

Bundel van de B&W van 13 september 2019

- C4.1.1 Opdracht extern onderzoek gemeentelijk vastgoed- en grondtransacties (1907284)
C4.1.1 BW (7284) Opdracht extern onderzoek gemeentelijk vastgoed- en grondtransacties.pdf
C4.1.1 RB (5641) Opdracht extern onderzoek gemeentelijk vastgoed- en grondtransacties.pdf
B1.3 UIT (89492) Beantwoording vragen PvdA over onderzoek gemeentelijke vastgoed- en grondtransactiesbrief.pdf

Naam: M. Jaarsma
Datum: 09 september 2019
Team/teamonderdeel: BV Financiën/CSVI
Telefoonnummer: 541903

Collegevoorstel

Onderwerp	Opricht extern onderzoek gemeentelijk vastgoed- en grondtransacties
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 10 september 2019
Hoofdpogave	Bestuur en ondersteuning
Portefeuillehouder	A.J. Gerritsen
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Op 3 september jl. heeft het college de directie opdracht gegeven een onafhankelijk extern onderzoek te laten doen naar gemeentelijke vastgoed- en grondtransacties (BenW-1907259). Het college stemt in met de opdracht aan KPMG Advisory om het onderzoek uit te voeren. De opdracht aan KPMG Advisory is tweeledig: a) een onderzoek naar de relevante feiten en omstandigheden in relatie tot de vastgoedprojecten Kolkschool en kavels Almelo Noordoost en b) een onderzoek naar de huidige 'checks & balances' in relatie tot vier kritische processen binnen de gemeente Almelo. De resultaten van beide onderzoeken worden in november 2019 verwacht.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de opdracht aan KPMG Advisory N.V., om onderzoek te doen naar:
 - a. De relevante feiten en omstandigheden in relatie tot de vastgoedprojecten Kolkschool en kavels Almelo Noordoost;
 - b. De huidige 'checks & balances' in relatie tot vier kritische processen binnen de gemeente Almelo, namelijk vastgoedtransacties, kavel verkopen, grondtransacties en verhuurtransacties;
2. Het benodigde budget voor beide onderzoeken van in totaal maximaal 100.000 euro (exclusief btw, directe kosten en eventueel digitaal onderzoek), te dekken uit het directiebudget voor externe inhuur en expert advies (budgetnummer 104294);
3. De raad per raadsbrief te informeren en deze op lbabs te plaatsen.

Inleiding

Bij de recente bespreking van twee vastgoedontwikkelingen, zijnde de Kolkschool en de kavelverkoop in Almelo Noordoost, bleek de behoefte bij zowel raadsleden, inwoners als ontwikkelaars aan meer inzicht in gemeentelijke vastgoed- en grondtransacties. In het belang van alle betrokkenen heeft uw college op 3 september jl. besloten de algemeen directeur opdracht te geven hiervoor een onafhankelijk, extern onderzoek te laten doen (BenW-1907259). De algemeen directeur heeft vanwege de politiek bestuurlijke urgentie in een kort tijdsbestek twee offertes kunnen ontvangen van gerenommeerde onderzoeksbureaus. Voorgesteld wordt om KPMG Advisory N.V. (hierna: KPMG), het externe onderzoek te laten uitvoeren.

Het onderzoek is tweeledig:

- a) De relevante feiten en omstandigheden in relatie tot de vastgoedprojecten Kolkschool en kavels Almelo Noordoost.

Het doel van dit 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 (en kan indien gewenst nog worden aangepast). Het onderzoek dient antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

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?

Afhankelijk van het tussenresultaat, kunnen aanvullende onderzoeksvragen luiden:

5. Wat is de aard en de omvang van de mogelijke onregelmatigheden?
 6. Welke personen binnen de gemeente Almelo zijn betrokken (geweest) bij de mogelijke onregelmatigheden c.q. zijn daarmee bekend (geweest)?
- b) De huidige 'checks & balances' in relatie tot vier kritische processen binnen de gemeente Almelo, namelijk vastgoedtransacties, kavel verkopen, grondtransacties en verhuurtransacties.

Het doel van dit onderzoek is het verschaffen van inzicht in de huidige opzet en werking van de administratieve organisatie en interne beheersing in relatie tot onderstaande vier kritische processen binnen de gemeente Almelo zoals per 1 april 2019 belegd bij de afdeling Financiën, Inkoop en Vastgoed in combinatie met de eenheid Adviespool:

- Vastgoedtransacties
- Kavel verkopen
- Grondtransacties
- Verhuurtransacties

Het onderzoek dient antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Op welke wijze zijn de vier processen ingericht?
2. Welke procesverbeteringen zijn, binnen de vier kritische processen, vanaf 2014 doorgevoerd?
3. Zijn de huidige 'checks & balances' in relatie tot de processen toereikend?
4. Zijn er indicaties en/of signalen dat de huidige 'checks & balances' niet worden nageleefd?
5. Wat moet er eventueel aangepast worden in de huidige processen en/of controles om eventuele leemtes in de huidige opzet en/of werking te ondervangen?

Beoogd effect

Verzakelijking en professionalisering van de gemeentelijke organisatie, specifiek op het gebied van vastgoed- en grondtransacties. Tegelijkertijd wordt ten behoeve van toekomstige besluitvorming inzicht gegeven in de achtergrond van de vastgoedprojecten Kolkschool en kavels Almelo Noordoost.

Argumenten voor

1.1 Dit is conform het collegebesluit van 3 september jl.

Op 3 september jl. heeft het college de directie opdracht gegeven een onafhankelijk extern onderzoek te laten doen naar gemeentelijke vastgoed- en grondtransacties (BenW-1907259). De raad is hier per brief over geïnformeerd (Raad-1905608).

1.2 Het onderzoek levert een structurele bijdrage aan onze organisatieontwikkeling

Het tweeledige karakter van het onderzoek draagt er niet alleen aan bij dat inzage gegeven wordt aan actuele casuïstiek op het gebied van vastgoedactiviteiten, maar heeft een structurele opbrengst waar het gaat om een professionalisering en verzakelijking van onze organisatie.

1.3 Uitvoering door KPMG sluit goed aan op onze uitgangspunten

KPMG is een gerenommeerd bureau, heeft het imago dat past bij deze opdracht en heeft op korte termijn een offerte uitgebracht dat qua visie, kwaliteit en interpretatie van de vraagstelling/opdracht goed aansluit. KPMG is eveneens de gewenste onafhankelijke partner (recent geen opdrachtverlening in Almelo), die binnen de gestelde kort termijn het resultaat kan opleveren.

2.1 Past binnen het beschikbare budget

In de begroting is voor dergelijke kosten budget geraamd.

3.1 De gemeenteraad wordt actief geïnformeerd

Gezien de aanleiding en voorgeschiedenis, is nauwe betrokkenheid van de gemeenteraad en een proactieve communicatie gewenst.

Kanttekeningen

1.1 We wijken af van ons inkoopbeleid

Het uitvoeren van de twee inhoudelijk verschillende, echter op elkaar aansluitende onderzoeken, kost ongeveer 100.000 euro. In beginsel dienen deze activiteiten te worden aanbesteed. De gemeente Almelo is immers een aanbestedende dienst en er is sprake van een aanbesteding plichtige overheidsopdracht in de zin van artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012 (Aw2012). Volgens het gemeentelijk inkoopbeleid betekent dit dat er feitelijk een meervoudig onderhands inkooptraject doorlopen dient te worden. Uw college kan hier gemotiveerd afwijken van het aantal offerte-aanvragen. Snelle uitvoering is in het belang van de organisatie. Gebleken is dat in de praktijk niet alle partijen kunnen leveren op die termijn die de gemeente voor ogen heeft. Met twee offertes wijken wij af van de ons eigen opgelegde eis van minimaal 3 offertes. Het op zeer korte termijn uit kunnen voeren van deze politiek-bestuurlijke opdracht gaat boven het opvragen van een derde offerte, mits er gekozen kan worden en naar verwachting goede uitvoering gegeven kan worden aan de opdracht.

1.2 Het tijdschema vraagt zowel ambtelijke als bestuurlijke beschikbaarheid

In een relatief kort tijdsbestek wordt veel onderzocht. Om het gewenste resultaat in een kort tijdsbestek te kunnen opleveren, is een maximale inspanning (tijd en capaciteit) van onze medewerkers en organisatie noodzakelijk om het onderzoeksbureau tijdig van informatie te voorzien.

Alternatieven

1. Meer tijd nemen voor het verkrijgen van offertes

Indien meer offertes gewenst zijn, dient meer tijd genomen te worden voor de opdrachtverlening en daarmee ook het verkrijgen van de resultaten van het onderzoek.

2. Ander onderzoeks- en adviesbureau de opdracht geven

Indien de offerte van KPMG niet naar wens is, is het mogelijk de voorkeur te geven aan de offerte van een ander bureau.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Het onderzoek door KPMG is tweeledig. In de concept opdrachtverleningen van KPMG worden de volgende kosten geraamd:

a. Feitenonderzoek Kolkschool en kavels Noordoost:	50.000 euro
b. 'Checks & balances' in relatie tot vier kritische processen:	45.000 euro
Totaal:	95.000 euro (excl. extra kosten)

De dekking wordt gevonden in het directiebudget voor externe inhuur en expert advies (budgetnummer 104294).

Uitvoering

Onderstaand overzicht schetst het beeld van het proces in de komende periode:

10 september 2019	Collegebesluit instemming onderzoeksbureau
13 september 2019	Informeren van betrokkenen (mondeling door directie) en de gemeenteraad (raadsbrief)
13 september 2019	Opdrachtverstrekking door algemeen directeur aan onderzoeksbureau
16 september 2019	Start werkzaamheden onderzoeksbureau
Half november 2019	College verwacht de eerste onderzoeksresultaten

Bijlagen

- Opdrachtbevestiging feitenonderzoek KPMG (Intern-69087)
- Opdrachtbevestiging checks en balances KPMG (Intern-69088)
- Raadsbrief d.d. 12 september 2019 (Raad-1905641)

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is voorbereid na afstemming met de directie en betrokken medewerkers.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit advies is afgestemd met de portefeuillehouders A. Langius en A. Gerritsen. De portefeuillehouders zijn akkoord met het voorstel.

Directie-advies

Dit voorstel is in lijn met het advies van de directie, op dit moment echter nog niet geformaliseerd in een directie besluit.

Communicatie over het besluit

- De directie informeert de betrokken medewerkers uiterlijk 13 september a.s. in een bijeenkomst.
- De gemeenteraad wordt geïnformeerd met bijgevoegde raadsbrief.
- Vervolgens een persconferentie.

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer
541903

Behandeld door
M. Jaarsma

Datum
12 september 2019

Onderwerp
Update extern onderzoek gemeentelijke vastgoed- en grondtransacties

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken van het externe onderzoek naar gemeentelijke vastgoed- en grondtransacties. Tegelijkertijd geven wij u inzage in de opdrachtformulering van dit onderzoek.

Aanleiding

Bij de recente bespreking van twee vastgoedontwikkelingen, zijnde de Kolkschool en de kavelverkoop in Almelo Noordoost, bleek de behoefte bij zowel u, inwoners als ontwikkelaars aan meer inzicht in gemeentelijke vastgoed- en grondtransacties. In het belang van alle betrokkenen hebben wij op 3 september jl. besloten de directie opdracht te geven hiervoor een onafhankelijk, extern onderzoek te laten doen. Hierover hebben wij u per brief geïnformeerd (Raad-1905608).

Stand van zaken

Op 10 september jl. hebben wij ingestemd met de opdracht aan KPMG Advisory N.V. (hierna KPMG) om het externe onderzoek uit te voeren. De opdracht aan KPMG is tweeledig;

- a) een onderzoek naar de relevante feiten en omstandigheden in relatie tot de vastgoedprojecten Kolkschool en kavels Almelo Noordoost;
- b) een onderzoek naar de huidige 'checks & balances' in relatie tot vier kritische processen binnen de gemeente Almelo.

Deze zorgvuldige aanpak voor de afwikkeling van het traject rondom de Kolkschool vraagt hierdoor iets meer doorlooptijd dan de eerder door ons gecommuniceerde zes weken.

Toelichting op de opdrachtverlening

1. *Onderzoek naar de relevante feiten en omstandigheden in relatie tot de vastgoedprojecten Kolkschool en kavels Almelo Noordoost.*

Het doel van dit 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 (en kan indien gewenst nog worden aangepast). Het onderzoek dient antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

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?

Aan de raadsfractie PvdA
T.a.v. mevrouw Geerdink

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

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

Uw brief 4 sept. 2019	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum 13 september 2019
Bijlage(n)	Doorkiesnummer 0546-54 11 11	Behandeld door M. Jaarsma	Zaaknummer

Onderwerp

Beantwoording vragen over onderzoek gemeentelijke vastgoed- en grondtransacties

Op 4 september stelde u ons een aantal vragen naar aanleiding van onze raadsbrief over het externe onafhankelijke onderzoek naar gemeentelijke vastgoed- en grondtransacties. Uw vragen beantwoorden we in deze brief.

1. In de brief stelt het college dat tijdens de bespreking van twee vastgoedontwikkelingen (de Kolksschool en de kavelverkoop in Almelo Noordoost) de behoefte is bij raadsleden, inwoners en ontwikkelaars aan meer inzicht in gemeentelijk vastgoed- en grondtransacties. Het college wordt in de brief buiten beschouwing gelaten. Moeten we hieruit concluderen dat het college voldoende inzicht heeft in de grond- en vastgoedtransacties? Zo ja, waarom vindt er dan een onderzoek plaats? Zo nee, kunnen we dan concluderen dat het collegebesluit m.b.t de verkoop van de Kolksschool en de voornemens voor herverkaveling van Almelo Noord Oost moeten worden ingetrokken omdat het college niet in staat is om hier inhoudelijk verantwoording over af te leggen?

Omdat wij als college hechten aan maximale transparantie en van mening zijn dat zowel de ambtelijke, bestuurlijke als politieke organisatie niet ter discussie zouden mogen staan, willen we met het onderzoek de werkwijze en aanpak van de aanbidding van grond- en vastgoedtransacties, kavelverkoop en huurovereenkomsten feitelijk inzichtelijk maken. We wachten dit onderzoek af.

2. Wie is er binnen de gemeente (eind)verantwoordelijk voor de grond- en vastgoedtransacties?

Onder bestuurlijke verantwoordelijkheid van ons college is de algemeen directeur eindverantwoordelijk voor de ambtelijke organisatie. Dat algemene beginsel is onverkort van toepassing.

3. Wie is de opdrachtgever van het te houden onderzoek en wie is er ambtelijk en bestuurlijk verantwoordelijk voor het onderzoek?

Het bestuurlijk opdrachtgeverschap ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het ambtelijk opdrachtgeverschap bij de algemeen directeur.

4. Wordt de handelswijze van het college (richting de raad) meegenomen in het onderzoek?

De ambtelijke, bestuurlijke en politieke omgeving, dus het handelen en het samenspel van en de communicatie tussen organisatie, college en gemeenteraad, maakt onderdeel uit van het onderzoek.

5 Kunt u de formulering van de opdracht/onderzoeksvraag die u heeft gegeven aan een extern onderzoeksbureau als bijlage in de beantwoording van deze vragen (zo mogelijk eerder) toevoegen?

Wij namen op 10 september 2019 het besluit om KPMG opdracht te geven voor het onderzoek (BenW-1907284). De gemeenteraad wordt hierover via een separate raadbrief geïnformeerd (raad - 1905641).

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,