

Rapportage feitenonderzoek

Gemeente Almelo

10 december 2019

KPMG Advisory N.V.
Postbus 74500
1070 DB Amsterdam

Laan van Langerhuize 1
1186 DS Amstelveen
Telefoon (020) 656 7890

Vertrouwelijk
Gemeente Almelo
College van B&W
De heer F.W. van Ardenne
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Ref.: CM/AK/wv/101219

Amstelveen, 10 december 2019

Geachte heer Van Ardenne,

In overeenstemming met onze opdrachtbevestiging d.d. 13 september 2019 doen wij u hierbij ons rapport toekomen naar aanleiding van onze werkzaamheden. Het doel van de opdracht zoals aan ons verstrekt, was om u inzicht te verschaffen in de relevante feiten en omstandigheden die ten grondslag liggen aan de signalen van mogelijke onregelmatigheden in relatie tot het project inzake de beoogde verkoop van de Kolkschool (hierna: project Kolkschool) en het project met betrekking tot de verkoop van kavels in Almelo Noordoost (hierna: project kavels Noordoost).

Het rapport is uitsluitend bedoeld voor u als opdrachtgever. Zonder onze uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming is het niet toegestaan deze rapportage, dan wel delen van deze rapportage, te gebruiken voor andere doeleinden, openbaar te maken en/of aan derden te verstrekken. KPMG aanvaardt geen aansprakelijkheid voor het gebruik van deze rapportage anders dan waarvoor deze is opgesteld en aan u als opdrachtgever beschikbaar is gesteld.

Wij bedanken alle in dit onderzoek betrokken partijen voor de open en constructieve samenwerking bij het verrichten van onze werkzaamheden en de totstandkoming van onze rapportage.

Tot het verstrekken van nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
KPMG Advisory N.V.

C.A.M. Molenaar RA
Partner

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

Inhoudsopgave

Samenvatting 4

1. Introductie 8

1.1 Aanleiding 9

1.2 Doel van het onderzoek 9

1.3 Aard en reikwijdte 9

1.4 Beperkingen 10

1.5 Verrichte werkzaamheden 10

1.6 Digitaal onderzoek 12

2. Context 13

2.1 Inleiding 14

2.2 Achtergrondinformatie en scoping onderzoek 14

2.3 Organisatie 15

2.4 Beleidskaders 18

2.5 Resumé 20

3. Bevindingen Kolkschool 21

3.1 Inleiding 22

3.2 Feitenreconstructie en signalen Kolkschool 22

3.3 Bevindingen 34

3.4 Resumé 36

4. Bevindingen kavels Noordoost 38

4.1 Inleiding 39

4.2.Feitenreconstructie en signalen kavels Noordoost 39

4.3 Bevindingen 50

4.4 Resumé 51

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

KPMG

Samenvatting

Samenvatting

Dit hoofdstuk bevat een verkorte weergave van de bevindingen uit ons onderzoek. Deze samenvatting dient in samenhang gezien te worden met alle hiernavolgende hoofdstukken. De bevindingen in deze samenvatting zijn gebaseerd op het door KPMG uitgevoerde onderzoek op basis van de in dit onderzoek betrokken documentatie en de verkregen informatie uit diverse door KPMG afgenomen interviews. Het doel van het onderzoek is het verschaffen van inzicht in de relevante feiten en omstandigheden die ten grondslag liggen aan de signalen van mogelijke onregelmatigheden in relatie tot twee vastgoedprojecten van de gemeente Almelo. Dit betreft het project inzake de beoogde verkoop van de Kolkschool (hierna: project Kolkschool) en het project met betrekking tot de verkoop van kavels in Almelo Noordoost (hierna: project kavels Noordoost).

In de raadsvergadering en diverse mediaberichten komen verschillende signalen van mogelijke onregelmatigheden met betrekking tot de projecten Kolkschool en kavels Noordoost naar voren. Deze signalen zouden betrekking hebben op een gepercipieerde onprofessionele handelwijze van gemeenteambtenaren in relatie tot voornoemde projecten.

De onderzoeksperiode omvat 2014 tot en met heden. In deze periode zijn belangrijke wisselingen en veranderingen geweest op zowel politiek-bestuurlijk als ambtelijk niveau binnen de gemeente Almelo die voor de uitvoering van dit onderzoek in acht zijn genomen. De in het kader van dit onderzoek betrokken normen en beleidskaders betreffen: de ABC-lijst, de leidraad 'Onderhandelingen en contractvorming', het basisdocument 'Projectmatig werken', de procesbeschrijving 'Vastgoed grondexploitatie' en de nota 'Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijzen'.

Project Kolkschool

Op basis van de door KPMG uitgevoerde werkzaamheden is tot uiting gekomen dat er voorafgaand aan de uitvraag tot herontwikkeling van de Kolkschool geen planomschrijving was opgesteld.

De bestuurlijk verstrekte opdracht is destijds geweest het vastgoedobject Kolkschool te verkopen en de mogelijkheden van herontwikkeling te onderzoeken. Een voormalige manager Vastgoed en Exploitatie heeft hiertoe de externe marktpartij Kloos2 benaderd. Vanuit de gemeente zijn aan Kloos2 bij het verzoek tot een plan voor herontwikkeling van de Kolkschool geen randvoorwaarden voor de herontwikkeling gecommuniceerd omdat nog niet bekend was welke mogelijkheden er waren voor herontwikkeling en zijn die in overleg tussen Kloos2 en de gemeente, nader ingevuld in de periode 2015 tot 2017. Op 26 juni 2017 biedt Kloos2 haar eerste voorstel aan.

Het college heeft op 12 september 2017 de raad betrokken in de besluitvorming rondom de verkoop van de Kolkschool, hetgeen destijds op basis van de geldende kaders, waaronder de zogenaamde ABC-lijst, niet vereist was. De gemeenteraad wijst het voorstel af.

In de loop van 2018 wordt naast Kloos2 een tweede projectontwikkelaar, Werkgroep Kolkschool, in de gelegenheid gesteld een plan in te dienen voor de herontwikkeling van de Kolkschool. Evenals in 2015 zijn in 2018 vanuit dezelfde visie van de gemeente geen toetsingskaders of geldende voorwaarden gecommuniceerd naar beide partijen. De Werkgroep Kolkschool had wel kennis van het in 2017 door Kloos2 ingediende plan en biedingsprijs. Uit voor ons onderzoek beschikbare documentatie en in interviews verkregen informatie is af te leiden dat er geen uitgangsdocument met voor het project Kolkschool geldende randvoorwaarden was opgesteld en dat deze zich gedurende het proces in afstemming met de gemeente hebben ontwikkeld en dat betrokken functionarissen met beide marktpartijen wel hebben gecommuniceerd over de bestuurlijke visie inzake herontwikkeling van de Kolkschool. Beide partijen bieden op 30 november 2018 hun (nieuwe) plannen aan. Het voorstel van Werkgroep Kolkschool is inclusief gymzaal en het voorstel van Kloos2 is exclusief gymzaal. Door de gemeente zijn geen formele toetsingscriteria opgesteld ten behoeve van de besluitvorming en/of goedkeuring van door marktpartijen gepresenteerde plannen.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

Samenvatting (vervolg)

Om een gelijk speelveld te creëren tussen beide marktpartijen wordt Kloos2 begin februari 2019 in de gelegenheid gesteld om een nieuw voorstel in te dienen voor de ontwikkeling van de Kolkschool inclusief gymzaal. Kloos2 biedt op 18 februari 2019 een derde voorstel aan, bestaande uit vier varianten, waarbij de herontwikkeling van de gymzaal is inbegrepen.

Uit de gebeurtenissen en omstandigheden zoals die zich voor hebben gedaan rondom de verkoop van de Kolkschool in de periode januari 2019 tot en met mei 2019 is gebleken dat partijen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool tot in zekere mate op de hoogte waren van elkaars uitgebrachte biedingsprijzen.

In betreffende situatie was Kloos2 op de hoogte van de door Werkgroep Kolkschool uitgebrachte biedingsprijs ad EUR 353.000. Werkgroep Kolkschool lijkt echter enkel op de hoogte te zijn geweest van de door Kloos2 aangeboden ontwikkelplannen exclusief gymzaal ad EUR 280.000 en EUR 420.000 en niet van de door Kloos2 op 18 februari 2019 aangeboden ontwikkelplannen, waarin de gymzaal deel uitmaakt van de plannen, waarbij door Kloos2 biedingsprijzen tussen EUR 360.000 en EUR 500.000 zijn gepresenteerd**.** De Werkgroep Kolkschool zou wel zijn geïnformeerd dat aan Kloos2 was aangeboden de gymzaal in het plan te betrekken. Kloos2 en Werkgroep Kolkschool zijn in maart 2019 door de gemeente nogmaals in de gelegenheid gesteld hun biedingen te verhogen en hebben in mei 2019 aan de gemeente aangegeven hier niet op in te gaan.

Eind februari 2019 is bij meerdere leden van het college bekend geworden dat mogelijk sprake was van het lekken van informatie over de inhoud van plannen van de ene partij aan de andere partij. Betreffende melding heeft geleid tot een mondelinge opvolging van dit signaal. Door het college is bij de concernprojectleider navraag gedaan en op grond van de verkregen antwoorden is door het college geconcludeerd dat er geen informatie was gelekt. Voor zover wij hebben begrepen is dit ook voor de leiding van de ambtelijke organisatie afdoende geweest om toentertijd geen nader onderzoek te verrichten op grond van dit signaal.

Door enkele collegeleden is toegelicht dat als reactie op de interne navraag is aangenomen dat op verzoek van de twee verantwoordelijk wethouders een gelijk speelveld was gecreëerd door Kloos2 te verzoeken de gymzaal in haar ontwikkelplannen te betrekken en er in die periode geen signalen waren dat er sprake zou zijn van mogelijke onregelmatigheden. Voor zover wij hebben begrepen is er ook vanuit de leiding van de ambtelijke organisatie geen initiatief genomen tot opvolging van dit signaal.

De concernprojectleider heeft in maart 2019 voorgesteld het voorgenomen besluit tot gunning van de Kolkschool aan Kloos2 voor te leggen aan de raad. Op grond van de indeling van de Kolkschool in de ABC-lijst is het niet nodig de raad te raadplegen. Het college heeft dienaangaande in een raadsbrief de dato 11 juni 2019 de raad geïnformeerd over het besluit in te stemmen met de verkoop van de Kolkschool aan Kloos2. Op 5 augustus 2019 informeert het college de raad dat een ‘procedurefout’ is gemaakt, waarna de verkoop voorlopig ‘on hold’ wordt gezet.

In de uitvoering van ons onderzoek is ten aanzien van de verkoop van de Kolkschool geen informatie naar voren gekomen waaruit blijkt dat sprake is van het bewust handelen ter bevoordeling van betrokken partijen en/of individuen.

Project Kavels Noordoost

De ontwikkeling van het gebied Almelo Noordoost tot woningbouwlocatie vindt vanaf 2007 plaats. Op basis van de door KPMG uitgevoerde werkzaamheden is tot uiting gekomen dat de door de gemeente Almelo gehanteerde grondprijzen voor kavelverkopen op locatie Almelo Noordoost in de onderzoeksperiode in lijn liggen met de in de nota 'Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijzen' opgenomen bandbreedtes voor grondprijzen voor eengezinswoningbouw in de vrije sector.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative (‘KPMG International’), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

Samenvatting (vervolg)

Ingegeven door slechtere economische tijden en als gevolg daarvan achterblijvende verkopen van kavels, zijn in 2015 verkoopstimulerende maatregelen getroffen. Makelaars en aannemers zijn daardoor, in het kader van deze maatregelen, betrokken bij het vinden van (nieuwe) kopers van kavels in Almelo Noordoost.

In de voor ons onderzoek beschikbaar gestelde documentatie is tot uiting gekomen dat enkel op basis van zogenaamde 'koop- en aannemingsovereenkomsten' kavels met tussenkomst van aannemers door de gemeente zijn verkocht aan particulieren. Ons is niet gebleken dat gehanteerde grondprijzen ten aanzien van via aannemers aangeboden kavels afwijken van de grondprijzen met betrekking tot de overige aan particulieren verkochte kavels.

Uit de voor KPMG beschikbare onderzoeksinformatie komt naar voren dat onduidelijkheid heeft bestaan over de grondslag van de aan makelaars betaalde provisie voor het vinden van nieuwe kopers van kavels in Almelo Noordoost. Wij hebben geen geformaliseerde collegebesluiten aangetroffen met betrekking tot de in 2011 en 2013 opgestelde collegevoorstellen ten aanzien van zogenaamde makelaarsprovisie.

Uit de gebeurtenissen zoals die zich hebben voorgedaan, kan opgemaakt worden dat gedurende de onderzoeksperiode door kopers van een kavel in Almelo Noordoost een beroep kon worden gedaan op de Regeling vergoeding extra funderingskosten en de Stimuleringsregeling bijdrage kosten architect. Naar wij hebben begrepen is er voor kopers van kavels in Almelo Noordoost geen sprake geweest van gestructureerde informatievoorziening over de toepassing van deze regelingen. Beide regelingen zijn in respectievelijk 2017 en 2018 ingetrokken.

Na intrekking van de regelingen is alsnog voorzien in de vergoeding van extra funderingskosten voor die kavels waarvoor kopers zich reeds hadden aangemeld, conform een daaraan ten grondslag liggend collegebesluit.

Ten aanzien van de vergoeding van architectkosten aan kopers van kavels in Almelo Noordoost geldt dat aan een aantal kopers, na intrekking van de regeling, vergoedingen zijn verstrekt op grond van coulance.

De communicatie vanuit de ambtelijke organisatie met geïnteresseerde kopers is gedurende een bepaalde periode niet adequaat geweest als gevolg van een onderbezetting van het team Vastgoed en Exploitatie. Wij merken op dat voorbeelden zijn aangetroffen van door bewoners ingediende aanvragen die een jaar later nog niet in behandeling zijn genomen. Deze voorbeelden zijn aangetroffen in de periode voorafgaand aan de aanstelling van een medewerker die zich enkel bezighoudt met door bewoners ingediende vragen en verzoeken ten aanzien van gemeentelijk vastgoed en exploitatie.

In de uitvoering van ons onderzoek is ten aanzien van de verkoop van kavels in Almelo Noordoost geen informatie naar voren gekomen waaruit blijkt dat sprake is van het bewust handelen ter bevoordeling van betrokken partijen en/of individuen.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

1. Introductie

1. Introductie

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van in een Raadsvergadering van 29 augustus 2019 aan de orde gestelde vragen aangaande signalen van mogelijke onregelmatigheden in relatie tot twee vastgoedprojecten van de gemeente Almelo is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een feitenonderzoek naar twee vastgoedprojecten. Deze betreffen het project inzake de beoogde verkoop van de Kolkschool (hierna: project Kolkschool) en het project met betrekking tot de verkoop van kavels in Almelo Noordoost (hierna: project kavels Noordoost). De mogelijke onregelmatigheden zouden betrekking hebben op een gepercipieerde onprofessionele handelwijze van gemeenteambtenaren in relatie tot voornoemde twee vastgoedprojecten. Dit rapport is opgesteld op grond van de uit ons onderzoek naar voren gekomen bevindingen.

1.2 Doel van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is het verschaffen van inzicht in de relevante feiten en omstandigheden die ten grondslag liggen aan de signalen van mogelijke onregelmatigheden in relatie tot voornoemde twee vastgoedprojecten ten behoeve van verdere besluitvorming.

De onderzoeksperiode omvat in ieder geval de periode 2014 tot en met heden. Het onderzoek dient antwoord te geven op de volgende onderzoeks-vragen:

1. Op welke periode in relatie tot het project Kolkschool en project kavels Noordoost hebben de signalen van mogelijke onregelmatigheden betrekking?
2. Welke normen en beleidskaders zijn ten aanzien van betreffende vastgoedprojecten beschikbaar binnen de gemeente Almelo?
3. Zijn er indicaties en/of signalen dat ten aanzien van de betreffende twee vastgoedprojecten de van toepassing zijnde normen en beleidskaders niet zijn nageleefd?
4. Op welke manier is in de ambtelijke, de bestuurlijke en de politieke omgeving van de gemeente Almelo de communicatie en de hieruit voortvloeiende besluitvorming rondom de projecten Kolkschool en kavels Noordoost verlopen?

Het onderzoek is gefaseerd uitgevoerd.

1.3 Aard en reikwijdte

Onze opdracht betreft een adviesopdracht. De aard van de werkzaamheden houdt in dat wij geen accountantscontrole, beoordelingsopdracht of andere assuranceopdracht verrichten. Derhalve zal geen zekerheid worden verstrekt met betrekking tot de getrouwheid van financiële of andere informatie. Wij zullen namens u geen beslissingen nemen of participeren in enig besluitvormingsproces van uw organisatie.

Het onderzoek is gericht op het rapporteren van feitelijke bevindingen. Het is aan opdrachtgever om eventuele conclusies te trekken op basis van de gerapporteerde onderzoeksbevindingen. Wij benadrukken dat KPMG geen beslissingen neemt namens of participeert in enig besluitvormingsproces van uw organisatie.

De aard van het onderzoek brengt verder met zich mee dat wij geen juridisch advies verstrekken en voor zover wij gedurende het onderzoek of in ons rapport verwijzen naar relevante wet- en regelgeving, dit niet beschouwd dient te worden als het verstrekken van een juridisch advies.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

1. Introductie (vervolg)

1.4 Beperkingen

Juistheid en volledigheid informatie

Wij hebben voor ons onderzoek zowel gebruikgemaakt van voor ons beschikbare schriftelijke en digitale informatie als mondeling verkregen informatie. De aan ons verstrekte mededelingen zijn verstrekt op basis van vrijwilligheid en in ons onderzoek betrokken met als uitgangspunt dat deze mededelingen niet onjuist of misleidend zijn. Dit impliceert dat de juistheid en volledigheid van de in dit rapport opgenomen informatie afhankelijk is van de aan ons ter beschikking gestelde (schriftelijke en mondelinge) informatie.

Verspreidingskring

Ons rapport is bedoeld om u als opdrachtgever te informeren over onze onderzoeksbevindingen. Het is zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming niet toegestaan het rapport, dan wel delen daarvan, te gebruiken voor andere doeleinden dan overeengekomen, openbaar te maken of aan derden te verstrekken, eruit te citeren of eraan te refereren.

Het is u niettemin toegestaan om de uitkomsten van onze werkzaamheden beschikbaar te stellen aan een door u in te schakelen juridisch adviseur met als doel advies in te winnen ter zake van onderwerpen waaraan onze werkzaamheden zijn gerelateerd onder de voorwaarde dat u hem informeert dat verdere verspreiding door hem (behoudens voor eigen intern gebruik) niet is toegestaan, en dat wij ter zake van onze werkzaamheden geen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid jegens hem aanvaarden.

1.5 Verrichte werkzaamheden

Het onderzoek is gefaseerd uitgevoerd. Fase 1 betreft de oriëntatiefase en fase 2 de onderzoeksfase. Tussentijds is er gelegenheid geweest tot evaluatie van de voortgang en bepaling van de wijze waarop al dan niet een nadere verdieping gewenst was. Ná afronding van de oriënterende onderzoeksfase is in overleg met opdrachtgever aanvullend gedigitaliseerd onderzoek uitgevoerd.

Fase 1: Oriëntatiefase

In deze fase hebben wij onder meer de navolgende werkzaamheden uitgevoerd:

- een verkennend openbare bronnenonderzoek naar de in het kader van dit onderzoek relevante natuurlijke personen en/of juridische entiteiten;
- kennisgenomen van de ambtelijke organisatie in relatie tot de vastgoedtransacties;
- kennisgenomen van de reeds beschikbare en voor het onderzoek relevante documentatie, waaronder de relevante notities, procesbeschrijvingen en beschikbare normen- en beleidskaders;
- kennisgenomen van de projectadministratie in relatie tot het project Kolkschool en project kavels Noordoost;
- oriënterende gesprekken met betrokken functionarissen van de gemeente Almelo en een aantal betrokken personen buiten de gemeente;
- de onderzoekbaarheid van de signalen beoordeeld en geadviseerd over de inrichting van de nadere onderzoeksfase.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

1. Introductie (vervolg)

Fase 2: Onderzoeksfase

In fase 2 hebben wij onder meer de navolgende werkzaamheden uitgevoerd:

- feitenreconstructies opgesteld;
- kennisgenomen van verslagen van raadsvergaderingen;
- kennisgenomen van aanvullende relevante gegevens;
- analysewerkzaamheden verricht met behulp van onderliggende bescheiden, waaronder contracten, facturen, prestatieverklaringen (indien aanwezig) en verrichte betalingen;
- verdiepende interviews gehouden met betrokken functionarissen van de gemeente Almelo en een aantal betrokken personen buiten de gemeente;
- aanvullend openbarebronnenonderzoek verricht naar de in het kader van het onderzoek relevante natuurlijke personen en juridische entiteiten;
- voor het onderzoek mogelijk relevante e-mail en andere digitaal vastgelegde gegevens veiliggesteld. Op deze bestanden zijn gedigitaliseerde analyses uitgevoerd op basis van diverse zoektermen;
- nader administratief onderzoek verricht voor het verkrijgen van inzicht in de transacties waarbij sprake is geweest van mogelijke onregelmatigheden.

In het onderzoek is onder meer gebruikgemaakt van de brondocumentatie zoals vastgelegd in de zaakdossiers van de projecten Kolkschool en kavels Noordoost opgenomen documentatie. Deze zaakdossiers zijn opgenomen in de applicatie JOIN, waartoe KPMG ten tijde van het onderzoek toegang heeft verkregen.

Fase 3: Rapportage en Wederhoor

Naar aanleiding van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij een rapport van feitelijke bevindingen opgesteld.

Dit rapport bestaat uit een verzameling van relevante feiten en omstandigheden om u, als opdrachtgever, in staat te stellen antwoord te geven op de gedefinieerde onderzoeksvragen.

Op 28 november 2019 zijn onze bevindingen, behoudens de uitkomsten uit het wederhoor van specifieke passages met geïnterviewde personen, in concept aan opdrachtgever voorgelegd ter afstemming van de inhoudelijke juistheid van de bevindingen. Ter afstemming van de inhoudelijke juistheid van de uit interviews en e-mailonderzoek verkregen informatie zijn de desbetreffende passages die onderdeel uitmaken van deze rapportage op 29 november 2019 schriftelijk ter wederhoor aan de betreffende personen en/of partijen voorgelegd. Zonodig zijn in eerste instantie ontvangen reacties nogmaals op inhoudelijke juistheid geverifieerd.

KPMG heeft in de periode 29 november tot 9 december 2019 van alle personen en/of partijen aan wie (delen) van de conceptbevindingen voor wederhoor zijn voorgelegd een schriftelijke reactie verkregen. Alle punten zoals opgenomen in de door ons verkregen schriftelijke reacties zijn in beschouwing genomen en hebben geleid tot redactionele aanpassingen en/of daar waar nodig inhoudelijke aanpassingen op de conceptbevindingen van 28 november 2019.

KPMG 2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

1. Introductie (vervolg)

1.6 Digitaal onderzoek

Om inzicht te krijgen of er al dan niet aanwijzingen van mogelijke onregelmatigheden te onderkennen zijn in de communicatie tussen medewerkers van de gemeente Almelo en externe partijen heeft KPMG op verzoek van opdrachtgever digitaal onderzoek uitgevoerd. Het digitale onderzoek omvat e-mailbestanden afkomstig uit de e-mailboxen van daartoe door ons geselecteerde medewerkers van de gemeente Almelo die betrokken zijn (geweest) bij de projecten Kolkschool en/of kavels Noordoost.

De dataverzameling heeft plaatsgevonden nadat betreffende medewerkers hierover zijn ingelicht, zoals voorgeschreven op basis van intern geldende voorschriften van de gemeente Almelo, en nadat de betreffende medewerkers KPMG toestemming hebben verleend digitaal onderzoek uit te voeren. De e-maildata van betreffende medewerkers is voor dit doel ontsloten binnen de digitale omgeving van de gemeente Almelo door via de Exchange Online beheeromgeving de dato 24 oktober 2019 een export te maken van de mailboxen naar een PST-bestand waartoe KPMG toegang heeft verkregen zonder dat sprake is van gegevensoverdracht.

Als gevolg van een migratie naar Exchange Online zijn er geen waarborgen ten aanzien van de volledigheid van de door KPMG in het onderzoek betrokken e-maildata. Medewerkers van de gemeente Almelo zijn in de periode februari/maart 2019 in de gelegenheid gesteld e-mails van vóór de migratie in te lezen in de nieuwe Exchange Online-omgeving. E-mailbestanden daterend van vóór de migratie zijn derhalve enkel beschikbaar indien medewerkers betreffende bestanden hebben ingelezen in de nieuwe Exchange Online-omgeving. KPMG merkt op dat e-mailbestanden die niet door medewerkers zijn overgezet naar de nieuwe omgeving, automatisch zijn verwijderd. Als gevolg van de technische opzet van de digitale omgeving kon daarnaast geen gebruik worden gemaakt van historische back-ups, anders dan een back-up van de drie meest recente maanden.

De per 24 oktober 2019 aan KPMG beschikbaar gestelde e-mailbestanden hebben een omvang van 5,92 en 3,60 gigabyte. In het kader van het onderzoek is alleen de informatie die betrekking heeft op onze onderzoeksperiode betrokken. KPMG heeft relevante zoektermen geformuleerd om de dataomvang verder te verkleinen en gelijktijdig de informatiewaarde te vergroten. Hiertoe zijn filteringen uitgevoerd ten aanzien van de beschikbaar gestelde e-mailbestanden op basis van verfijnde zoektermen. Deze verfijnde zoektermen zijn opgesteld op basis van in het kader van het onderzoek eerder verkregen informatie, waarbij is gestreefd naar een proportioneel aantal hits. Gedurende de uitvoering zijn zoektermen tussentijds aangepast om het aantal hits zo veel mogelijk te kunnen beperken zonder afbreuk te doen aan de benodigde informatiewaarde.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

KPMG

2. Context

2. Context

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk schetst de relevante kaders en context om de feiten, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 en 4 op een juiste wijze te kunnen duiden. Paragraaf 2.2 verstrekt inzicht in relevante achtergrondinformatie en de scoping van het onderzoek. In paragraaf 2.3 en 2.4 worden respectievelijk de organisatie van vastgoed en exploitaties binnen de gemeente Almelo en geldende beleidskaders beschreven. Tot slot bevat paragraaf 2.5 een resumé van dit hoofdstuk.

2.2 Achtergrondinformatie en scoping onderzoek

Aanleiding van het onderzoek is gelegen in recente (lokale) media-aandacht ten aanzien van de projecten Kolkschool en kavels Noordoost. Daarnaast hebben voornoemde twee projecten tot een aantal onduidelijkheden en vragen geleid die in het politiek beraad van 27 augustus 2019 aan de orde zijn gesteld. Daarbij zijn ook namen van ambtenaren genoemd, hetgeen naar wij hebben begrepen door het college en de gemeentesecretaris als ongebruikelijk en onwenselijk wordt beschouwd.

Eind 2014 is door de gemeente Almelo voor het eerst een verzoek uitgezet om een plan op te stellen voor de herontwikkeling van de Kolkschool in verband met de gewenste verkoop van het object. De verkoop van kavels in Almelo Noordoost is reeds in 2007 gestart.

De onderzoeksperiode omvat de periode 2014 tot en met heden. Het onderzoek is afgebakend tot die zaken die onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Almelo vallen. De ambtelijke, bestuurlijke en politieke omgeving van de gemeente Almelo en de hieruit voortvloeiende besluitvorming rondom de projecten Kolkschool en kavels Noordoost in de onderzoeksperiode vallen derhalve in de scope van dit onderzoek.

In de raadsvergadering en diverse mediaberichten komen verschillende signalen van mogelijke onregelmatigheden met betrekking tot de projecten Kolkschool en kavels Noordoost naar voren. Deze signalen zijn met betrekking tot het project Kolkschool grofweg onder te verdelen naar vier soorten signalen:

- Het door het college gevoerde verkoopbeleid is onvoldoende transparant en onvoldoende naar marktpartners gecommuniceerd.
- De raad is niet actief meegenomen in keuzes, overwegingen en beschikbare informatie rondom de verkoop van de Kolkschool.
- Er is geen sprake van een gelijk speelveld voor Werkgroep Kolkschool enerzijds en Kloos2 anderzijds.
- De ontwikkel- en verkoopprocedure is van tevoren niet vastgesteld en gecommuniceerd naar partijen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool.

De signalen van mogelijke onregelmatigheden met betrekking tot het project kavels Noordoost zijn grofweg onder te verdelen naar de volgende signalen:

- Het team Vastgoed en Exploitatie is slecht bereikbaar voor bewoners.
- Onduidelijkheid over de door de gemeente gehanteerde grondprijs en mogelijkheden tot prijsonderhandeling.
- Door de gemeente aan kopers van kavels vergoede funderings- en architectkosten.
- Door de gemeente aan makelaars vergoede provisie voor het aanbrengen van (nieuwe) kopers van kavels in Almelo Noordoost.
- Verkoop en optieverlening van kavels aan aannemers.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

2. Context (vervolg)

2.3 Organisatie

Gemeenteraad

De gemeenteraad van de gemeente Almelo kent 35 raadsleden. De gemeenteraadsverkiezingen in 2014 hebben voor de gemeente Almelo geresulteerd in een toewijzing van zetels aan 14 verschillende partijen. In november 2015 verliest de coalitie in de Almelose gemeenteraad haar meerderheid.

De in maart 2018 gekozen gemeenteraad kent 35 raadsleden die op dit moment verdeeld zijn over 15 verschillende fracties. Daarvan hebben 15 raadsleden voor het eerst zitting genomen in de gemeenteraad. De overige 20 raadsleden hadden ook zitting in de voorgaande periode.

College van burgemeester en wethouders

Het in 2014 aangestelde college van burgemeester en wethouders bestond uit de burgemeester en vier wethouders. Na het opstappen van twee wethouders en de opsplitsing van één van de collegepartijen, is in 2015 de samenstelling van het college gewijzigd in een burgemeester en drie wethouders en was nog steeds sprake van minderheidscoalitie.

Per 1 september 2016 is de heer Van Ardenne aangesteld als gemeentesecretaris/ algemeen directeur. Kort daarna, op 27 september 2016, is de heer Gerritsen aangesteld als burgemeester van de gemeente Almelo. De heer Langius is per 12 januari 2016 aangesteld als wethouder. Op 19 juni 2018 is een nieuw college van burgemeester en wethouders aangesteld. Onderdeel daarvan zijn de reeds in de voorgaande bestuursperiode aangestelde burgemeester Gerritsen en wethouder Langius, alsmede gemeentesecretaris Van Ardenne. Per 19 juni 2018 zijn wethouder Van Rees, wethouder Van Mierlo en wethouder Maathuis aangesteld.

Het college heeft samen met de gemeentesecretaris aanleiding en noodzaak gezien tot doorontwikkeling van de gemeente Almelo. In een door de gemeentesecretaris opgestelde zogenaamde ‘100-dagen notitie’ zijn begin 2017 bevindingen en constateringen op hoofdlijnen uiteengezet die volgens de waarnemingen een belemmering vormden voor de doorontwikkeling van de gemeente Almelo. Daarnaast zijn in de notitie uitgangspunten verwoord die van cruciaal belang zouden zijn in een nieuw organisatiemodel.

De door de gemeentesecretaris opgestelde 100-dagen notitie heeft geresulteerd in een aantal organisatorische herstructureringen met als belangrijk element in het kader van dit onderzoek de reorganisatie van het team Vastgoed en Exploitatie. De ambtelijke organisatie van de gemeente Almelo is met ingang van 25 september 2018 gewijzigd van een sectormodel naar een functioneel model. In eerste aanleg is in deze transitie het voormalig gemeentelijk managementteam overgegaan in een directieteam. De reorganisatie van het voormalige team Vastgoed en Exploitatie is naar aanleiding hiervan per 1 april 2019 geëffectueerd.

Ambtelijke organisatie

De ambtelijke organisatie werkte voorheen op basis van een zogenaamd ‘sectormodel’. Het team Vastgoed en Exploitatie maakte in de periode 2014 tot en met 25 september 2018 deel uit van de sector Stad en Economie. Het gemeentelijke managementteam bestaat in deze periode uit zes functionarissen, namelijk de gemeentesecretaris/ algemeen directeur, de concerncontroller en vier sectordirecteuren.

Per 25 september 2018 bestaat de ambtelijke organisatie uit vier uitvoerende eenheden en twee centrale stafeenheden. De uitvoerende eenheden worden aangestuurd door een hoofd, de centrale stafeenheden door een directeur. De hoofden rapporteren aan het directieteam. Binnen de eenheden zijn managers aangewezen die rapporteren aan een hoofd (in het geval van een uitvoerende eenheid) of aan een directielid (in het geval van een stafeenheid). Het gemeentelijke directieteam bestaat uit de gemeentesecretaris/ algemeen directeur en de twee adjunct-directeuren.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative (‘KPMG International’), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

2. Context (vervolg)

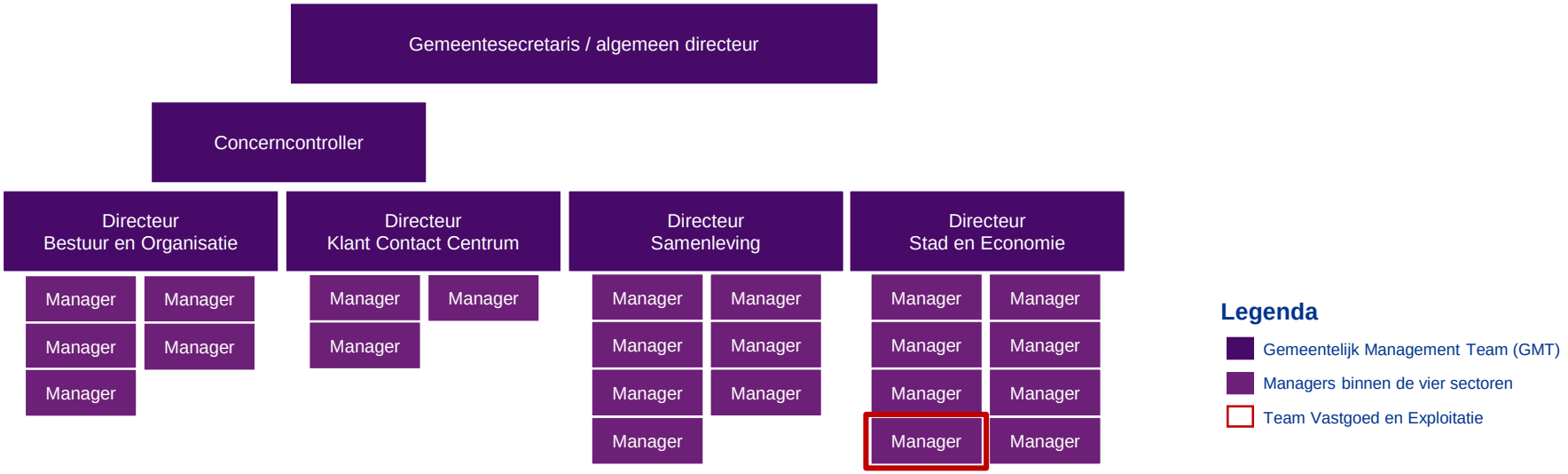
Het voormalige team Vastgoed en Exploitatie is per 1 april 2019 opgesplitst en deels ondergebracht bij het team Financiën, onderdeel van de centrale stafeenheid Bedrijfsvoering. De concernprojectleiders, die eerder deel uitmaakten van het team Vastgoed en Exploitatie, zijn onderdeel geworden van de uitvoerende eenheid Adviespool.

De in de raadsvergadering de dato 29 augustus 2019 aan de orde gestelde vragen met betrekking tot de projecten Kolkschool en kavels Noordoost zijn voor de gemeentesecretaris aanleiding geweest een wijzigingsbesluit ten aanzien van de Mandaatregeling gemeente Almelo te nemen. Het besluit is per 1 september 2019 in werking getreden.

Dit heeft binnen de ambtelijke organisatie geleid tot intrekking van alle mandaten en ondermandaten, die betrekking hebben op:

- de uitgifte, alsmede koop en verkoop van kavels;
- grond- en vastgoedtransacties;
- huur en verhuur van gerelateerde zaken.

Het besluit heeft ertoe geleid dat enkel de gemeentesecretaris en adjunct-directeuren gemandateerd of ondergemandateerd zijn om namens het college of de burgemeester te beslissen ten aanzien van de hierboven genoemde zaken. Hieronder is de voormalige ambtelijke organisatiestructuur visueel weergegeven.

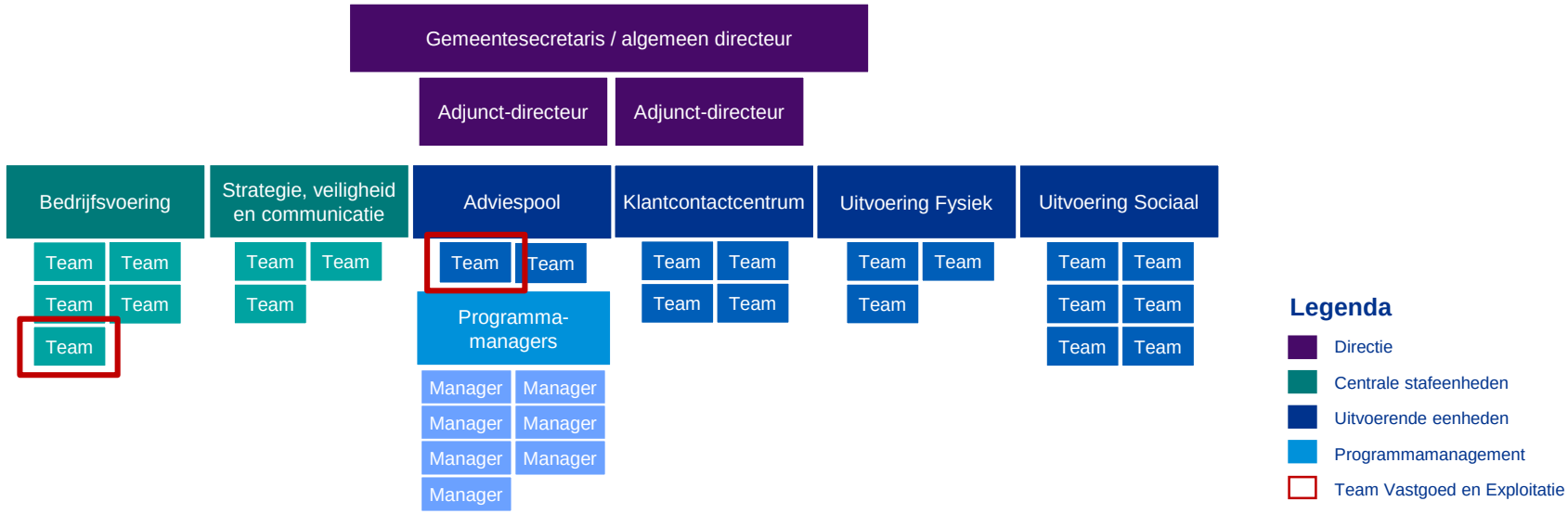


Figuur 1: Ambtelijke organisatie voorafgaand aan organisatorische aanpassingen in 2018 en later

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

2. Context (vervolg)

Hieronder is de huidige ambtelijke organisatiestructuur visueel weergegeven. De rode kaders zijn aangebracht om zichtbaar te maken waar het voormalige team Vastgoed en Exploitatie is ondergebracht.



Figuur 2: Ambtelijke organisatie na organisatorische aanpassingen in 2018 en later

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

2. Context (vervolg)

2.4 Beleidskaders

Voor de totstandkoming van vastgoedtransacties zijn in de gemeente Almelo een aantal beleidskaders van toepassing. Dit betreffen de ABC-lijst, de leidraad 'Onderhandelingen en contractvorming', het basisdocument 'Projectmatig werken', de procesbeschrijving 'Vastgoed grondexploitatie' en de nota 'Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijzen'. Deze kaders worden hieronder op hoofdlijnen nader toegelicht voor zover van toepassing op de projecten Kolkschool en kavels Noordoost.

ABC-lijst

De zogenaamde ABC-lijst betreft een lijst van gemeentelijke panden die, vanwege het ontbreken van de noodzaak tot het houden in eigendom, verkocht kunnen worden. De lijst is behandeld in het politiek beraad van 21 oktober 2014. Per 3 februari 2015 is een onderscheid gemaakt in drie categorieën gemeentelijke panden:

- categorie A: panden waarover de raad een afzonderlijk voorstel ter besluitvorming wordt aangeboden op het moment dat tot verkoop wordt overgegaan;
- categorie B: panden die niet (meer) nodig zijn voor de uitvoering van gemeentelijke plannen en per direct verkocht kunnen worden;
- categorie C: panden die in gebruik zijn/waren bij doelgroeporganisaties en waarvoor conform een motie van de gemeenteraad uit 2013 maatwerk wordt gemaakt.

In de toelichting van deze ABC-lijst staat onder meer dat de verkoop van de gemeentelijke panden, ongeacht de categorie, dient te geschieden tegen minimaal de vooraf getaxeerde waarde. Verkoop geschiedt enkel tegen vrije verkoopwaarde, die door een onafhankelijk taxateur wordt vastgesteld en door middel van een uit te brengen taxatierapport wordt vastgelegd. Ter aanvulling hierop is aan KPMG kenbaar gemaakt dat in de praktijk de taxatiewaarde wordt gehanteerd als kader voor onderhandelingen.

Leidraad onderhandelingen en contractvorming

De leidraad 'Onderhandelingen en contractvorming' (hierna: de leidraad) betreft de grondslag voor onderhandelingen door vertegenwoordigers van de gemeente Almelo, ambtenaren en collegeleden. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze leidraad bij voorgesteld besluit per 28 april 2015 bekrachtigd. De leidraad richt zich op onderhandelingen en contractvorming van de gemeente Almelo met externe partijen. Ons is medegedeeld dat deze leidraad onderdeel is geweest van het verbeterprogramma naar aanleiding van het Fortezza-dossier. Het realiseren van een meer zakelijke houding bij het voeren van onderhandelingen en het vormen van contracten is één van de onderdelen geweest van betreffende verbeterprogramma.

De leidraad dient gehanteerd te worden in de precontractuele fase voor zover geen sprake is van reguliere trajecten binnen reeds vastgestelde kaders. Voor reguliere inkoop- en aanbestedingstrajecten gelden de richtlijnen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid, voor reguliere (vastgoed)verkopen geldt het vastgestelde grondprijsbeleid of het taxatierapport van de makelaar als kader. Daarnaast dient de leidraad toegepast te worden in het geval sprake is van ‘high profile contracten’. Dit betreffen projecten met een relatief hoog risicoprofiel doordat deze politiek gevoelig zijn en/of een lange doorlooptijd hebben en/of een hoge contractwaarde hebben.

De leidraad voorziet in een voorgeschreven handelswijze voor onderhandelingen, waarbij specifieke toelichting wordt verstrekt over:

- vertegenwoordigers van de gemeente Almelo;
- werkwijze van gemeentelijke onderhandelaars;
- besluitvorming;
- verstoorde onderhandelingen.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative (‘KPMG International’), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

2. Context (vervolg)

Basisdocument 'Projectmatig werken'

Het basisdocument 'Projectmatig werken' is in 2008 aangescherpt om verdere professionalisering van het projectmatig werken vorm te geven. Op 24 juni 2008 is het document vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo. KPMG heeft begrepen dat het document in 2014 is geactualiseerd, maar dat de geactualiseerde versie niet is vastgesteld door het college.

Binnen de gemeente Almelo worden twee typen projecten onderscheiden:

- Lijnprojecten met een routinematige component of projectmatig werken in de lijnorganisatie. Lijnprojecten ontstaan vanuit het reguliere werk van een afdeling. De opdrachtgever is het afdelingshoofd.
- Concernprojecten ontstaan doordat doelen zijn geformuleerd die door middel van een project nader worden geconcretiseerd Het betreffen grotere projecten die veelal afdelingoverstijgend zijn. De opdrachtgever is een lid van het directieteam.

De uitvoering van projecten vindt gefaseerd plaats en resulteert in een zogenaamd 'go/no go besluit' na afronding van elke fase en voorafgaand aan de start van de volgende fase. De per fase genomen besluiten worden onderbouwd in een beslisdocument.

Het basisdocument 'Projectmatig werken' schrijft voor dat zowel de interne als externe informatievoorziening ruime aandacht dient te krijgen in projecten. De externe informatievoorziening volgt uit de omgevingsanalyse en is daarmee projectspecifiek. In het basisdocument worden drie niveaus onderscheiden van interne informatievoorziening, te weten de projectgroep, de ambtelijk opdrachtgever en de verantwoordelijk portefeuillehouder(s).

Procesbeschrijving 'Vastgoed grondexploitatie'

De procesbeschrijving 'Vastgoed grondexploitatie' is voorzien van de datum 20 mei 2010 en omschrijft de processtructuur en processchema's met betrekking tot grondexploitatie. Het processchema kan grofweg onderverdeeld worden in zes processtappen:

- Van idee naar startnotitie
- Totstandkoming van de projectofferte
- Totstandkoming van het programma van eisen
- Totstandkoming van het definitief ontwerp
- Totstandkoming van de realisatie
- Afsluiting van het project

Aan elke processtap is een beslisdocument gekoppeld dat als interne verantwoording dient. Deze procesbeschrijving is opgesteld op basis van de oude ambtelijke organisatie en niet geactualiseerd. Deze procesbeschrijving dient derhalve als geldende procesnorm voor ons onderzoek.

Nota 'Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijzen'

De nota 'Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijzen' de dato 6 november 2012 omschrijft het grondprijsbeleid van de gemeente Almelo voor 2012 en 2013. Ons is in de uitvoering van het onderzoek medegedeeld dat de nota zelf na 2012 niet meer is geactualiseerd maar dat jaarlijks parameters worden vastgesteld voor het actualiseren van grondprijzen. Uit de nota kan opgemaakt worden dat het college de bevoegdheid houdt om gemotiveerd af te wijken van de in de nota genoemde grondprijzen. Voor de te hanteren grondprijzen worden taxaties opgevraagd.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

2. Context (vervolg)

De gemeente Almelo hanteert bandbreedtes voor grondprijzen, zo blijkt uit de nota 'Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijzen'. De door de gemeente Almelo gehanteerde bandbreedtes voor grondprijzen van eengezins-woningbouw in de vrije sector staan in de tabel hieronder weergegeven.

Type woning	Oppervlakte bouwgrond	Grondprijzen per m2 bouwgrond
Vrijstaand	< 1.200 m2	EUR 225-275 per m2
Vrijstaand	1.200 - 3.000 m2	EUR 275, aflopend naar EUR 160 per m2
Vrijstaand	> 3.000 m2	Marktwaarde, mede op basis van extern taxatieadvies

Tabel 1: Bandbreedtes voor grondprijzen eengezinswoningbouw vrije sector

In de raadsvergadering en diverse mediaberichten komen verschillende signalen van mogelijke onregelmatigheden met betrekking tot de projecten Kolkschool en kavels Noordoost naar voren. Deze signalen zouden betrekking hebben op een gepercipieerde onprofessionele handelwijze van gemeenteambtenaren in relatie tot voornoemde projecten.

De onderzoeksperiode omvat 2014 tot en met heden. In deze periode hebben zich belangrijke wisselingen en veranderingen voorgedaan op zowel politiek- bestuurlijk als ambtelijk niveau binnen de gemeente Almelo die voor de uitvoering van dit onderzoek in acht zijn genomen. De in het kader van dit onderzoek betrokken normen en beleidskaders betreffen: de ABC-lijst, de leidraad 'Onderhandelingen en contractvorming', het basisdocument 'Projectmatig werken', de procesbeschrijving 'Vastgoed grondexploitatie' en de nota 'Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijzen'.

2.5 Resumé

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

KPMG

3. Bevindingen Kolkschool

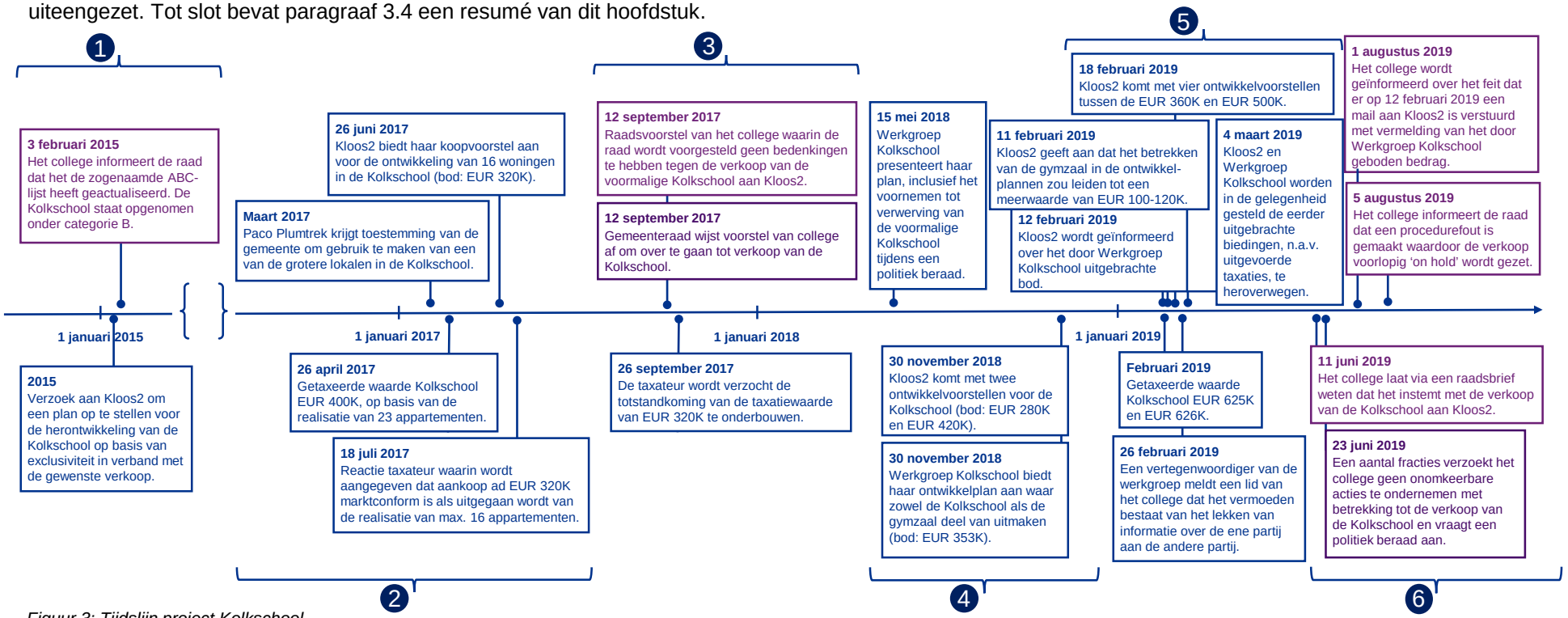
3. Bevindingen Kolkschool

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de observaties beschreven naar aanleiding van de in het kader van het onderzoek uitgevoerde werkzaamheden ten aanzien van het project Kolkschool. Paragraaf 3.2 beschrijft de gebeurtenissen en feiten met betrekking tot de verkoop van de Kolkschool in de periode 2014 tot op heden. In paragraaf 3.3 worden de observaties op basis van in het onderzoek betrokken informatie en hierop verkregen toelichtingen uiteengezet. Tot slot bevat paragraaf 3.4 een resumé van dit hoofdstuk.

3.2 Feitenreconstructie en signalen Kolkschool

Op basis van diverse gesprekken, geanalyseerde documentatie en de review van e-mailbestanden heeft KPMG een chronologische tijdslijn, onderverdeeld naar zes fases, opgesteld om de gebeurtenissen en feiten rondom de verkoop van de Kolkschool inzichtelijk te maken. De in dit hoofdstuk nader beschreven feiten zijn visueel geresumeerd in de figuur hieronder.



Figuur 3: Tijdslijn project Kolkschool

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)



1 Initiatie verkoop Kolkschool

Op 3 februari 2015 informeert het college de raad door middel van een raadsbrief dat zij een geactualiseerde lijst van gemeentelijke panden heeft opgesteld die, vanwege het ontbreken van de noodzaak tot het houden in eigendom, verkocht kunnen worden. De zogenaamde 'ABC-lijst' onderscheidt drie categorieën te verkopen panden. De Kolkschool staat opgenomen onder categorie B. In categorie B staan panden opgenomen die niet (meer) nodig zijn voor de uitvoering van gemeentelijke plannen en per direct verkocht kunnen worden. Enkel voor panden opgenomen in categorie A geldt dat de raad een apart besluit tot verkoop dient te nemen.

Op basis van interviews heeft KPMG begrepen dat Kloos2 (in de zomer van 2015) is benaderd door een voormalige manager Vastgoed en Exploitatie van de gemeente Almelo om een plan op te stellen voor de herontwikkeling van de Kolkschool op basis van exclusiviteit. Uit de door de medewerkers van de gemeente en Kloos2 verstrekte toelichtingen heeft KPMG opgemaakt dat door de gemeente voorafgaand aan Kloos2 geen voorwaarden zijn gesteld aan de herontwikkeling en verkoop van de Kolkschool teneinde Kloos2 de mogelijkheid te bieden met een eigen voorstel te komen voor herontwikkeling en die te toetsen aan de bestuurlijke visie

In de in het kader van het door KPMG uitgevoerde onderzoek beschikbaar gestelde informatie is geen projectofferte aangetroffen. Door medewerkers van de gemeente is in interviews bevestigd dat een dergelijk document niet is opgesteld.

2 Koopvoorstel Kloos2 en uitgevoerde taxatie

In de periode van medio augustus 2015 tot medio 2017 vinden gesprekken plaats tussen Kloos2 en de gemeente over de plannen tot herontwikkeling en verkoop van de Kolkschool. Op basis van interviews en geanalyseerde documentatie heeft KPMG begrepen dat de gemeente Almelo in maart 2017 toestemming verleent aan Stichting Paco Plumtrek om een van de lokalen van de Kolkschool in gebruik te nemen. Stichting Paco Plumtrek maakt op dat moment, net als Turkse Arbeidersvereniging Atib, reeds gebruik van een van de lokalen van de Kolkschool op basis van een zogenaamde ingebruikgevingsovereenkomst. Aangezien Stichting Paco Plumtrek reeds gebruiker was van de Kolkschool, is de ingebruikgevingsovereenkomst aangevuld met een extra ruimte per maart 2017.

De destijds bestuurlijk verantwoordelijk wethouder geeft de ambtelijke organisatie begin 2017 opdracht tot de uitvoering van een taxatie van de Kolkschool. Deze opdracht wordt door een medewerker Vastgoed en Exploitatie verstrekt aan een in Almelo gevestigde makelaar en taxateur. Het te taxeren object betrof het schoolgebouw gelegen aan de Bornerbroeksestraat 19 te Almelo, tezamen met 16 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het gebouw, de ondergrond en het erf. De taxateur is gevraagd de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik vast te stellen per april 2017. Op 26 april 2017 verstrekt de taxateur het taxatierapport. Ervan uitgaande dat de bestemming van het object wordt gewijzigd en de transformatie tot 23 appartementen wordt toegestaan, wordt de waarde vastgesteld op EUR 400.000.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)



Op basis van interviews heeft KPMG begrepen dat Kloos2, nadat zij het conceptboek 'Transformatie Kolkschool maart 2017' heeft verstrekt, op 26 juni 2017 haar koopvoorstel voor de Kolkschool aanbiedt. Uit het koopvoorstel is op te maken dat Kloos2 voornemens is het gebouw te transformeren naar 16 appartementen en bereid is daarvoor een koopprijs van EUR 320.000 te betalen. Daarbij wordt onder andere uitgegaan, anders dan de realisatie van 16 parkeerplaatsen aan de oostzijde, van de realisatie van 24 parkeerplaatsen aan de noordzijde van het gebouw en de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarin de mogelijkheid wordt geboden tot ontwikkeling van 16 appartementen.

Ten behoeve van het onderzoek heeft KPMG op 24 oktober 2019 de inhoud van de e-mailboxen van een aantal medewerkers van de gemeente Almelo ontvangen. Uit de ontvangen e-mailcorrespondentie en op basis van in interviews verstrekte toelichtingen heeft KPMG begrepen dat de taxateur door de concernprojectleider, naar aanleiding van het door Kloos2 verstrekte koopvoorstel, is verzocht te oordelen in hoeverre de door Kloos2 voorgestelde koopprijs ad EUR 320.000 marktconform is, uitgaande van de realisatie van maximaal 16 appartementen in plaats van 23 appartementen. Uit de door de makelaar verstuurde e-mail op 18 juli 2017 is op te maken dat de taxateur de medewerker Vastgoed en Exploitatie als volgt informeert: "*Indien nu blijkt dat er maximaal 16 appartementen in het gebouw haalbaar zijn dan is de bereikte koopsom van €320.000 KK marktconform.*" KPMG merkt op dat een onderbouwing, in de vorm van een berekening, van het oordeel van de taxateur in beginsel ontbreekt.

3 Raadsvoorstel voorgenomen verkoop en reactie raad

Op 12 september 2017 communiceert het college een voorstel met betrekking tot de verkoop en ontwikkeling van de Kolkschool aan de raad. In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat de raad in een eerder stadium heeft aangegeven dat de school deel uitmaakt van te verkopen panden waarover de gemeenteraad een apart besluit tot verkoop dient te nemen. De raad wordt voorgesteld geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de verkoop van de voormalige Kolkschool en de voorgenomen invulling van het gebouw met 16 koopappartementen inclusief 24 parkeerplaatsen. Uit de per 3 februari 2015 geactualiseerde ABC-lijst valt op te maken dat enkel voor de in categorie A opgenomen panden geldt dat de raad een apart besluit tot verkoop dient te nemen. De voormalige Kolkschool is opgenomen onder categorie B. Op basis van interviews heeft KPMG begrepen dat het raadplegen van de raad in de besluitvorming rondom de verkoop van de Kolkschool op basis van de ABC-lijst niet benodigd was. Daartoe is destijds echter wel besloten vanwege de op dat moment in de Kolkschool gevestigde partijen Paco Plumtrek en Atib.

Tijdens de raadsvergadering op 12 september 2017 wijst de gemeenteraad het voorstel van het college af om over te gaan tot de verkoop van de Kolkschool. Op basis van interviews en de analyse van relevante documentatie heeft KPMG begrepen dat een aantal overwegingen hebben bijgedragen aan de afwijzing van de verkoop van de Kolkschool, waaronder:

- de koopprijs;
- het ontbreken van een oplossing voor de huisvesting van de huidige gebruikers van het pand Paco Plumtrek en Atib;
- de mee te leveren parkeerplaatsen.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)



Uit de e-mailcorrespondentie tussen de taxateur, die op 26 april 2017 de Kolkschool taxeert, en de concernprojectleider is op te maken dat de taxateur op 26 september 2017 wordt verzocht de totstandkoming van de taxatiewaarde te onderbouwen, mede gelet op de discussie die met de raad is gevoerd op 12 september 2017. Naar aanleiding van de analyse op de e-mailcorrespondentie is op 14 oktober 2017 een door de taxateur verstuurde exploitatiebegroting aangetroffen, waarin een aankoopsom ad EUR 320.000 staat opgenomen.

4 Ingediende plannen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool

Tijdens een politiek beraad op 15 mei 2018 presenteert Werkgroep Kolkschool haar plan, genaamd ‘Kolkschool als maatschappelijk en cultureel centrum voor Almelo’, met betrekking tot het gebruik van de voormalige Kolkschool. In het plan komt tot uiting dat Stichting Paco Plumtrek, op dat moment ~~de~~ gebruiker van de Kolkschool, het initiatief heeft genomen tot oprichting van een werkgroep voor maatschappelijk behoud van de Kolkschool. Een van haar doelen, zo communiceert Werkgroep Kolkschool, is het verwerven van de Kolkschool om aldaar maatschappelijke, culturele en economische activiteiten te ontplooien.

Op 6 september 2018 vindt een gesprek plaats tussen afgevaardigden van Werkgroep Kolkschool en de bestuurlijk portefeuillehouders inzake vastgoed, tezamen met enkele medewerkers van de ambtelijke organisatie om elkaar te informeren over de ontwikkelingen met betrekking tot de Kolkschool. In navolging van dit gesprek wordt Werkgroep Kolkschool uitgenodigd, net als Kloos2, met een plan te komen voor de herontwikkeling van de Kolkschool waarbij een termijn van drie maanden is afgesproken. Op basis van interviews en geanalyseerde e-mailcorrespondentie heeft KPMG begrepen dat beide partijen gevraagd is de plannen vóór 1 december 2018 te presenteren.

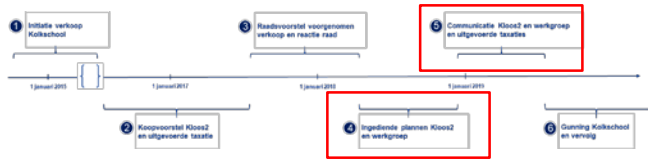
Op basis van de door KPMG geanalyseerde e-mails is op te maken dat Werkgroep Kolkschool haar plan ‘De nieuwe Kolkschool’ op 30 november 2018 per e-mail aanbiedt aan de collegeleden en de gemeentesecretaris. Het plan omvat de koop van de Kolkschool met ondergrond en het oude gymlokaal, gesitueerd aan de noordwestzijde. Daarbij inbegrepen zijn de 16 parkeerplaatsen aan de westzijde, links van de Kolkschool. De 24 parkeerplaatsen en het transformatorhuis aan de noordkant, rechts van de Kolkschool, maken geen deel uit van het plan van Werkgroep Kolkschool. De door Werkgroep Kolkschool geboden koopsom betreft EUR 353.000.

Op basis van interviews en onderliggende bescheiden heeft KPMG begrepen dat Werkgroep Kolkschool, in voorbereiding op het opstellen van een herontwikkelplan, kennis heeft genomen van het door Het Oversticht in 2009 uitgevoerde waardestellend onderzoek naar de Kolkschool. De door Het Oversticht uitgevoerde opdracht bestond uit het opstellen van een cultuurhistorische waardestelling van de school en het in grote lijnen aangeven van mogelijkheden om aanpassingen te realiseren met behoud van de bijzondere kwaliteiten. Het Oversticht heeft in haar onderzoek het gehele complex binnen de stedenbouwkundige situering betrokken, waar de gymzaal ook deel van uitmaakt.

Kloos2 verstuurt op 30 november 2018 per e-mail haar plan ‘Koopvoorstel de Kolkschool te Almelo’ aan de concernprojectleider belast met de verkoop van de Kolkschool. Uit het hernieuwde plan kan opgemaakt worden dat Kloos2 twee varianten aanbiedt. De eerste variant betreft de realisatie van loftwoningen, waarvoor Kloos2 haar eerdere bod van EUR 320.000 in 2017, naar beneden heeft bijgesteld tot EUR 280.000. De tweede door Kloos2 aangeboden variant betreft de realisatie van studio’s, geschikt voor verhuur aan partijen Tactus en RIBW, voor een koopprijs van EUR 420.000. Onderdeel van beide varianten zijn 24 parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Kolkschool.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative (‘KPMG International’), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)



Uit de door KPMG geanalyseerde e-mailcorrespondentie is op te maken dat de verantwoordelijk bestuurlijk portefeuillehouder een vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool op 5 december 2018 informeert de plannen van Werkgroep Kolkschool ontvangen te hebben. In betreffende e-mail staat onder andere de volgende passage opgenomen:

"Wij zullen uw plan, evenals een aantal alternatieven beoordelen (en wegen) op voor de gemeente van belang zijnde aspecten, zoals (niet limitatief) duurzame instandhouding en gebruik, functie(s), impact op de omgeving, financiën, doelgroepen, bestemming, vergunningen, e.d. Mocht in verband daarmee aanvullende informatie nodig zijn, dan nemen wij contact met u op."

In de voor ons onderzoek beschikbare informatie is een vergelijkbare mailwisseling met Kloos2 niet aangetroffen.

5 Communicatie Kloos2 en werkgroep en uitgevoerde taxaties

KPMG heeft verschillende e-mails aangetroffen waaruit correspondentie met beide gegadigden voor de verkoop van de Kolkschool eind 2018 en begin 2019 blijkt. Uit de e-mailcorrespondentie met zowel Kloos2 als Werkgroep Kolkschool kan opgemaakt worden dat door de concernprojectleider verschillende vragen zijn gesteld over de door partijen ingediende plannen, naar aanleiding van door hem genoemde interne besprekingen. In enkele e-mails komt tot uiting op welke wijze het college de invulling van bepaalde plannen zou beoordelen.

Correspondentie Kloos2 en creëren gelijk speelveld

In een op maandag 10 december 2018 door de concernprojectleider verstuurde e-mail naar Kloos2 staat opgenomen dat het ontwikkelen van woningen onder de huurtoeslaggrens negatief beoordeeld zal worden door het college. Uit een op 29 januari 2019 door de concernprojectleider aan Kloos2 verstuurde mail blijkt dat Kloos2 verzocht wordt enkele vragen te beantwoorden om het college een afgewogen voorstel voor te kunnen leggen. Deze mail bevat onder andere de volgende vragen:

- *'Waarom is het gymlokaal niet meegenomen in de ontwikkelingen?'*
- *'Zie je mogelijkheden c.q. acht je het haalbaar om bijvoorbeeld Paco Plumtrek en Atib een plek te geven in het gymlokaal waarmee er naast loftwoningen een plek voor beide partijen zou ontstaan?'*

In reactie op de door de concernprojectleider gestelde vragen antwoordt Kloos2 op 11 februari 2019 met onder andere de volgende passage:

"Het gymlokaal zou zeker geschikt zijn voor Paco Plumtrek en/of Atib, maar daarbij beoordeel ik vooral de ruimte en de ligging. Een nadere studie zou moeten uitwijzen wat er nodig is om deze partijen hierin gehuisvest te krijgen (…). Overigens, de gymzaal zou ook ontwikkeld kunnen worden tot een tweekapper. Omdat we geen exacte gegevens hebben, zou nader onderzoek moeten uitwijzen wat kan en wat niet, maar volgens mij is hier zeker een extra waarde van €100.000 tot €120.000 uit te halen."

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)



Op basis van door middel van interviews verkregen informatie heeft KPMG begrepen dat door de twee verantwoordelijk wethouders ambtelijk opdracht is gegeven een gelijk speelveld te creëren door Kloos2 te verzoeken een plan op te stellen waar de herontwikkeling van de gymzaal deel van uitmaakt. Op deze wijze, zo is verklaard door de verantwoordelijk wethouders, zou een betere afweging tussen de plannen van beide partijen gemaakt kunnen worden. De concernprojectleider belast met de verkoop van de Kolkschool heeft opvolging gegeven aan de bestuurlijke opdracht door Kloos2 hierover per e-mail te informeren.

Op 12 februari 2019 is door de concernprojectleider, in reactie op de een dag eerder ontvangen e-mail van Kloos2, onder andere het volgende bericht:

"Om een gelijk speelveld te krijgen deel ik je mee dat de St. Behoud Kolkschool deze in hun plannen meeneemt en ook in de bieding, zijnde €353.000,-- inclusief 16 parkeerplekken ipv van de 24. Hierin wordt het gymlokaal gebruikt door Atib en Paco. Om een goede vergelijking te kunnen maken zou het goed zijn om ook vanuit jouw kant deze optie in beeld te krijgen."

Nadat Kloos2 dezelfde dag nog navraagt in hoeverre zij creatief om mogen gaan met de gymzaal, antwoordt de concernprojectleider in een e-mail op 12 februari 2019 aan Kloos2 onder meer om een viertal door de concernprojectleider genoemde varianten in overweging te nemen. Uit opvolgende e-mailcorrespondentie komt naar voren dat Kloos2 op 18 februari 2019 vier aanbiedingen voorlegt, waarbij de herontwikkeling van de gymzaal is inbegrepen, bovenop de aanbiedingen die zij op 30 november 2018 heeft gedaan. Het betreft de volgende voorstellen:

- *"Loftwonen + Atib/Paco: €360.000*
- *Loftwonen + wonen gymzaallocatie: €400.000*
- *Tactus/RIBW + Atib/Paco: €460.000*
- *Tactus/RIBW + wonen gymzaallocatie: €500.000"*

Correspondentie Werkgroep Kolkschool

Op basis van door KPMG geanalyseerde e-mailcorrespondentie blijkt dat door de verantwoordelijk concernprojectleider vanaf medio december 2018 verschillende vragen zijn gesteld over het door Werkgroep Kolkschool aangeboden ontwikkelplan met betrekking tot de Kolkschool. Op 5 februari 2019 informeert de concernprojectleider Werkgroep Kolkschool per e-mail dat het college voorstander is van woningen boven huurtoeslaggrens.

Door een vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool is aan KPMG verklaard dat Werkgroep Kolkschool door de concernprojectleider, tijdens een gesprek op dinsdagochtend 5 februari 2019, is geïnformeerd over de twee door Kloos2 aangeboden plannen. Tijdens het betreffende gesprek zou de concernprojectleider toegelicht hebben dat één van de door Kloos2 aangeboden varianten de huisvesting van Tactus/RIBW betrof, zo heeft de vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool toegelicht. Ook de biedingsprijzen van de per 30 november 2018 door Kloos2 ingediende plannen ad EUR 280.000 en EUR 420.000 zouden genoemd zijn. Op basis van de aan KPMG beschikbaar gestelde informatie is niet gebleken dat Werkgroep Kolkschool op de hoogte zou zijn gesteld van de plannen van Kloos2, en bijbehorende biedingsprijzen, inclusief de gymzaal. Door de concernprojectleider is aan KPMG verklaard op geen enkel moment informatie over de inhoud van de plannen van Kloos2 gedeeld te hebben met Werkgroep Kolkschool.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)



KPMG heeft in voor het onderzoek beschikbaar gestelde informatie gezien dat in de agenda van de concernprojectleider op 5 februari 2019 van 8.30 tot 10.00 uur een afspraak staat met als omschrijving 'overleg Kolkschool'. Uit de door KPMG geanalyseerde e-mail blijkt dat door een vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool op 5 februari 2019 een mailwisseling is doorgestuurd aan de concernprojectleider die diezelfde dag is–aangevangen om 14.48 uur. Uit de doorgestuurde mailwisseling kan opgemaakt worden dat enkele leden van Werkgroep Kolkschool zorgen uitspreken over bestaande zogenaamde 'begeleid wonen'-initiatieven in Almelo. Door een vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool wordt betreffende mailwisseling doorgestuurd naar de concernprojectleider met de volgende vermelding: *"Hier nog een mailwisseling met een van onze Kolkschoolprojectleden (…) over het alternatief van Gemeente Almelo om te verkopen aan Kloos2 t.b.v. Tactus begeleid wonen. Wilde je deze mails niet onthouden…"*

De concernprojectleider reageert hierop door de vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool te danken voor de 'niet onbelangrijke bevinding'. Uit de door KPMG geanalyseerde e-mails kan opgemaakt worden dat de concernprojectleider naar aanleiding hiervan intern navraag heeft gedaan en overleg heeft gevoerd over de door Werkgroep Kolkschool geuite bezwaren.

Een vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool heeft tijdens een interview aangegeven dat een van de andere leden van Werkgroep Kolkschool op 26 februari 2019 telefonisch contact heeft gehad met de concernprojectleider over de voortgang van de besluitvorming. Door de concernprojectleider zou tijdens het telefonisch onderhoud zijn aangegeven dat Kloos2 haar plannen nogmaals heeft aangepast door ook de gymzaal in de herontwikkelplannen te betrekken, zo verklaart de vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool. Door de concernprojectleider is verklaard in geen enkel stadium voorafgaand aan de besluitvorming rondom de verkoop van de Kolkschool informatie over de plannen van Kloos2 bekendgemaakt te hebben aan Werkgroep Kolkschool.

In een telefonisch gesprek met één van deelnemers in Werkgroep Kolkschool zou aan de concernprojectleider gevraagd zijn hoe het zo kon zijn dat Kloos2 in haar nieuwste plannen ook de gymzaal had betrokken, zo heeft de concernprojectleider aangegeven. De concernprojectleider heeft ter zake aangegeven voor beide partijen een gelijk speelveld te willen creëren.

Melding vermeend lekken van informatie

Op basis van tijdens interviews verstrekte informatie heeft KPMG begrepen dat een vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool op 26 februari 2019 telefonisch contact heeft opgenomen met één van de wethouders, die geen portefeuillehouder is voor de verkoop van de Kolkschool. Door de vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool en betreffende wethouder is aan KPMG verklaard dat de vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool in dat gesprek heeft gemeld dat Kloos2 door de verantwoordelijk concernprojectleider is geïnformeerd over het betrekken van de gymzaal in de plannen van Werkgroep Kolkschool. Betreffende wethouder heeft dezelfde avond nog telefonisch contact opgenomen met de burgemeester, zo is verklaard door beide collegeleden.

Uit verschillende interviews is naar voren gekomen dat de melding over het vermeend lekken van informatie in de periode van eind februari 2019 tot medio maart 2019 onderling is besproken door collegeleden tijdens informele contactmomenten. Op basis van interviews heeft KPMG vernomen dat één van de verantwoordelijke wethouders destijds niet op de hoogte is gesteld van de melding, aangezien hij in deze periode op vakantie was. Zijn taken zijn tijdelijk waargenomen door een van de andere wethouders, zo blijkt uit verklaringen van collegeleden.

Een vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool en de op 26 februari 2019 geïnformeerde wethouder hebben beide aan KPMG verklaard dat betreffende wethouder richting de vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool op 26 februari 2019 heeft teruggekoppeld dat intern onderzocht zou worden in hoeverre daadwerkelijk informatie gelekt was.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)



Actualisatie taxaties en gelegenheid tot verhogen bod

Op basis van interviews heeft KPMG begrepen dat de bestuurlijk verantwoordelijk wethouders de concernprojectleider halverwege december 2018 hebben verzocht een tweetal taxaties uit te laten voeren. Uit de door KPMG geanalyseerde e-mailcorrespondentie kan opgemaakt worden dat een medewerker van het team Vastgoed en Exploitatie door de concernprojectleider op 14 december 2018 is verzocht twee taxateurs de opdracht te verstrekken een taxatie van het pand aan de Bornerbroeksestraat 19 te Almelo en de gymzaal uit te voeren. In de betreffende mail wordt het volgende aangegeven: *"Zou jij het pand de Kolkschool en het gymlokaal z.s.m. willen laten taxeren door twee taxateurs met de daarbij behorende plannen zoals in de bijlage aangegeven."* De aan de e-mail toegevoegde bijlagen betreffen de ontwikkelvoorstellen van Kloos2 en Werkgroep Kolkschool, zoals ingediend op 30 november 2018. Daarnaast wordt in betreffende e-mail het voorstel gedaan één makelaar van buiten Almelo in te schakelen en één makelaar uit Almelo die niet vaak taxaties voor de gemeente uitvoert.

Uit de door KPMG uitgevoerde documentanalyse en e-mailreview blijkt dat de medewerker van het team Vastgoed en Exploitatie, na ontvangst van de taxatierapporten desgevraagd aan de directie heeft toegelicht in eerste aanleg telefonisch contact te hebben gehad met de twee taxateurs. In een e-mail op 20 maart 2019 licht de medewerker van het team Vastgoed en Exploitatie aan de directie toe begin 2019 opdracht te hebben gegeven een taxatie naar de actuele verkoopwaarde uit te voeren op basis van de herontwikkelplannen van Kloos2 en Werkgroep Kolkschool. Op basis van de door KPMG uitgevoerde documentanalyse blijkt dat bij de taxaties na verbouwing is uitgegaan van een transformatie naar minimaal 18 wooneenheden. De Kolkschool is op waardepeildatum 24 januari 2019 en 12 februari 2019 uitgaande van deze transformatie voor EUR 625.000 en EUR 626.000 getaxeerd.

Uit de door ons gehouden e-mailreview komt naar voren dat aan de makelaar die in 2017 een taxatierapport heeft opgesteld waarin een waarde was opgenomen van EUR 400.000 per e-mail is gevraagd zijn in 2017 gemaakte taxatie te actualiseren. De betreffende makelaar heeft in antwoord hierop aangegeven dat het door hem geactualiseerde bedrag per februari 2019 zou uitkomen op EUR 500.000.

Op maandagochtend 4 maart 2019 is door de concernprojectleider, naar aanleiding van de ontvangen taxatierapporten, een e-mail verstuurd naar partijen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool waarin wordt aangegeven dat twee onafhankelijke makelaars de ontwikkeling en planvorming van de Kolkschool in opdracht van de gemeente hebben beoordeeld. In betreffende e-mail wordt gesteld dat beide taxatierapporten aanleiding zijn geweest Kloos2 en Werkgroep Kolkschool in de gelegenheid te stellen om voor diezelfde vrijdag, de eerdere uitgebrachte biedingen in heroverweging te nemen en aan te passen. Op basis van interviews en de door KPMG geanalyseerde inhoud van mailboxen kan opgemaakt worden dat partijen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool de verantwoordelijk concernprojectleider hebben verzocht de door de gemeente ontvangen taxatierapporten met hen te delen. De verantwoordelijk concernprojectleider heeft beide partijen geïnformeerd de betreffende taxatierapporten niet te kunnen verstrekken.

Door een vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool is aan KPMG verklaard dat naar aanleiding van de door de concernprojectleider ontvangen mail door betreffend werkgroeplid contact is opgenomen met één van de wethouders, niet zijnde (vervangend) verantwoordelijk wethouder voor de verkoop van de Kolkschool. Door de vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool is verklaard dat de betreffende wethouder aangaf dat de door de concernprojectleider aangeboden mogelijkheid het initiële bod in heroverweging te nemen niet is gedaan in opdracht van het college. Volgens de vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool zou het college vervolgens actie ondernemen. De door KPMG waargenomen acties worden hierna beschreven.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)



Uit een e-mailwisseling, die aanvangt op maandagavond 4 maart 2019 blijkt dat de vervangend verantwoordelijk wethouder de concernprojectleider bericht dat bestuurlijk diverse signalen en vraagtekens over het doorlopen proces zijn ontvangen. In door de vervangend verantwoordelijk wethouder verstuurde e-mail staan onder andere de volgende passages opgenomen:

"1 december was de uiterste datum voor aanleveren van plannen. Nu, ruim 3 maanden na die datum, ligt er nog geen B&W-voorstel, maar is beide planindieners aangegeven dat ze tussen vandaag en vrijdag (dus 4 dagen) de tijd hebben om het bod aan te passen. Daar zetten we bestuurlijk vraagtekens bij, naast dat hierover ook niet bestuurlijk is afgestemd voor zover ik weet. De spelregels lijken tijdens het spel veranderd te worden en dat kan niet de bedoeling zijn (…)"

"Na collegiale bestuurlijke bespreking hierover vanmiddag, willen we de berichtgevingen van vandaag graag teniet gedaan hebben. En dat er een zuivere en inhoudelijke afweging van beide plannen d.d. 1 december 2018 plaatsvindt. Zodat het speelveld weer gelijk getrokken is."

In reactie op de door de vervangend wethouder verstuurde e-mail, reageert de verantwoordelijk concernprojectleider op 5 maart 2019 door aan te geven dat ten aanzien van het proces overleg heeft plaatsgevonden met de bestuurlijk verantwoordelijke portefeuillehouders. Daarnaast worden door de concernprojectleider onder andere de volgende punten genoemd:

"1. Het speelveld en de spelregels zijn voor beide partijen gelijk.

2. De meest actuele taxaties geven aanleiding om de partijen in de gelegenheid te stellen (geen must) hun bieding aan te passen.

3. Er heeft voortdurend overleg plaatsgevonden met betrokken wethouders."

Uit de geanalyseerde e-mails en gevoerde interviews kan evenwel opgemaakt worden dat de concernprojectleider beide partijen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool in de gelegenheid heeft gesteld hun bod aan te passen zonder daartoe voorafgaand overleg te hebben gevoerd met de bestuurlijk verantwoordelijke portefeuillehouders.

Uit de door KPMG geanalyseerde e-mailconversatie kan opgemaakt worden dat de verantwoordelijk concernprojectleider, op verzoek van en in afstemming met de plaatsvervangend portefeuillehouder, partijen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool op 7 maart 2019 een e-mail heeft gestuurd waarin, verwijzend naar de per 4 maart 2019 verstuurde e-mail, onder meer de volgende passage staat opgenomen:

"Deze wijze van communiceren naar jullie als initiatiefnemer(s) en de in de email gestelde termijn waren bij nader inzien te kort door de bocht. De ontvangen taxaties geven ons aanleiding om met u in gesprek te gaan. Een uitnodiging hiertoe kunnen jullie op korte termijn tegemoet zien."

Naar aanleiding van bovengenoemde e-mail hebben gesprekken met betrekking tot de hoogte van de actuele taxaties tussen de gemeente, waaronder een ambtenaar, twee wethouders en een adjunct-directeur, en partijen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool beide op 15 april 2019 plaatsgevonden. Op basis van interviews en geanalyseerde bescheiden is gebleken dat partijen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool op respectievelijk 15 en 16 mei 2019 kenbaar hebben gemaakt geen mogelijkheid te zien de initieel door hen uitgebrachte biedingen bij te stellen.

Op basis van interviews heeft KPMG begrepen dat Kloos2 op 22 mei 2019, nadat beide partijen op 15 respectievelijk 16 mei 2019 aan de gemeente te kennen hadden gegeven hun bod niet te verhogen, via WhatsApp contact heeft gehad met een van de vertegenwoordigers van Werkgroep Kolkschool. In dat contact hebben beide partijen jegens elkaar uitgesproken dat zij eerder gedane biedingen niet hebben verhoogd.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)



Opvolging melding vermeend lekken van informatie

Op basis van interviews met de collegeleden is naar voren gekomen dat ambtelijk navraag is gedaan naar het vermeend lekken van informatie van plannen van Werkgroep Kolkschool aan Kloos2. Door verschillende collegeleden is verklaard dat de verantwoordelijk concernprojectleider (telefonisch) gevraagd is of door zijn persoon partijen zijn geïnformeerd over de inhoud van de plannen van de andere partij. Desgevraagd is door ieder in betreffende periode aanwezig collegelid individueel aangegeven dat navraag bij de concernprojectleider is gedaan. KPMG merkt op dat de door collegeleden afgegeven verklaringen op de vraag wie opvolging heeft gegeven aan de door een vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool geuite melding, van elkaar afwijken. Volgens aan ons verstrekte informatie heeft een wethouder aan Werkgroep Kolkschool begin maart 2019 medegedeeld dat er geen sprake zou zijn van geconstateerde onregelmatigheden. Door de concernprojectleider is aan KPMG verklaard dat hem niet is gevraagd, door het college ofwel de directie, of hij informatie over de inhoud van plannen van partijen gelekt zou hebben.

Op basis van interviews is gebleken dat collegeleden naar aanleiding van de terugkoppeling van de concernprojectleider dat er een gelijk speelveld is gecreëerd en er geen sprake was van mogelijke onregelmatigheden, geen aanleiding zagen nadere opvolging te geven aan de melding van het vermeend lekken van informatie. Op grond van de door KPMG verrichte interviews is niet (eenduidig) naar voren gekomen door wie en op welke wijze terugkoppeling is ontvangen over de opvolging van de melding. Door enkele collegeleden is toegelicht dat als reactie op de interne navraag is aangenomen dat op verzoek van de twee verantwoordelijk wethouders een gelijk speelveld was gecreëerd door Kloos2 te verzoeken de gymzaal in haar ontwikkelplannen te betrekken en er in die periode geen signalen waren dat er sprake zou zijn van mogelijke onregelmatigheden.

Uit de aan KPMG verstrekte toelichtingen en documentatie, is geen informatie naar voren gekomen waaruit is gebleken dat het college eerder dan op 1 augustus 2019 is geïnformeerd of op de hoogte was van het bekendmaken van biedingsprijzen van de ene partij aan de andere partij.

KPMG merkt op dat interne afstemming over de opvolging van de melding van het lekken van informatie tijdens informele contactmomenten heeft plaatsgevonden. Een formele vastlegging van de onderlinge afstemming, de wijze waarop opvolging is gegeven aan de melding en de ontvangen terugkoppeling op de interne navraag, ontbreekt derhalve.

KPMG heeft een door de concernprojectleider aan één van de verantwoordelijk wethouders en de vervangend verantwoordelijk wethouder verzonden e-mail de dato 8 maart 2019 aangetroffen, waarbij één van de adjunct-directeuren in de CC staat opgenomen, waarin onder andere de volgende passage staat opgenomen:

"Conform jullie vraag een overzicht van de genomen stappen in het proces van de Kolkschool. We hebben een 1e afzonderlijk overleg gehad met de betrokken makelaars t.a.v. het verschil in taxatie van 2017 en de jongste rapporten en hen gevraagd dit verschil te duiden."

De aan de e-mail toegevoegde bijlage bevat een opsomming van de doorlopen processtappen in het kader van de verkoop van de Kolkschool. Uit de opsomming valt op te maken dat door de concernprojectleider verschillende gebeurtenissen worden toegelicht, waaronder:

- het creëren van een gelijk speelveld, door Kloos2 te verzoeken de gymzaal ook in haar ontwikkelplannen te betrekken;
- de bestuurlijke opdrachtverstrekking eind december 2018 tot het laten uitvoeren van twee taxaties en de daaropvolgend door de concernprojectleider aan partijen geboden gelegenheid hun biedingen aan te passen;
- de door de vervangend verantwoordelijk wethouder per 4 maart 2019 aan de concernprojectleider verstuurde e-mail, waarna besloten is de eerder naar partijen verstuurde mail in te trekken en met partijen in gesprek te gaan.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)



6 Gunning Kolkschool en vervolg

Op basis van de door KPMG geanalyseerde inhoud van e-mailboxen blijkt dat een door de concernprojectleider per 5 maart 2019 intern naar ambtelijk collega's verstuurde e-mail een bijlage bevat, betreffende een door de concernprojectleider opgesteld voorgesteld collegebesluit met betrekking tot de verkoop van de Kolkschool. In de bijlage, genaamd 'Ontwikkeling Kolkschool', staat de volgende passage met betrekking tot een voorgenomen besluit opgenomen:

"Het college heeft het voornemen om de Kolkschool aan te bieden aan …….. en legt dit voornemen voor in een politiek beraad.

Voorgesteld besluit

1. *Het voornemen uit te spreken om de Kolkschool aan te bieden aan*
2. *Dit voornemen ter beoordeling voor te leggen in een politiek beraad"*

Uit een per 22 mei 2019 door de concernprojectleider verzonden e-mail aan de twee verantwoordelijk wethouders en één van de adjunct-directeuren kan opgemaakt worden dat de concernprojectleider, naar aanleiding van een overleg met betreffende heren een dag eerder, een collegevoorstel met betrekking tot de ontwikkeling van de Kolkschool heeft opgesteld. In het door de concernprojectleider opgestelde collegevoorstel staat onder andere de volgende passage met betrekking tot het voorgenomen besluit opgenomen:

"Voorgesteld besluit

1. *In te stemmen met de verkoop van de voormalige Kolkschool en het bijbehorende gymlokaal aan Kloos 2 Ontwikkeling t.b.v. de ontwikkeling van (loft)woningen.*

(…)

4. De raad door raadsbrief (Raad UIT …..) te informeren over dit besluit"

Op basis van interviews en door KPMG geanalyseerde bescheiden kan opgemaakt worden dat de concernprojectleider aanvankelijk heeft voorgesteld het voorgenomen besluit tot gunning van de Kolkschool voor te leggen aan de raad, maar bestuurlijk is besloten de raad enkel te informeren over het verkoopbesluit.

Raadsbrief ter informatie

Per 11 juni 2019 wordt een raadsbrief ter informatie over de ontwikkeling van de Kolkschool verstuurd naar de raad van de gemeente Almelo. In de raadsbrief wordt kenbaar gemaakt dat het college heeft besloten in te stemmen met de verkoop van de Kolkschool en het bijbehorende gymlokaal aan Kloos2 voor de ontwikkeling en realisatie van (loft)woningen. Daarnaast wordt het volgende aangegeven ten aanzien van de positie van de huidige gebruikers:

"(…) wordt opgemerkt dat wij geen huisvestingsverplichting hebben ten aanzien van Paco Plumtrek en Atib. (…)Wel zijn wij bereid om waar mogelijk ons in te spannen om beide partijen te helpen met het zoeken naar een alternatieve locatie."

In reactie op de door het college gecommuniceerde besluitvorming verzoeken verschillende gemeenteraadsfracties, door middel van een aan het college gerichte brief per 23 juni 2019, om actieve informatievoorziening aan de raad met betrekking tot de verkoop van de Kolkschool. In de brief komt tot uiting dat betreffende fracties een politiek beraad hebben aangevraagd over het onderwerp en het college verzoeken geen onomkeerbare acties te ondernemen met betrekking tot de verkoop van de Kolkschool.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)

Politiek beraad

Op basis van interviews heeft KPMG begrepen dat de concernprojectleider belast met de verkoop van de Kolkschool bestuurlijk is verzocht het op 27 augustus 2019 ingeplande politieke beraad over de verkoop van de Kolkschool voor te bereiden door een tijdlijn op te stellen en alle relevante bescheiden aan te leveren.

Door de concernprojectleider is aan KPMG verklaard dat de door hem op 12 februari 2019 verstuurde e-mail aan Kloos2, waarin onder andere de biedingsprijs van Werkgroep Kolkschool bekend wordt gemaakt, in de voorbereiding van het politiek beraad is aangetroffen. Betreffende mail zou destijds abusievelijk verstuurd zijn, zonder enige intentie informatie van de andere partij bekend te maken, zo heeft de concernprojectleider toegelicht.

De op 12 februari 2019 verstuurde mail is door de concernprojectleider op 31 juli 2019 aangetroffen in zijn mailbox, zo heeft de functionaris aan KPMG verklaard. Op basis van verschillende interviews heeft KPMG begrepen dat de gemeentesecretaris hierover kort na 31 juli 2019 is geïnformeerd door de concernprojectleider. De verantwoordelijk portefeuillehouder neemt daarop op 1 augustus 2019 contact op met de overige collegeleden, waarna het verkoopproces is stopgezet. Op 5 augustus 2019 informeert het college de raad dat een procedurefout is gemaakt waardoor de verkoop voorlopig ‘on hold’ is gezet.

Zoals reeds eerder uiteengezet is de besluitvorming rondom de verkoop van de Kolkschool op grond van de ABC-lijst voorbehouden aan het college. KPMG merkt op dat gemeenteraadsfracties na de besluitvorming in juni 2019 alsnog het college hebben verzocht geen onomkeerbare acties te ondernemen, een politiek beraad in te lassen en via een motie een poging hebben gedaan de Kolkschool van de B-categorie naar de A-categorie van de ABC-lijst te verplaatsen. De op 3 september 2019 door verschillende raadsfracties ingediende motie heeft geen meerderheid van stemmen gehaald.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative (‘KPMG International’), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)

3.3 Bevindingen

Om inzicht te krijgen in de wijze waarop het proces rondom de verkoop van de Kolkschool is verlopen, is in paragraaf 3.2 een feitenreconstructie opgenomen. De uit de feitenreconstructie voortkomende bevindingen zijn als volgt te recapituleren.

Toetsingskader met betrekking tot gunning verkoop

Op basis van de door KPMG uitgevoerde werkzaamheden is tot uiting gekomen dat een helder toetsingskader er voorafgaand aan de uitvraag tot herontwikkeling van de Kolkschool geen planomschrijving was opgesteld. De bestuurlijk verstrekte opdracht is destijds geweest het vastgoedobject Kolkschool te verkopen en de mogelijkheden van herontwikkeling te onderzoeken, zo is door geïnterviewde betrokken medewerkers toelicht. Een voormalig manager Vastgoed en Exploitatie heeft hiertoe Kloos2 benaderd. Kloos2 heeft aan KPMG toegelicht dat door de gemeente geen uitgangsdocument met voor het project Kolkschool geldende randvoorwaarden was opgesteld en dat deze zich gedurende het proces in afstemming met de gemeente hebben ontwikkeld. Ook ten tijde van het in de gelegenheid stellen van Werkgroep Kolkschool om een plan en aan Kloos2 geboden gelegenheid een nieuw plan in te dienen in het najaar 2018 voor de herontwikkeling van de Kolkschool, zijn geen toetsingskaders of geldende voorwaarden gecommuniceerd naar beide partijen. KPMG merkt op dat ook intern geen formele toetsingscriteria zijn opgesteld ten behoeve van de besluitvorming en/of goedkeuring van door marktpartijen gepresenteerde plannen. Uit voor ons onderzoek beschikbare documentatie en in interviews verkregen informatie is af te leiden dat functionarissen van het (voormalige) team Vastgoed en Exploitatie met marktpartijen wel hebben gecommuniceerd over bestuurlijk geuite voorkeuren.

Informatie-asymmetrie partijen Kloos2 en werkgroep Kolkschool

Uit de gebeurtenissen en omstandigheden zoals die zich hebben voorgedaan rondom de verkoop van de Kolkschool in de periode januari 2019 tot en met mei 2019 is gebleken dat partijen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool tot in zekere mate op de hoogte waren van elkaars uitgebrachte biedingsprijzen. Zo is Kloos2 op 12 februari 2019 door de concernprojectleider van de gemeente Almelo geïnformeerd over de hoogte van de biedingsprijs van Werkgroep Kolkschool. Een vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool heeft aan KPMG verklaard begin februari 2019 op de hoogte te zijn gesteld van de door Kloos2 geboden biedingsprijzen op 30 november 2018 voor de herontwikkeling van de Kolkschool exclusief de gymzaal. Op basis van de aan KPMG beschikbaar gestelde informatie is niet gebleken dat Werkgroep Kolkschool door een functionaris van de gemeente Almelo op de hoogte is gesteld van de door Kloos2 gepresenteerde plannen en biedingsprijzen, inclusief de gymzaal.

In betreffende situatie was Kloos2 op de hoogte van de door Werkgroep Kolkschool uitgebrachte biedingsprijs ad EUR 353.000. Werkgroep Kolkschool lijkt echter enkel op de hoogte te zijn geweest van de door Kloos2 aangeboden ontwikkelplannen exclusief gymzaal ad EUR 280.000 en EUR 420.000. Door Kloos2 zijn echter in navolging hiervan nog vier varianten aangeboden, waarin de gymzaal deel uitmaakt van de plannen, waarbij door Kloos2 biedingsprijzen tussen EUR 360.000 en EUR 500.000 zijn gepresenteerd. In de plannen van Kloos2 heeft de gymzaal een commerciële waarde van EUR 100.000 tot EUR 120.000. Volgens een door een lid van de Werkgroep Kolkschool verstrekte toelichting op hun bod zou de commerciële waarde van de gymzaal verwaarloosbaar zijn.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)

KPMG merkt op dat door een vertegenwoordiger van Werkgroep Kolkschool is verklaard dat via Whatsapp contact met Kloos2 heeft plaatsgevonden op 22 mei 2019 waarbij door zowel Kloos2 als Werkgroep Kolkschool is aangegeven dat beide partijen de biedingsprijs niet hebben aangepast. Ons is niet bekend wat voor beide partijen de reden is geweest voor het niet verhogen van de eerder gedane biedingen.

Betrekken raad in besluitvorming

Uit de in paragraaf 3.2 opgenomen feitenreconstructie kan opgemaakt worden dat het college in 2017 de raad heeft betrokken in de besluitvorming rondom de verkoop van de Kolkschool. Het raadplegen van de raad was destijds, op basis van de zogenaamde ABC-lijst, niet benodigd. Daartoe is echter wel besloten vanwege de belangen van de op dat moment in de Kolkschool gevestigde partijen Paco Plumtrek en Atib.

Het in 2019 genomen besluit ten aanzien van de verkoop van de Kolkschool om in te gaan op het bod van Kloos2 is een collegebesluit. De ABC-lijst schrijft het raadplegen van de raad niet voor. Partijen Paco Plumtrek en Atib waren ten tijde van de besluitvorming in juni 2019 nog steeds gehuisvest in de voormalige Kolkschool, zoals ook blijkt uit de raadsbrief van 11 juni 2019. Aan Stichting Paco Plumtrek is in meerdere gesprekken een aanbod gedaan voor vervangende huisvesting.

KPMG merkt op dat in 2017 een ander college zitting had dan in 2019.

Geen (formele) vastlegging van opvolging melding vermeend lekken informatie

Op basis van de door KPMG uitgevoerde werkzaamheden is tot uiting gekomen dat eind februari 2019 bij meerdere leden van het college bekend is geworden dat mogelijk sprake was van het lekken van informatie over de inhoud van plannen van de ene partij aan de andere partij.

Op basis van aan KPMG beschikbaar gestelde informatie en verstrekte toelichtingen is naar voren gekomen dat betreffende melding heeft geleid tot een mondelinge opvolging van dit signaal. Door het college is bij de concernprojectleider navraag gedaan en op grond van de verkregen antwoorden is door het college geconcludeerd dat er geen informatie was gelekt. Voor zover wij hebben begrepen is dit ook voor de leiding van de ambtelijke organisatie afdoende geweest om toentertijd geen nader onderzoek te verrichten op grond van dit signaal.

Beperkte betrokkenheid directie ambtelijke organisatie

Op basis van verschillende interviews, geanalyseerde documentatie en uitgevoerde e-mailreview is tot uiting gekomen dat de directie van de ambtelijke organisatie beperkt betrokken lijkt te zijn geweest bij de inhoudelijke sturing van het project met betrekking tot de verkoop van de Kolkschool. Inhoudelijke afstemmingen hebben veelal direct tussen de verantwoordelijke wethouders en betrokken ambtenaren plaatsgevonden, zo is gebleken uit interviews en geanalyseerde e-mailcorrespondentie.

Uit de door KPMG uitgevoerde werkzaamheden blijkt dat sturing en inhoudelijke informatievoorziening van de directie met betrekking tot project Kolkschool veelal plaats heeft gevonden met een focus op excessen. Zo is de betrokkenheid en sturing van een van de adjunct-directeuren met name gebleken op het moment dat bleek dat de in 2019 uitgevoerde taxaties van de Kolkschool significant afweken van de taxaties in 2017.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)

Normen- en beleidskaders verouderd en onvoldoende bekend

Met betrekking tot het project Kolkschool vormt het zogenaamde basisdocument 'Projectmatig werken' een voorgeschreven wijze van werken op projectbasis. De per projectfase genomen besluiten dienen, op basis van dit document, onderbouwd worden in een beslismoment. Op 24 juni 2008 is het document vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo. KPMG heeft begrepen dat het document in 2014 is geactualiseerd, maar vervolgens niet is vastgesteld door het college. Het document 'Projectmatig werken' voor medewerkers van de gemeente Almelo is toegankelijk via intranet. Op basis van door middel van interviews verkregen informatie en uitgevoerde documentanalyse, kan gesteld worden dat de uitvoering van het project Kolkschool niet volledig in overeenstemming met het beleidskader 'Projectmatig werken' is uitgevoerd. Zo is bij de start van het project geen projectofferte opgesteld.

Op basis van de leidraad 'Onderhandelingen en contractvorming' zou het project Kolkschool aangemerkt kunnen worden als 'high profile', vanwege de politieke gevoeligheid en de relatief lange doorlooptijd. KPMG merkt op dat sprake is van een leidraad, waaruit geen directe verplichting bestaat op de voorgeschreven wijze te handen. Op basis van interviews heeft KPMG begrepen dat normen- en beleidskaders ten aanzien van de verkoop van vastgoedtransacties bij medewerkers veelal niet bekend zijn. In verschillende toelichtingen is tot uiting gekomen dat slechts beperkt wordt gehandeld in overeenstemming met het document 'Projectmatig werken'.

Geen signalen van persoonlijke bevoordeling aangetroffen

Tot slot is op basis van de in ons onderzoek betrokken documenten en de aan KPMG verstrekte toelichtingen, gedurende de uitvoering van ons onderzoek geen informatie naar voren gekomen waaruit blijkt dat sprake is van het bewust handelen ter bevoordeling van betrokken partijen en/of individuen.

3.4 Resumé

Op basis van de door KPMG uitgevoerde werkzaamheden is tot uiting gekomen dat er voorafgaand aan de uitvraag tot herontwikkeling van de Kolkschool geen planomschrijving was opgesteld. De bestuurlijk verstrekte opdracht is destijds geweest het vastgoedobject Kolkschool te verkopen en de mogelijkheden van herontwikkeling te onderzoeken. Een voormalige manager Vastgoed en Exploitatie heeft hiertoe de externe marktpartij Kloos2 benaderd. Vanuit de gemeente zijn aan Kloos2 bij het verzoek tot een plan voor herontwikkeling van de Kolkschool geen randvoorwaarden voor de herontwikkeling gecommuniceerd, omdat nog niet bekend was welke mogelijkheden er waren voor herontwikkeling en zijn die in onderleg tussen Kloos2 en de gemeente, nader ingevuld in de periode 2015 tot 2017. Op 26 juni 2017 biedt Kloos2 haar eerste voorstel aan.

Het college heeft op 12 september 2017 de raad betrokken in de besluitvorming rondom de verkoop van de Kolkschool, hetgeen destijds op basis van de geldende kaders, waaronder de zogenaamde ABC-lijst, niet vereist was. De gemeenteraad wijst het voorstel af.

In de loop van 2018 wordt naast Kloos2 een tweede externe partij, Werkgroep Kolkschool, in de gelegenheid gesteld een nieuw plan in te dienen voor de herontwikkeling van de Kolkschool. In 2018 zijn eveneens geen toetsingskaders of geldende voorwaarden gecommuniceerd naar beide partijen. Intern zijn ook geen formele toetsingscriteria opgesteld ten behoeve van de besluitvorming en/of goedkeuring van door marktpartijen gepresenteerde plannen. Uit voor ons onderzoek beschikbare documentatie en in interviews verkregen informatie is af te leiden dat betrokken functionarissen met beide marktpartijen wel hebben gecommuniceerd over bestuurlijk geuite voorkeuren. Beide partijen bieden op 30 november 2018 hun (nieuwe) plannen aan. Het voorstel van Werkgroep Kolkschool is inclusief gymzaal en het voorstel van Kloos2 is exclusief gymzaal.

KPMG 2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

3. Bevindingen Kolkschool (vervolg)

Om een gelijk speelveld te creëren tussen beide marktpartijen wordt Kloos2 begin februari 2019 in de gelegenheid gesteld om een nieuw voorstel in te dienen voor de ontwikkeling van de Kolkschool inclusief gymzaal. Kloos2 biedt op 18 februari 2019 een nieuw voorstel aan, bestaande uit vier varianten, waarbij de herontwikkeling van de gymzaal is inbegrepen.

Uit de gebeurtenissen en omstandigheden zoals die zich voor hebben gedaan rondom de verkoop van de Kolkschool in de periode januari 2019 tot en met mei 2019 is gebleken dat partijen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool tot in zekere mate op de hoogte waren van elkaars uitgebrachte biedingsprijzen.

In betreffende situatie was Kloos2 op de hoogte van de door Werkgroep Kolkschool uitgebrachte biedingsprijs ad EUR 353.000. Werkgroep Kolkschool lijkt echter enkel op de hoogte te zijn geweest van de door Kloos2 aangeboden ontwikkelplannen exclusief gymzaal ad EUR 280.000 en EUR 420.000 en niet van de door Kloos2 op 18 februari 2019 aangeboden ontwikkelplannen, waarin de gymzaal deel uitmaakt van de plannen, waarbij door Kloos2 biedingsprijzen tussen EUR 360.000 en EUR 500.000 zijn gepresenteerd. De Werkgroep Kolkschool zou wel zijn geïnformeerd dat aan Kloos2 was aangeboden de gymzaal in het plan te betrekken. Zoals reeds eerder aangegeven is gebleken dat partijen Kloos2 en Werkgroep Kolkschool, na daartoe door de gemeente te zijn uitgenodigd, op respectievelijk 15 en 16 mei 2019 kenbaar hebben gemaakt geen mogelijkheid te zien de initieel door hen uitgebrachte biedingen bij te stellen.

Eind februari 2019 is bij meerdere leden van het college bekend geworden dat mogelijk sprake was van het lekken van informatie over de inhoud van plannen van de ene partij aan de andere partij. Op basis van aan KPMG beschikbaar gestelde informatie en verstrekte toelichtingen is naar voren gekomen dat betreffende melding heeft geleid tot een mondelinge opvolging van dit signaal.

Door het college is bij de concernprojectleider navraag gedaan en op grond van de verkregen antwoorden is door het college geconcludeerd dat er geen informatie was gelekt. Door enkele collegeleden is toegelicht dat als reactie op de interne navraag is aangenomen dat op verzoek van de twee verantwoordelijk wethouders een gelijk speelveld was gecreëerd door Kloos2 te verzoeken de gymzaal in haar ontwikkelplannen te betrekken en er in die periode geen signalen waren dat er sprake zou zijn van mogelijke onregelmatigheden. Voor zover wij hebben begrepen is dit ook voor de leiding van de ambtelijke organisatie afdoende geweest om toentertijd geen nader onderzoek te verrichten op grond van dit signaal.

De concernprojectleider heeft in maart 2019 voorgesteld het voorgenomen besluit tot gunning van de Kolkschool aan Kloos2 voor te leggen aan de raad. Op grond van de indeling van de Kolkschool in de ABC-lijst is het niet nodig de raad te raadplegen. Het college heeft dienaangaande in een raadsbrief de dato 11 juni 2019 de raad geïnformeerd over het besluit in te stemmen met de verkoop van de Kolkschool aan Kloos2. Op 5 augustus 2019 informeert het college de raad dat een ‘procedurefout’ is gemaakt, waarna de verkoop voorlopig ‘on hold’ wordt gezet.

In de uitvoering van ons onderzoek is ten aanzien van de verkoop van de Kolkschool geen informatie naar voren gekomen waaruit blijkt dat sprake is van het bewust handelen ter bevoordeling van betrokken partijen en/of individuen.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative (‘KPMG International’), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost

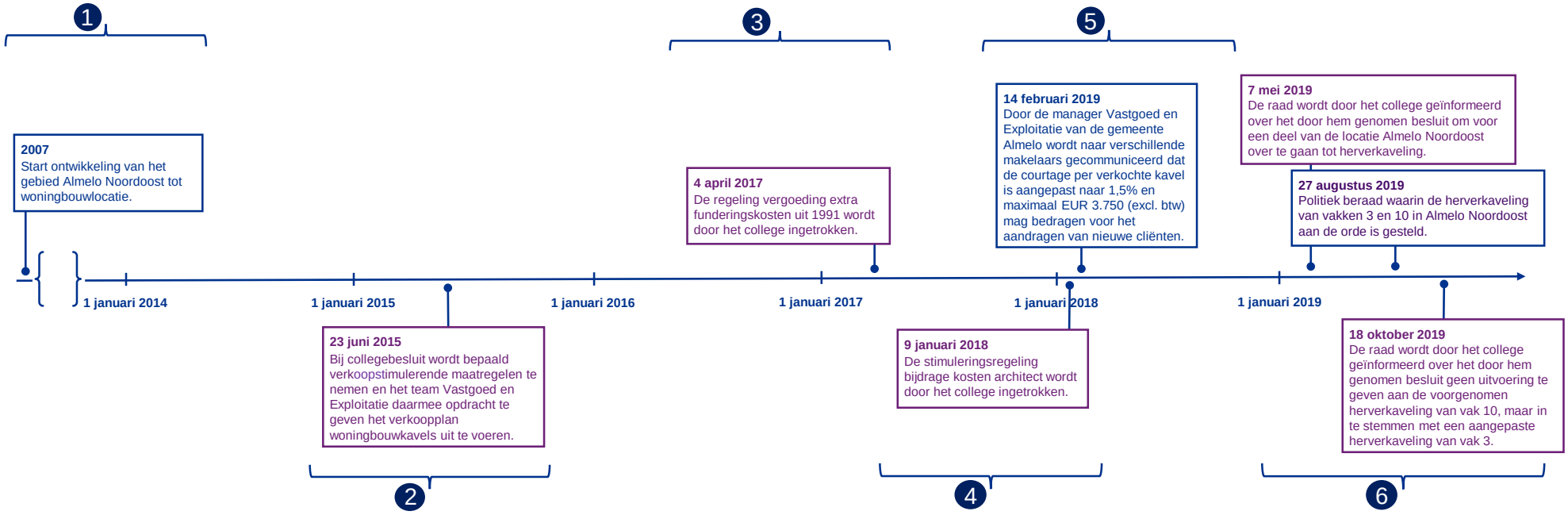
4. Bevindingen kavels Noordoost

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de observaties beschreven naar aanleiding van de in het kader van het onderzoek uitgevoerde werkzaamheden ten aanzien van de kavels Noordoost. Paragraaf 4.2 beschrijft de gebeurtenissen en feiten met betrekking tot de verkoop van kavels in Almelo Noordoost in de periode 2014 tot op heden. In paragraaf 4.3 worden de observaties op basis van in het onderzoek betrokken informatie en hierop verkregen toelichtingen uiteengezet. Tot slot bevat paragraaf 4.4 een resumé van dit hoofdstuk.

4.2 Feitenreconstructie en signalen kavels Noordoost

Op basis van diverse gesprekken, geanalyseerde documentatie en de review van e-mailbestanden heeft KPMG een chronologische tijdlijn opgesteld om de gebeurtenissen en feiten rondom de verkoop van kavels Noordoost inzichtelijk te maken. De in dit hoofdstuk nader beschreven feiten zijn visueel geresumeerd in de figuur hieronder.



Figuur 4: Tijdlijn project kavels Noordoost

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)



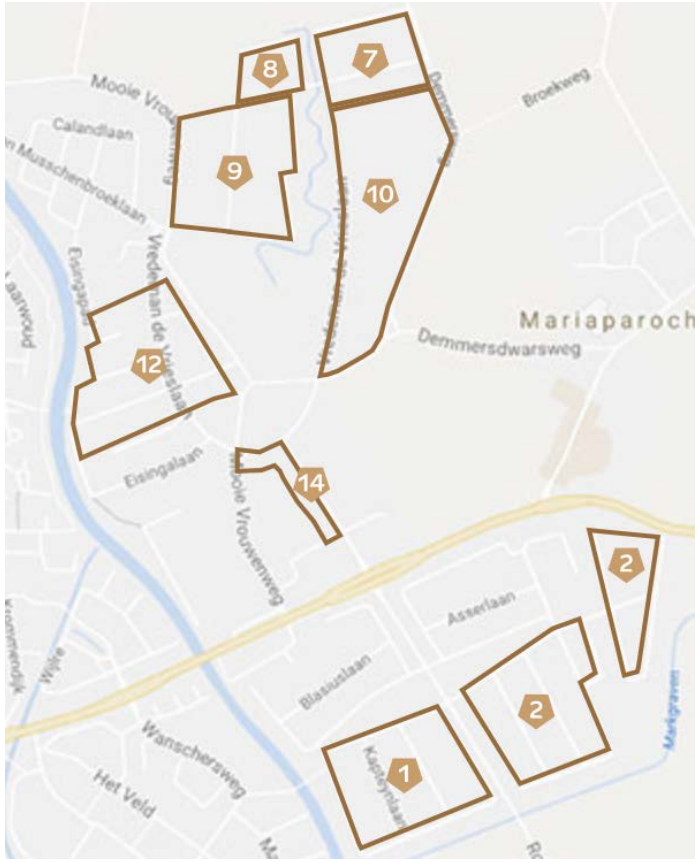
1 Initiatie verkoop kavels Almelo Noordoost

De ontwikkeling van het gebied Almelo Noordoost tot woningbouwlocatie vindt vanaf 2007 plaats. Met de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad de dato 24 juni 2008, is de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Uit het bestemmingsplan kan opgemaakt worden dat het plan met name diende te voorzien in bouwkavels in het duurdere segment van de woningmarkt. De geplande ontwikkeling van Almelo Noordoost paste daarmee in het beleid van de gemeente Almelo om kavels aan te bieden voor exclusieve woningbouwlocaties in een overwegend landelijke setting. Het plangebied is gesitueerd aan de noordoostzijde van Almelo en bestaat uit twee zogenaamde deelgebieden, namelijk het noordelijk plandeel van circa 47 hectare, gelegen ten noorden van de Ootmarsumsestraat en het zuidelijke plandeel van circa 33 hectare, gelegen ten zuiden van de Ootmarsumsestraat. Het volledige plangebied wordt aan de westkant begrensd door het Lateraalkanaal en aan de oostkant door de gemeentegrens. Een situatieschets, met onderverdeling naar verschillende vakken, staat opgenomen aan de rechterkant.

Uit het bestemmingsplan kan opgemaakt worden dat in 2008 werd uitgegaan van een bandbreedte van 495 tot 670 kavels in een landelijke en villaparkachtige setting, resulterend in kavels van 500 tot 2.000 m^2. Op basis van interviews en geanalyseerde bescheiden hebben wij begrepen dat bij de aanvankelijke plannen werd uitgegaan van een tijdsbestek van 10 jaar waarin de ambitie was circa 30 tot 40 kavels per jaar te verkopen. Volgens het planeconomisch rekenmodel werd aanvankelijk uitgegaan van de volgende kavels in plandeel noord:

- 90 kavels van ca. 2.000 m^2
- 24 kavels van ca. 950 m^2
- 130 kavels van ca. 500 m^2

Voor plandeel zuid werd uitgegaan van 260 kavels van ca. 600 m^2.



Figuur 5: Situatieschets kavels Almelo Noordoost, onderverdeeld in vakken

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)



Als gevolg van achterblijvende verkoopcijfers, mede ingegeven door de economische crisis in de periode na 2008, is in 2019 door de gemeente besloten om in plaats van de geplande grote kavels kleinere kavels van 500 m² tot 700 m² aan te bieden. In onderstaand schema is een overzicht opgenomen van de reguliere verkopen van kavels in Almelo Noordoost in de periode 2014 tot en met medio 2019.

Jaar	Aantal kavels	Opbrengst (€)	Aantal m2	Gem. prijs per m2 (€)
2014	4	583.079	2.609	223,49
2015	6	926.361	4.105	225,67
2016	13	1.955.924	8.693	225,00
2017	27	3.908.398	17.422	224,34
2018	25	3.399.364	15.257	222,81
2019	11	1.669.870	7.310	228,44
Totaal		**12.442.996**	**55.396**	**224,62**

Tabel 2: Overzicht reguliere verkopen kavels Noordoost 2014 - medio 2019

Uit voor ons onderzoek beschikbare informatie is naar voren gekomen dat de gemiddelde verkoopprijs in 2018 per m^2 lager is dan de omliggende jaren. Dit vindt zijn oorzaak in het feit dat in 2018 één grote kavel (1.253 m²) is verkocht voor een vierkantemeterprijs van EUR 198 en één kavel (760 m²) is verkocht voor een vierkantemeterprijs van EUR 212 als gevolg van een ongunstige vorm van het desbetreffende kavel. Additioneel aan de in het vorenstaande schema opgenomen kavels op locatie Almelo Noordoost zijn in de periode 2014 tot en met medio 2019 nog een aantal verkopen gerealiseerd waarbij sprake is van bijzondere situaties. Deze zijn in de tabel aan de rechterkant weergegeven.

Jaar	Omschrijving	Opbrengst (€)	Aantal m2	Gem. prijs per m2 (€)
2014	Verkoop agrarische grond	20.000	3.376	5,92
2015	Grond niet in exploitatie	330.579	7.055	46,86
2015	Perceel grond	90.909	592	153,56
2016	Weilandje	4.900	754	6,50
Totaal		**446.388**	**11.777**	**37,90**

Tabel 3: Verkopen kavels waarbij sprake is van een bijzondere situatie

Volgens de voor ons onderzoek beschikbaar gestelde informatie betreft het in 2015 verkochte kavel van 592 m^2 de verkoop van een perceel grond dat reeds in 2010 aan een aannemer was verkocht met de bepaling van een uitgestelde levering. Doordat de betreffende aannemer in 2012 failliet is gegaan, maar inmiddels wel met toestemming van de gemeente een modelwoning had gebouwd op het perceel, is de gemeente in overleg met de curator getreden waarbij is overeengekomen dat het perceel met modelwoning door een commerciële partij aan een derde zal worden verkocht. Deze verkoop is in 2015 gerealiseerd, waarbij de verkoopprijs van de grond volgens een daartoe gemaakte afspraak met de curator is gehandhaafd op de in 2010 met de aannemer overeengekomen verkoopprijs.

Op basis van de in het kader van het onderzoek beschikbaar gestelde documentatie kan opgemaakt worden dat voor de overige drie in de tabel hierboven opgenomen verkopen geldt dat sprake is geweest van een andere bestemming dan woningbouw in Almelo Noordoost. Uit de nota 'Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijzen' kan afgeleid worden dat voor andere typen bouwgronden, niet zijnde bouwgronden met de bestemming woningbouw, lagere vierkantemeterprijzen worden gehanteerd.

KPMG 2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)



2 Verkoopstimulerende maatregelen en betrokkenheid aannemers

In het ruimtelijke beleidskader, zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Almelo Noordoost en is vastgesteld in de raadsvergadering op 24 juni 2008, komt tot uiting dat Almelo Noordoost wordt ontwikkeld tot een woningbouwlocatie voor particulier opdrachtgeverschap. Uit het in het bestemmingsplan opgenomen welstandskader blijkt dat de wijk Almelo Noordoost wordt gekarakteriseerd door woningen in alle denkbare bouwstijlen. Daarbij wordt opgemerkt dat alle woningen in particulier opdrachtgeverschap gebouwd zullen worden, zodat elke woning anders is.

Ingegeven door economisch slechtere tijden en ter stimulering van de verkoop van kavels in Almelo is bij collegebesluit de dato 23 juni 2015 bepaald verkoopstimulerende maatregelen te nemen. Enkele van de maatregelen, specifiek ten aanzien van de kavels in Almelo Noordoost, betreffen:

- *"Het toestaan van 2/1-kappers in Noordoost; komen tot herverkaveling/planoptimalisatie (verdichting) van onbebouwde vakken, waarbij de beoogde kwaliteit niet verloren mag gaan."*
- *"Toestaan van andere dan oorspronkelijke bedoelde woonvormen in Almelo Noordoost."*
- *"Toestaan, telkens na verkregen goedkeuring, van projectmatige ontwikkeling in Noordoost zo lang het solitaire woningen betreft."*

Het besluit met betrekking tot de herverkaveling van vak 10 is volgens aan ons verstrekte informatie in lijn met een eerder genomen besluit om tot een optimalisatie van te verkopen kavels te komen.

In het zogenaamde verkoopplan woningbouwkavels zijn de verkoop-stimulerende maatregelen nader toegelicht. Uit de toelichting valt op te maken dat het uitgangspunt voor de ontwikkeling van Almelo Noordoost de uitgifte van kavels aan particulieren blijft. Daarmee wordt voorkomen dat seriematige en daarmee projectmatige ontwikkeling zou plaatsvinden, zo kan opgemaakt worden uit het verkoopplan. Vanuit de wens om woningbouw in Almelo Noordoost te bevorderen staat in het verkoopplan het advies opgenomen medewerking te verlenen aan een plan tot projectmatige ontwikkeling van een aantal woningen.

Uit in het onderzoek verkregen informatie is naar voren gekomen dat als stimulerende maatregel voor de verkoop van kavels in Almelo Noordoost de gemeente medewerking verleent aan een plan een aannemer kavels aan te bieden in combinatie met de verkoop van modelwoningen door de aannemer. Op basis van interviews hebben wij begrepen dat een aannemer in dat geval zelf particuliere partijen benadert, waarbij de gemeente als verkoper van de grond optreedt. Uit de ons ter beschikking gestelde bescheiden kan opgemaakt worden dat in de onderhavige onderzoeksperiode negen verkopen van kavels in Almelo Noordoost hebben plaatsgevonden waarbij eenzelfde aannemer betrokken is geweest. KPMG merkt op dat aan elk van de negen verkoopovereenkomsten een collegebesluit ten grondslag ligt. Daarbij is de volgende constructie toegepast.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)



In de voor ons onderzoek beschikbaar gestelde documentatie komt tot uiting dat op basis van zogenaamde ‘koop- en aannemingsovereenkomsten’ kavels met tussenkomst van aannemers door de gemeente zijn verkocht aan particulieren. Uit de door ons geanalyseerde bescheiden kan opgemaakt worden dat betreffende aannemer het economisch eigendom van de kavel verkrijgt, waarna de particuliere kopers vervolgens het juridische eigendom verkrijgen. Door de economische eigendomsoverdracht verkrijgt de aannemer niet het bezit over de kavel, maar fungeert deze als houder voor de juridisch eigenaar (particuliere koper). Zolang geen sprake is van juridische eigendomsoverdracht is de aannemer (economisch eigenaar) dan ook niet de bezitter van de kavel. Na de juridische eigendomsoverdracht is de kopende particuliere partij bezitter van de kavel geworden.

Uit de voor ons onderzoek beschikbare informatie is, behoudens de verkoop van één (gedeeltelijke) kavel in 2018, niet gebleken dat er in de onderhavige onderzoeksperiode, kavels op een andere dan hierboven omschreven wijze, via aannemers zijn verkocht. Het in 2018 aan een aannemer verkochte kavel betrof een aanvankelijk via een koop– en aannemingsovereenkomst aan een particulier verkochte kavel die zich kort voor levering heeft teruggetrokken.

Daarnaast is ons niet gebleken dat gehanteerde grondprijzen ten aanzien van via aannemers verkochte kavels afwijken van de grondprijzen met betrekking tot rechtstreeks aan particulieren verkochte kavels. Tot slot merken wij op dat geen inzicht is verkregen in de optieverlening in de periode 2014 tot op heden. Aan KPMG is verklaard dat de gemeente geen administratie heeft bijgehouden van de in het verleden verstrekte opties.

3 Vergoeding funderingskosten

Uit de voor ons onderzoek beschikbare informatie is naar voren gekomen dat aan kopers van kavels in Almelo Noordoost door de gemeente Almelo vergoedingen zijn verstrekt voor door de kopers extra te maken funderingskosten. Deze vergoeding is gebaseerd op de Regeling vergoeding extra funderingskosten 1991 van de gemeente Almelo. Op basis van deze regeling konden kopers van kavels grond, die werden geconfronteerd met extra funderingskosten als gevolg van slechte bodemgesteldheid van de kavel, in aanmerking komen voor een gedeeltelijke vergoeding van deze aanvullend te maken funderingskosten. Deze regeling zou voor de kavels Almelo Noordoost van toepassing kunnen zijn omdat door een gedeelte van het gebied vroeger een meanderende waterloop liep en het gehele gebied voorheen agrarisch gebied betrof met akkers die door sloten werden afgebakend.

Naar wij hebben begrepen is er voor de kopers van kavels in Almelo Noordoost geen vaste lijn gevolgd ten aanzien van communicatie over de toepassing van deze regeling. Een door ons in het kader van het onderzoek geïnterviewde koper van een kavel heeft ons medegedeeld dat hij nimmer op de hoogte is gesteld van de mogelijkheid een vergoeding voor extra funderingskosten te krijgen, terwijl daar volgens hem in zijn situatie wel sprake van was. De niet eenduidige handelwijze is ons door een medewerker van het team Vastgoed en Exploitatie van de gemeente Almelo bevestigd en komt ook naar voren uit voor ons onderzoek beschikbaar gestelde e-mailcorrespondentie. Uit in ons onderzoek betrokken e-mailcorrespondentie komt ook naar voren dat potentiële kopers onder meer door makelaars en/of aannemers zijn geattendeerd op een regeling die voorziet in het verkrijgen van een vergoeding voor extra funderingskosten.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative (‘KPMG International’), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)



Op 4 april 2017 is door het college, op advies van het team Vastgoed en Exploitatie, de Regeling vergoeding extra funderingskosten 1991 ingetrokken. De in het advies opgenomen reden hiervoor is gelegen in het gegeven dat door de aantrekkende economie de vraag naar bouwkavels toeneemt en de noodzaak voor de regeling minder urgent werd. Wel is in het advies opgenomen dat er op dat moment nog onderhandelingen gaande waren waarbij door kopers rekening werd gehouden met de regeling. In het voorstel wordt dan ook geadviseerd om de onder handen zijnde gebieden buiten beschouwing te laten. Uit het advies is niet eenduidig op te maken of met de aanduiding 'gebieden' wordt gedoeld op het gehele gebied Almelo Noordoost of op kavels waarover onderhandelingen met potentiële kopers aan de orde zijn. In onderstaand schema is een overzicht opgenomen van de na 4 april 2017 in de administratie van de gemeente Almelo verantwoorde uitgaven voor (extra) funderingskosten. In het besluit van het college van B&W staat vermeld dat voor het vervallen van de regeling een uitzondering wordt gemaakt voor de onder handen zijnde vakken 1, 2 en 12 (kavels 4, 5, 13, 14, 19, 25 en 26 t/m 39).

Jaar	Aantal vergoedingen	Vergoeding (€)	Gemiddelde bedrag per vergoeding (€)
2017	15	139.711	9.314,07
2018	5	36.361	7.272,20
2019	4	49.482	12.370,50
Totaal	**24**	**225.554**	**9.398**

Tabel 4: Overzicht vergoeding funderingskosten ná intrekking van de regeling

KPMG merkt op dat aan elke individuele vergoeding van funderingskosten een collegebesluit ten grondslag ligt. Op basis van de aan ons ter beschikking gestelde informatie is niet gebleken dat de gemeente in de onderhavige onderzoeksperiode funderingskosten heeft vergoed aan andere kopers van kavels dan die welke zijn opgenomen in de uitzonderingsregel van het collegebesluit.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)



4 Vergoeding architectkosten

Op basis van interviews en door KPMG uitgevoerde documentanalyse kan opgemaakt worden dat verschillende kopers van kavels in Almelo Noordoost door de gemeente Almelo een vergoeding van een gedeelte van de door hen gemaakte architectkosten hebben ontvangen. Deze vergoeding is gebaseerd op de zogenaamde Stimuleringsregeling bijdrage kosten architect van de gemeente Almelo. Op basis van betreffende regeling konden kopers sinds de ontwikkelingen van de wijk Almelo Noordoost in 2007 in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de kosten voor het inschakelen van een architect via inschakeling van het toenmalige Bureau Stedelijk Wonen. Naar wij hebben begrepen is deze regeling in het leven geroepen om kopers van kavels te stimuleren een door een architect ontworpen huis te bouwen.

Op basis van de regeling konden kopers de eerste acht in rekening gebrachte uren van een architect, via inschakeling van het Bureau Stedelijk Wonen, vergoed krijgen. KPMG heeft begrepen dat de regeling ook werd toegepast voor kopers die rechtstreeks bij de gemeente het verzoek tot vergoeding indienden. Uit de aan ons verstrekte bescheiden kan opgemaakt worden dat slechts enkele kopers van een kavel in Almelo Noordoost gebruik hebben gemaakt van deze regeling. Naar wij hebben begrepen is er voor de kopers van kavels in Almelo Noordoost geen consistente handelwijze gehanteerd ten aanzien van communicatie over de toepassing van deze regeling. De niet eenduidige handelwijze is ons door een medewerker van de het team Vastgoed en Exploitatie van de gemeente Almelo bevestigd. Uit in ons onderzoek betrokken e-mailcorrespondentie komt naar voren dat enkele kopers van een kavel door medebewoners in de wijk Almelo Noordoost zijn gewezen op de mogelijkheid gebruik te maken van de regeling die voorziet in het verkrijgen van een tegemoetkoming in de architectkosten. Uit voor ons onderzoek beschikbare informatie is naar voren gekomen dat in de onderhavige onderzoeksperiode door de gemeente Almelo aan zeven kopers van een kavel in Almelo Noordoost een tegemoetkoming in de architectkosten van in totaal EUR 7.439 is verstrekt.

Op 9 januari 2018 is door het college van B&W, op advies van het team Vastgoed en Exploitatie, de Stimuleringsregeling bijdrage kosten architect ingetrokken. De in het advies opgenomen reden hiervoor is onder meer het afnemende beroep dat op de regeling werd gedaan en de verminderde noodzaak voor het bestaan van de regeling vanwege de toenemende vraag naar kavels. Uit de door KPMG geanalyseerde e-mailcorrespondentie kan opgemaakt worden dat na intrekking van de regeling begin 2018, door enkele bewoners van Almelo Noordoost alsnog een beroep is gedaan op de stimuleringsregeling. In e-mailcorrespondentie komt tot uiting dat verzoeken tot vergoeding van architectkosten, daterend na de intrekking van de stimuleringsregeling, intern door medewerkers van de gemeente zijn besproken. Uit de aan KPMG beschikbaar gestelde informatie kan opgemaakt worden dat door medewerkers van de gemeente Almelo de regel is gehanteerd dat kopers van kavels in Almelo Noordoost uit coulance alsnog in aanmerking komen voor een vergoeding van de eerste acht in rekening gebrachte uren van een architect in het geval de bij de notaris gepasseerde akte dateert van vóór het moment dat de regeling is afgeschaft. In onderstaande tabel staan de door de gemeente uitgekeerde vergoedingen, na intrekking van de regeling, weergegeven.

Jaar	Aantal vergoedingen	Vergoeding (€)	Gemiddelde bedrag per vergoeding (€)
2018	3	3.180	1.060
2019	1	968	968
Totaal	**4**	**4.148**	**2.028**

Tabel 5: Overzicht vergoeding architectkosten ná intrekking van de regeling

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)



5 Makelaarsprovisie verkoop kavels Noordoost

Op basis van interviews heeft KPMG begrepen dat in slechtere economische tijden door de gemeente Almelo is gekozen voor verkoopstimulerende maatregelen ten aanzien van de verkoop van kavels in Almelo Noordoost. Een van deze maatregelen komt tot uiting in een collegevoorstel de dato 3 januari 2011 waarin wordt voorgesteld met ingang van 1 maart 2011 aan een geselecteerde makelaar per verkochte en overgedragen kavel in het plan Almelo Noordoost een provisie van 1% van de koopsom inclusief btw te vergoeden, tot een maximum van EUR 5.000 inclusief btw. In het collegevoorstel is opgenomen dat van een dergelijke vergoeding enkel sprake kan zijn indien sprake is van een nieuwe koper, namelijk een koper die niet bij de gemeente staat geregistreerd als kavelzoekende.

In de voor ons onderzoek beschikbare informatie hebben wij daarnaast een tweede collegevoorstel aangetroffen gedateerd op 9 september 2013 waarin wordt voorgesteld, in het kader van verkoopstimulerende maatregelen, de makelaarsprovisie te verhogen naar 2% en de maximumvergoeding van EUR 5.000 te laten vallen. Daarnaast wordt voorgesteld een prestatieafspraak op te stellen waarbij de verkoop van meer dan 5 kavels per jaar resulteert in dubbele courtage voor de extra te verkopen kavels. Wij hebben, in de voor ons onderzoek beschikbaar gestelde documentatie, met betrekking tot beide collegevoorstellen in 2011 en 2013 geen geformaliseerde collegebesluiten aangetroffen.

Op basis van door KPMG geanalyseerde e-mailcorrespondentie komt tot uiting dat in de onderhavige onderzoeksperiode aan makelaars inzake verkopen van kavels in Almelo Noordoost door de gemeente Almelo provisiebetalingen zijn gedaan van 1,5% en 2% voor het aanbrengen van kopers. Naar aanleiding van door een makelaar in 2016 ingediende provisienota's inzake het aanbrengen van kopers van kavels in Almelo Noordoost met een provisiepercentage van 1,5% heeft in maart 2018 interne communicatie plaatsgevonden tussen ambtenaren van de gemeente Almelo over de grondslag van het door de makelaar in rekening gebrachte percentage. Uit de geanalyseerde e-mailwisseling komt tot uiting dat een medewerker van het team Vastgoed en Exploitatie, op vragen over door een makelaar in rekening gebrachte provisies ad 1,5%, bevestigt dat door een voormalig manager van het team Vastgoed en Exploitatie een dergelijke toezegging in het verleden zou zijn gedaan. Uit de voor ons onderzoek beschikbaar gestelde documentatie kan opgemaakt worden dat in de periode daaropvolgend door de gemeente Almelo een tweetal provisiebetalingen zijn gedaan aan betreffende makelaar.

In de voorbereiding van een in april 2019 door de gemeente te organiseren makelaarsontbijt is de makelaarsprovisie als mogelijk bespreekpunt aan de orde gesteld, zo komt tot uiting in interne e-mailcorrespondentie tussen medewerkers van de ambtelijke organisatie en de directie. Op basis van interviews hebben wij begrepen dat in een zogenaamd Technisch Overleg Vastgoed op 4 februari 2019, waarbij de bestuurlijk portefeuillehouder vastgoed en enkele ambtenaren aanwezig waren, het vanuit de ambtelijke organisatie aangediende voorstel tot verlaging van de makelaarsprovisie naar 1,5% is besproken. De verantwoordelijk wethouder heeft aan KPMG verklaard tijdens het overleg aangegeven te hebben akkoord te zijn met de verlaging van de makelaarsprovisie.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)



Uit in ons onderzoek betrokken e-mailcorrespondentie komt naar voren dat door de toenmalig interim-manager Vastgoed en Exploitatie van de gemeente Almelo op 14 februari 2019 een e-mail is verstuurd naar verschillende makelaars in Almelo en omgeving, waarin de volgende passage staat opgenomen:

"De Makelaars in Almelo zijn een belangrijke sleutel om burgers van buiten Almelo aan onze stad te verbinden. Daarvan maken we ook graag gebruik voor Almelo Noordoost https://almelonoordoost.nl/. Per verkochte kavel hebben we de courtage aangepast naar 1,5% en maximaal euro 3750 (excl. BTW) voor nieuwe cliënten, die zich nog niet hebben ingeschreven via onze website en ons nog niet hebben benaderd."

In een interview heeft de interim-manager Vastgoed en Exploitatie die op 14 februari 2019 de wijziging in de makelaarsprovisie naar makelaars heeft gecommuniceerd, aangegeven dat hij destijds was gemandateerd zelfstandig tot dergelijke besluitvorming over te gaan op basis van het geldende mandaatregister, onderdeel 'Privaatrechtelijke rechtshandelingen – het verrichten van diensten ten behoeve van of door of namens de gemeente Almelo'. Op basis van de bevoegdheid tot privaatrechtelijke rechtshandelingen als ondermandataris, zou volgens hem besluitvorming hieromtrent zelfstandig door een manager Vastgoed en Exploitatie uitgevoerd kunnen worden. KPMG merkt op dat de interim-manager evenwel het voorstel heeft afgestemd met de bestuurlijk portefeuillehouder. Uit de door KPMG geanalyseerde documentatie, waaronder het mandaatregister, kan opgemaakt worden dat de bevoegdheid tot privaatrechtelijke rechtshandelingen voor managers als ondermandataris in de onderhavige onderzoeksperiode heeft gegolden tot aan 12 maart 2019. Wij merken op dat uit het mandaatregister niet eenduidig opgemaakt kan worden wat de bandbreedte van de bevoegdheid tot privaatrechtelijke rechtshandelingen betreft.

In de in het onderzoek betrokken e-mailcorrespondentie is een overzicht aangetroffen waarin door de gemeente Almelo vergoede makelaarsprovisie voor het aanbrengen van kopers van kavels in Almelo Noordoost staat weergegeven tot en met maart 2019. In onderstaande tabel staan de door de gemeente uitgekeerde vergoedingen, in de onderhavige onderzoeksperiode, weergegeven.

Jaar	Aantal vergoedingen	Vergoeding (€)	Gemiddelde bedrag per vergoeding (€)
2016	11	37.757	3.432
2017	2	3.050	1.525
2018	4	13.919	3.480
Totaal	**17**	**54.726**	**8.437**

Tabel 6: Overzicht door gemeente vergoede makelaarsprovisie in onderzoeksperiode tot en met maart 2019

6 Restititie koopsommen

In het overzicht van verkopen kavels Almelo Noordoost zijn in 2015 twee terugbetalingen opgenomen. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat deze terugbetalingen betrekking hebben op twee in 2011 gerealiseerde verkopen waarbij in de verkoopovereenkomst een bepaling tot herziening van de prijs per vierkante meter was opgenomen indien de marktprijs van de grond per 1 januari 2015 lager zou zijn dan de door die kopers in 2011 betaalde vierkante meterprijs. Aangezien de aan deze terugbetalingen ten grondslag liggende verkooptransacties zich hebben voorgedaan buiten de door KPMG in het onderzoek betrokken periode zijn deze niet nader uitgewerkt.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)



7 Herverkaveling Almelo Noordoost

De raad is per 7 mei 2019 geïnformeerd over het besluit van het college om voor een deel van de locatie Almelo Noordoost over te gaan tot herverkaveling. Het plan tot herverkaveling omvat de aanpassing van grote naar kleinere bouwkavels in vak 10 aan de noordzijde en vak 3 aan de zuidzijde van Almelo Noordoost. Het college heeft aangegeven voornemens te zijn kleinere kavels van circa 500 m^2 meter aan te bieden voor vrijstaande woningen in vakken 3 en 10 en kavels voor twee-onder-een-kapwoningen in vak 3 aan de zuidzijde van de Ootmarsumsestraat. Op basis van interviews en documentanalyse heeft KPMG begrepen dat daarmee de eerder gecommuniceerde visie van de gemeente Almelo ten aanzien van de inrichting van locatie Almelo Noordoost gedeeltelijk zou worden losgelaten, maar wel in lijn was met de eerdere besluitvorming van 23 juni 2015.

Op initiatief van de gemeente is op 12 juni 2019 een inloopbijeenkomst georganiseerd om bewoners te informeren over de voorgenomen herverkaveling van Almelo Noordoost. In de voor ons onderzoek beschikbare informatie komt tot uiting dat verschillende bewoners van Almelo Noordoost, voorafgaand en tijdens de bijeenkomst bezwaren hebben geuit tegen de voorgenomen herverkaveling. Naar aanleiding daarvan zijn enkele medewerkers van de gemeente in gesprek gegaan met verschillende kleinere afvaardigingen van bewoners om de door hen geuite bezwaren te bespreken. Op 28 augustus en 10 september 2019 hebben gesprekken plaatsgevonden met respectievelijk bewoners van vak 10 en bewoners van de Ootmarsumsestraat.

Op initiatief van enkele raadsfracties is op 27 augustus 2019 een politiek beraad ingelast met betrekking tot het door het college gecommuniceerde besluit tot herverkaveling. Ook geïnteresseerden en betrokkenen hebben daarbij de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen en aan de discussie deel te nemen. in het verleden rondom de verkoop van kavels in Almelo Noordoost. Daarbij zijn ook namen van ambtenaren zijn genoemd.

KPMG merkt op dat uit de geanalyseerde e-mailcorrespondentie opgemaakt kan worden dat door een medewerker/concernprojectleider van de gemeente Almelo gemaakte notities van de gesprekken met bewoners van de Ootmarsumsestraat en bewoners van vak 10, waarin de door bewoners geuite standpunten naar voren komen, zijn gedeeld met de verantwoordelijk wethouders. Tijdens het politieke beraad de dato 27 augustus 2019 zijn door verschillende raadsfracties bezwaren geuit ten aanzien van de door de gemeente geïnitieerde plannen tot herverkaveling.

Wij hebben begrepen dat naar aanleiding van de door bewoners en verschillende raadsfracties geuite bezwaren op 17 september 2019 een nieuw collegevoorstel is opgesteld waarin wordt voorgesteld enkel in vak 3 over te gaan tot een verkleining van kavels naar een oppervlakte van circa 500 tot 700 m^2. Uit het voorstel kan opgemaakt worden dat de verkleinde kavels enkel bestemd zijn voor de ontwikkeling van vrijstaande woningen, niet voor de realisatie van twee-onder-een-kapwoningen. Per 18 oktober 2019 is de raad door het college geïnformeerd over het door hem genomen besluit geen uitvoering te geven aan de voorgenomen herverkaveling van vak 10 in Almelo Noordoost, maar in te stemmen met een aangepaste herverkaveling van vak 3.

Uit onderzoeksdocumentatie komt naar voren dat het voorgestelde plan tot herverkaveling binnen vak 3, resulterend in 13 extra bouwkavels ten opzichte van het oorspronkelijke plan, niet past binnen het bestaande bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is derhalve benodigd om de herverkaveling tot uitvoering te brengen.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)

8 Communicatielijnen vanuit de ambtelijke organisatie

Uit de voor ons onderzoek beschikbare informatie is tot uiting gekomen dat verzoeken van geïnteresseerde kopers van kavels in Almelo Noordoost in behandeling worden genomen door medewerkers van het team Vastgoed en Exploitatie, waaronder de afdeling Grondzaken. Op basis van interviews hebben wij begrepen dat vragen en telefoontjes over kavels met name zijn beantwoord door medewerkers van het team Vastgoed en Exploitatie. Voor zover gewenst, zijn geïnteresseerden voor een gesprek uitgenodigd op het stadhuis.

Tijdens een raadsvergadering op 29 augustus 2019 is door sprekers aangegeven dat de gemeente Almelo slecht bereikbaar zou zijn voor geïnteresseerde kopers van kavels in Almelo Noordoost. Door verschillende medewerkers van het team Vastgoed en Exploitatie is aan KPMG verklaard dat de gemeente gedurende een langere periode moeite heeft gehad binnengekomen verzoeken op korte termijn te verwerken als gevolg van een aflopende bezetting van het team Vastgoed en Exploitatie en in het bijzonder medewerkers Grondzaken.

Ingegeven door ontvangen signalen van slechte bereikbaarheid is in het verleden door de gemeente onder andere de, specifiek voor kavelverkopen, zogenaamde ‘kaveltelefoon’ ingesteld. Een medewerker van het team Vastgoed en Exploitatie is destijds belast met de beantwoording van, via de kaveltelefoon, gecommuniceerde vragen en verzoeken. In 2019 is een medewerker aangesteld die zich enkel bezighoudt met door bewoners ingediende vragen en verzoeken ten aanzien van gemeentelijk vastgoed en gronden.

Uit de door KPMG geanalyseerde e-mailcorrespondentie van medewerkers van het team Vastgoed en Exploitatie valt op te maken dat door inwoners van de gemeente Almelo ingediende aanvragen regelmatig enkel na het versturen van verschillende herinneringen zijn beantwoord. Enkele e-mailwisselingen zijn aangetroffen waaruit opgemaakt kan worden dat ingediende aanvragen voor bijvoorbeeld een tegemoetkoming in funderingskosten of makelaarsprovisie een jaar later nog niet in behandeling zijn genomen. Wij merken op dat dergelijke voorbeelden zijn aangetroffen in de periode voorafgaand aan de aanstelling van de eerder genoemde medewerker.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative (‘KPMG International’), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)

4.3 Bevindingen

Consistentie gehanteerde prijzen

Op grond van de in het kader van ons onderzoek beschikbaar gestelde informatie komt tot uiting dat de door de gemeente Almelo gehanteerde grondprijzen voor kavelverkopen op locatie Almelo Noordoost in lijn liggen met de in de nota 'Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijzen' opgenomen bandbreedtes voor grondprijzen voor eengezinswoningbouw in de vrije sector. Binnen de onderzoeksperiode is ons, anders dan in de paragraaf 4.2 genoemde verkopen waarbij sprake is van bijzondere situaties, niets gebleken dat wijst op inconsistenties in gehanteerde prijzen. KPMG merkt op dat de van kracht zijnde nota 'Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijzen' na 2012 niet meer is geactualiseerd.

Ontbreken gestructureerde informatievoorziening bestaande vergoedingen

Uit de aan KPMG verstrekte informatie kan opgemaakt worden dat gedurende de onderzoeksperiode door kopers van een kavel in Almelo Noordoost een beroep kon worden gedaan op bestaande regelingen ter vergoeding van aan de aankoop gerelateerde kosten. Op basis van de Regeling vergoeding extra funderingskosten en de Stimuleringsregeling bijdrage kosten architect konden kopers van een kavel in Almelo Noordoost in aanmerking komen voor een (gedeeltelijke) vergoeding van respectievelijk extra funderingskosten en de eerste acht in rekening gebrachte uren van een architect. Op basis van door ons geanalyseerde bescheiden is tot uiting gekomen dat na intrekking van beide regelingen is voorzien in de vergoeding van extra funderingskosten voor kavels waarvoor kopers zich reeds hadden aangemeld, conform een daaraan ten grondslag liggend collegebesluit. Ten aanzien van de vergoeding van architectkosten aan kopers van kavels in Almelo Noordoost geldt dat aan een aantal kopers na intrekking van de regeling vergoedingen zijn verstrekt op grond van coulance.

Naar wij hebben begrepen is er voor de kopers van kavels in Almelo Noordoost geen sprake geweest van gestructureerde informatievoorziening over de toepassing van deze regelingen. De ongestructureerde handelwijze is ons door een medewerker van het team Vastgoed en Exploitatievan de gemeente Almelo bevestigd. Uit in ons onderzoek betrokken e-mailcorrespondentie komt naar voren dat potentiële kopers onder meer door makelaars, aannemers en buurtbewoners zijn geattendeerd op de regelingen die voorzien in het verkrijgen van vergoedingen voor extra funderingskosten en architectkosten.

Onduidelijkheid gehanteerde provisie makelaars

Op basis van de door KPMG geanalyseerde e-mailcorrespondentie is tot uiting gekomen dat, binnen de onderzoeksperiode, door verschillende medewerkers vragen zijn gesteld over de grondslag van de uitbetaling van zogenaamde makelaarsprovisie voor het aanbrengen van nieuwe kopers van kavels op locatie Almelo Noordoost. In 2011 en 2013 zijn collegevoorstellen opgesteld waarin een te hanteren percentage (1,5% respectievelijk 2%) aan makelaarsprovisie wordt voorgesteld. Wij hebben geen geformaliseerde collegebesluiten aangetroffen met betrekking tot de in 2011 en 2013 opgestelde collegevoorstellen.

Op basis van interviews en geanalyseerde documentatie is tot uiting gekomen dat de manager Vastgoed en Exploitatie tot 12 maart 2019 gemandateerd is geweest dergelijke wijzigingen zelfstandig door te voeren. De in 2019 doorgevoerde aanpassing van de makelaarsprovisie naar 1,5% is gecommuniceerd nadat afstemming met de verantwoordelijk wethouder heeft plaatsgevonden, zo is gebleken uit verklaringen van de toenmalig interim-manager Vastgoed en Exploitatie en de verantwoordelijk wethouder.

KPMG 2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)

Betrokkenheid aannemers en makelaars ingegeven door economische motieven

Uit de gebeurtenissen en omstandigheden zoals die zich hebben voorgedaan rondom de verkoop van kavels op locatie Almelo Noordoost kan opgemaakt worden dat op een zeker moment zowel aannemers als makelaars zijn betrokken bij de verkoop. Ingegeven door slechtere economische tijden en als gevolg daarvan achterblijvende verkopen, zijn in 2015 verkoopstimulerende maatregelen getroffen. Als onderdeel van de door de gemeente genomen stimulerende maatregelen, is in 2015 door het college medewerking verleend aan een plan een aannemer bepaalde modelwoningen te laten bouwen in Almelo Noordoost, zo hebben wij begrepen. In de voor ons onderzoek beschikbaar gestelde documentatie komt tot uiting dat enkel op basis van zogenaamde 'koop- en aannemingsovereenkomsten' kavels met tussenkomst van aannemers door de gemeente zijn verkocht aan particulieren. Ons is niet gebleken dat gehanteerde grondprijzen ten aanzien van via aannemers aangeboden kavels afwijken van de grondprijzen met betrekking tot rechtstreeks aan particulieren verkochte kavels. Uit de door KPMG uitgevoerde werkzaamheden blijkt dat daarnaast makelaars op provisiebasis zijn betrokken bij het vinden van kopers van kavels in Almelo Noordoost.

Afnemende betrokkenheid leiding ambtelijke organisatie

Op basis van verschillende interviews, geanalyseerde documentatie en uitgevoerde e-mailreview is in de onderhavige onderzoeksperiode verminderde betrokkenheid van en interne informatievoorziening aan de directie van de ambtelijke organisatie waarneembaar ten aanzien van de verkoop van kavels in Almelo Noordoost.

Ingegeven door ontvangen signalen van slechte bereikbaarheid van het team Vastgoed en Exploitatie zijn door de gemeente in de onderzoeksperiode verschillende maatregelen getroffen om de door bewoners ingediende verzoeken tijdig te kunnen beantwoorden. Voorbeelden van door bewoners ingediende aanvragen die een jaar later nog niet in behandeling zijn genomen, zijn enkel aangetroffen in de periode voorafgaand aan de aanstelling van een medewerker in 2019 die zich enkel bezighoudt met door bewoners ingediende vragen en verzoeken ten aanzien van gemeentelijk vastgoed en exploitatie.

Geen signalen van persoonlijke bevoordeling aangetroffen

Tot slot is op basis van de in ons onderzoek betrokken documenten en de aan KPMG verstrekte toelichtingen, gedurende de uitvoering van ons onderzoek geen informatie naar voren gekomen waaruit blijkt dat sprake is van het bewust handelen ter bevoordeling van betrokken partijen en/of individuen.

4.4 Resumé

De ontwikkeling van het gebied Almelo Noordoost tot woningbouwlocatie vindt vanaf 2007 plaats. Op basis van de door KPMG uitgevoerde werkzaamheden is tot uiting gekomen dat de door de gemeente Almelo gehanteerde grondprijzen voor kavelverkopen op locatie Almelo Noordoost in de onderzoeksperiode in lijn liggen met de in de nota 'Grondprijsbeleid en gronduitgifteprijzen' opgenomen bandbreedtes voor grondprijzen voor eengezinswoningbouw in de vrije sector.

Ingegeven door slechtere economische tijden en als gevolg daarvan achterblijvende verkopen van kavels, zijn in 2015 verkoopstimulerende maatregelen getroffen. Makelaars en aannemers zijn daardoor, in het kader van deze maatregelen, betrokken bij het vinden van (nieuwe) kopers van kavels in Almelo Noordoost.

2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

4. Bevindingen kavels Noordoost (vervolg)

In de voor ons onderzoek beschikbaar gestelde documentatie is tot uiting gekomen dat enkel op basis van zogenaamde 'koop- en aannemings-overeenkomsten' kavels met tussenkomst van aannemers door de gemeente zijn verkocht aan particulieren. Ons is niet gebleken dat gehanteerde grondprijzen ten aanzien van via aannemers aangeboden kavels afwijken van de grondprijzen met betrekking tot de overige aan particulieren verkochte kavels.

Uit de voor KPMG beschikbare onderzoeksinformatie komt naar voren dat onduidelijkheid heeft bestaan over de grondslag van de aan makelaars betaalde provisie voor het vinden van nieuwe kopers van kavels in Almelo Noordoost. Wij hebben geen geformaliseerde collegebesluiten aangetroffen met betrekking tot de in 2011 en 2013 opgestelde collegevoorstellen ten aanzien van zogenaamde makelaarsprovisie.

Uit de gebeurtenissen zoals die zich hebben voorgedaan, kan opgemaakt worden dat gedurende de onderzoeksperiode door kopers van een kavel in Almelo Noordoost een beroep kon worden gedaan op de Regeling vergoeding extra funderingskosten en de Stimuleringsregeling bijdrage kosten architect. Naar wij hebben begrepen is er voor kopers van kavels in Almelo Noordoost geen sprake geweest van gestructureerde informatievoorziening over de toepassing van deze regelingen. Beide regelingen zijn in respectievelijk 2017 en 2018 ingetrokken.

Na intrekking van de regelingen is alsnog voorzien in de vergoeding van extra funderingskosten voor die kavels waarvoor kopers zich reeds hadden aangemeld, conform een daaraan ten grondslag liggend collegebesluit. Ten aanzien van de vergoeding van architectkosten aan kopers van kavels in Almelo Noordoost geldt dat aan een aantal kopers, na intrekking van de regeling, vergoedingen zijn verstrekt op grond van coulance.

Inhoudelijke afstemmingen over de verkoop van kavels in Almelo Noordoost hebben in toenemende mate veelal direct tussen de verantwoordelijke wethouder(s) en medewerkers van het team Vastgoed en Exploitatie plaatsgevonden. Communicatie vanuit de ambtelijke organisatie met geïnteresseerde kopers is gedurende een bepaalde periode niet adequaat geweest als gevolg van een onderbezetting van het team Vastgoed en Exploitatie. Wij merken op dat voorbeelden zijn aangetroffen van door bewoners ingediende aanvragen die een jaar later nog niet in behandeling zijn genomen. Deze voorbeelden zijn aangetroffen in de periode voorafgaand aan de aanstelling van een medewerker die zich enkel bezighoudt met door bewoners ingediende vragen en verzoeken ten aanzien van gemeentelijk vastgoed en exploitatie.

In de uitvoering van ons onderzoek is ten aanzien van de verkoop van kavels in Almelo Noordoost geen informatie naar voren gekomen waaruit blijkt dat sprake is van het bewust handelen ter bevoordeling van betrokken partijen en/of individuen.

KPMG 2019 KPMG Advisory N.V., ingeschreven bij het handelsregister in Nederland onder nummer 33263682, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Cooperative ('KPMG International'), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.

Contact

Caroline Molenaar
Partner
KPMG Advisory
Tel: +31 70 338 2138
Mob: + 31 6 4675 3051
Molenaar.Caroline@kpmg.nl

Hans Vonk
Senior Manager
KPMG Advisory
Tel: +31 20 656 7778
Mob: + 31 6 5128 1954
Vonk.Hans@kpmg.nl