeente Almelo spannen zich in om de 77 woningen voor Woonzorg Nederland in te passen op een nader te bepalen locatie uiterlijk per 1 juli 2012. De gemeente Almelo levert de grond tegen marktconforme prijzen. Overigens is tijdens het overleg op 24 augustus 2010 gebleken dat Woonzorg Nederland zijn oorspronkelijke plannen om 77 woningen af te nemen naar beneden (44 woningen) heeft bijgesteld.
- c. Van der Looy en de gemeente Almelo spannen zich in om Woonzorg Nederland als belegger te committeren voor een compensatieproject. Daarbij wordt verwezen naar punt 3 uit de brief van de gemeente Almelo d.d. 29 juni 2007 (kenmerk 2007/18389) en de brief van de gemeente Almelo d.d. 14 november 2007 (kenmerk 2007/31749). Het zou Ontwikkelingsmaatschappij Almelo BV de gelegenheid bieden het verschil tussen de gemaakte projectkosten en de hierboven genoemde schadevergoeding te compenseren. De gemeente Almelo zal de grond tegen marktconforme prijzen leveren.
- d. Indien de fiscale procedure ter zake van de aankoop van Beukenhorst kosten met zich mee brengt ('indien er schade ontstaat'), zal de gemeente Almelo die betalen.

Het is niet duidelijk of de gemeente Almelo de afspraken formeel heeft bevestigd. In de brief laat Van der Looy weten dat hij onder voorwaarden bereid is de onderhandelingen af te ronden. Er is in de dossiers geen document gevonden waarin de gemeente Almelo bevestigt dat hij zich kan vinden in de afspraken of waarin staat hoe de onderhandelingen precies zijn afgerond. In ieder geval handelt de gemeente naar genoemde brief.

Najaar 2010
Informer
van de
gemeenteraad

Op **7 september 2010** is Fortezza aan de orde geweest tijdens de behandeling van de najaarsnota. De ALA-AOV vraagt of het een optie zou zijn om helemaal niets te doen. LKA vraagt of het mogelijk is om van het terrein een parkeerplaats te maken. Wethouder van Woudenberg wil liever niet in het openbaar antwoord geven op de gestelde vragen omdat de gemeente midden in de onderhandelingen zit. Hij wijst erop dat hij in de informatieve raadsvergadering 'van vorige week' daar ook al op heeft geantwoord. Van de informatieve raadsvergaderingen worden geen verslagen gemaakt, zodat onduidelijk is wat er tijdens die bijeenkomst is gewisseld.

Tijdens een schriftelijke vragenronde op 4 en 5 november 2010 stelt D66 aan het College de vraag of de reeds toegekende

**9 en 11 november
2010
Raadsvergaderingen
en besluit tot
onderzoek**

subsidies voor het project Residentie Fortezza zijn uitbetaald aan OMA BV. Het College antwoordt dat dat niet het geval is. Op 9 en 11 november 2010 is de afhandeling van Fortezza aan de orde tijdens de begrotingsbehandeling.

Op **9 november 2010**, eerste termijn, zijn de belangrijkste opmerkingen over het Fortezza dossier als volgt samen te vatten:

1. Fortezza is geen probleem van de gemeente, maar van Van der Looy (D66);
2. Van der Looy heeft geen prestatie geleverd, een non-prestatie of een wanprestatie, maar wordt wel beloond (verschillende fracties);
3. De verknoping van een nieuw stadhuis met de oplossing van het Fortezza dossier; er zijn voor- en tegenstanders.
4. Er worden twee moties ingediend:
 - motie b: de rekenkamercommissie van de gemeente Almelo te verzoeken een onderzoek in te stellen naar de feiten, vooral om leermomenten voor de toekomst vast te leggen; (PvdA)
 - motie t: koppeling koopovereenkomst Ontwikkelingsmaatschappij Almelo BV – gemeente Almelo, Fortezza-locatie en Onderwijshuisvesting OSG Erasmus. Deze motie wil de overeenkomst met Van der Looy over de teruglevering afkeuren en in plaats daarvan laten onderzoeken of de OSG Erasmus wellicht op de Fortezza locatie kan worden gevestigd. (D66, ChristenUnie, LKA, SP, ALA-AOV, GroenLinks, PVA en TON.

Op **11 november 2010** wordt de discussie vervolgd. Aan de orde komt de vraag hoe sterk de juridische positie van de gemeente Almelo nu precies is en of Van der Looy nu rente moet betalen of niet, ook als hij niet gaat bouwen.

Er worden twee moties ingediend:

- motie(z) door de ChristenUnie, waarin het College wordt verzocht de renovatie te koppelen aan het Binnenstadsplan, onduidelijkheden in de huidige voorstellen verder te onderzoeken en een apart raadsvoorstel aan te bieden waarin alle financiële aspecten en risico's uit de doeken worden gedaan.
- motie a.a, ondersteund door ALA-OAV, ChristenUnie, D66, GroenLinks, Lijst Cete, LKA, PVA, SP en TON. Hierin wordt het College gevraagd aan het College van gedeputeerden van de provincie Overijssel over te brengen dat een aanzienlijk aantal raadsleden van de gemeente Almelo zich onvoldoende gehoord voelt. Dossier Fortezza maakt hier een onderdeel van uit.

Verder vraagt de ChristenUnie om helderheid over de status van de notitie over Fortezza die op de website van de Gele Raaf heeft gestaan. Hij blijkt van de hand van wethouder Andela te zijn. Hij heeft die notitie gemaakt naar aanleiding van een overleg met de VVD fractie. De laatste had Andela gevraagd zijn verhaal op papier te zetten. Er blijkt de naam van wethouder Van Woudenberg onder het verhaal te staan maar wethouder Andela laat weten dat hij de schrijver van de notitie is. In de notitie zet wethouder Andela uiteen dat het bouwen van een

nieuw stadhuis uiteindelijk het beste alternatief is voor de Fortezza locatie. De ontvangst van de geraamde grondopbrengst is hoogst onzeker geworden nu Van der Looy heeft aangegeven Fortezza niet te zullen bouwen. Een ander plan zal waarschijnlijk tot een lagere grondopbrengst leiden. Ook bestaat het risico dat OMA BV failliet wordt verklaard. De ontwikkelingen op de onroerend goedmarkt zijn immers niet gunstig. Daarenboven is de grond nog belast met een hypotheek. Bij faillissement zal de gemeente er sterk bij in schieten. Door de overeenkomst die met Van der Looy gesloten is, is ook de ontvangst van de leges veilig gesteld.

Motie z wordt ingetrokken. Motie t wordt niet aangenomen. Motie b wordt wel aangenomen. Motie a.a wordt aangehouden tot de behandeling van de voorjaarsnota 2011.

30 november 2010
Raad besluit tot
teruglevering van de
grond

Op **30 november 2010** komt in de raadsvergadering de teruglevering van complex 28 (Fortezza locatie) aan de orde. Het raadsvoorstel betreft de teruglevering van de grond en de bouw van een stadhuis op deze locatie. De bijgevoegde grondexploitatie van complex 28 is niet meer gebaseerd op de realisatie van het bouwplan Fortezza maar op de realisatie van een nieuw stadhuis. De Raad wordt gevraagd in te stemmen met de herziene grondexploitatiebegroting. Wethouder Van Marle legt uit dat de boekwaarde van de locatie is gerealiseerd, maar niet meer. Het gaat om de teruglevering van de kale grond, en die is minder waard nu er geen torens op gebouwd worden. De rente is daarbij meegeteld vanaf begin 2010. De ChristenUnie en ALA-AOV wijzen er op dat 50% van de leges niet betaald hoeft te worden en vinden dat dit bij de verliezen dient te worden geteld. Ook de Beukenhof- BTW kwestie komt aan de orde. Nu blijkt dat de raadsleden de brief van Van der Looy d.d. 28 oktober 2010 niet kennen tijdens de begrotingsbehandeling op 9 en 11 november 2010. Wethouder Van Marle wijst erop dat de brief van Van der Looy op 9 november op het RIS is geplaatst. De brief was een bijlage bij het voorstel. Op dat moment werden bijlagen bij formele nota's niet op het RIS geplaatst. Inmiddels is die werkwijze aangepast en is de gemeenteraad hierover geïnformeerd. Het CDA wijst erop dat het ontwerptraadsbesluit geen grondexploitatiebegroting bevat, terwijl gevraagd wordt om die goed te keuren. Later blijkt dat de begroting ingevoegd is in het voorstel, en niet als bijlage. Er is nog verschil van mening over of dat nu correct is. Wethouder Van Marle zegt dat het College verwacht dat de rekenkamercommissie de financiële feiten op een rijtje zet en hij dat derhalve zelf niet meer hoeft te doen. De financiële gegevens zijn volgens hem bij de rekenkamercommissie. De RCA pluisst alles uit. Hij wijst er ook op dat Van der Looy een onherroepelijke bouwvergunning had en dat daar geen termijn aan is verbonden. Daarom moest de gemeente Van der Looy vragen de grond terug te leveren. Het voorstel wordt met 20 tegen 14 stemmen aangenomen.

Najaar 2010
Wijze van
advisering

Tijdens deze periode heeft het College zich laten adviseren door het bureau PWC (PriceWaterhouseCoopers) over de vraag al dan niet BTW te moeten betalen. Deze kwestie heeft betrekking op

2 maart 2011
Passeren van de
akte

Beukenhorst, onderdeel van de Fortezza locatie. De rechter heeft bepaald dat Van der Looy niet BTW-plichtig is, maar de Belastingdienst is in beroep gegaan. Het gaat om een bedrag van € 250.000. Er is extern juridisch geadviseerd over de teruglevering van de grond. Er is ambtelijk advies uitgebracht over de verschuldigde leges.

Vanwege beslag door bouwbedrijf Van Wijnen vindt de levering van de grond uiteindelijk op 2 maart 2011 plaats. In de akte staat dat de gemeente Almelo een ontbindingsvergoeding betaalt van € 2.475.000. De gemeente neemt ook de verschuldigde omzetbelasting voor zijn rekening. De hoogte van het bedrag staat niet in de akte vermeld. Mocht de Belastingdienst vinden dat Van der Looy ten onrechte heeft nagelaten omzetbelasting over de koopprijs in rekening te brengen dan betaalt de gemeente de schade mits Van der Looy de door de gemeente betaalde omzetbelasting op de aangifte heeft aangegeven en aan de Belastingdienst heeft voldaan. Er wordt niet vermeld of Van der Looy rente is verschuldigd vanwege de te late levering.

In de akte staat verder dat partijen zijn overeengekomen dat Van der Looy het registergoed teruglevert aan de gemeente Almelo omdat Van der Looy het bouwplan niet kon realiseren. Daarbij wordt verwezen naar de brief van Van der Looy aan de gemeente Almelo van 28 oktober 2010. De gemeenteraad en het College van de gemeente Almelo hebben volgens de akte ingestemd met de inhoud van de brief en deze voor akkoord getekend.

2010-2011
Beschouwing

Nu Van der Looy geen kans zag de Fortezza locatie voor 1 juli 2010 tot ontwikkeling te brengen lag de vraag voor hoe de gemeente Almelo zich moest opstellen. Een mogelijkheid was om het probleem bij Van der Looy te laten. Het was immers zijn probleem: hij had een bouwvergunning. Maar daarmee zou een zeer ongewisse situatie optreden: wanneer zou dat tot resultaat leiden? Een andere mogelijkheid was om naar een andere, haalbare invulling op zoek te gaan. Daartoe moest eerst de grond weer in handen van de gemeente Almelo komen. De gemeente heeft besloten om te proberen de grond teruggeleverd te krijgen en zelf weer regisseur te worden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een ontbindingsvergoeding van €2.475.000, het bedrag dat Van der Looy nodig had om de grond hypotheekvrij terug te leveren. Ruim €1.000.000 zou Van der Looy terugbetalen als zijnde het verschuldigde bedrag voor de leges. Het is een onderhandelingsresultaat en het heeft geen zin afzonderlijke onderdelen daarvan te beoordelen (bv. of het nu nodig was dat de gemeente een deel van de schuld aan Van Wijnen betaalt of dat een deel van de leges wordt kwijtgescholden). Waarschijnlijk zou de gemeente een verlies hebben geleden, c.q. een financieel probleem hebben gehad als de bouw van het nieuwe stadhuis niet op deze plek gerealiseerd kon worden. Een verknoping van twee problemen (renovatie of nieuwbouw en wat te doen met complex 28) heeft voor een oplossing gezorgd. Daarvoor is een prijs betaald: de toezeggingen aan Van der Looy en de verknoping met het nieuwe stadhuis. Of de toezeggingen acceptabel zijn kan de RCA niet beoordelen. Dat blijft een politieke afweging.

Hoofdstuk 3**Financiën****3.0**

De met het dossier gepaard gaande financiën is in een aantal onderdelen te splitsen, waarbij steeds de aansluiting is gezocht met de officiële verantwoordingsdocumenten gedurende de loop van de jaren.

3.1**De grondexploitatie****Boekwaarde van de exploitatie complex 28**

De grond is op 11 juni 2003 gekocht van OMA BV tegen een prijs van:

- voor de voormalige Praxis-locatie, excl. BTW: € 4.253.956,98
- de koopsom voor het perceel bouwterrein Kwikfit: € 1.000.328,02

Vanaf 2004 is van complex 28 (vml. Praxislocatie/Fortezza) een grondexploitatiebegroting opgesteld. Onder de post verwerving grond is vanaf het boekjaar 2003 voor de verwerving van het perceel voormalige Praxis-locatie een bedrag van € 4.239.456 opgenomen.

In de jaarrekening/programmarekening van de gemeente Almelo is de boekwaarde van de grondexploitatie als zijnde onderhanden werk jaarlijks opgenomen op de balans.

De grondexploitatieopzetten van de gemaakte kosten (de boekwaarde onderhanden werk) ziet er over de periode 2004-2010 als volgt uit.

Tabel 1: overzicht boekwaarde grondexploitatie Fortezza (bron: Vastgoed & Belastingen/grondzaken 7 juni 2011)

(Bedragen in €)	1-1-2004	1-1-2005	1-1-2006	1-1-2007	1-1-2008	1-1-2009	1-1-2010	1-1-2011
Verwerving grond	4.239.456	4.239.456	4.239.456	4.239.456	4.239.456	4.239.455	4.239.455	4.239.455
Bouw- en woonrijpmaken	42.166	50.819	143.769	211.262	212.628	233.252	244.608	252.542
Plankosten	1.013.431	1.090.434	1.316.113	1.349.630	1.429.180	1.493.572	1.515.991	1.581.228
Lasten (incl. rente boekwaarde/ bouwterrein Kwikfit	1.023.555	1.335.787	1.660.601	2.028.268	2.388.406	2.808.350	3.234.621	3.683.528
Totaal lasten	6.318.608	6.716.496	7.359.939	7.828.616	8.269.670	8.774.630	9.234.676	9.756.753
Bijdrage Rijk	0	0	0	0	0	0	0	-475.000
Bijdrage Algemene Dienst	-85.955	-85.958	-85.960	-85.960	-85.955	-85.955	-85.955	-85.955
Boekwaarde	6.232.653	6.630.538	7.273.979	7.742.656	8.183.715	8.688.675	9.148.721	9.195.798
Mutatie boekwaarde betreft met name de rentetoerekening		397.885	643.441	468.677	441.059	504.960	460.046	522.077
Toekenning bijdrage Rijk								-475.000

In de jaren 2004 – 2010 vinden er voornamelijk toerekeningen van de rente plaats zolang de bouw nog niet gestart is. In de jaren 2004-2006 als het perceel is gekocht wordt de grond bouw- en woonrijp gemaakt. In juni 2006 wordt het perceel (bouw- woonrijp) verkocht en geleverd aan OMA BV.

In 2010 is op grond van het Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS) € 475.000 toegekend.

**Exploitatie
berekeningen**

De begrote grondopbrengsten werden gebaseerd op in eerste instantie een geraamde haalbare grondprijs en vanaf 2005 op de contractueel overeengekomen grondprijs inzake 199 appartementen + 5.500 m² BVO commerciële ruimte. Deze grondprijs werd jaarlijks verhoogd met rente conform het contract met Van der Looy (OMA BV). Het steeds opschuiven van het moment van betalen van de grondprijs, waardoor de boekwaarde door rentebijbeschrijving steeds verder opliep, werd gecompenseerd door een hogere grondprijs.

De exploitatiebegroting van complex 28 is altijd sluitend geweest. Alleen in 2005 is de exploitatie incidenteel gewijzigd vanwege een bijdrage aan derden in de kosten van verdiept parkeren. Deze post is er daarna weer uitgehaald.

De grondexploitatiebegrotingen zijn tot juli 2010 tweemaal per jaar ten behoeve van de jaarrekening / de Perspectiefnota Grondbedrijf en de Tussenrapportage Grondbedrijf geactualiseerd.

In de Perspectiefnota Grondbedrijf 2010 zijn de begrote grondopbrengsten verlaagd, vanwege een herberekening van de werkelijke aantal m² bruto vloeroppervlak en de daaraan gekoppelde grondprijs. Deze verlaging van de grondprijs werd gecompenseerd met een begrote bijdrage van de Provincie, zijnde een deel (€ 2,9 mln.) van de door de Provincie Overijssel toegezegde € 5,9 mln. zogenaamde 'Essent gelden'. Hierdoor bleef de grondexploitatiebegroting financieel sluitend.

3.2

**De hoogte van de
vordering**

De vordering op OMA BV

In de koopovereenkomst van 8 december 2004 is gesproken over een koopprijs van € 12,6 miljoen exclusief BTW. Deze prijs werd gezien de exploitatieberekeningen nodig geacht om de exploitatie op nul te laten uitkomen. De RCA heeft deze exploitatieberekeningen kunnen inzien.

Op 26 februari 2006 is met Van der Looy (eigenlijk OMA BV) overeengekomen (en per brief vastgelegd) de koopprijs aan te passen aan het definitieve ontwerp. Het aantal vierkante meters is bijgesteld en er wordt een compensatie van niet uitgeefbare commerciële ruimte overeengekomen. De nieuwe koopprijs komt daarmee op € 12.117.305 exclusief BTW (een verlaging van € 482.695).

Zoals in de koopovereenkomst van 2004 is overgekomen wordt zolang de bouw van het complex niet gestart is, bij 70% verkocht, de betaling uitgesteld en een rentevergoeding van 5,1% per jaar berekend. Deze rente gaat in op 1 januari 2006 (bijgesteld in de brief van 26 februari 2006).

De start van de bouw vindt nimmer plaats, waardoor vanaf 1-1-2006 tot 1-1-2011 een vordering (inclusief de jaarlijkse rentevergoeding) op OMA BV open staat.

In 2009 is de vordering met € 1,9 miljoen verminderd in verband met het minder aantal uit te geven woonoppervlakte door wijziging in het plan. In 2010 zijn de afspraken met deze projectontwikkelaar aangepast.

De vordering wordt in de jaarrekening voor het eerst opgenomen in

2006, het jaar waarin de levering van het perceel voormalige Praxislocatie plaatsvond en leverde over de jaren het volgende overzicht.

Tabel 2: overzicht vordering op OMA BV
(bron: Jaarverantwoordingen gemeente Almelo over de jaren 2006-2010)

(Bedragen in €)		2006	2007	2008	2009	2010
Boekwaarde	1-jan	12.117.305	12.735.000	13.384.791	14.067.415	12.810.278
Rentevergoeding	5,1%	617.695	649.791	682.625	717.863	653.324
Afwaardering					-1.975.000	
Boekwaarde	31-dec	12.735.000	13.384.791	14.067.416	12.810.278	13.463.602

**Opmerking
accountant**

De rentevergoeding is jaarlijks berekend over het uitstaande bedrag inclusief de rentevergoeding. In het verkoopcontract van 2004 wordt niet gesproken over een berekening van "rente over rente". De vordering nam door deze berekening toe. Het verschil in gecumuleerde rente tussen wel of niet rente over rente te berekenen bedraagt over deze periode € 231.000. De vraag is of dit renteverskil ook daadwerkelijk als vordering kon worden aangemerkt.

De toenmalige accountant, Deloitte, heeft in de boardletter over de jaarrekening 2009 het volgende over de vordering opgemerkt (zie pagina 12/13 van de boardletter): "Inzake het project Fortezza staat op de projectontwikkelaar ultimo 2008 een vordering van ruim € 14 miljoen open. Dit betreft de sinds 2006 bestaande vordering wegens verkochte en overgedragen grond en rente. Op basis van de overeenkomst tussen partijen zal de vordering worden voldaan als een bepaald percentage van de geplande appartementen is verkocht. Mede in relatie tot de economische crisis en een eventueel nadere planinvulling, hebben wij uw directie geadviseerd de 'inbaarheid' van deze vordering stringent te bewaken."

3.3

De afwikkeling van grondexploitatiecomplex 28

Op 30 november 2010 heeft de gemeenteraad besloten akkoord te gaan met de teruglevering van de grond aan de gemeente. OMA BV zou een bedrag ter compensatie van gemaakte kosten krijgen en de Raad stelde de gewijzigde grondexploitatie vast. Deze gewijzigde grondexploitatie ging uit van de realisatie van het nieuwe stadhuis op deze locatie. Tevens werd besloten de gemeentelijke BLS middelen in te zetten opdat de grondexploitatie financieel sluitend bleef.

Vanuit complex 28 zal de bouwrijpe grond verkocht worden voor € 12,6 miljoen aan 'het investeringsproject 'nieuwbouw stadhuis'. De grondexploitatiebegroting gaat uit van levering van de bouwgrond aan het project "nieuwbouw stadhuis" per 31-12-2012. Deze prijs is conform het grondprijsbeleid residueel bepaald. De berekeningen gemaakt door het grondbedrijf kwamen uit op een residuele grondwaarde¹ van € 11 tot 15 miljoen.

¹ Residuele grondwaardebepaling: de grondprijzen voor woningen/gebouwen worden bepaald aan de hand van de 'residuele waarde methodiek'. Bij deze methode wordt een directe relatie gelegd tussen de marktwaarde, de bouwkosten en de grondwaarde van een onroerende zaak. Voor (koop)woningen/gebouwen is de

De schadeloosstelling aan Van der Looy/OMA BV (€ 2.475.000) is het resultaat van de onderhandelingen zoals die in het najaar van 2010 zijn gevoerd.

De afwikkeling van complex 28 (Fortezza) is als volgt gegaan.

In het raadsbesluit van 30 november 2010 is het volgende overzicht opgenomen.

<i>(Bedragen in €)</i>	Raadsbesluit 30-11-2010	Geboekt 24-10-2011
boekwaarde 1-1-2010	9.149.000	9.148.720
kosten en opbrengsten 2010	561.000	522.077
af: BLS-bijdrage		
Totaal van € 800.000 (**)		-475.000
boekwaarde 31-12-2010	9.710.000	9.195.797
schadeloosstelling vdLooy	2.475.000	2.475.000
overige kosten 2011	25.000	47.323
overige / afronding	-10.000	
rentekosten 2011 en 2012 (de grond wordt per 1-1-2013 opgenomen in de stichtingskosten van het stadhuis)	1.200.000	1.206.880
totale kosten (a)	13.400.000	12.925.000
af: BLS-bijdrage/restant Zie (**)	800.000	325.000
af: grondopbrengst stadhuis	12.600.000	12.600.000
totale opbrengsten (b)	13.400.000	12.925.000
eindresultaat (a-b)	0	0

Door de inbreng van de grond à € 12.600.000 in de stichtingskosten van het stadhuis wordt de exploitatie van complex 28 (Fortezza) op 0 gebracht.

De vordering op OMA BV van € 13.463.602 (per 31-12-2010) is teruggeboekt. Deze vordering is opgebouwd uit:

<i>(Bedragen in €)</i>	
oorspronkelijke vordering 29 juni 2006	12.117.305
afwaardering in 2009	-1.975.000
renteboekingen (2006 t/m 2010)	3.321.297
boekwaarde 31-12-2010	13.463.602

3.4

Verwerking in de jaarrekening

In de jaarrekeningen van de gemeente Almelo zijn zowel het onderhanden werk (zie paragraaf 3.1) als de vordering op OMA BV (zie paragraaf 3.2) opgenomen. In de jaarrekeningen 2006 en 2007 is onder de grondexploitatie/onderhanden werk geen specificatie

grondprijs gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs (vrij-op-naam) en de bouw- en bijkomende kosten.

over Fortezza opgenomen. De uitstaande vorderingen staan daarentegen wel afzonderlijk onder de post "vorderingen langer dan 1 jaar" vermeld. In de jaarrekening over 2009 is onder onderhanden werk (wel een specificatie van Fortezza) het onderhanden werk en de vordering afzonderlijk onder de noemer grondexploitatie opgenomen.

In de jaar/programmarekening 2009 is onder gebeurtenissen na balansdatum (pagina 215 van de programmarekening 2009) een passage gewijd aan Fortezza. Gewezen wordt op onderhandelingen over een gefaseerde bouw, de inkoop van parkeerplaatsen en de inzet van BLS-gelden. De uitkomst van de onderhandelingen heeft een budgettair neutraal karakter inzake de balanspositie.

In de jaar/programmarekening 2010 vindt er een herschikking plaats van vorderingen langer dan 1 jaar. De vordering op OMA BV (€ 13.463.602) is vooruitlopend op de aktepassering in 2011 overgeheveld naar kortlopende vorderingen. Onder gebeurtenissen na balansdatum (pagina 196 van de programmarekening 2010) wordt melding van het raadsbesluit van 30 november 2010 over de teruglevering van de grond van "Van der Looy Projectmanagement" (behoort OMA BV te zijn) en de bouw van een nieuw stadhuis op deze locatie. Voorts wordt er melding gemaakt van de schadeloosstelling van € 2.475.000 aan Van der Looy.

De vordering op OMA BV is geboekt onder "vorderingen langer dan 1 jaar" als zijnde nog te ontvangen. Daarmee is de vordering als gerealiseerde opbrengst in de administratie geboekt. Het grondbedrijf heeft in de perspectiefnota's van het grondbedrijf de vordering als nog te realiseren opbrengst opgenomen. Met de nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten kwam de grondexploitatie uit op een sluitend resultaat.

Bij het niet starten van de bouw was er geen sprake van een gerealiseerde opbrengst. De afzet van de wooneenheden en daarmee de opbrengst was allerm minst zeker. De grondbedrijfbenadering van "nog te realiseren opbrengsten" komt beter overeen met de feitelijke situatie.

3.5

De leges

Op het moment van schrijven van dit rapport is er nog een geschil tussen van der Looy en de gemeente Almelo over de hoogte van de te betalen leges. Het geschil ligt voor bij de rechter. Omdat de RCA door haar onderzoeken en de daarbij behorende rapporten niet wil bijdragen aan een mogelijke beïnvloeding van de rechtszaak, heeft de RCA besloten vooralsnog niets over het geschil over de leges in dit rapport op te nemen. De RCA heeft wel kennis kunnen nemen van de cijfers rond deze kwestie.

Hoofdstuk 4

Antwoorden op de onderzoeksvragen

4.0

Onderzoeksvragen

Afgeleid van de doelstelling en de vraagstelling, heeft de RCA de volgende onderzoeksvragen geformuleerd.

Vraag 1:

Hoe is de besluitvorming over de transacties verlopen?

Vraag 2:

Hoe zijn de contracten ten behoeve van de transacties tot stand gekomen?

1. *Wie waren de actoren, die een rol hebben gespeeld?*
2. *Wat was die rol?*
3. *Heeft er een toetsing plaatsgevonden op de te sluiten contracten?*
4. *Zo ja, door wie en wat hield deze toetsing in?*
5. *Wat zijn de redenen geweest voor de gemeente Almelo om de gronden te verwerven of te verkopen?*
6. *Zijn er in de contracten (of daarbuiten om) specifieke voorwaarden gesteld en zo ja, welke?*
7. *Hebben er één of meerdere schadeloosstellingen plaatsgevonden?*
8. *Zo ja, wie is door wie schadeloos gesteld, op grond waarvan en op basis van welke factoren is het bedrag van de schadeloosstelling tot stand gekomen?*

Vraag 3:

Hoe is de verantwoording verlopen?

1. *Was er informatie-uitwisseling tussen ambtelijke organisatie, College en Raad?*
2. *Zo ja, welke en hoe verliep deze?*
3. *Hoe heeft de (financiële) verantwoording plaatsgevonden?*

Bovenstaande vragen beantwoordt de RCA integraal, aan de hand van de volgende rollen en thema's:

4.1

De overeenkomsten

De overeenkomsten, met uitzondering van die van 2011, zijn tot stand gekomen onder sterke regie van Van der Looy Projectmanagement BV. De ambitie van de gemeente en de gunstige uitgangspositie van de projectontwikkelaar maakten dat deze laatste wel wilde mee werken aan het realiseren van het nieuwe plan (verkoop 2003, aankoop 2004-2006) maar onder een aantal voorwaarden. Zo heeft de gemeente zich contractueel verbonden om actief naar investeerders en kopers te zoeken en heeft toegezegd andere plannen van gelijke orde gedurende de ontwikkeltijd van Fortezza te bevriezen. De voorwaarden werden gedurende de projectperiode, mede door verslechterende marktomstandigheden, steeds aangescherpt of gewijzigd en van de gemeente werden bijzondere voorwaarden verlangd, waaronder een uitgestelde betaling zonder waarborgen.

De overeenkomsten werden ambtelijk voorbereid en, in de meeste gevallen, met de portefeuillehouder afgestemd. Er vonden (met uitzondering van die van 2010) geen externe toetsen plaats. Bij de terugkoop in 2010 heeft de gemeente geen gebruik gemaakt van de

mogelijkheid om een beroep te doen op de ontbindende voorwaarden, conform artikel 2.2 lid van de in de akte opgenomen algemene verkoopvoorwaarden. In deze ontbindende voorwaarden was bepaald dat de gemeente Almelo zonder schadeloosstelling de percelen terug geleverd zou kunnen krijgen. Wel werden de daarin vastgelegde termijnen stilzwijgend, althans niet bekrachtigd met een collegebesluit, verlengd.

Hiermee zijn de vragen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.6 beantwoord.

4.2

Bevoegdheden, taken en rollen

De Gemeenteraad

De gemeenteraad is in beperkte, en soms in onvoldoende, mate betrokken geweest bij het proces van koop-verkoop-koop van de percelen Forum Kwadrant/Fortezza. De Raad heeft weliswaar het Masterplan op hoofdlijnen vastgesteld, maar de deuluitvoering Fortezza daarvan vrijwel geheel aan het College over gelaten, na de, onterechte, 'vaststelling' van de portefeuillehouder (raadsvergadering 22 maart 2003) dat dit een Collegebevoegdheid was. Incidenteel ontstond onrust, met name gevoed door berichtgeving in de pers, waarna in een commissie of via schriftelijke vragen ad hoc inlichtingen werd gevraagd. In deze periode heeft de gemeenteraad nagelaten om op een gestructureerde wijze zijn controlerende taak op dit dossier te vervullen, individuele vragen van een of meer fracties daargelaten. De verstrekte informatie, tot 2009, was vooral mondeling en van een matige kwaliteit. Pas in 2009 en 2010 is een aantal fracties actief geworden in het bevragen van het College. In 2010 heeft één fractie op een nadrukkelijke manier geïntervenieerd door gesprekken over bestemmingsalternatieven aan te gaan met de projectontwikkelaar. Hoewel de gemeentewet zich hier niet nadrukkelijk tegen verzet zegt deze wel dat dit een uit oogpunt van zorgvuldig bestuur, taak is van het College van B&W.

College van B&W

Het College van Burgemeester & Wethouders is bevoegd om, binnen de kaders zoals die met de Raad zijn afgesproken, beleid voor te bereiden en uit te voeren, waaronder het aangaan van overeenkomsten zoals die van Forum Kwadrant/Fortezza. De RCA heeft vastgesteld dat over de lange periode waarover dit project zich uitstrekt opvallend weinig formele, dat wil zeggen alleen de hoogstnoodzakelijke, Collegebesluiten zijn genomen. Er was in deze periode een hoge mate van betrokkenheid van de Collegeleden, gepaard gaande met veel vertrouwen in elkaar. De planvorming is, zoals ons uit de interviews is gebleken, wel regelmatig in de rondvraag besproken, maar niet vastgelegd. De RCA kan niet achterhalen wat de vragen, zorgpunten of richtinggevende uitspraken van de individuele wethouders, of het College als geheel, waren. Wel is de RCA gebleken uit de interviews dat de perceptie van de bestuurders over dit onderwerp sterk uiteenloopen. De actieve informatieplicht, zoals het College dat in haar eigen protocol van 8 juni 2004 heeft vastgelegd, acht de RCA onvoldoende nagekomen. In een aantal gevallen heeft de RCA vast kunnen stellen dat de gemeenteraad op zijn minst met het College over de gemaakte keuzes en de gevolgen daarvan, van gedachten had moeten wisselen. Het College had de wensen en bedenkingen van de Raad moeten inwinnen vóór haar besluitvorming vanwege de risico's welke aan de besluitvorming waren verbonden. Zo zijn in de overeenkomst van 8 december 2004 afspraken gemaakt over het

Individuele bestuurders

temporiseren van vergelijkbare projecten, terwijl op dat moment het Masterplan werd gepresenteerd. In deze overeenkomst is tevens vastgelegd dat de gemeente een actieve rol speelt richting andere partijen die in Almelo op de vastgoed- en woningmarkt actief zijn. Het project kreeg daarmee het karakter van een Publiek Private Samenwerking. Het College werd als het ware medeontwikkelaar en ondervond daarmee de weerstand van andere marktpartijen. Fortezza bleek een project te zijn dat, ook toen al geconstateerd, een zeer grote hap uit de markt van de appartementen zou nemen. Daarmee werd de markt sterk beïnvloed.

Het bestuurlijk klimaat was er een van enthousiasme voor de nieuwe ontwikkelingen. 'Eindelijk kan er iets in Almelo', zo werd gezegd. De ruimte die individuele bestuurders kregen was groot en vanzelfsprekend en deze werd ook aangegrepen om te handelen. De portefeuillehouder Stadsontwikkeling, als belangrijke trekker van dit project, was regelmatig aanwezig bij overleggen met de ontwikkelaars, zo blijkt uit de dossiers en uit interviews. Ook werd hij regelmatig op het stadhuis geconsulteerd over belangrijke besluiten en hakte daar de knopen door. Of de wethouder deze besluiten ook in het College te berde bracht kan de RCA niet vaststellen. De interviews lopen daarover uiteen en er zijn geen verslagen van. De ruimte van de bestuurder, het enthousiasme over de ontwikkelingen, het vertrouwen in de projectontwikkelaar en de tijdgeest ('er kon toen alles') maakte dat er minder kritisch werd gekeken naar de risico's die zo'n project nu eenmaal met zich meedraagt. Vaak kwam het onderwerp ook aan de orde in de stuurgroep Masterplan/Binnenstadsontwikkeling waar de meeste Collegeleden zitting in hadden.

Ambtelijke rollen

Ter ondersteuning van het proces werd soms externe expertise ingehuurd, voornamelijk in de planologische en stedenbouwkundige sfeer. Het beeld dat de geïnterviewden schetsten en dat ook uit de stukken blijkt, was dat het Forum kwadrant/Fortezza niet van een bijzonder omvang, aard of risicovol werd beschouwd en dat externe advisering op juridische en financiële aspecten daarom niet noodzakelijk werd geacht. Ambtelijk had men, tot het laatst toe, de verwachting dat het project succesvol kon worden afgerond. Pas in 2010 ontstond twijfel, mede door de turbulente politieke situatie (verkiezingen, interventie VVD, vertrek van de toenmalige portefeuillehouder stadsontwikkeling, ingestorte woningmarkt). Tot de taak van de ambtelijke organisatie behoort een adequate informatievoorziening aan het College. De RCA heeft vast kunnen stellen dat hier op belangrijke momenten geen sprake van was. Zo zijn in de ambtelijke adviezen rondom het verkoopcontract van 8 december 2004 belangrijke en vergaande bepalingen, niet met het College, althans niet op papier, gecommuniceerd. Wel lag het (al getekend) contract hier als bijlage bij, maar, zoals de geïnterviewden aangaven: 'die zou je niet moeten hoeven te lezen, alle bijzondere aspecten horen in het advies te staan'. De RCA heeft niet kunnen achterhalen waarom deze informatie niet is vastgelegd.

Hiermee zijn de vragen 2.1, 2.2, 3.1 (deels) beantwoord

4.3**Aansturing, regie en informatie-uitwisseling**

Vanaf het begin van het traject tot ongeveer eind 2009 is er geen of

weinig sprake geweest van een projectmatige aansturing. Dit was ook niet gebruikelijk in Almelo. De aansturing en regie werd gedaan door een driemanschap onder verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder Stadsontwikkeling. Hierboven is al aangegeven dat veel informatie impliciet werd gedeeld. De wethouder nam de informatie mee naar het College. Wat daar werd besproken kan niet worden gereconstrueerd. Ook het officiële dossier is nauwelijks een bron voor reconstructie. Het College nam alleen formele besluiten als daar een nadrukkelijke verplichting toe was. Gedurende het gehele planproces is dat maar enkele keren voorgekomen. De aan de RCA beschikbaar gestelde ambtelijke dossiers lijken redelijk compleet, maar kunnen door de RCA niet worden beoordeeld op volledigheid. Zo heeft de RCA geen akte van levering van 29 juni 2006 in het dossier aangetroffen. De feitelijke regie over het project berustte voor een belangrijk deel bij de projectontwikkelaar. De gemeente stelde de plannen een aantal keren bij, waarna de projectontwikkelaar de eisende partij werd en de gemeente in een 'leverende' positie terecht kwam. In de ambtelijke stukken wordt regelmatig gewezen op bepaalde risico's, met name rondom de contractvorming en de onderhandelingen. In een aantal belangrijke gevallen gaat men toch met de voorwaarden van de projectontwikkelaar akkoord, zonder dit uitgebreid te onderbouwen of daar een Collegebesluit aan te verbinden. De informatievoorziening naar de gemeenteraad was ook onvoldoende. In een enkel geval was de verstrekte informatie niet correct. Zo is de beantwoording van de schriftelijke vragen van de ALA in 2006 onvolledig. Er wordt in de beantwoording gesteld dat er door de gemeente geen toezeggingen zijn gedaan aan de projectontwikkelaar, terwijl uit de verkoop- en leveringsakten het tegendeel blijkt. Vanaf 2009 kwam er geleidelijk meer structuur in de aansturing en in de kwaliteit van de informatie.

Hiermee zijn de vragen 3.1 en 3.2 beantwoord.

4.4

Besluitvorming

Zoals al uitgebreid hierboven en hiervoor in hoofdstuk 2 aan de orde is geweest is de besluitvorming rond de contractvorming, verkoop en akte passering ronduit rommelig. Met name de verkoop en akte passering van eind 2004 en midden 2006 zijn niet volgens de regels verlopen. De RCA heeft vastgesteld dat een rechtsgeldige overeenkomst is getekend door een wethouder die daartoe niet door de burgemeester of het College gemachtigd was. Pas daarna is er een besluitdocument getekend door secretaris en wethouder waar de RCA overigens ook geen Collegebesluit van heeft kunnen vinden. Uiteindelijk is het materiële besluit tot verkoop, inclusief de bijzondere bepalingen, 4 weken na het sluiten van de overeenkomst genomen. Het College had geen andere keuze dan akkoord te gaan.

Hiermee zijn de vragen 1 en 2.2 beantwoord

4.5

Schadeloosstelling

Er is op twee momenten sprake van een tegemoetkoming. In de eerste plaats bij de verkoop door Van der Looy van de Praxislocatie aan de gemeente Almelo in 2003. In de tweede plaats was sprake van een tegemoetkoming/schadeloosstelling bij de teruglevering van

de locatie aan de gemeente in 2011. In beide gevallen gaat het om een onderhandelingsresultaat en is niet precies aan te geven welke vergoeding nu precies voor welke dienstverlening van toepassing is. Bovendien bestaat de tegemoetkoming vaak uit toezeggingen, die niet precies in geld zijn uit te drukken. We aarzelen om hier de term schadeloosstelling te gebruiken, omdat niet in de eigenlijke zin van het woord sprake is geweest van schade, maar van een (coulance) vergoeding van gemaakte kosten.

Hiermee zijn de vragen 2.7 en 2.8 beantwoord



Foto huidige locatie voormalige Fortezza locatie

Hoofdstuk 5**Samenvatting bevindingen, conclusies en leerpunten****5.1****Samenvatting en conclusies*****Conclusie 1
Hoge ambities***

De gemeente Almelo had ten tijde van de start van Fortezza een hoog ambitieniveau, zoals ook tot uiting kwam in het Masterplan. Daar komt bij dat het economisch gezien goed ging en de bomen tot in de spreekwoordelijke hemel leken te groeien. In een dergelijk klimaat leek het verantwoord een dergelijk groot bouwproject, dat niet echt bij het Almelo van vóór die tijd paste, toch te starten.

***Conclusie 2
Te late
afstemming
plannen***

De RCA heeft niet vast kunnen stellen waarom er niet eerder de conclusie is getrokken dat Forum Kwadrant niet paste bij de plannen die werden ontwikkeld in het kader van het Masterplan. Er was al bijna een bouwvergunning verstrekt aan de projectontwikkelaar voor de bouw van Forum Kwadrant. Daardoor moest de gemeente Almelo "diep door het stof" om de plannen gewijzigd te krijgen, waarbij Van der Looy preferente partij werd, zoals vastgelegd in het koopcontract van 2003.

***Conclusie 3
Totstandkoming
en inhoud
contracten***

Tijdens een feestelijke bijeenkomst ter gelegenheid van de presentatie van het Masterplan op 8 december 2004 tekent de portefeuillehouder stadsontwikkeling het verkoopcontract. Bij deze handeling is aantal opmerkingen te plaatsen:

- de wethouder tekent op een moment dat het College nog geen besluit heeft genomen over de verkoop van het perceel.
- de wethouder is voor zover de RCA heeft kunnen nagaan niet gemachtigd.
- de inhoud van het contract is te weinig getoetst op consequenties
- de ontbindende voorwaarde dat het contract geldt op voorwaarde dat het College akkoord gaat is niet in het contract opgenomen.

Op 21 december 2004 wordt een normale Collegevergadering gehouden, waarbij ook de burgemeester aanwezig is. Op de besluitenlijst van de vergadering is geen besluit inzake de verkoop van de grond aan de projectontwikkelaar aangetroffen. Wel heeft de RCA in het dossier een document aangetroffen, waaruit afgeleid kan worden dat er wel een besluit over de verkoop is genomen. Dit document is getekend door de gemeentesecretaris en de portefeuillehouder stadsontwikkeling als loco burgemeester. Op 11 januari 2005 neemt het voltallige College alsnog het besluit om het perceel aan de projectontwikkelaar te verkopen. Uit de interviews is gebleken dat het contract als zodanig niet in het College is besproken.

De RCA is van oordeel dat er te weinig zorg is geweest voor de totstandkoming en de inhoud van de overeenkomsten. De besluitvorming is rommelig en in de ogen van de RCA ook niet rechtmatig; het College besluit pas als de overeenkomst al is getekend.

De overeenkomsten van eind 2004 en 2006 zijn tot stand gekomen onder sterke regie van de projectontwikkelaar. De ambities en de

Conclusie 4
Collegebespre-
king en
vastlegging

contractuele positie van de gemeente maakten dat koper op hoofdlijnen de verkoopvoorwaarden kon stellen. Tot kort voor de ondertekening van deze overeenkomst heeft de koper de voorwaarden aangepast. Na een lange aanlooptijd was de druk om 'iets te laten zien' zo groot dat een zorgvuldige procedure van (juridische en financiële) kwaliteitscontrole en besluitvorming niet kon worden gevolgd. Zo is er eerst een overeenkomst, met verstreckende gevolgen, getekend en pas 5 weken daarna een formeel Collegebesluit genomen. De RCA is van oordeel dat de mandaat- en tekenbevoegdheid in dit onderhavige traject niet correct is toegepast.

De RCA stelt vast dat van de bespreekpunten in de rondvraag van het College niets in verslagen is vastgelegd. Daarmee is het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van het College van burgemeester en wethouders (vastgesteld 4-12-2002) met name op het gestelde onder artikel 4 niet of niet volledig toegepast.

De RCA heeft niet kunnen vaststellen of het onderwerp Fortezza uit en te na in het College aan de orde is geweest. Uit de gevoerde gesprekken maakt de RCA op dat de Collegeleden over en weer veel vertrouwen hadden in elkaar, maar dat er wel, hoewel niet schriftelijk is vastgelegd, actief werd doorgevraagd over bepaalde onderwerpen. Dit is echter niet uit de verslaglegging van de Collegevergaderingen af te leiden.

Conclusie 5
Akte van
levering en
hypotheek

Op 29 juni 2006 wordt het perceel geleverd aan OMA BV, maar er wordt door OMA BV niet voor de grond betaald en er wordt ook geen concerngarantie van de moedermaatschappij gevraagd. De RCA stelt vast dat ambtelijk wel is geadviseerd om een concerngarantie te vragen, maar het is niet vast te stellen of dit advies het College heeft bereikt. Daarbij verzuimt de gemeente Almelo in het contract zekerheidstellingen op te nemen om te voorkomen dat OMA BV de grond vervreemdt.

Eveneens op 29 juni 2006 heeft OMA BV een hypotheek gevestigd op de grond. De akte hiervan is gepasseerd bij dezelfde notaris als waar de akte van levering is gepasseerd. De RCA stelt vast dat de gemeente Almelo hierdoor vanaf juni 2006 grote risico's heeft gelopen om achter te blijven zonder grond en zonder geld. Deze risico's werden pas eind 2009 duidelijk, omdat de gemeente Almelo toen pas op de hoogte raakte van de gevestigde hypotheek.

Conclusie 6
Juridische toets

De RCA stelt vast dat de contracten uit 2003, 2004 en 2006 niet door juridische (externe) deskundigen voor de gemeente zijn getoetst. De verkoop aan OMA BV was in eerste aanleg geen uitzondering op de toenmalige gang van zaken rondom verkoop van grond en (externe) toetsing werd toen achterwege gelaten. Wel is er ambtelijk geadviseerd, waarbij het de vraag is of deze adviezen bij het voltallige College bekend waren ten tijde van de besluitvorming. Er is te veel vertrouwd op de goede band met de projectontwikkelaar. De RCA concludeert dat de projectontwikkelaar, ondanks deze goede band, wel zakelijk is opgetreden, waarbij uiteindelijk nagenoeg alle risico's bij de gemeente Almelo zijn neergelegd.

Bij het contract gesloten in 2011 voor de teruglevering van de grond heeft wel externe toetsing plaats gevonden.

Conclusie 7
Actieve
informatieplicht
College en
controleerende
taak Raad

De RCA is op grond van het bestuderen van de stukken van oordeel dat de gemeenteraad over het dossier, zeker in de periode tot eind 2009, niet zorgvuldig en niet tijdig is geïnformeerd. Er is niet voldaan aan de actieve informatieplicht van het College en vragen, die werden gesteld hadden naar het oordeel van de RCA duidelijker en uitvoeriger beantwoord kunnen en moeten worden. Dit geldt met name voor de periode tot eind 2009. Daarna ging het beter: de gemeenteraad werd regelmatig op de hoogte gehouden.

Er dient te worden opgemerkt dat de gemeenteraad **als bestuursorgaan** een controlerende rol heeft. Slechts een paar (meestal oppositie)fracties hebben de controlerende taak vorm gegeven door het stellen van vragen. De RCA is van oordeel dat de controlerende taak, die de Raad heeft in het duale stelsel, meer vorm gegeven had moeten worden, door deze rol als Raad in zijn geheel op te pakken. Daarmee wordt ook meer recht gedaan aan de publieke verantwoording.

Conclusie 8
Archivering

De RCA is veel tijd kwijt geweest met dit onderzoek door de wijze waarop de stukken uit het Fortezza dossier zijn gearchiveerd. Ook in alle voorgaande rapporten van de RCA is al gewezen op het feit dat de dossiervorming binnen de gemeente Almelo zeer te wensen overlaat en sterke verbetering behoeft. Het is een ernstig feit dat ondanks een lange zoektocht de originele akte van levering van 29 juni 2006 nergens binnen de gemeente Almelo is aangetroffen.

5.2

Leerpunten

Op basis van het uitgevoerde onderzoek heeft de RCA onderstaande leerpunten geformuleerd. De leerpunten zijn onderverdeeld in leerpunten voor de Raad en leerpunten voor het College.

Leerpunten voor de Raad:

Leerpunt 1

Maak bij grote projecten als Fortezza vooraf met het College afspraken over de informatievoorziening tijdens het project. Hierbij kan de checklist informatievoorziening grote projecten die op 19 mei 2011 in de commissie Planning&Control is behandeld, van dienst zijn. Ook moeten de uitgangspunten van de actieve informatievoorziening, zoals vastgelegd in het protocol van 8 juni 2004 actief worden uitgevoerd. De Raad als bestuursorgaan kan op die wijze een sterkere invulling geven aan de controlerende taak.

Leerpunten voor het College:

Leerpunt 2

In het kader van de actieve informatieplicht: maak met de Raad, voor het starten van een project, schriftelijke afspraken over de over de informatievoorziening aan de Raad tijdens het project.

Leerpunt 3

Laat belangrijke contracten altijd toetsen door (externe) deskundigen en deel de adviezen van deskundigen binnen het College. Met betrekking tot juridische expertise is het verstandig een protocol op te stellen, waarin duidelijk staat aangegeven wanneer de stadadvocaat dient te worden geraadpleegd en wanneer deze doorverwijst naar meer specifieke juridische expertise.

Leerpunt 4

Naast een toets van contracten door deskundigen is het aan te

bevelen om op een centrale plaats contracten te archiveren in een zogenoemde contractenbank. Daarmee kunnen contracten door een ieder worden geraadpleegd, beter worden bewaakt en ook kan beter zicht worden gehouden op de eventuele looptijd van contracten.

Leerpunt 5

Denk van te voren na over hoe en door wie onderhandelingen worden gevoerd in specifieke situaties. Leg dat zo nodig vast. Het valt in het algemeen af te raden onderhandelingen zonder collegemandaat uit te laten voeren door bestuurders, vanwege het risico op het doen van toezeggingen, die niet meer teruggedraaid kunnen worden.

Leerpunt 6

Het verdient aanbeveling om Collegevergaderingen zorgvuldiger vast te leggen. Als er tijdens de rondvraag afspraken worden gemaakt dan dienen deze vastgelegd te worden. Alleen zo valt later vast te stellen wanneer welke afspraak om welke reden is gemaakt. Het reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van het College van B&W (2002) is met betrekking tot de vastlegging niet altijd toegepast.

Leerpunt 7

Maak serieus werk van verbetering van de dossiervorming binnen de gemeente Almelo.
Zie in dit kader ook de aanbevelingen welke in 2009 zijn geformuleerd door de RCA in het onderzoeksrapport over dossiervorming binnen de gemeente Almelo.



Foto dossiers Fortezza. Op de voorgrond de dossiers uit het officiële archief van de gemeente Almelo en op de achtergrond de (werk)dossiers (nog niet gearcheerd).

Bestuurlijke reactie College van Burgemeester en Wethouders

Almelo, 23 januari 2012

Bestuurlijke reactie Fortezza

Het College van B&W spreekt waardering uit voor het onderzoek dat de RCA in opdracht van de gemeenteraad van Almelo heeft uitgevoerd. Het rapport van de rekenkamercommissie is zorgvuldig, kritisch en waardevol want er kan veel en expliciet uit geleerd worden.

Bestuurlijke analyse

Het rapport schetst een optimistische tijdsgeest als vertrekpunt en een gemeente met grote ambities die zich eigenlijk als medeontwikkelaar presenteert. Een periode waarin er grote consensus was over de ambitie maar waarbij formele fouten zijn gemaakt. Het rapport bevestigt het beeld dat ook in het rapport van Publiek Domein naar voren kwam: een college met een vast geloof in een ontwikkeling én in de projectontwikkelaar. Dit leidde tot werken op basis van vertrouwen zonder dat afspraken altijd voldoende zakelijk werden onderbouwd. Het project Fortezza kenmerkt zich door een hoge ambitie als vertrekpunt, een optimistische tijdsgeest én een afhankelijke onderhandelingspositie. Daarbij hoort een actieve en transparante opstelling van zowel organisatie, management, college én raad en een heldere en frequente informatievoorziening. Dit college oordeelt dat, ondanks de tijdgeest van destijds, de opmerkingen van de RCA over de informatieverstrekking aan de raad een ernstig punt is geweest. De raad moet altijd zo duidelijk als mogelijk worden geïnformeerd. Het college onderschrijft de adviezen van de RCA dat:

- zakelijkheid, heldere besluitvorming, kritische bespreking en deskundige (externe) advisering te allen tijde nodig zijn
- transparantie in de risicobeheersing en actieve informatievoorziening aan de raad voorwaarden zijn voor het goed uitvoeren van grote projecten voor en in de stad;

Het rapport schetst terecht dat ongeacht de aard van die ambities, het college zakelijker te werk had moeten gaan en een heldere en frequentere informatie-uitwisseling had moeten organiseren. De conclusie (ook) onzerzijds is dat ondanks een ander tijdsbeeld en andere omstandigheden, het beter had moeten.

Conclusies RCA en relatie met verbeteringen BCI-traject

De RCA schetst een beeld dat terugkwam in de onderzoeken in het kader van het BCI- traject. Sinds de rapporten rond het BCI-traject zijn werkwijzen aangepast. Als belangrijkste en fundamentele wijzigingen noemt het college de invoering van een werkwijze waarbij:

- het ambtelijke advies een niet-politiek inhoudelijk advies is waarover het college als geheel een standpunt inneemt;
- in de besluitvormingsdocumenten voor Raad en College risico's en alternatieve scenario's inzichtelijk worden gemaakt (Stadhuis en Marsroute);
- collegevergaderingen zorgvuldig worden vastgelegd (terugmelding) en bij de rondvraag geen zaken worden besloten die via een tijdig aangeleverd collegebesluit moeten worden afgedaan;
- het niet meer mogelijk is om besluitvormingsdocumenten buiten de formele werkwijze aan het college aan te bieden;
- projecten worden geëvalueerd om het projectmatig werken te verbeteren;
- de raadsbrief werd ingevoerd om de Raad actief te informeren;

Nuanceringen bij het rapport

Het college hecht eraan een tweetal opmerkingen van de RCA te nuanceren. Deze opmerkingen betreffen het feit dat Van der Looy het College niet informeerde over de hypotheek na het ondertekenen van de leveringsakte en de wijze van archivering van die leveringsakte. Van der Looy was niet verplicht de hypotheek te vermelden. Gegeven de vertrouwensband lag het in de rede dat hij dit wel had gedaan, maar hij was daartoe niet verplicht (beginsel van contractvrijheid). De leverende partij wordt nooit op de hoogte gebracht of er een hypotheek wordt gevestigd tenzij de leverende partij daar nadrukkelijk om vraagt. Voor wat betreft de archivering maakt de RCA een ernstig verwijt dat de originele ondertekende akte niet in het gemeentelijke archief aanwezig is. De voorlopige akte wordt voorgelegd aan beide partijen. Als partijen het eens zijn over de inhoud van de voorlopige akte, dan wordt de definitieve akte door de notaris gepasseerd. De definitieve akte wordt bewaard bij de notaris. Wij krijgen daar geen kopie van. Wij tekenen op de voorlopige akte aan op welke datum de definitieve akte is gepasseerd. De koper krijgt een afschrift van de notariële leveringsakte als eigendomsbewijs (incl. aanduiding inschrijving bij het Kadaster). De verkoper krijgt zo'n afschrift niet.

Noodzaak tot aanvullende maatregelen

Het college herkent in het onderzoek naar Fortezza het advies om tegenspraak te creëren en die kritisch te bespreken in organisatie, college en raad. Het college wil de checks and balances in de organisatie verbeteren, meer met scenario's werken en de dossiervorming en het projectmatig werken verder verbeteren in een zakelijke cultuur. Ook wil het college werkwijzen invoeren om non-interventiegedrag te voorkomen. Het college interpreteert de adviezen van de RCA om niet uit te gaan van goede verhoudingen en vertrouwen, maar daarvoor de randvoorwaarden te scheppen door een zorgvuldige en zakelijke aanpak met heldere rollen en verantwoordelijkheden voor ambtelijke organisatie, college en raad. Het college leest in de adviezen van de RCA om voldoende corrigerend en kritisch vermogen te organiseren: in de organisatie, in het college en ook in het politieke domein tussen college en raad. Het college ziet in het rapport van de Rekenkamer aanleiding om reeds ingezette verbeteringen met kracht door te zetten.

Recent liet het college de gang van zaken rond het Iispa (intern) evalueren. Een (interne) evaluatie past volgens dit college bij een professionele en zakelijke cultuur om het handelen van de gemeente te evalueren en te verbeteren. De conclusies uit het rapport van de RCA en dat van de evaluatie van de Iispa vertonen parallellen. De evaluatie van het Iispa toont aan dat, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau, een heldere opdrachtformulering tijdens de initiatief- en definitiefase ontbrak. Ook laat de evaluatie naar de Iispa non-interventiedrag én het ontbreken van tegenspraak zien. De lessen uit deze evaluatie (die hierbij als bijlage wordt gevoegd en separaat aan de raad zal worden aangeboden) tonen aan dat het noodzakelijk is op korte termijn de volgende maatregelen te implementeren:

- aanscherpen van opdrachtgeverschap en opdrachtformulering tijdens initiatief- en definitiefase;
- alleen te kiezen voor een ontwikkelstrategie als alle tussenstappen en go/no go momenten (vooraf) bepaald en vastgesteld zijn;
- de inhoud en exploitatie van projecten via afzonderlijke raadsvoorstellen worden beoordeeld, en dat de integrale beoordeling plaats vindt bij de Voorjaarsnota.
- Alleen het deel van het projectkrediet dat nodig is voor de eerstvolgende fase te voteren inclusief een eventuele voorziening voor risicobeheersing;
- Afstand in de rolverdeling opdrachtgever en opdrachtnemer;
- Risico-inschatting en risicobeheersing wordt door mensen buiten het project gemaakt;
- Invoeren van specifieke tussentijdse projectaudits en investeren in projectmatige vaardigheden van zowel opdrachtgevers als opdrachtnemers.

Samenvattend wil het college, naast al genomen maatregelen, in samenspraak met raad en ambtelijke organisatie binnen drie maanden een verbeterprogramma opzetten dat resulteert in:

- Zorgvuldige en zakelijke aanpak met heldere rollen en verantwoordelijkheden voor ambtelijke organisatie, college en raad en die toe te passen op de projecten Waterrijk, Binnenstad en nieuwbouw Heracles Stadion;
- Verbeteren van de checks and balances en ruimte creëren voor tegenspraak om het fenomeen van '*groupthink*' tegen te gaan;
- Zichtbaar maken van alternatieve scenario's en ambtelijke adviezen;
- Actief ambtelijke en bestuurlijke dilemma's delen;
- Verbetering dossiervorming/archivering;
- Verbeteren projectmatig werken en invoering van tussentijdse projectaudits.

Nawoord Rekenkamercommissie

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Almelo

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Stadhuisplein 1
7607 EK Almelo

telefoon: **(0546) 54 11 11**
e-mail: **gemeente@almelo.nl**
internet: **www.almelo.nl**

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk UIT – 2144/2	Datum 30 januari 2012
Bijlage(n)	Doorkiesnummer 0546-541765	Behandeld door A. de Boer	Zaaknummer

Onderwerp

Aanbieden concept onderzoeksrapport Fortezza dossier voor hoor en wederhoor

Geacht College en geachte secretaris,

Allereerst wil de Rekenkamercommissie Almelo (RCA) haar dank uitspreken aan het College van B&W voor de reactie op het onderzoeksrapport "De slag om Fortezza". Het College gaat in de reactie uitgebreid in op de genomen en te nemen maatregelen naar aanleiding van het onderzoek en voorgaande onderzoeken.

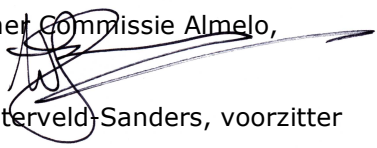
De RCA wil op een tweetal opmerkingen van het College in de reactie nader ingaan.

1. Het is de RCA duidelijk dat van der Looy niet verplicht was het College en/of de Raad te informeren over de te vestigen hypotheek. De RCA onderschrijft de mening van het College dat het gegeven de vertrouwensband in de rede lag als de projectontwikkelaar dit wel had gedaan. Het pijnpunt zit echter in het feit dat de gemeente Almelo zowel in de verkoopovereenkomst van 8-12-2004 als in de akte van levering van 29-6-2006 onvoldoende zekerheden had gesteld om er voor te zorgen dat de betaling werd nagekomen. De projectontwikkelaar stond in zijn volle recht een hypotheek te vestigen, maar de gemeente heeft te naïef gehandeld, waardoor er grote risico's zijn gelopen.
2. Het College geeft uitleg over het feit dat het niet gebruikelijk is dat de verkopende partij een originele akte van levering ontvangt, tenzij hierom wordt verzocht. De RCA is van oordeel dat er in dit geval alle reden was om hierom te verzoeken, omdat er immers op moment van levering niet voor de grond werd betaald. Daar komt bij dat de voorlopige akte eveneens niet in het archief is aangetroffen. De opmerking van de RCA over de akte van levering was bedoeld als voorbeeld voor de in de ogen van de RCA tekortschietende archivering bij de gemeente Almelo en de RCA is door de opmerking van het College daarover niet van gedachten veranderd.

Tot slot wil de RCA nog een woord van dank uitspreken naar het College dat de RCA in staat is gesteld om tijdens de vergadering van het College op 10 januari 2012 een toelichting te geven op het rapport. Het gesprek is in constructieve sfeer verlopen. De RCA wenst het College veel succes met de nog te nemen maatregelen.

Met vriendelijke groet,

De Rekenkamer Commissie Almelo,

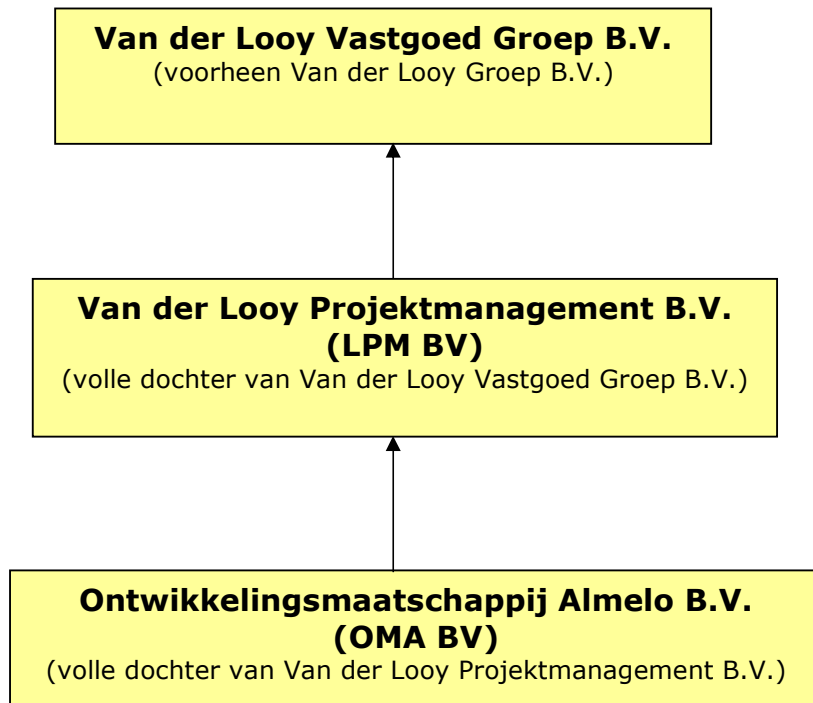

Drs. W.J. Oosterveld-Sanders, voorzitter

BIJLAGEN

Bijlage 1 Overzicht van geïnterviewde personen

	Naam	Functie	Datum gesprek
1.	De heer S. Volkerink	van 2003 t/m jun. 2006 coördinator ontwikkeling voormalige Praxislocatie van jun. 2006 t/m eind 2010 concernprojectleider	18 en 25 februari 2011
2.	De heer J.G. Haarhuis	Directeur strategie en stadsprojecten	29 juni en 26 augustus 2011
3.	De heer G. van der Wal	vml. medewerker. Grondzaken/ planeconomie	22 juli 2011
4.	De heer A.J. Reekers	coördinator tot eind 2003 bouwplanontwikkeling project Forumkwadrant	26 augustus 2011
5.	De heer K. Potze	Beleidsmedewerker BJZ/grondzaken	8 juni 2011
6.	De heer R.G.A. Schrijver	Financieel beleidsadviseur	8 juni 2011
7.	De heer A.J. Oosterveld	Vastgoed en Belastingen	20 juni 2011
8.	De heren F.J. Wesselink, S.W.O. Hoekman en S.M. de Jong	Financieel (beleid) adviseurs	26 oktober 2011
9.	De heer G.A. de Haan	Algemeen directeur/ gemeentesecretaris	16 september 2011
10.	De heer G.A. van Woudenberg	Wethouder (Masterplan/binnenstad)	30 september 2011
11.	De heer E.J. van Marle	Wethouder	7 oktober 2011
12.	De heer R.J.M. van Broekhoven	Financiën/grond vml. wethouder financiën/grondzaken	7 oktober 2011
13.	De heer A. Sjoers	vml. wethouder stadsontwikkeling	27 september 2011
14.	Mevrouw J.H.M. Hermans- Vloedveld	Burgemeester/ raadsvoorzitter	13 oktober 2011
15.	De heer G.W. Stork	fractievoorzitter ALA-AOV	29 juli 2011
16.	De heer J. Veenstra	fractievoorzitter CU	22 juli 2011
17.	De heer H.K. Nijhuis	fractievoorzitter VVD	29 september 2011
18.	De heer H.C. Isendoorn	raadslid D66/vml. wethouder	3 september 2011
19.	De heren R.H.A. van der Looij en P. Jacobs	alg. directeur resp. financieel directeur Van der Looij Projektmanagement BV	2 november 2011
20.	De heer M.A.J. Knip	vml. burgemeester	4 november 2011

Bijlage 2 | Overzicht structuur Van der Looy Vastgoed Groep



Bijlage 3

Overzicht samenstelling Colleges van Burgemeester en Wethouders 2002-2011

Periode
(van april tot april)

Samenstelling

Voor het onderzoek relevante portefeuilles

2002-2006

Burgemeester drs. M.A.J. Knip
Wethouder drs. R.J.M. van Broekhoven
Wethouder A. Sjoers

Bestuurlijke zaken
Financiën en grondbeleid
Stadsontwikkeling en stedelijke vernieuwing
Ruimtelijke Ordening

Wethouder B. Kuiper
Wethouder J.M.M. Kuik-Verweg
Wethouder H.C. Isendoorn

Ruimtelijke ordening en coördinatie
Masterplan

2006-2010

Burgemeester drs. M.A.J. Knip (tot 1 september 2009)
Waarnemend burgemeester drs. J. van Lidt de Jeude (van 1 september tot 15 december 2009)
Burgemeester J.H.M. Hermans-Vloedveld (vanaf 15 december 2009)
Wethouder drs. R.J.M. van Broekhoven (tot 1 augustus 2009)
Wethouder E.J. van Marle RA (vanaf 1 augustus 2009)
Wethouder A. Sjoers

Algemeen Bestuurlijke zaken

Wethouder B. Kuiper
Wethouder J.M.M. Kuik-Verweg
Wethouder drs. T.J. Schouten

Algemeen Bestuurlijke zaken

Financiën en grondbeleid

Financiën en grondbeleid

Stadsontwikkeling en stedelijke vernieuwing
Ruimtelijke Ordening
Coördinatie Masterplan

2010-2014

Burgemeester J.H.M. Hermans-Vloedveld
Wethouder E.J. van Marle RA
Wethouder J.M.M. Kuik-Verweg
Wethouder drs. T.J. Schouten
Wethouder drs. J. Andela
Wethouder G.H. van Woudenberg

Algemene bestuurlijke zaken

Financiën en vastgoed en belastingen

Ruimtelijke Ordening

Stadsontwikkeling en stedelijke vernieuwing

Bijlage 4 Chronologisch overzicht van de gebeurtenissen

	In deze bijlage zijn de belangrijkste feiten en gebeurtenissen opgenomen, waarbij de RCA niet de intentie heeft volledig te zijn, maar wel de essentie heeft weergegeven.	
Bron	Een korte uitleg van de geraadpleegde bronnen:	
Dossier 1	DIV dossiernummer 17458 "Bestemmingsplannen binnenstad Forumkwadrant vm Praxislocatie van der Looy", periode 01-01-2001 t/m 31-12-2004	
Dossier 2	DIV dossiernummer 16581 "Aankoop 2003-25 van der Looy vm Praxislocatie Twentheplein besluit 06-05-03", periode 01-01-2003 t/m 31-12-2003	
Dossier 3	DIV dossiernummer 16888 "Verkoop 2004-56 Egbert Gorterstraat Haven Zuidzijde, Ontwikkelingsmaatschappij Almelo BV Van der Looy, besluit 21-12-2004", periode 01-01-2004 t/m 31-12-2006	
Dossier 4	DIV dossiernummer 36358 "Bestemmingsplannen binnenstad ontwikkeling residentie Fortezza", periode vanaf 01-01-2005	
College	besluitlijsten van College van B&W terugmeldingen uit het College van B&W door de gemeentesecretaris en afsprakenlijsten tussen B&W en directieteam	
Raad	raadsnotulen van de vergaderingen van de gemeenteraad van Almelo en informatieve raadsbijeenkomsten	
P-map I	persoonlijke map (nog niet gearchiveerd)met documenten van de voormalige concernprojectleider, betreft periode 2 ^e halfjaar 2010	
P-map II	persoonlijke map (nog niet gearchiveerd)met documenten van de voormalige concernprojectleider, betreft periode 2007 tot 2010	
P-map III	persoonlijke map (nog niet gearchiveerd)met documenten van de voormalige concernprojectleider, betreft periode 2 ^e halfjaar 2009 - 1 ^e halfjaar 2010	
P-map div	persoonlijke map (nog niet gearchiveerd)met documenten van de voormalige concernprojectleider, betreft diverse perioden	
Onbekend	brondocument bij gemeente Almelo niet aanwezig	
Zie pagina rapport	Betreft een verwijzing van het brondocument naar een pagina in hoofdstuk 2 "Bevindingen" van het rapport. Op de pagina wordt in de tekst gerefereerd aan een document.	
Gebruikte afkortingen	- VdLooy - (Van de Looy Projektmanagement BV en OMA BV vertegenwoordigend) - OMA BV - (Ontwikkelingsmaatschappij Almelo BV) - Port. Stadsontw - (portefeuillehouder stadsontwikkeling en stedelijke vernieuwing) - Port. Grond - (portefeuillehouder grondzaken en tevens financiën) - Port. RO - (portefeuillehouder ruimtelijke ontwikkeling) - Port. Masterplan - (portefeuillehouder Masterplan) - Dir.stadspr - (directeur strategie en stadsprojecten) - Projectleider - (concernprojectleider waaronder Fortezza/Praxislocatie valt) - Planecon - (planeconoom) - med RO - (medewerker ruimtelijke ontwikkeling) - med vg - (medewerker vastgoed&belastingen incl. grondzaken)	

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
12	19-5-2000	dossier 1		Een financieringsovereenkomst tussen Berghège-VanderLooy en Bouwfonds Financiering Vastgoed.	VdLooy
	1-2-2001	dossier 1		Een brief en conceptovereenkomst van VdLooy/OMA aan de gemeente met betrekking tot de ontwikkeling Praxislocatie en overdracht van de gronden. LPM BV/OMA BV is eigenaar en ontwikkelaar. Contract komt op naam van OMA BV.	VdLooy + Dir.stadspr
	25-6-2001	dossier 1		Een brief van VdLooy aan de projectleider met het verzoek om een 'bevestiging' van de samenwerkingsovereenkomst te krijgen en om inspraakprocedure na instemming op te starten (september 2001).	VdLooy + Projectleider
	4-7-2001	dossier 1		Een brief van VdLooy refererende aan de afspraak van 20/6/2001 en de brief van 25/6/2001 met de bevestiging en commentaar op de gemaakte afspraken. Als een soort bijlage zijn er wijzigingsvoorstellen opgenomen. Planning van de inspraakprocedure is vanaf 3e kwartaal 2001 en de start van de bouw vanaf 2e kwartaal 2002.	VdLooy + Projectleider
	5-7-2001	dossier 1		Een brief van VdLooy aan de portefeuillehouder RO met een samenvatting van eerdere correspondentie en de stellingname dat over de ontwikkeling alle benodigde toestemming is verkregen.	VdLooy + Port. RO
13	28-5-2002	dossier 1	B&W	Een besluit B&W om in te stemmen met de planvorming Forumkwadrant, (inspraak)procedure art 19.1 WRO op te starten, een nader voorstel over overeenkomst afwachten en de commissie Wonen&Leven te informeren.	B&W/cie Wonen&Leven
	30-5-2002	dossier 1		Diverse inspraakverslagen en brieven (ingediend van 30 mei 2002 tot 10 juli 2002).	diversen
13	6-6-2002	dossier 1		Een verslag van de commissievergadering Wonen en Leven. Commissieleden wensen tijdig geïnformeerd te worden over de informatieavonden.	Cie Wonen en Leven/B&W
13	10-6-2002	dossier 1		Een inspraakavond over het bouwplan voormalige Praxislocatie.	gemeente
	21-8-2002	dossier 1		Een brief van VdLooy aan directeur stadsprojecten over de voortgang en een reactie op diverse onderzoeken en adviezen van de afdelingen.	VdLooy + Dir.stadspr
13	1-10-2002	dossier 1		Een brief van VdLooy aan ambtenaren waarin wijzigingen worden aangekondigd in het programma. Als gevolg van de gewijzigde conjunctuur komt er het voorstel van 185 ipv 151 wooneenheden en minder 2390 m2 aan kantoorruimte.	VdLooy + Dir.stadspr / Projectleider

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
14	20-12-2002	dossier 1		Een brief van VdLooy aan de portefeuillehouder stadsontwikkeling met de aankondiging, n.a.v. gesprek op 17/12/2002, de bereidheid dat VdLooy de locatie wil verkopen. Verkoop onder de voorwaarde dat VdLooy exclusief in het masterplan op deze locatie kan bouwen of eventueel elders tegen hetzelfde het bouwvolume als Forumkwadrant als eerste partij wordt gecompenseerd. Gesproken wordt over een kost/koopprijs van € 5.830.965 excl. BTW.	VdLooy + Port. Stadsontw / Dir.stadspr
	13-1-2003	dossier 1		Een brief van VdLooy aan de gemeente met een financiële onderbouwing van het 'aanbod' van 20-12-2002.	VdLooy + Projectleider
	5-3-2003	dossier 1		Een brief met vertrouwelijke bijlagen van VdLooy aan de gemeente met een nieuwe onderbouwing van de kosten, de managementfee, de vraagsom en een bevestiging van de 'reciprociteit' (VdLooy wordt aangemerkt als 1e preferente partij voor 1 of meer projecten uit het masterplan met minimaal zelfde bouwvolume en de grondbiedingen zijn marktconform waarbij locatie en kwaliteit uitsluitend door VdLooy beoordeeld worden. De locatie Forumkwadrant maakt onderdeel uit van de biedingen.	VdLooy + Dir.stadspr
	6-3-2003	dossier 1		Een interne memo met een beoordeling van de brieven van VdLooy over het aanbod/de afkoop/de managementfee/de reciprociteit.	Planecon + Dir.stadspr
14	10-3-2003	College	B&W	Een Collegebesluit m.b.t. het vaststellen van het plan van aanpak inzake het Masterplan.	College
14	20-3-2003	raad	raad	Raadsvergadering: een raadsbesluit m.b.t. het vaststellen van het plan van aanpak inzake het Masterplan.	Raad
	24-3-2003	dossier 1		Een fax van VdLooy met een verduidelijking op 'uw specificatie' over de totale kosten ad € 5.354.285 incl managementfee ad € 158.823 en de afkoop AK/risico ad € 158.823.	VdLooy + Dir.stadspr
	2-4-2003	dossier 2		Een brief van de projectleider aan de planeconoom over de aankoop van de grond.	Projectleider + Dir.stadspr
14	6-5-2003	dossier 1	B&W	Een besluit van B&W om onder de aangegeven voorwaarden in te stemmen met de aankoop van de voormalige Praxislocatie, binnen een jaar te komen met nieuwe plannen en uit te gaan van een minimaal vergelijkbaar bouwvolume.	B&W/ Projectleider
15	22-5-2003	raad		Raadsvergadering agendapunt 12. een vraag van VVD over de aan-verkoop van het Praxisterrein.	Raad/VVD

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
	26-5-2003	dossier 2		Een brief van de gemeente (medewerker grondzaken) aan VdLooy inzake de aanpassingen van de akte van levering; o.a. dat VdLooy een preferente partij is en zal worden betrokken bij de ontwikkelingen in het kader van het Masterplan.	med vg + VdLooy
	3-6-2003	dossier 1		Een fax/brief van VdLooy refererende aan het telefoongesprek van 2/6/2003 over een overzicht van de kosten vanaf 1/1/2003 tot de overdracht op 10/6/2003.	VdLooy + planeconoom
	3-6-2003	dossier 2		Een brief VdLooy inzake de gemaakte kosten over het 1e kwartaal van 2003 (€ 127.269,39).	VdLooy + planeconoom
	6-6-2003	dossier 1		Een fax/Nota van de afrekening van notariskantoor Vrielink cs. Totale koopsom en kosten bedragen € 6.204.367,63 incl BTW.	notaris Vrielink cs + med vg
	10-6-2003	dossier 2		De concept-akte van de levering en de nota van afrekening, voor een totaal bedrag incl BTW van € 6.200.416,91: grondverwerving vml. Praxislocatie ad € 4.253.956,98 excl. BTW en voor de Kwikfit locatie ad € 1.000.328,02 excl. BTW.	notaris Vrielink cs + med vg
	10-6-2003	raad		Raadsvergadering agendapunt Voorjaarsnota: een vraag van de AOV over de invulling van het Praxisterrein en over de koopsom.	raad/AOV
15	11-6-2003	dossier 2	akte	De akte van levering over de aankoop van de Praxislocatie door de gemeente Almelo (notariskantoor Vrielink, Willems, Zonder).	notaris Vrielink cs
	12-6-2003	raad		Raadsvergadering agendapunt Voorjaarsnota: opmerkingen van de wethouder stadsontwikkeling en vragen van de VVD over de invulling van de Praxis-locatie.	raad/ Port. Stadsontw/VVD
17	17-7-2003	dossier 1		Een brief van bureau BVR over het plan van aanpak en de offerte inzake de ontwikkeling van de Praxislocatie.	BVR + med RO
17	9-9-2003	dossier 1		Een brief van bureau BVR met een aangepast plan van aanpak.	BVR + med RO
	15-9-2003	dossier 1		Een interne notitie over het parkeren. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid.	mede RO + Projectleider

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
	7-10-2003	dossier 1		Een besluit van B&W om door BVR een advies te laten uitbrengen. Het besluit is inclusief een bijlage van de offerte van BVR van 9/9/2003. en de kosten (€ 106.000) komen t.l.v. beheerscomplex Praxislocatie.	B&W + Projectleider
17	30-3-2004	dossier 1	B&W	Een besluit van B&W m.b.t. de nota van uitgangspunten nieuwbouw Praxislocatie, de planning, een afzonderlijke notitie over het vervolgtraject (het voorbereiden van een aanbieding aan VdLooy of andere partijen). In het besluit wordt aangegeven dat VdLooy 1e preferente partij is.	B&W/ Projectleider
17	30-3-2004	dossier 1	B&W	Een vertrouwelijk B&W besluit om de onderhandelingen te starten over de verkoop aan VdLooy op basis van de nota van uitgangspunten voor een bedrag van € 12,6 miljoen en een invulling geven aan het bouwplan met enkele culturele functies (2 varianten voor een cultuurcentrum).	B&W/ Projectleider
17	7-4-2004	dossier 1		Een brief van bureau TBR waarin ze te kennen geven belangstelling als projectontwikkelaar te hebben voor dit plan.	TBR + B&W
17	26-4-2004	P-map II		Een brief van de gemeente aan VdLooy m.b.t. een aanbieding aan de 1 ^e partij (VdLooy) om de vml. Praxislocatie te kopen en nieuwbouw te realiseren: 8.825 m2 tegen een prijs van € 12,6 miljoen.	gemeente + VdLooy
17	17-5-2004	dossier 1		Een notitie zonder onderwerp van de griffie inzake 'ter inzage gelegde nota van B&W over de verkoop van de Praxislocatie' waarop geen aanmerkingen van de raadsleden zijn binnengekomen.	Griffie/raad
17	3-6-2004	dossier 1		Een notitie zonder onderwerp van de griffie inzake 'ter inzage gelegde nota van B&W' (nota van uitgangspunten nieuwbouw Praxislocatie) voor de leden van de cie woon- en leefomgeving waarop geen aanmerkingen van de raadsleden zijn binnengekomen.	Griffie/raad
	17-6-2004	dossier 1		Een brief van BVR tav gemaakt meerwerk.	BVR + Dir.stadspr
20	8-7-2004	raad		Raadsvergadering agendapunt 8.Huisvesting stadhuis: een opmerking van de wethouder stadsontwikkeling over de voortgang van Fortezza: in september komt er een overeenkomst en volgend jaar de start van de bouw.	raad/ Port. Stadsontw
17	8-9-2004	P-map II		Een gespreksverslag d.d. 8 september 2004 over de aankoop van de Praxislocatie door VdLooy. Op basis hiervan dient de koopovereenkomst te worden opgesteld. De transactie zal onder voorbehoud van instemming van het College aan het College worden voorgelegd.	VdLooy, Port. Stadsontw, Dir.stadspr, planeconoom, Projectleider, BVR
	9-9-2004	dossier 1		B&W besluit m.b.t. het meerwerk van BVR (€ 10.000 ex BTW).	B&W/ Projectleider

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
18	15-10-2004	P-map II		Een verslag van de bespreking over de invulling van het bouwplan, de koopsom en de voorwaarden van het contract.	delegatie VdLooy, Port. Stadsontw, Dir.stadspr, planeconoom, Projectleider
	4-11-2004	P-map III		Een brief VdLooy over de concept koopovereenkomst.	VdLooy, Projectleider
	11-11-2004	P-map II		Een mail mbt het ondertekenen van het contract op 8 december 2004. Voorgesteld wordt bij de tenaamstelling OMA BV te gebruiken en VdLooy Projectmanagement zich garant te laten stellen middels een concerngarantie. Tevens wordt de mogelijkheid van uitgestelde betaling met rentevergoeding opgenomen in het contract.	gemeente Almelo + VdLooy
18	17-11-2004	P-map II		Aantekeningen op een telefoongesprek met VdLooy over het koopcontract. Daarin wordt gevraagd of OMA BV een 100% dochter is van VdLooy Projectontwikkeling BV (is akkoord) en waarbij de gemeente akkoord gaat met geen waarborgsom te vragen, maar een uitgestelde betaling waarover rente wordt betaald.	Port. Stadsontw + Dir.stadspr
18	8-12-2004	P-map II		Een mail van een medewerker grondzaken mbt het ondertekenen van het contract op 8 december 2004 waarin gewezen wordt op het tekenen onder voorbehoud en instemming van B&W.	med vg, Dir.stadspr, Projectleider
18	8-12-2004	dossier 3	akte	Het tekenen van de koopovereenkomst inzake de verkoop van de grond van de gemeente Almelo aan OMA BV (van Gorp Malherbe notarissen).	VanGorp Malherbe notarissen
18	21-12-2004	dossier 3	B&W	Een besluit van B&W inzake de onderhandse verkoop aan OMA BV. Het besluit is mede ondertekend door de portefeuillehouder stadsontwikkeling. Het besluit komt niet in voor de besluiten lijst van B&W van 21 december 2004.	B&W
18	11-1-2005	dossier 3	B&W	Een besluit van B&W over de onderhandse verkoop aan VdLooy (c.q. OMA BV). Het betreft de verkoop van 8825 m2 voor € 12,6 miljoen, ten gunste gebracht van complex 28, en akkoord te gaan met de voorwaarden verkoopovereenkomst en de voorwaarden uit de nota van uitgangspunten voor de nieuwbouw Praxislocatie.	B&W + Projectleider /med vg/ planeconoom
19	20-1-2005	dossier 3		Een brief van B&W aan VdLooy BV (niet aan OMA) met het verkoopaanbod en het verkoopbesluit.	Projectleider + VdLooy
20	21-7-2005	dossier 3		In een brief aan VdLooy wordt aangekondigd dat de koopovereenkomst kan worden omgezet in een akte van levering.	Projectleider + VdLooy
	8-9-2005	dossier 4		Een informatiebijeenkomst voor bewoners d.d. 22-9-2005 over de ontwikkeling van de voormalige Praxislocatie.	Projectleider + bewoners

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
	13-9-2005	raad		Een informatieve raadsbijeenkomst met een presentatie over de resultaten van het architectonisch ontwerp residentie Fortezza.	raad
	16-12-2005	dossier 3		Vragen van ALA over de aan- en verkoop grond.	ALA + College/raad
	26-1-2006	dossier 3		Het besluit B&W inzake de beantwoording van de vragen van ALA van 16-12-2005.	B&W + Projectleider
	27-1-2006	dossier 3		Vragen van ALA omtrent het dossier: er is nog geen beantwoording (of een ontvangstbevestiging van de gemeente).	ALA + College
	9-2-2006	dossier 3		Het antwoord van het College op de brief van ALA van 16-12-2005.	B&W/ Projectleider + ALA
	14-2-2006	dossier 3		Het antwoord op de vragen ALA m.b.t. de voorbereidingsbesluiten.	med RO + port Masterplan
	14-2-2006	dossier 3		Rappel van ALA m.b.t. de gestelde vragen.	ALA
20	22-2-2006	dossier 4		Een brief m.b.t. de knelpunten over de ontwikkeling van Fortezza en een berekening van de nieuwe vraagprijs ad € 12.117.305.	B&W/ Projectleider + VdLooy
21	28-2-2006	P-map II		Een brief dd 28 februari 2006 over de aankoopprijs van de grond.	Projectleider, VdLooy
	7-4-2006	dossier 4		Een risicoanalyse over de Planschade van het project Fortezza: toegezonden door VdLooy aan de gemeente Almelo op 13-4-2006. Het rapport is opgesteld door Arcadis Regio Zuid op 7 april 2006. De planschade wordt geschat op € 420.000.	VdLooy + Projectleider
	10-6-2006	dossier 4		Een brief aan Boot advocaten nav brief van Boot advocaten (niet aanwezig in het archief). Boot verlangt namens haar cliënt (is onbekend) om een afspraak en schriftelijke informatie.	Projectleider

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
20	29-6-2006	onbekend		Het passeren van de akte van levering bij notariskantoor van Gorp Malherbe te Weert; betreft de verkoop en levering van de grond van de gemeente Almelo aan OMA BV tegen een prijs € 12.117.305,-.	gemeente + VdLooy
20	29-6-2006	onbekend		De vestiging van een hypotheek bij notariskantoor van Gorp Malherbe te Weert; betreft de vestiging van een hypotheek ad € 3.700.000,- tussen OMA BV en FGH Bank NV.	VdLooy
	8-9-2006	dossier 4		Een advies van bureau Rein Geurtsen over een verdiept plein d.d. 8-9-2006.	ReinGeurtsen + supervisor Masterplan
	22-9-2006	College		B&W Directie: Stuurgroep Masterplan: Er is sprake van een aantal kleine wijzigingen in het bouwplan. De planning is als volgt: op 26/9 verlenen van de bouwvergunning; in oktober start van de verkoop; eerste kwartaal 2007 start van de bouw.	Stuurgroep Masterplan
	3-10-2006	P-map II		Brieven dd 3-10-2006 over het afgeven van de bouwvergunning voor de eerste fase: is afgehandeld.	Projectleider, VdLooy
	6-2-2007	raad		Raadsvergadering agendapunt 11.Woningbouwprogrammering: een vraag van GroenLinks over de aantallen wooneenheden voor Fortezza.	raad/GroenLinks
	16-03-2007	P-map II		Een verslag van de bespreking met VdLooy d.d. 16 maart 2007. Hierin wordt afgesproken dat VdLooy het nieuwe bouwplan gereed heeft in oktober 2007.	delegatie VdLooy, Dir.stadspr, Projectleider
	19-6-2007	raad		Raadsvergadering agendapunt Voorjaarsnota: vragen van de VVD en ALA over de voortgang van Fortezza.	raad/VVD en ALA
	21-6-2007	raad		Raadsvergadering agendapunt Voorjaarsnota: beantwoording door B&W m.b.t. de vragen over Fortezza op 19 juni 2007.	raad
	29-6-2007	dossier 4		Een brief van de gemeente aan VdLooy d.d. 29-6-2007 m.b.t. vragen van Woonzorg Nederland over Fortezza (huurgarantie, parkeren en compensatieproject).	Projectleider + VdLooy
	24-8-2007	dossier 4		Een offerte voor de revisie van de rapportage over Fortezza door Oranjewoud (offerteverlening gemeente op 4-2-2008).	Oranjewoud + Projectleider

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
	1-11-2007	P-map II		Enkele brieven gemeente Almelo aan vdLooy (de heer Evers) (1-11-2007, 2-10-2007 en 4-7-2007) mbt procedure bouwaanvraag. In brief 4-7-2007 wordt gereageerd op verzoek van vdLooy om een nieuw voorstel in te dienen. Er zijn kennelijk al 8 varianten besproken. In alle brieven maant gemeente Almelo tot haast, in de latere vraag de gemeente Almelo waarom vdLooy nog niet heeft gereageerd op eerdere vragen en verzoeken.	gemeente Almelo + VdLooy
	14-11-2007	dossier 4		Een brief van de gemeente aan VdLooy d.d. 14 november 2007 m.b.t. het toekennen van een bijdrage BLS ad € 250.000.	Projectleider + VdLooy
	11-1-2008	dossier 4		Een brief van de fractie VVD aan het College d.d. 11-1-2008. over het bovengronds parkeren en de invulling van de openbare ruimte van het terrein.	VVD + B&W
	1-4-2008	dossier 4		Een uitwerking door bureau Arcadis van de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling van residentie Fortezza.	Arcadis
	16-5-2008	dossier 4		Een brief aan VdLooy inzake de recapitulatie van de afspraken met Woonzorg Nederland.	Projectleider + VdLooy
23	22-5-2008	dossier 4	B&W	Het Collegebesluit inzake de instemming van een integrale verkenning van de hoogbouw Fortezza en het vragen om een instemming van een meerderheid van de raad (reactie voor 5 juni 2008) In juni 2008 wordt de definitieve bouwaanvraag ingediend en de bedoeling is te starten met de bouw in september 2008.	B&W + een andere concernprojectleider
23	22-5-2008	dossier 4		Een raadsbrief over de stand van zaken m.b.t. het bouwplan Fortezza: in juni 2008 wordt de definitieve bouwaanvraag ingediend en de bedoeling is te starten met de bouw in september 2008.	raad
	17-6-2008	raad		Raadsvergadering agendapunt Voorjaarsnota: opmerkingen van ALA en D66 over Fortezza.	raad/ALA en D66
23	19-6-2008	raad		Raadsvergadering agendapunt Voorjaarsnota: een antwoord van het College en opmerkingen van ALA over voortgang Fortezza.	raad/ALA
	5-9-2008	College		B&W Directie: Stuurgroep Masterplan: Een aantal zaken wordt ter sprake gebracht; o.a. in oktober start van de bouw van Fortezza.	Stuurgroep Masterplan
	22-9-2008	dossier 4		Een brief van de Hulpverleningsdienst Regio Twente aan de gemeente.	Regio + med RO

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
23	23-9-2008	College		Terugmelding B&W: College gaat akkoord om besprekingen aan te gaan met de projectontwikkelaar inzake Fortezza.	B&W
23	24-9-2008	P-map II		Een verslag van de bespreking op 24-9-2008 mbt de voortgang van de afname (2 kopers), de financiers, de waardering van de grondopbrengst/vordering op de gemeente, de late start van de bouw, (vindt niet plaats op 10 oktober en de raad zal daarover geïnformeerd worden), een nieuwe start op 1 december 2008 mits VdLooy een onherroepelijk bouwvergunning verkrijgt en akkoord is met de financier, en over verrekening van het aantal m2 bvo.	delegatie vdLooy, Port. Stadsontw, Port. grond, med vg, Projectleider
	7-10-2008	raad		Raadsvergadering: vragen van CDA over de start van Fortezza en over een brief van omwonenden. Het antwoord van het College: zodra de definitieve bouwvergunning is verleend, kan gestart worden met de bouw. Door de ontwikkelaar wordt overleg gevoerd met potentiële afnemers.	raad/CDA
23	11-11-2008	P-map III		De afgifte van de reguliere bouwvergunning inzake de residentie Fortezza. De verschuldigde leges bedragen € 692.872,90.	Gemeente en VdLooy
	17-11-2008	P-map II		Een verslag van een bespreking op 17-11-2008 over een aanbod van Achmea en alternatief plan van bouwbedrijf vanWijnen. Er gaat een discussie over de fiscale claim m.b.t. de overdrachtbelasting en juiste aantal m2 BVO voor de vaststelling van de koopsom. De bouwvergunning is verleend en Woonzorg Nederland heeft getekend.	delegatie VdLooy, Dir.stadspr, Port. Stadsontw
	18-12-2008	P-map II		Een verslag van een bespreking op 18-12-2008 over het aanbod van de gemeente aan Achmea en de melding dat bij LPM/VdLooy een substantieel verlies blijft bestaan.	delegatie vdLooy, Projectleider, Dir.stadspr, Port. Stadsontw
	19-12-2008	College		Terugmelding uit het college over Fortezza: hoopvolle berichten over de start van de bouw.	B&W
24	13-1-2009	raad		Raadsvergadering: vragen van de fractie VVD over de start van de bouw, de contractuele verplichtingen en de boeteclausules. In de beantwoording wordt aangegeven dat er 46% is verkocht en de bouw na afdoening van de bezwaarschriften spoedig zal kunnen starten.	raad/VVD
	11-2-2009	P-map II		Rapport van bureau Kleissen, zijnde de externe adviseur, die de legeshoogte moet berekenen. Daarin wordt beweerd dat de bouwplaatskosten zoals berekend door VdLooy als laag worden beschouwd.	Kleissen + med RO
	2-3-2009	P-map II		Een memo over het analyseformulier voor projecten uit het grondbedrijf: gerapporteerd wordt over de voortgang van het project Fortezza: de verlening bouwvergunning vond plaats op 11-11-2008, de start van de bouw medio 2009, de exploitatie is gerealiseerd en te realiseren bij een saldo € 0 en bij een totaalinvesteringsvolume van € 15.030.632. Bij beëindiging van het project staat een boekwaarde open € 8,7 miljoen.	Dir.stadspr, Projectleider
	12-3-2009	P-map II		VdLooy geeft in een brief van 12-3-2009 aan de leges niet nu (maar bij de start van de bouw) te willen betalen en beroept zich op gehouden gesprekken in september 2008.	VdLooy + gemeente

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
24	24-3-2009	dossier 4		Een brief van de gemeente aan VdLooy dd 24-3-2009 over de verhuur van kantoorruimte Fortezza.	Projectleider + VdLooy
	31-3-2009	College		Terugmelding B&W: Door het College wordt aangegeven dat de projectontwikkelaar nog constructieve berekeningen dient aan te leveren.	B&W
24	2-4-2009	P-map II		Een verslag van een interne bespreking over te betalen leges m.b.t. de 1 ^e bouwvergunning.	Port. Stadsontw, Port. grond, 3 ambtenaren VG, Projectleider
	8-5-2009	College		B&W Directie: Er lopen gesprekken met Beter Wonen over Fortezza.	B&W
	14-5-2009	P-map III		Een besprekingsverslag VdLooy, de directeur stadsprojecten, de projectleider over het contact met BeterWonen en de leges. Er wordt gesproken over een "siteletter" o.a. over begroting van bouwbedrijf Van Wijnen.	Delegatie VdLooy, Dir.stadspr, Projectleider
	9-6-2009	raad		Raadsvergadering agendapunt 3.Perspectiefnota grond: een vraag van ALA over de aanpassing van het woningbouwprogramma.	raad/ALA
	16-6-2009	raad		Raadsvergadering agendapunt Voorjaarsnota: diverse vragen over Fortezza en het stadhuis.	raad
	29-6-2009	P-map III		Verklaring van B&W in het kader van de aanvraag van de tijdelijke stimuleringsregeling dat de start van de bouw van Fortezza door de crisis is vertraagd.	Gemeente
	6-7-2009	P-map III		De subsidieaanvraag (naar Senter Novem) inzake de tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009, betreft de 1e tranche.	SenterNovem en gemeente
	11-8-2009	College		Terugmelding B&W: In het College wordt de stand van zaken m.b.t. Fortezza toegelicht.	B&W
	20-8-2009	P-map II		Een verslag van een bespreking op 20 augustus 2008. Een belangrijk onderwerp is het contant maken van de onrendabele top en daarnaast wordt opgemerkt dat er nog geen start van de bouw is.	delegatie VdLooy, Dir.stadspr,med vg, Projectleider

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
	8-9-2009	College		Terugmelding B&W: De Port. Stadsontwikkeling informeert het College over de stand van zaken rond Fortezza.	B&W
24	8-9-2009	raad		Raadsvergadering agendapunt 2.Vragenhalfuur: ALA heeft vragen over de rechtspositie en de vordering van VdLooy. Als er informatie is over de gesprekken met VdLooy wordt de raad op de hoogte gesteld. De raad krijgt inzicht in de rechten die de gemeente heeft.	raad/ALA
24	6-10-2009	dossier 4		Een brief van Woningstichting Sint Joseph over de relatie tussen Fortezza en de demografische ontwikkelingen, over versterking van de markt door een overaanbod van appartementen van het project Fortezza en de twijfel over de haalbaarheid van het plan.	STJA + B&W
	13-10-2009	College		Beantwoording van de vragen van de fractie ALA in de raadsvergadering van 8 september 2009.	raad
25	27-10-2009	raad		Raadsvergadering agendapunt 14.Invulling stadhuiscluster: vragen van de VVD over de start van Fortezza.	raad/VVD
	6-11-2009	College		B&W Directie Stand van zaken m.b.t. Fortezza: Er lopen gesprekken met een aantal investeerders. Gefaseerd bouwen hoort tot de mogelijkheden.	B&W
	12-11-2009	raad		Raadsvergadering agendapunt Begrotingsbehandeling: een opmerking van de ALA over de financiering Fortezza en het treasury statuut.	raad/ALA
25	25-11-2009	P-map II		In een e-mail wordt gewag gemaakt van een hypotheek die VdLooy op Praxisterrein heeft gevestigd. Bijgevoegd is een afschrift uit het kadaster, toegestuurd door de planeconoom als bijlage bij e-mail d.d. 17 november 2009. In een aanvullende memo wordt vanwege de economische crisis geduid op de aangescherpte eisen die financiers opleggen als voorwaarden bij de financiering.	Projectleider, Dir.stadspr
25	27-11-2009	P-map III		Een besprekingsverslag met VdLooy. Punt 5 van het verslag: in het gesprek wordt gerefereerd aan een gesprek met de VVD-fractie en een "plan" van de VVD voor een gemeentehuis. VdLooy geeft aan het plan te hebben, maar niet te mogen geven aan de gemeente.	Delegatie v.d. Looy, Projectleider en Dir.stadspr
	29-9-2009	raad		Raadsvergadering: verzoek van het CDA om een interpellatiedebat. Dit n.a.v. een persbericht van de VVD om samen met VdLooy een voorstel van de VVD voor een alternatief voor het stadhuis te bestuderen.	raad/CDA
	1-12-2009	College		Terugmelding B&W: Een bespreking van het interpellatieverzoek van CDA inzake het persbericht van VVD over Fortezza.	B&W/ Port. Stadsontw

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
25	1-12-2009	raad		Raadsvergadering agendapunt 5a. Interpellatie: CDA heeft vragen over het verzoek van VVD aan VdLooy.	raad/CDA
	11-12-2009	P-map III		Een brief van SenterNovem inzake de verlening van de subsidie (€ 1.135.600) met als voorwaarde de start van de bouw moet voor 1 juli 2010 zijn.	SenterNovem en gemeente
	9-12-2009	Raad		De boardletter van Deloitte over de interim-controle over het boekjaar 2009. Over de openstaande vordering van ruim € 14 miljoen wordt gezegd dat "mede in relatie tot de economische crisis en een eventueel andere planinvulling, de directie adviseren de "inbaarheid" van deze vordering stringent te bewaken".	Deloitte
	15-12-2009	College		Terugmelding B&W: Het Rijk geeft een subsidie voor Fortezza (€ 6.800 per appartement voor 167 appartementen).	B&W
27	7-1-2010	P-map III		Een brief aan VdLooy inzake het vervolgtraject. Dit nav het besluit van het ministerie over de subsidiebijdrage voor het project Fortezza. De toekenning van de subsidie ad € 1.135.600 heeft als voorwaarde te starten met de bouw voor 15 juni 2010.	VdLooy, gemeente
25	19-1-2010	raad		Een informatiebijeenkomst van de raad over de ontwikkelingen van de woningbouwprogrammering. Hierbij worden vragen gesteld over de voortgang van Fortezza.	raad
25	25-1-2010	dossier 3		Een gezamenlijke brief van ALA/AOV, VVD en D66 met vragen over de koopsom, de vestiging van de hypotheek, een eventueel faillissement, de risicoparagraaf en over de wijze van de beantwoording van eerdere vragen.	B&W + ALA/VVD/D66
25	26-1-2010	raad		Raadsvergadering agendapunt 2. Vragenhalfuur: ALA:-AOV heeft vragen over de hypotheek op de grond van Fortezza. Een motie van de ALA-AOV over de wijze van informatieverstrekking is afgewezen.	raad/ALA-AOV
26	26-1-2010	College		Terugmelding B&W: N.a.v. het vragenhalfuur: de schriftelijke vragen van ALO/AOV, D66 en VVD inzake Fortezza zullen schriftelijk worden afgedaan.	B&W
	2-2-2010	College		Terugmelding B&W: De bijlagen behorende bij de overeenkomst van de grondverkoop van de locatie Fortezza kunnen door het raadslid dat daarom heeft verzocht worden ingezien.	B&W
	5-2-2010	College		B&W Directie: Het bespreken van de voortgang over het investeren van de provincie Overijssel inzake Fortezza.	B&W

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
	9-2-2010	College		Terugmelding B&W: Het College vraagt om een lijst van belangrijke thema's i.v.m. de verkiezingen. De gemeentesecretaris betreft dit verzoek bij de reeds toegezegde fact sheets die half februari opgeleverd worden.	B&W
	21-2-2010	dossier 4		Vragen van de VVD fractie d.d. 21-2-2010 o ver gesprekken met de woningcorporaties en VdLooy (8 sept. en 15 okt.2004), de prioritering van Fortezza en de temporisering van andere projecten.	VVD + B&W
	23-2-2010	College		Terugmelding B&W: Het College verzoekt om de vragen van VVD inzake Fortezza versneld op te pakken en vooraf af te stemmen met de portefeuillehouder stadsontwikkeling.	B&W/ Port. Stadsontw
	26-2-2010	dossier 4		Een collegevoorstel met beantwoordingbrief over de vragen van VVD: er wordt meegedeeld dat de woningcorporaties geen appartementen van Fortezza af te nemen en dat over de actualisatie van de woningbouwprogrammering overleg is met de corporaties.	B&W/ Projectleider + VVD
	9-3-2010	raad		Raadsvergadering: agendapunt het aanstellen van de formateur. ALA-AOV plaatst een opmerking over Fortezza.	raad/ALA-AOV
	9-3-2010	College		Terugmelding B&W: Voor de gesprekken met de informateur zijn aanvullende memo's nodig om de meest actuele situatie te schetsen t.a.v. het stadhuis, Fortezza en de financiën.	B&W
	19-3-2010	dossier 4		Een memo van een beleidsmedewerker RO (verkeer en vervoer) over de overname van 63 parkeerplaatsen.	med RO + Projectleider
	19-3-2010	College		B&W Directie: Via een aantal inspanningen kan de bouw van Fortezza mogelijk gemaakt worden. Uitgangspunt daarbij is wel dat voor 15 juni 2010 daadwerkelijk met de bouw gestart wordt.	B&W
	23-3-2010	College		Terugmelding B&W: In het College wordt de voortgang over Fortezza besproken. Er is nog geen akkoord. Het voorstel wordt toegelicht door portefeuillehouder stadsontwikkeling en directeur stadsprojecten. De intentie wordt uitgesproken dat VdLooy voornemens is om ook de tweede toren te bouwen.	B&W
26	24-3-2010	P-map div		Een brief van bouwbedrijf VolkerWessels aan VdLooy en de gemeente waarin men de afspraken bevestigt over de afname van 40 appartementen en een bijdrage in het tekort bij de start van de bouw voor 15 juni 2010 en bij een verkoop van 70%.	VolkerWessels, VdLooy, gemeente

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
26	30-3-2010	dossier 4	B&W	Een besluit van B&W op basis van het Collegevoorstel van 22-3-2010 om met een raadsbrief (d.d. 30-3-2010) de raad te informeren over de BLS subsidie en de aankoop van 63 parkeerplaatsen voor een krediet van € 787.500.	B&W/ Projectleider
26	30-3-2010	dossier 4		Een raadsbrief inzake de informatie over de BLS gelden en de aankoop van de parkeerplaatsen, zie het Collegebesluit van 23 en 30-3-2010.	B&W/ Projectleider + raad
	30-3-2010	College		Terugmelding B&W: Een bespreking van Residentie Fortezza in het College. De raad door middel van een raadsbrief informeren.	B&W
	30-3-2010	P-map div		Een mailbrief van VdLooy/OMA met daarin de bevestiging van de afspraken en voorwaarden (over de afzet/de overname parkeerplaatsen/de inspanningsverplichting van de gemeente tav de commerciële ruimte/de realisatie en de start in juni/de betaling van de grond van 110 wooneenheden en de toekenning van subsidies) waarmee een start van het project in juni 2010 is gewaarborgd.	VdLooy + gemeente
	6-4-2010	raad		Raadsvergadering agendapunt 2.Vragenhalfuur: ALA-AOV heeft vragen over de raadsbrief van 30 maart 2010. Een motie van CU/ALA-AOV/D66 inzake de onderzochte alternatieven is verworpen.	raad/ALA-AOV en CU
26	6-4-2010	College		Terugmelding B&W: Een bespreking in het College over het vervolg van Fortezza./ overleg met Van der Looy over mogelijke aanpassing van het plan.	B&W
	12-4-2010	dossier 4		Een raadsbrief inzake de incorrecte weergave van een citaat uit het Collegevoorstel van 22 maart 2010.	B&W/ Projectleider + raad
27	13-4-2010	dossier 4		Een brief van D66 over een onbevredigend antwoord in de raad van 6 april 2010 mbt het ontvangen van de BLS gelden.	D66 + B&W
	13-4-2010	dossier 4		Een brief van D66 gericht aan de Burgemeester over een uitnodiging voor een gesprek.	D66 + Burgemeester
27	13-4-2010	P-map div		Een verslag van een gesprek tussen de gemeente en VdLooy over de financiering. Er moet nog een gat met de 70% worden gedicht. FHG heeft positief gereageerd. De grondprijs wordt € 10.383.000 incl een korting van € 700.000 ivm een te geven huurgarantie. Voorts wordt er gesproken over de betaling van de grondprijs van 117 woningen, de start van de bouw, de nieuwe wijzigingsaanvraag voor een bouwvergunning, de leges van de 1 ^e bouwvergunning met een restitutie van 50%, de leges van de 2 ^e bouwvergunning laten te beoordelen door een extern deskundige, de leges van een nieuwe wijzigingsvergunning zijn voor rekening van de gemeente, de start van de bouw voor 1 juli anders vervallen de subsidies en de afspraken met gemeente. Gemeente maakt een aanzet voor een allonge (aanpassing van het contract).	delegatie VdLooy, Dir.stadspr, planeconoom, Projectleider

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
31	14-4-2010	P-map I		Een brief van VolkerWessels d.d. 14 april 2010 aan VdLooy mbt de koop van 40 appartementen. Op 24-3-2010 heeft VolkerWessels een voorstel gedaan voor de aankoop van 40 appartementen, maar 'Tot op heden is er niet gereageerd op ons voorstel. Wij gaan er dan ook vanuit dat u geen gebruik maakt van ons voorstel en trekken ons voorstel hierbij in.'	VolkerWessels en VdLooy
24	14-4-2010	P-map II		Een verslag van een interne bespreking nav het advies bureau V.d.Bosch&Partners mbt een ambtshalve vermindering van de leges.	Alg.directeur, Projectleider en 4 ambtenaren van V&B
28	20-4-2010	dossier 3	B&W	Een nota/Collegevoorstel om kennis te nemen van een verzoek van de toekomstige coalitiepartners om het plan Fortezza aan te passen en dit aan de raad mee te delen. Het besluit van 30 maart 2010 te bevestigen en de afspraken met OMA vastleggen, waarbij de in de bijlage opgenomen allonge het vertrekpunt is.	B&W + projectleider
28	20-4-2010	dossier 3		Een raadsinfobrief inzake de ontwikkeling van Fortezza, namelijk de aanpassing van het bouwplan door het terugbrengen van 23 naar 18 lagen, 30 appartementen minder en 45 parkeerplaatsen minder. De nieuwe verkoopprijs wordt € 10.383.000 excl. BTW. Dit betreft een wijziging van het B&W besluit van 30 maart 2010. De aankoop van 63 parkeerplaatsen niet meer nodig.	Raad +B&W + Projectleider
28	20-4-2010	raad		Raadsvergadering agendapunt 2.Vragenhalfuur: vragen van ALA-AOV inzake de vanderLaan-gelden en het voldoen van de koopsom. Een motie van CU inzake alternatieven op het plan is verworpen.	raad/ALA-AOV en CU
28	22-4-2010	raad		Een informatieve raadsbijeenkomst agendapunt 2.ConceptCollegeprogramma: Er worden enkele opmerkingen over de voortgang van Fortezza geplaatst.	raad
	26-4-2010	raad		Het accountantsverslag van Deloitte over het boekjaar 2009. Vermeld wordt dat er de vordering op OMA BV met € 1,9 miljoen is verminderd i.v.m. het minder aantal uit te geven woonoppervlakte door wijzigingen in het plan.	Deloitte
	26-4-2010	dossier 4		Aantekeningen uit het gesprek van de Burgemeester met D66.	Burgemeester + D66
	27-4-2010	College		Terugmelding B&W: Door een raadsfractie zijn nieuwe vragen over Fortezza gesteld.	B&W/Port. Grond
	28-4-2010	dossier 3		Een brief van het College aan VdLooy d.d. 28 april 2010 inzake de allonge.	College/med grond + VdLooy
	11-5-2010	College		Terugmelding B&W: In de volgende B&W vergadering vindt er een terugkoppeling plaats over de stand van zaken over Fortezza door(nieuwe) portefeuillehouder stadsontwikkeling.	B&W/ Port. Stadsontw

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
	18-5-2010	College		Terugmelding B&W: In het College meldt de portefeuillehouder stadsontwikkeling de stand van zaken over Fortezza.	B&W/ Port. Stadsontw
	25-5-2010	raad		Raadsvergadering agendapunt 6.Jaarverantwoording: een vraag D66 over subsidie SenterNovem.	raad/D66
	25-5-2010	College		Terugmelding B&W: Een vraag uit de raad over residentie Fortezza en over Van der Laan gelden wordt aangehouden.	B&W
28	31-5-2010	P-map div		Een intern gespreksverslag van de portefeuillehouder stadsontwikkeling met de projectleider en 2 ambtenaren over de aanlevering van de constructieberekeningen door VdLooy. Als de tekeningen niet voor 3 weken van de start van de bouw worden ingeleverd dan is de gemeente genoodzaakt de bouw stil te leggen.	Port. Stadsontw, Projectleider, 2 ambtenaren RO
	1-6-2010	College		Terugmelding B&W: In het College wordt verslag gedaan van de ontwikkelingen rond Fortezza.	B&W
	4-6-2010	dossier 4	B&W	Een Collegebesluit over de beantwoording op de vragen van D66 en het opstellen van evaluerende rapportage.	B&W + D66
	8-6-2010	dossier 4		Een brief aan D66 over een evaluatie van de bestuurlijke behandeling van Fortezza.	B&W + D66
	8-6-2010	College		Terugmelding B&W: De beantwoording van de vragen van D66 over de bestuurlijke behandeling van Fortezza is akkoord.	B&W
	15-6-2010	College		Terugmelding B&W: In het College vindt een terugkoppeling plaats over de stand van zaken over Fortezza.	B&W
29	20-6-2010	P-map div		Een verslag van een gesprek tussen de gemeente en VdLooy waarbij wordt aangegeven dat de start van de bouw voor 1 juli 2010 niet lukt en dat VdLooy bereid is de grond terug te leveren aan de gemeente. De gemeente en VdLooy zullen op een zakelijke manier afscheid van elkaar nemen.	delegatie VdLooy, Port. Grond, Port. Stadsontw, Dir.stadspr, Projectleider
29	22-6-2010	College		Terugmelding B&W: De portefeuillehouder stadsontwikkeling meldt de stand van zaken over Fortezza en zal daarover in de raadsvergadering van 22-6-2010 de raadsvragen beantwoorden.	B&W/ Port. Stadsontw

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
29	22-6-2010	raad		Raadsvergadering agendapunt 2.Vragenhalfuur: vraag van CDA over het doorgaan van de start van de bouw. Agendapunt 8. debatnotitie heroverweging stadhuis. Zodra de onderhandelingen met de projectontwikkelaar over de nieuwe situatie rond Fortezza zijn afgerond (de tijdslimiet daarvoor is 1 september 2010), zal het College de raad daarover informeren. Als de gang van zaken rond Fortezza gevolgen heeft voor de begroting, dan zullen die ook in de begroting worden verwerkt.	raad
29	23-6-2010	dossier 4		Brief gemeente aan VdLooy inzake het niet lukken van de start van de bouw en de teruglevering van de grond. Het streven is de afronding uiterlijk 1 september 2010 te laten plaatsvinden.	B&W/ Projectleider + VdLooy
	29-6-2010	College		Terugmelding B&W: Het College bespreekt de legeskwestie over Fortezza.	B&W
30	13-8-2010	P-map I		Een verslag van het gesprek op 13 augustus 2010 tussen Van Wijnen en de gemeente over de voortzetting van het bouwplan en het beslag op de grond.	delegatie VanWijnen en Dir.stadspr en Projectleider
	20-8-2010	dossier 4		Een brief van de gemeente aan VdLooy inzake geen recht meer hebben op de BLS-bijdrage en vanderLaan-gelden vanwege het niet lukken van de start van de bouw.	B&W/med vg +VdLooy
30	24-8-2010	P-map I		Een verslag van het gesprek op 24 augustus 2010 tussen VdLooy en de gemeente. Het 1e overleg over de impasse van geen start van de bouw.	delegatie VdLooy, Dir.stadspr, 2 planeconomen, Projectleider
31	6-9-2010	P-map I		Een verslag van het gesprek op 6 september 2010 tussen VdLooy en de gemeente over 5 varianten van het bouwplan.	delegatie VdLooy, med vg, Projectleider
32	7-9-2010	raad		Raadsvergadering agendapunt 6.Najaarsnota 2010: enkele opmerkingen over het schrappen van Fortezza.	raad
	8-9-2010	raad		Raadsvergadering agendapunt 2.Vragenhalfuur: een vraag van PvdA over het inzetten van de subsidie voor Fortezza op een andere wijze.	raad/PvdA
31	14-9-2010	P-map I		Een verslag van het gesprek op 14 september 2010 tussen VdLooy en de gemeente over de 5 varianten van het bouwplan.	RvdLooy, Dir.stadspr, med vg, 2 planeconomen, Projectleider
	21-9-2010	College		Terugmelding B&W: Vervolg op Fortezza wordt op 24/09/201 besproken in B&W/DT.	B&W

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
	19-10-2010	P-map I		Een e-mail van de projectleider op 19 oktober 2010 aan het voltallig College mbt de gespreksverslagen 24 augustus en 6 september 2010.	B&W, Alg.directeur, Dir.stadspr, Projectleider
	20-10-2010	P-map I		Een resumé over de terugkoppeling uit de Collegevergadering van 19 oktober 2010 en over de gemaakte afspraken m.b.t. de ontwikkelingen van 11 t/m 20 oktober 2010. Het gaat over de compensatie van 77/55 woningen, de inlossing van de hypotheek van VdLooy, de hoogte van de schadeloosstelling en de bandbreedte voor de onderhandelingen.	Projectleider, Dir.stadspr e.a.
34	25-10-2010	P-map I		Een advies van W. Rouwenhorst van PWC mbt de BTW inzake Fortezza. Het blijkt afhankelijk te zijn van de vraag of de € 1,2 miljoen aan VdLooy te betalen een schadevergoeding (geen Btw) of een dienst (wel Btw) is.	W.Rouwenhorst (PWC) en med vg
	25-10-2010	P-map I		Het Collegebesluit van 25 oktober 2010 inzake de besluitvorming over het stadhuis. De vorige besluiten mbt de locatie (a) en het investeringsbudget (b) worden ingetrokken en (d) te kiezen voor een substantieel minder dure nieuwbouw van het stadhuis op de voormalige Fortezza locatie met een investeringsbudget van € 56,34 mln. (e) en te komen met een nieuw plan van aanpak (f).	B&W, een andere concernprojectleider
	26-10-2010	P-map I		Vragen D66 aan College dd 26-10-10. De vragen betreffen of de subsidiebedragen aan VdLooy zijn uitbetaald. Er wordt verder gevraagd naar de juiste bedragen (citaten komen uit de raadsbrief van 30-3-2010 en de onderliggende nota 2010/3449) en de vraag of de indexering gelijk is aan jaarlijkse rente.	D66
	28-10-2010	dossier 3		Een brief van VdLooy over de voorwaarden (in totaal 9) over de ontbinding van het contract, over de schadeloosstelling van € 2.475.000 en over de betaling van de bouwleges per 1-9-2011 met een concerngarantie van Van der Looy Vastgoed BV.	VdLooy en College
31	28-10-2010	P-map I		Een verslag van het overleg op 28 oktober 2010 tussen VdLooy en de gemeente over de teruglevering, het hypotheekvrij leveren en de opheffing van het beslag. Er wordt een akkoord bereikt over de tekst.	delegatie VdLooy, port. Ruimtelijke Ontwikkeling, Dir.stadspr, planeconoom, concernprojectleider
32	4-11-2010	P-map I		Vragen en antwoorden op de schriftelijke vragen van de raadsfracties m.b.t. de raadsvergaderingen van 9 en 11 november 2010	raad
	8-11-2010	dossier 3	B&W	Het Collegebesluit van 8 november 2010 mbt teruglevering van de grond door OMA voor 31-12-2010 voor € 2.475.000, de vrijval van de BLS middelen van € 1,5 miljoen en het instemmen met de inhoud van de brief van OMA van 28-10-2010.	College + med vg,planeconoom, financieel consulent, Projectleider
	9-11-2010	College		Terugmelding B&W: Terugleveren grondcomplex 28 (Fortezza-locatie): akkoord na aanpassing.	B&W

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
33	9-11-2010	raad		Raadsvergadering agendapunt begrotingsbehandeling: er wordt door de PvdA een motie over een onderzoek naar Fortezza door de rekenkamercommissie te laten doen en er zijn diverse vragen over Fortezza/stadhuys.	raad/PvdA
	9-11-2011	College		Een notitie van de portefeuillehouder grondzaken/financiën over de financiële effecten verband houdende met de Fortezza locatie.	B&W/ Port. Grond
33	11-11-2010	raad		Raadsvergadering agendapunt vervolg begrotingsbehandeling: beantwoording, debat en motie over het uitstel van het stadhuis en over Fortezza en aanneme van de motie om een onderzoek door de rekenkamercommissie te laten doen. Het College ondersteunt het idee om, zoals in motie b. wordt gesteld, de rekenkamercommissie een onderzoek te laten doen naar het Fortezza dossier, zodat het College dat onderzoek niet meer zelf zal doen, zoals aanvankelijk het voornemen was.	raad
	11-11-2010	P-map I	Raad	Raadsbesluit 11 november 2010 inzake de besluitvorming over het stadhuis. De vorige besluiten mbt locatie (a) en investeringsbudget (b) worden ingetrokken en (d) te kiezen voor een substantieel minder dure nieuwbouw van het stadhuis op de voormalige Fortezza locatie met een investeringsbudget van € 56,34 mln. (e) en te komen met een nieuw plan van aanpak (f).	raad
34	30-11-2010	raad	Raad	Raadsvergadering: het raadsbesluit inzake de teruglevering van complex 28 en de vaststelling van de grondexploitatiebegroting complex 28. Het College zal de inspanningsverplichting op zich nemen om VdLooy op 31 december 2010 vrij van beslagen te laten leveren.	raad
	21-12-2010	College		Terugmelding B&W: Gerapporteerd uit de Collegevergadering: bij de overdracht van de grond Fortezza wordt gewezen op het nauwgezet monitoren en de betrokken wethouders te informeren.	B&W
	6-1-2011	College		Terugmelding B&W: Gerapporteerd uit de Collegevergadering: besproken is de afwikkeling van Fortezza en de communicatie hierover in de richting van de gemeenteraad.	B&W
	14-1-2011	College		B&W Directie: De gesprekken over de levering van de grond op de Fortezza-locatie bevinden zich in een afrondend stadium.	B&W
	19-1-2011	raad		Een raadsbrief m.b.t. de vertraging van de teruglevering van de grond door VdLooy.	raad
	25-1-2011	College		Terugmelding B&W: Een memo over het conservatoir beslag op Fortezza. Het standpunt van de stadsadvocaat wordt overgenomen.	B&W
	28-1-2011	College		B&W Directie: Het College stemt in met het bij de rechtbank vragen van een week uitstel van het kort geding tegen Van der Looij over het tijdig terug leveren van de grond op de Fortezza-locatie.	B&W

Zie pagina rapport	Datum	Bron	Besluit	Document/inhoud	Betrokken partijen
	8-2-2011	College		Terugmelding B&W: De laatste stand van zaken over de grond Fortezza zal worden medegedeeld in B&W/DT van 11/2/2011.	B&W
	11-2-2011	College		B&W Directie De stand van zaken over de verwerving van de Fortezza-locatie wordt in B&W/DT besproken.	B&W
	22-2-2011	College		Terugmelding B&W: Een terugkoppeling van de stand van zaken over de voormalige Fortezza-locatie.	B&W
	22-2-2011	gemeente		Een factuur van de gemeente aan OMA BV inzake de afrekening van het bouwterrein aan de Haven Zuidzijde. Het betreft de verrekening van de koopsom met de vordering.	gemeente + OMA BV
	1-3-2011	College		Terugmelding B&W: Een terugkoppeling van de stand van zaken m.b.t. de voormalige Fortezza-locatie in het College.	B&W
35	2-3-2011	dossier 3	akte	De akte van levering over de terugverkoop van de grond aan de Egbert Gorterstraat van OMA BV aan de gemeente Almelo voor een bedrag van € 12.117.305 excl. BTW bij notaris Kantoor Hölcher Ter Braak Willems.	Hölcher Ter Braak Willems
	3-3-2011	raad		Een raadsbrief over de aktepassering m.b.t. teruglevering van het perceel Egbert Gorterstraat en de mededeling dat het kort geding geen doorgang heeft.	raad