

# ‘Belangenverstrengeling in Nijkerk’

Eindrapport onderzoek in het kader van de Wet Openbaarheid van Bestuur

1 juni 2004

Onder verantwoordelijkheid van:

Wouter van Kouwen

DOS

‘De Onderste Steen’

**dos. wouter van kouwen**

Hoenderhoeve 15  
3992XK Houten  
tel. 030-6350577  
mob. 06-26396424

## | Inhoud:

Samenvatting	Blz. 3
A. Nieuwbouwplannen in agrarisch land	Blz. 5
1. De opmaat: Corlaer	
2. Het grote monopoliespel: Groot Corlaer	Blz. 9
3. Slotconclusie t.a.v. Groot Corlaer	Blz. 14
4. Slotconclusies archieven Nijkerk	Blz. 15
B. De binnenstedelijke projecten van Nijkerk	Blz.16
1. De Zuidelijke entree	Blz.16
2. Het Monumentenbeleid	Blz. 19
3. Het Oosterpoortproject	Blz. 20
4. Enkele opmerkingen bij het rapport van Deloitte	Blz. 22
5. Conclusies binnenstedelijke projecten	Blz. 23
Finale conclusies en aanbeveling	Blz. 24
Verantwoording	Blz. 26
Bijlagen (op verzoek verkrijgbaar)	

### **Leeswijzer:**

Letterlijke citaten zijn in de tekst cursief gedrukt.

## | Samenvatting:

### A. Corlaer en Groot Corlaer:

In mei 1993 komt Vos & Teeuwissen (V&T) ten koste van de lager inschrijvende firma Nijhuis binnen als bouwer van de in Nijkerk dat jaar te realiseren woningen. De banden tussen V&T en Nijkerk worden vervolgens stevig aangehaald. Römer is hierbij de spil waar alles om draait.

In 1994 kan Nijkerk niet waarmaken wat het contractueel aan V&T verplicht is. Er ontstaat dan een verplichting ten aanzien van V&T.

In 1996 neemt de gemeente circa 65 hectare over van V&T en Van Zwol. Dit laatste bedrijf is de feitelijke koper. Van de aangekochte gronden is slechts ongeveer 35 hectare bestemd om in de toekomst te bebouwen.

Na lang tegenstribbelen en na een ambtelijke personele wisseling waarbij Römer aan het roer komt, betaalt men ook voor de grond waar niet op gebouwd gaat worden, het volle pond. Deze move betekent dat de gemeente plm. 4,5 miljoen gulden (15 gulden per m<sup>2</sup>) meer betaalt dan men eerder van plan was.

Op 1 maart 1996 komt deze deal rond en dan is er nog sprake van een aan de bouwers toe te kennen bouwclaim van circa 875 woningen. Op 21 maart is die claim ineens, en zonder verdere onderbouwing, opgehoogd naar 1700 woningen. Ook voor de hectaren waar niet op gebouwd gaat worden krijgen V&T en Van Zwol dan kavels. Als gevolg van dit besluit zal de gemeente nog vele jaren met deze bedrijven zaken moeten doen. Ook op andere locaties, zoals de schoollocaties.

Voor van Zwol zal dit echter maar tijdelijk zijn. In 2000 werkt de gemeente namelijk, op verzoek van V&T en Van Zwol, mee aan het uitschakelen van de vrije mededinging. Als gevolg daarvan hebben vanaf 2000 de gemeente Nijkerk en de huizenkopers nog maar te maken met één bouwende en verkopende partij: het bedrijf V&T van Cor Vos; de oude vriend van Römer. En niet, zoals voor de hand zou liggen: Van Zwol, het bedrijf dat feitelijk de gronden had aangekocht. Dit in één hand brengen van bedrijfsbelangen én grond is in strijd met de mededingingswet en wellicht vervolgbaar. Ook de rol van de gemeente is dubieus omdat zij toestemming heeft gegeven. Ook de overheid valt immers onder de bepalingen van de mededingingswet.

Bij deze deal is Römer eveneens de gemeentelijke contactpersoon.

### B. De binnenstedelijke locaties

Een vraag die in Nijkerk vaak werd gehoord namelijk: 'waarom doet de gemeente vrijwel alleen zaken met V&T?', is hierboven al beantwoord: V&T kreeg, vanwege het onvermogen van Nijkerk om de toegewezen kavels in de uitbreidingslocaties weg te zetten, het recht om ook in de stad zelf te bouwen.

Uit de stukken die wij hebben ingezien is ons duidelijk geworden dat Römer afspraken heeft gemaakt met de heer Van den Tweel waardoor deze mee kon sturen bij de uitvoering van de binnenstedelijke projecten van Aprisco.

En eveneens dat hij een rol heeft gespeeld bij het, zonder aanbestedingsprocedure aanwijzen van V&T als bouwer voor de Zuidelijke Entree. Deze gang van zaken is door wethouder Wulfsen gesanctioneerd en vervolgens door college en raad goedgekeurd.

Uit de stukken komt ook duidelijk naar voren dat de heer Van den Tweel zijn lidmaatschap van gemeenteraad, raadscommissies en gemeentelijke

adviescommissies deels openlijk en deels op de achtergrond gebruikt heeft om zijn persoonlijke, zakelijke belangen te behartigen. Volgens ons is hier sprake van een niet acceptabele vorm van belangenverstrengeling.

### **C. Het archief**

Het archief is lang niet compleet. De notariële akten van de door de gemeente (o.a. aan V&T) verkochte gronden zijn vrijwel nooit in het archief aanwezig. Daardoor waren we niet in staat te controleren of de in de akten opgenomen bepalingen in overeenstemming zijn met de raads- en collegebesluiten, of met de meestal wel aanwezige ontwerp-akten. Ook misten we stukken rondom aanbestedingsprocedures. (met name het bouwprogramma 1994) Daardoor is een goede beoordeling van de gang van zaken bij deze aanbestedingen niet mogelijk. Naar ons oordeel is het handelen van de gemeente in strijd met de bepalingen van de archiefwet 1995.

### **D. Samenvatting conclusies en ons advies:**

Voor ons is duidelijk geworden dat de gemeente, haar inwoners en diverse bedrijven gedupeerd zijn door de gang van zaken zoals wij die hebben kunnen traceren. Ook zijn wij gestuit op niet aanvaardbare vormen van belangenverstrengeling en op acties die gericht waren op het uitsluiten van gezonde mededinging. Wat daarbij de drijfveren waren van hen die hier verantwoordelijk voor zijn hebben wij met de door ons ten dienste staande middelen niet met zekerheid kunnen achterhalen.

Wij vinden het, met het oog op het imago van de gemeente en in het belang van haar integriteit, van belang dat dit alsnog gebeurt.

Uiteindelijk adviseren wij daarom aan het eind van ons rapport de gemeenteraad om door middel van het houden van een raadsenquête, waarbij zij getuigen onder ede kunnen horen, alle bovenstaande zaken nader te onderzoeken.

**Zelf zullen wij, gezien de duidelijke aanwijzingen dat er mogelijk sprake is van laakbare en zelfs strafbare gedragingen, onze bevindingen overdragen aan de CDK, de minister, de NMA en het OM.**

**Tenslotte adviseren wij het college van B. en W en de gemeenteraad van Nijkerk om de interne controle binnen het gemeentelijk apparaat sterk te verbeteren. Daarbij dient het college meer werk te maken van de actieve informatieplicht en zal het college haar controlerende rol veel sterker moeten oppakken.**

## | Rapport

### ‘Belangenverstremgeling in Nijkerk’

#### A. Nieuwbouwplannen in agrarisch land

##### 1. De opmaat: Corlaer

- Op 17 mei 1990 vindt er op het gemeentehuis in Nijkerk een aanbesteding plaats van de bouw van bestemmingsplan Corlaer, tweede fase. Namens de gemeente zijn o.a. aanwezig: ambtenaar W. Römer en wethouder Ketelaars. Het project wordt gegund aan de laagste inschrijver: Nijhuis Dit bedrijf is 23.700 gulden goedkoper dan no: 2 Vos en Teeuwissen (verder V&T)
- Op 24 mei 1993 is er weer een aanbesteding en wel voor 106 woningen. Ook hier zijn namens de gemeente o.a. Römer en wethouder Ketelaars aanwezig. Uit het verslag blijkt dat Römer als gemeentelijk woordvoerder optreedt. Aan het begin van de bijeenkomst spreekt de heer Van Doorn van de fa Boers uit Veenendaal zijn ongenoegen uit over de voorwaarden. Uiteindelijk gaat Van Doorn, nadat hij zijn inschrijving heeft mogen aanpassen, onder protest akkoord. De volgende inschrijvingen zijn ingediend:

- Boers (de heer Van Doorn): 14.523.000
- V&T (de heer Vos): 13.228.894
- Nijhuis (de heer Poortman): 13.208.640 en
- Van Zwol: 13.273.387

Alhoewel Nijhuis dus 20.254 gulden lager inschrijft dan V&T wordt er toch niet vergund. Als reden wordt aangevoerd dat: ‘er uit eerste vergelijking van de inschrijvingen geen conclusies kunnen worden getrokken van de – naar het oordeel van de aanbesteder- meest voordelige aanbieder.’

Dit i.t.t. drie jaar eerder, toen het verschil vergelijkbaar was, maar er wél werd vergund.

In het collegevoorstel van 1 juni van dat jaar vermeldt W. Römer onder meer: *‘Hoewel Nijhuis het laagste was met zijn totaalprijs, slechts f 16.000 lager dan V&T, kon het werk niet aanstonds aan dit bedrijf worden gegund. Bij nadere bestudering van de prijzen voor de onderdelen bleek namelijk dat Nijhuis bij de 26 sociale koopappartementen de stichtingskostengrens had overschreden met f 33,- per woning. Er moest derhalve met Nijhuis nader worden onderhandeld. Dat was niet het geval met V&T. Bovendien was de prijs van dit bedrijf voor de sociale huurwoningen lager..... Recapitulerend kan, de inschrijving van Boers daargelaten, worden gesproken van een geslaagde aanbesteding.’* (zie bijlage 1)

Op 22 maart jl. heb ik (WvK) gesproken met de heer Poortman, directeur van Nijhuis

Bouw in Apeldoorn. Hier volgt zijn relaas:

Tot aan 1993 heeft Nijhuis vijf jaar lang alle Nijkerkse aanbestedingen weten binnen te halen; zijn bedrijf had steeds het laagst ingeschreven.

Op 24 mei van dat jaar verandert dat. Poortman herinnert zich die besteding

nog als de dag van vandaag. Het ging toen om 106 woningen in Corlaer. Ingeschreven werd door V&T, Nijhuis, Boers en van Zwol. Aanwezig waren ook (i.v.m de te bouwen huurwoningen) de woningcorporaties uit Nijkerk en Nijkerkerveen. Namens de gemeente was o.a. Römer aanwezig. De gemeente werkte tijdens deze aanbesteding met een flip-over. Dat had Poortman nog niet eerder meegemaakt. Eerst werd opschudding veroorzaakt door Boers. Dit bedrijf had volgens Poortman haar huiswerk niet goed gedaan, maar kreeg de kans om de bieding alsnog aan te passen. Ook deze keer was Nijhuis de laagste inschrijver. Wel is het zo dat V&T iets lager zit als het gaat om alleen de prijs van de huurwoningen. Dat was wel eerder het geval geweest maar later werd het dan altijd zo geregeld dat de prijs van de huurwoningen ook voor de verhuurders aanvaardbaar werd. Uitgangspunt was bij de gunning altijd de totaalprijs. Die totaalprijs telde en Nijhuis was ca 20.000 gulden goedkoper dan V&T. Wel lag er tijdens de bijeenkomst ook een ander plan voor waarbij sprake was van iets andere gevelopzet. In dit plan kwam V&T iets goedkoper uit de bus dan Nijhuis. Omdat dit plan niet veel kans maakte werd er bij de aanbesteding dan ook geen rekening mee gehouden. (Het is volgens Poortman ook nooit uitgevoerd) Toch werd de aanbesteding niet aan Nijhuis gegund. Dit onder protest van Poortman die van mening was (en is) dat het niet oorbaar is wat er gebeurde. De gemeentelijke vertegenwoordigers en de architect waren het daar niet mee eens. Toch hield Poortman die dag staande dat Nijhuis recht heeft op gunning. Hij was daar toen heel boos over. Dat weet hij zich ook nu nog steeds heel goed te herinneren. Zoiets heeft hij nog nooit eerder meegemaakt. Uiteindelijk besloot de gemeente om die dag geen knopen meer door te hakken en gaf aan later uitsluitel te geven. De dagen en weken daarna heeft Poortman geregeld gebeld om te horen of hij het project nog kreeg. Tevergeefs. Pas weken later heeft hij te horen gekregen dat de opdracht naar V&T was gegaan. Hij was toen zo kwaad dat hij serieus heeft overwogen om de gemeenteraad in te schakelen en er een zaak van te maken. Van gemeentewege kreeg hij daarop te horen dat dit geen zin zou hebben en dat hij dan als 'onsportief' zou worden aangemerkt. Dat zou zijn kansen op projecten in de toekomst zeker niet groter maken. Uiteindelijk heeft Poortman het er toen maar bij laten zitten. Zijn aandacht ging weer naar andere bouwplannen en tot actie ging zijn bedrijf niet over. Blijft voor hem, ook nu nog, het onaangename gevoel te zijn 'gepiepeld: *'daarna zijn we nooit meer in Nijkerk aan de bak gekomen omdat V&T vaste voet had gekregen.'* Opmerkelijk is dat in het gemeentelijke verslag van de aanbesteding alleen melding wordt gemaakt van de problemen met Boers en met geen woord over de discussie / ruzie met Nijhuis.

**Conclusie: Dank zij een merkwaardige aanbesteding, waarin namens Nijkerk wethouder Ketelaars en de heer Römer ('de oude vriend van directeur Vos van V&T') de hoofdrol spelen, komt V&T in mei 1993 ten koste van de fa Nijhuis binnen als dé bouwer van de in Nijkerk te realiseren woningen.**

- Uit een bereidverklaring van 30 maart 1994 op papier van de gemeente Nijkerk en ondertekend door directeur Vos van V&T (bijlage 2) blijkt dat V&T meedingt voor het bouwprogramma 1994. De aanbesteding zal plaats vinden op 9 mei, ruim vijf weken later.  
Van de andere meedingende bedrijven (zie hieronder) is geen bereidverklaring in het archief te vinden.
- De afdeling Economische Zaken doet begin 1994 onderzoek naar de financiële positie van de mogelijk voor het bouwprogramma 1994 te selecteren bouwbedrijven. Op 22 maart verschijnt het volgende overzicht (jaar 1992) ondertekend door een ambtenaar EZ/BB met als paraaf 'Bro.' (K.H. Brouwer?)

bouwbedrijf	balanstotaal	eigen vermogen
Moes Zwolle	f 48 miljoen	f 23 miljoen
V&T	f 26 miljoen	f 6 miljoen
Nevanco Zwolle	f 328 miljoen	f 201 miljoen
Nijhuis Rijssen	f 40 miljoen	f 18 miljoen
Van Zwol Amersfoort	f 37 miljoen	f 31 miljoen
Thomasson Dura Hengelo	f 56 miljoen	f 39 miljoen

De ambtenaar trekt de conclusie is dat er weliswaar verschil is maar dat alle bedrijven liquide zijn en: *'zijn in staat om aan de opdracht van de gemeente Nijkerk te kunnen voldoen.'*

**Conclusie: Dat V&T hierbij als zwakste broeder uit de bus kwam, moge echter ook duidelijk zijn.**

Ook is het de vraag of dit relatief geringe eigen vermogen van V&T (6 miljoen) wel een risicoloze afhandeling van dit grote werk (ruim 21 miljoen) kon garanderen.

Van het verloop van de aanbesteding ontbreken heel veel stukken in het archief. Feitelijk zijn er alleen de inschrijfformulieren van een viertal bedrijven: Moes, V&T, Van Zwol en Thomasson Dura. Uit deze stukken wordt wel duidelijk dat directeur Poortman van Nijhuis Bouw, die zo sportief was geweest om zijn verzet tegen de gang van zaken bij de aanbesteding uit 1993 te staken, toch niet de beloning krijgt die hem was voorgehouden: Nijhuis wordt niet uitgenodigd. Ook het meest kapitaalcrachtige bedrijf uit het rijtje: Nevanco valt dat lot ten deel. Het 'arme' V&T echter wel.

Uit de inschrijvingen blijkt dat V&T de laagste inschrijver is: 21.138.250,- gulden; de anderen zitten daar niet ver vandaan. Met van Zwol, nummer twee, scheelt het slechts een kleine drie ton. Merkwaardig is dat er van de aanbestedingsbijeenkomst geen verslag in het archief te vinden is. En ook geen brieven waarin deze uitslag aan de inschrijvers wordt gemeld.

Op 14 en 17 mei neem ik contact op met de directeuren van respectievelijk Thomasson Dura en Moes. Directeur Spenkeling van Thomasson weet zich de aanbesteding nog vaag te herinneren maar kan geen details meer terughalen.

Bij directeur P.R. Nijhof van bouwbedrijf Moes (thans voorzitter van de Kamer van Koophandel in Flevoland) is dat anders. Hij kan zich herinneren dat hij graag in Nijkerk had willen bouwen, en dat hem na de inschrijving van 1994 was medegedeeld dat het 'de volgende keer wellicht wel zou lukken' Om die

reden heeft hij nog geregeld contact opgenomen met het verzoek weer mee te mogen dingen. Op een gegeven moment heeft hij zelfs het kantoor van de Holding in Nijkerk gevestigd; *'het was voor ons bedrijf een zeer interessant gemeente.'* Op een gegeven moment werd hem duidelijk dat verdere pogingen zinloos waren: *'V&T zat ijzersterk in het Nijkerkse zadel'*. In dat verband kon hij zich de heer Römer nog wel herinneren. Uit eigen beweging vroeg hij mij: *'speelde daar niet een familierelatie met het bedrijf dat de opdracht wel kreeg?'* Na enig doorpraten bleek dat de heer Nijhof deze informatie niet, wat heel goed mogelijk zou zijn, pas onlangs had verkregen. Hij wist het al enige jaren.

- Uit een brief van 14 juli 1994 van Römer aan V&T blijkt dat de afgesproken bouwplannen niet in één keer kunnen worden gerealiseerd. Uit een namens het college, door J.A Provoost geschreven vervolgbrief aan de directie van V&T ( bijlage 3), blijkt dat dit komt omdat mogelijk niet alle grond tijdig in handen van de gemeente is. Uit deze brief (gedateerd 6-10-1994) blijkt dat deze zaak in behandeling is bij Römer. Er wordt, als dat nodig mocht zijn, vervangende grond aangeboden; evt. op andere locaties.
- Uit de verder aanwezige stukken wordt volstrekt duidelijk dat de verdere uitwerking van deze bouw in de loop van 1994 vanuit het gemeentehuis door Römer wordt geleid.

#### **Conclusie over Corlaer:**

**De banden tussen V&T en Nijkerk worden stevig aangehaald. Daarbij is Römer de man die (mede) verantwoordelijk is voor het continueren van de contacten met V&T. Tot voorjaar 1994 gebeurt dat onder verantwoordelijkheid van wethouder en partijgenoot Ketelaars. (Römer is in Hilversum raadslid geweest voor de PvdA) Daarna neemt wethouder Wulfen de portefeuille RO van Ketelaars over.**

**Aangezien Nijkerk niet kan waarmaken wat het contractueel verplicht is, ontstaat er een verplichting ten aanzien van V&T. Toezeggingen aan tenminste een ander bedrijf (Moes) worden vervolgens niet nagekomen.**

## 2. Het grote monopoliespel: Groot Corlaer

- Toenmalig wethouder Wulfen is vanaf 1995 met RO-medewerker Van den Belt letterlijk de boer opgegaan om grond te verwerven voor de gemeente. Uitgangspunt is f 22,50 voor te bebouwen grond en f 10,- voor grond die agrarisch zal blijven maar toch moet worden aangeschaft. Dit blijkt uit een interne notitie van 8 juni 1995 van de hand van de medewerker EZ de heer K.H Brouwer. (bijlage 4) Adviseur Van Hoogmoed adviseert daarbij om rechtstreeks door te onderhandelen met de grondeigenaren. Uitgangspunt zijn de hierboven genoemde aankooprijzen.
- In ambtelijke notities wordt in 1995 geregeld gerept over het gemeentelijke voorkeursrecht (WVG) in relatie tot VINEX-locaties. Hoewel Brouwer op 23 juni aangeeft dat de WVG vermoedelijk pas per 1 januari 1996 voor Nijkerk van toepassing zou worden verklaard, blijft uit de stukken toch wat onduidelijk waarom de WVG wat betreft Groot Corlaer niet is toegepast. Vooral omdat klip en klaar is (bijvoorbeeld in een ambtelijk advies van 8 augustus 1995) dat het volgens de gemeente onverantwoord is om steeds maar weer over te bieden zonder dat daadwerkelijk zaken kunnen worden gedaan. Deloitte schrijft op blz. 32 van haar rapport van dat de gemeente een viertal onteigeningsprocedures zou hebben verloren, maar licht dat verder niet toe. Wij zijn hier in de dossiers Corlaer noch Groot Corlaer ook maar enig bewijs van tegengekomen.
- Met name Van Zwol was toen reeds krachtig in de markt. Overal waar de gemeente grond trachtte te verwerven, werd door dit bedrijf overboden, waardoor het zich een hechte positie verwierf als toekomstig partner van de gemeente.
- In een advies aan het college van 8 augustus 1995 wordt geconstateerd dat 'een projectontwikkelaar' de gronden van Van Esveld heeft gekocht. Het gaat om ruim 15 hectare in het toekomstige te bebouwen gebied van 'Groot Corlaer' en ruim 22 ha daarbuiten. De betaalde prijs is volgens de gemeentelijke inkoper de heer Van Drie van de Drieklomp ruim 8 miljoen gulden. Het eerdere door van Drie in overleg met wethouder Wulfen uitgebrachte bod van 5,565 miljoen (gebaseerd op het gemeentelijke uitgangspunt van f 22,50 voor gronden binnen en f 10,- voor gronden binnen de uitbreidingslocatie, dat later nog was verhoogd tot 7,4 miljoen) was daarmee overboden. Dezelfde koper blijkt ook nog eens de gronden van G, Ruitenbeek te hebben gekocht en bezit daarmee plm. 25 ha binnen en plm. 26 ha buiten het plangebied. (bijlage 5)
- Op 18 september 1995 lijkt duidelijk te worden wie de kopers zijn. Van Zwol en V&T schrijven dan namelijk gezamenlijk aan het college dat zij gronden hebben gekocht en zij bieden aan om met de gemeente samen te werken. *'Waarbij de grondpolitieke en huisvestelijke doelstellingen van de gemeente de randvoorwaarden zijn'*. (bijlage 6)
- Op 23 november 1995 volgt er een gesprek tussen Van Zwol en V&T enerzijds en de heren Van der Wijk, Van 't Woud en Knikker en wethouder Wulfen namens de gemeente anderzijds. Van Zwol en V&T maken bekend dat zij 60 tot 70 hectare grond hebben gekocht. De gemeente vraagt een voorzet te doen onder welke voorwaarden de gemeente deze gronden kan kopen. (bijlage 7)

- Op 20 december 1995 volgt het gevraagde voorstel van Van Zwol/V&T. Zij stellen als belangrijkste punten voor dat:
    - Van Zwol en V&T de grond met een open boekhouding voor de verkrijgingsprijs aan de gemeente zullen overdragen. Het betreft 69 hectare grond, aangekocht van de eigenaren: Davelaar, Ruitenbeek, Looijen, Van 't Weel en Esveld.
    - Er gezamenlijk met de gemeente ontwikkelingsafspraken worden gemaakt voor het gebied waarin het gemeentelijk programma is opgenomen voor 25 woningen per ha.
    - De gemeente zelf de vrije sector kavels verkoopt.
    - Van Zwol + V&T ook voor de sociale bouw zorgen.
  - De gemeente is aanvankelijk tegen deze plannen van Van Zwol en V&T. Op 29 januari 1996 wordt door het college besloten niet in te stemmen met dit voorstel. (bijlage 8) De verantwoordelijke ambtenaar Roelof Knikker omschrijft dit als volgt: *'gesteld wordt dat het gaat om 69 hectare. Dit klopt niet met de berekening van de gemeente. Het gaat om 64 hectare, waarvan slechts 33 hectare zich bevindt in het structuurplangebied. Voor de overige gronden van Van Zwol en V&T bestaan nog helemaal geen plannen ter uitbreiding van de kern Nijkerk. Om de projectontwikkelaars buiten de deur te houden heeft de gemeente hogere prijzen geboden aan de oorspronkelijke grondeigenaren dan in de exploitatieopzet aan verwervingskosten is geraamd. De projectontwikkelaars hebben hoger geboden. Het zou onlogisch zijn als de gemeente zich bereid verklaard om die duurdere gronden vervolgens van de projectontwikkelaars over te nemen, inclusief de extra voorwaarden. Onduidelijk is ook de voorwaarde 'met open boekhouding'. Toch is het gewenst overleg te hebben over de te voeren aankoop'*, aldus Knikker. Het college besluit dat men wel verder wil onderhandelen. Hierbij speelt, zo meldt het stuk, het advies van Mr. Van Wijnen mee (niet in het dossier aanwezig) om het sluiten van een definitieve overeenkomst met Van Zwol /V&T uit te stellen tot na de afronding van de onteigeningsprocedure Corlaer 1993. (opmerking WvK: uit deze opmerking van Van Wijnen blijkt opeens dat 'onteigenen' toch een serieuze optie was. Zie ook de opmerkingen die hier eerder over zijn gemaakt)
  - 1 maart 1996: een principeakkoord wordt bereikt. (bijlagen 9 A en B) De voorwaarden zijn de volgende:
    - alle gronden, (ca 70 hectare) zowel binnen als buiten het toekomstige bestemmingsplan, worden verkocht voor f 25 per meter. (de aankoopprijs was volgens van Zwol en V&T gemiddeld f 29 en volgens een in het dossier aangetroffen overzicht in totaal f 19.735.470,00) De hoogte van dit overeengekomen bedrag per m<sup>2</sup> is nogal in strijd met de eerdere uitgangspunten zoals medio 1995 in een advies van Hoogmoed waren genoemd en die door de gemeente als uitgangspunten waren aangehouden, namelijk f 22,50 binnen en f 10,- buiten het plangebied. Toch gaat de gemeente akkoord. Verder wordt afgesproken dat van Zwol en V&T 25 bouwclaims per hectare krijgen: dat zijn er volgens het akkoord: 'circa 875'. Men is dus blijkbaar uitgegaan van alleen de hectaren die binnen het plangebied liggen. Dit blijkt ook uit de zinsnede: *'Bij ontwikkeling van de gronden buiten het plan wordt opnieuw bekeken welke compensatie daar tegenover staat.'*
- Bij de onderhandelingen is ambtenaar Knikker, die zes weken eerder nog zeer

afwijzend op het voorstel van de ontwikkelaars reageerde, niet meer aanwezig. Wel zijn aanwezig de heren Brouwer, Römer, Van 't Woud en wethouder Wulfsen.

Dit blijkt uit een advies aan het college van 6 maart daarop volgend.

- Op 21 maart wordt een ontwerpovereenkomst met van Zwol en V&T aan het college voorgelegd. (bijlage 10 A en B) Inmiddels is vast komen te staan dat het om ruim 65 hectare grond en opstallen gaat betreft die Van Zwol en V&T hebben verworven. De totale investeringssom blijkt 16.322.950,- gulden. De gemeente betaalt dus (anders dan in het rapport van Deloitte staat) beduidend minder dan het bedrag waarvoor van Zwol en V&T de grond aankochten. De gemeente koopt uiteindelijk ruim 65 hectare aan.

Van Zwol en V&T worden in deze definitieve fase opeens in de gelegenheid gesteld om in totaal 1700 woningen te bouwen. Blijkbaar tellen nu de gronden buiten het plangebied opeens ook mee! In het contract staat namelijk te lezen: *'partijen gaan er van uit dat de aangekochte gronden in de nabije toekomst grotendeels nodig zullen zijn voor verdere stadsuitbreiding.'* Onduidelijk is op dat moment of deze bepaling in de overeenkomst uitsluitend de verworven gronden in Corlaer betreft of dat men ook mag bouwen op andere locaties binnen de kern Nijkerk, mocht er stagnatie optreden in Corlaer. Dit staat niet expliciet aangegeven.

In het advies staat ook het volgende te lezen: *'Hoewel van Zwol als koper te boek staat, is de aankoop gedaan in samenwerking met V&T en zullen beide B.V.'s gezamenlijk de woningbouw realiseren. In verband hiermede is op verzoek van Van Zwol in de overeenkomst V&T als medeondertekenaar vermeld.'*

**Conclusie: de suggestie die op 18 september 1995 door Van Zwol en V&T werd gedaan dat zij gezamenlijk de gronden hebben aangeschaft blijkt in ieder geval juridisch niet juist. Van Zwol is de koper.**

- In een verslag van een extra besloten commissievergadering (bijlage 11) legt Wethouder Wulfsen uit waarom de deal door de raad moet worden geaccepteerd: *'In Nijkerk hebben wij te maken met een bouwer. Deze wil niet zelf ontwikkelen en heeft de gemeente de grond aangeboden onder de voorwaarde dat hij mag bouwen. ... Bij een afwachtende houding is het niet uitgesloten dat de bouwer een projectontwikkelaar zoekt met alle gevolgen van dien voor de planning.'*

Ook de commissie is na de uitleg van de wethouder van mening dat: *'voorkomen moet worden dat de bouwondernemingen worden gedwongen de gronden door te verkopen aan projectontwikkelaars.'*

**Conclusie: niemand heeft deze avond blijkbaar in de gaten dat van Zwol en V&T gewoon projectontwikkelaars zijn. Het woord 'Projectontwikkelingsmaatschappij' staat nota bene in het logo van de feitelijke koper Van Zwol! Verder is ook zonneklaar dat de gemeente in alle voorafgaande en nog volgende stukken deze bedrijven steeds projectontwikkelaars noemt.**

**Advies: de wijze waarop Wulfsen hier de commissie bij de neus neemt en wat daarvan de achtergrond is verdient nader onderzoek.**

- Ook op 18 april is er een besloten bijeenkomst van de commissie RO. Daarbij zijn onder meer aanwezig: W. Römer en wethouder Wulfsen. (bijlage 12) De wethouder vertelt onder meer dat er in plangebied 1450 van de 1700 woningen kunnen worden gebouwd. De rest kan eventueel in 'de groene punt'

worden gebouwd.

Ook meldt hij: *'met deze deal heeft de gemeente alles behalve de gronden van Guliker en van Steeg en 1 ha van het Bouwfonds.'*

En verder op een vraag van commissielid Ruler: *'hoe en door wie geschillen over de goedkeuring van de verkoopprijs worden beslecht?',* dat: *'geschillen over de hoogte van de verkoopprijzen door de rechter worden beslecht.'*

**Conclusie: Tot op de dag vandaag wordt door voorstanders van deze deal gesteld dat de prijsbepaling voor de te verkopen woningen door V&T afhankelijk is van gemeentelijke toestemming. Dit blijkt toch iets ander te liggen. V&T bepaalt de prijs en de gemeente (waar weinig echte deskundigheid en gedurende lange tijd de met Vos bevriende Römer zit) verleent toestemming. Als de gemeente het niet eens is met de door V&T vastgestelde prijs, kan de prijs niet door de gemeente worden opgelegd, maar dient de rechter te beslissen. Dit heeft overigens, voor zover wij hebben kunnen nagaan, nooit plaatsgevonden.**

- Op 25 april komt het besluit in de raad en wordt de deal bezegeld.
- In de maanden daarna zullen V&T en Van Zwol nog ruim 28 ha voor de gemeente aankopen. Om deze grond in handen te krijgen worden nogmaals 681 bouwclaims aan V&T en Van Zwol afgegeven.

**Conclusie: hiermee wordt duidelijk dat wethouder Wulfen tijdens de besloten commissievergadering van 18 april wel erg optimistisch was toen hij suggereerde dat Nijkerk met de eerste aankoop al vrijwel alles in bezit zou krijgen.**

- In de contracten met Van Zwol en V&T is nooit duidelijk vastgelegd dat deze bedrijven op andere locaties binnen de kern Nijkerk mogen bouwen op het moment dat er stagnatie optreedt met het bouwprogramma in Groot Corlaer. Uit het rapport van Deloitte blijkt overigens heel duidelijk dat het hebben van een bouwclaim de reden is dat alleen V&T de gelegenheid krijgt om de zes opengevallen schoollocaties in Nijkerk te bebouwen. Een citaat uit 1999 van wethouder Wulfen uit Deloitte inzake de schoollocaties: *'Omdat we toch nog die bouwclaim van Vos hadden, hebben we besloten een deal te maken.'* En Kortlever: *'Ik had diverse marktpartijen benaderd over invulling van 6 schoollocaties in Nijkerk. ... Ik werd toen opeens geconfronteerd met het feit dat Cor Vos die contingenten had; hij had een bouwclaim. Vervolgens moest ik opeens met Cor Vos gaan onderhandelen, in plaats van met andere marktpartijen / beleggers, ten koste van de vrije marktwerking'*.
- Op 4 juli 2000 gaat er onder de verantwoordelijkheid van Römer een advies naar het college waarin wordt gesteld dat V&T door het Heijmans-concern is overgenomen. (bijlage 13) Ook word melding gemaakt van het feit dat de heer Vos per 1 januari 2000 is teruggetreden als directeur van V&T. Om die redenen is het volgens Römer *'duidelijker wanneer de contractposities door V&T worden beheerd. Voor de gemeente Nijkerk heeft de wijziging geen gevolgen.'*

Het college vindt dit een overtuigende argumentatie en gaat akkoord. Buitengewoon merkwaardig is dat de brief waarin Van Zwol en V&T dit verzoek aan het college richten is gedateerd op 7 juli. (Bijlage 14) Drie dagen eerder heeft Römer het verzoek al het college gestuurd!

Per brief van 1-09 –00 gaat de gemeente met deze constructie akkoord.

**Conclusie: de gemeente werkt hier heel nadrukkelijk mee aan het uitschakelen van de vrije mededinging. Daardoor hebben de**

**huizenkopers in Nijkerk sinds 2000 nog maar te maken met èèn bouwende en verkopende partij: V&T. Dit is in strijd met de mededingingswet en volgens ons vervolgbaar. Ook de rol van de gemeente is dubieus omdat zij toestemming heeft gegeven. Ook de overheid valt immers onder de bepalingen van de mededingingswet. Wij zullen ons rapport dan ook in handen van de NMA stellen. Of deze constructie de Nijkerkse huizenkopers geld heeft gekocht, en zo ja hoeveel, is onduidelijk en dient te worden uitgezocht. Onverklaarbaar is ook hoe kon het gebeuren dat het college een besluit nam op een verzoek dat pas later binnenkwam. Curieus is dat Römer het college aangeeft dat het feit dat zijn vriend Cor Vos zich terugtrekt als directeur van V&T een van de redenen is waarom het 'duidelijker' is dat er nu alleen met V&T zaken zal worden gedaan. Ook dit verdient nader onderzoek.**

- Heel veel werk hebben wij gehad met een merkwaardige overeenkomst tussen de gemeente en Cor Vos van V&T. Hij is in tweevoud ondertekend in Huizen op n.a.w. 30 november 1997, alleen door C. Vos en op alle bladzijden gewaarmerkt. Van gemeentelijke zijde is geen handtekening geplaatst. Op het eerst blad zijn alle relevante gegevens: naam ondergetekende, naam medeondergetekende namens de gemeente, datum besluit B. en W, oppervlakte, prijs en kadastrale ligging e.d., vervangen door een code. Bijvoorbeeld: 'Oveld 1^0^C en Oveld 2^0^C. enz. (het loopt door tot en met 10) Duidelijk is wel dat V&T de koper is en de gemeente de verkopende partij. In het contract wordt een zgn. a-b-c constructie mogelijk gemaakt, zodat V&T bij doorverkoop van de kavels geen overdrachtbelasting verschuldigd is. Dit zijn we in meer van de ter inzage liggende contracten tegen en is op zich niet ongewoon. Noch bij de notaris, noch bij het kadaster hebben we de officiële acte kunnen vinden. We komen hier bij de slotconclusies, waar wij ook wat zullen opmerken over het archief van Nijkerk, op terug.

### 3. Slotconclusie t.a.v. Groot Corlaer

De gemeente betaalt, na lang tegenstribbelen en na een ambtelijke personele wisseling waarbij in plaats van de heer Knikker William Römer aan het roer komt, geheel onverwacht 15 gulden meer dan men van plan was voor de gronden waar niet gebouwd zal worden. (ca 30 hectare) Dit kost de gemeente plm. 4,5 miljoen gulden. (op een aankoop van ruim 16 miljoen)

Op 1 maart 1996 komt deze deal rond en is er sprake van een aan de bouwers toegekende bouwclaim van circa 875 woningen. Op 21 maart is die claim ineens opgehoogd naar 1700 woningen. Daardoor zal de gemeente nog vele jaren met van Zwol en V&T zaken zal moeten doen. Ook op andere locaties zoals de schoollocaties.

In het jaar 2000 stellen deze twee bedrijven, die inmiddels onder Heijmans vallen, voor dat de contacten voortaan alleen via V&T zullen lopen. Nijkerk gaat daarmee akkoord waardoor de gemeente vanaf dat moment is overgeleverd aan één machtige partner.

Werken met twee bouwbedrijven had, ook al vielen beide onder Heijmans, tenminste nog enigszins tot onderlinge concurrentie geleid. Dat was voor de gemeente en haar inwoners beslist een betere positie geweest.

Wat opvalt is dat Römer, (die heel actief was in de Corlaer periode waarin hij mede de rode loper uitrolde voor V&T) in de stukken die gaan over de deal van 16 miljoen nauwelijks voorkomt. Maar hij is ook niet, zoals Deloitte stelt, helemaal afwezig. Hij is dat wel degelijk tijdens de essentiële bijeenkomst op 1 maart 1996 waarin het principeakkoord wordt bereikt.

Later, als de deals rond zijn, treedt hij weer naar voren. Met name in de periode waarin V&T het alleenrecht krijgt en daarna.

Het is duidelijk dat de gemeente Nijkerk op een afschuwelijke wijze in de tang zit. In de zomer van 2002 heeft Nijkerk van de provincie Gelderland voor 9,1 miljoen euro het recht gekocht om 400 woningen extra te mogen bouwen. (aldus de Amersfoortse Courant) Desondanks zit de gemeente volgens haar rapportage 'Woningbouwproductie' van 16 maart jl. nog tot 2014 geheel aan V&T vast. En zelfs dan, achttien jaar na het tekenen van het eerste contract, komt Nijkerk nog 175 kavels tekort om het contract met V&T vol te maken...

Sommigen blijven van mening dat dit contract een goede zaak is geweest. Het was een 'goede deal' volgens Wulfen en Van 't Wout (thans projectontwikkelaar) is nog steeds van mening dat Nijkerk baat bij dit contract heeft gehad.

## 4. Conclusie over het gemeentelijk archief

Het archief is lang niet compleet. De notariële akten van de door de gemeente (o.a. aan V&T) verkochte gronden zijn vrijwel nooit in het archief aanwezig. Ook misten we stukken rondom aanbestedingsprocedures. (met name het bouwprogramma 1994) De medewerker die ons hielp (hij is afkomstig uit de voormalige, in Nijkerk opgegane, gemeente Hoevelaken) heeft ons steeds verzekerd dat hij ons alles heeft gegeven wat er was. Wij hebben kunnen constateren dat dit haast wel moet kloppen want zelfs geheime stukken zijn ons royaal verstrekt en geen enkele maal is ons gezegd dat wij op grond van de uitzonderingsgronden van de Wet Openbaarheid van Bestuur bepaalde documenten niet mochten inzien. Wij hebben daar ook naar gevraagd, maar het antwoord was steeds: 'u heeft alles gekregen dat er is.'

Om die reden liggen twee aanbevelingen voor de hand:

1. Uitgezocht dient te worden hoe het kon gebeuren dat er op redelijk grote schaal archiefstukken zijn verdwenen. Wie was of is daarvoor verantwoordelijk en wat was de reden?
2. Hoe kan de gemeente Nijkerk in de toekomst een verantwoord beheer van het archief waarborgen? In die zin wil ik artikel 3 van de archiefwet uit 1995 citeren:

*'De overheidsorganen zijn verplicht de onder hen berustende archiefbescheiden in goede, geordende en toegankelijke staat te brengen en te bewaren, alsmede zorg te dragen voor de vernietiging van de daarvoor in aanmerking komende archiefbescheiden.'*

Dat daarmee niet een actueel archief wordt bedoeld zal geen uitleg behoeven.

## B. De binnenstedelijke projecten van Nijkerk.

Onderzocht zijn de documenten betreffende de gang van zaken bij de ontwikkeling van

1. de Zuidelijke Entree
  2. Het monumentenbeleid
  3. Het project Oosterpoort
- En wel in hun onderlinge samenhang.

### 1. De Zuidelijke Entree

#### Voorgeschiedenis

Al in 1991 geeft de Boni aan te willen vernieuwen, korte tijd later komt De heer Van de Pol van Nijkerkerhoof erbij met een ontwikkelingsplan voor het gebied. De heer Römer onderhandelt keihard namens de gemeente met de heer Van de Pol. De heer Van de Pol onderhoudt het contact met de Boni. De Boni praat mee maar blijkt later niet ingestemd te hebben met een plan van architectenbureau SVP uit Amersfoort (i.o.v. Van de Pol) dat al door de gemeenteraad is goedgekeurd. Van de Pol zoekt een financier en wordt in contact gebracht met Aprisco. Aprisco is een projectontwikkelaar van de familie Ziengs, die een goede bekende is van de heer Van den Tweel, de eigenaar van nogal wat panden, o.a van het Nijkerkse grootgrutterfiliaal Albert Heijn. Namens Aprisco treedt de heer Philip Schaap op. De heer Van de Pol loopt vast in de harde onderhandelingen over de grondprijzen, de parkeerplaatsen en de doorbraak naar de Langestraat. Hij geeft het op, hij moet een schadevergoeding aan de gemeente betalen wegens niet nagekomen verplichtingen. (Bijlage 15)

Aprisco wil wel de gronden maar niet het ontwikkelingsplan (van SVP) van de Zuidelijke Entree van Van de Pol overnemen. Zij komen met een eigen plan. Ook heeft Aprisco moeite met de eisen die de Boni stelt.

#### **Gesprek tussen de heer Van de Tweel en Römer en twee andere ambtenaren: Brouwer en Van de Belt. (d.d.14-03-1997)**

Römer geeft in dit verslag (bijlage 16) weer wat hij met Van de Pol besproken heeft, met name dat er overeenstemming is met de heer Van den Tweel over het eerst ontwikkelen van de Zuidelijke Entree, voordat men aan het Molenplein begint.

De heer v.d. Tweel zegt: *'dat er in Nijkerk wat moet gebeuren. Er hebben zich twee projecten aangediend, die niet tegelijk kunnen worden ontwikkeld, omdat daarvoor gewoon te weinig ruimte is. Er is overleg geweest met de heer v.d. Pol en de afspraak is gemaakt, dat begonnen wordt met de 'zuidelijke entree'. Daarna zal het Molenplein en omgeving ontwikkeld worden.*

*Er is contactgezocht wordt met een projectontwikkelaar(Aristo b.v.) Later veranderde de naam van dit bedrijf in Aprisco. (WvK)*

*Hij zal het gebied aan de projectontwikkelaar verkopen. Desondanks zal hij op de achtergrond toch wel mee blijven sturen. Naar buiten toe zal hij geheel buiten deze ontwikkeling staan.*

*De gemeente kan gewoon doorgaan met een reactie op het rapport. (van de hand van Kardol, betreft winkelstand) Dit zal wel uitmonden in het instellen van een werkgroep o.i.d.*

*Daarna wordt er nog in zijn algemeenheid gesproken over bedrijfsverplaatsingen (Spar-supermarkt (nu Super De Boer aan de Torenstraat) en de gesprekken die Kardol met ondernemers heeft gevoerd.*

*De afspraak wordt gemaakt dat de heer Van den Tweel deze laatste gegevens de gemeente vertrouwelijk zal toezenden.'*

**Conclusie:**

**Duidelijker bewijs van de invloed van de heer v.d. Tweel, (AH) in samenspraak met Römer, op het gemeentelijk beleid is er niet te vinden. Hier is duidelijk sprake van belangenverstrengeling. Dit speelt eveneens bij de subsidieverlening voor de Retourette.**

**Gesprek van wethouder Wulfen en de heer Römer met Van de Pol en mevr. Zwaan. (dd. 06-11-1997)**

De heer v.d. Pol deelt o.a. mee: *'Om Boni eruit te krijgen is een gezamenlijke actie van Aprisco, Nijkerkerhoof en de gemeente gewenst. (bijlage 17)*

**Notitie van Cees Kortlever aan wethouder Wulfen. (d.d. 25-11-1997)**

De heer C. Kortlever, ingehuurd als extern deskundige, komt met een andere benadering en stelt voor Aprisco en Boni te laten samenwerken. (Bijlage 17)

**Overleg Philip Schaap, William Römer, Cees Kortlever. (d.d. 22-01-1998)**

Tijdens dit overleg worden onderling afspraken gemaakt o.a. dat het project wordt uitgevoerd door V&T. De gemeente stemt hiermee in. (bijlage 18)

Verder zal Cees Kortlever een lijstje met architecten en een projectvoorstel maken.

**Conclusie:**

**Römer had blijkbaar al toestemming van Wulfen gekregen om V&T het project te gunnen. Er heeft geen openbare inschrijving plaatsgevonden, de twee acties van de heer Kortlever hebben geen effect gehad: Aprisco heeft de architect gekozen en er is geen projectplan gemaakt zo blijkt uit de latere foutenanalyse van de heer Kortlever.**

**Duidelijk is dat de gemeente hier alle regie uit handen geeft.**

**B&W special. (d.d. 18-02-1998)**

Het college spreekt bij monde van Wulfen zijn vertrouwen uit in Aprisco. Aprisco wil in één keer de te verwachte kosten van de gemeente bij de ontwikkeling van de drie projecten Zuidelijke Entree, winkelcentrum Paasbos en Molenplein afkopen.

De gemeente zegt dat *vooralsnog* niet te willen; maar wil eerst de zuidelijke Entree afwerken. (Bijlage 19)

Het college stelt als voorwaarde voor verdere samenwerking met Aprisco, *'dat deze b.v. de tot nu toe door de gemeente gemaakte kosten en geleden schade vergoedt.'*

Onduidelijk is of er, toen of later, met Aprisco afspraken over gemaakt zijn. En op welke wijze Aprisco al dan niet aan de voorwaarde voor verdere samenwerking heeft voldaan. We hebben daar niets over kunnen vinden.

Daarna zijn de kaarten geschud en het hoeft geen verbazing te wekken dat Aprisco bij monde van de heer Schaap meedeelt dat de heer Cor Vos zal optreden als bouwcoördinator. Immers: al in 1998 was de gemeente akkoord gegaan met uitvoering door Vos en Teeuwissen. (Bijlage 20)

Er heeft dus geen aanbesteding plaatsgevonden.

Later zal Vos medelen hoe de eigendomsverhoudingen en de exploitatie van de parkeergarage geregeld moeten worden.

Onduidelijk is de rol van de heer Kortlever in het geheel. Zijn invloed op de gang van zaken bij de Zuidelijke Entree blijkt gering: Aprisco kiest de architect en ook een projectvoorstel hebben we niet in de stukken aangetroffen.

Op 16-11-1999 schrijft de heer Kortlever een advies om in de toekomst de zaken anders aan te pakken. Hij maakt een goede analyse van wat er misging met de Zuidelijke Entree. En stelt voor met een Plan van Aanpak te werken waardoor de gemeente meer de regie kan behouden.

Hij schrijft dat Plan van Aanpak voor het Oosterpoort project, waarbij hij het wensenlijstje van Aprisco als uitgangspunt neemt. Alle objecten in het gebied zullen gesloopt worden.

**De vraag is hoeveel speelruimte Kortlever had met Römer en Van den Tweel als stuurlui naast zich? Voor ons was niet na te gaan wat de exacte invloed van Römer en Van den Tweel is geweest.**

## **2. Het Monumentenbeleid**

**Brief van de heer Ceelen, Ridder en Witzel.** (d.d. 14-12-1998; bijlage 21)

De schrijvers beklagen zich erover dat de vergaderingen van de commissie de laatste twee jaar herhaaldelijk komen te vervallen omdat er niet genoeg te bespreken zou zijn. Naar hun mening is er zeer veel aan de orde, o.a. de toekomst van het Molenplein.

**Antwoord van de heer Blok, toenmalig hoofd bouw en woning toezicht** (d.d. 12-04-1999; vier maanden later!)

Naar zijn mening zijn de genoemde onderwerpen voldoende aan bod gekomen.

Het ging in die tijd om monumenten in het gebied van de Zuidelijke Entree en de Oosterpoort. Er heeft geen archeologisch onderzoek plaats gevonden bij het graven van de parkeergarage onder de Boni. De monumentencommissie heeft zich in eerste instantie niet gebogen over de Eierhal en de Marechausseekazerne. Ook een voorstel voor het aanwijzen van delen van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht, een initiatief van ambtenaar G. van der Zee, is niet van de grond gekomen. Het argument van de heer Blok was dat eerst de invulling van de Oosterpoort bekend moesten zijn.

### **Conclusies:**

- 1. De heer Blok heeft met zijn handelwijze in 1997 en 1998 de rol van de monumentencommissie als adviesorgaan van de gemeente geminimaliseerd.**
- 2. De monumentencommissie zelf is naar onze mening veel te passief geweest.**

### 3. Het Oosterpoortproject

Op verzoek van de monumentencommissie is er in 1998 door het Gelders Genootschap onderzoek naar de pakhuizen en de Eierhal gedaan. De conclusie was dat het om behoudenswaardige objecten gaat. Maar de gedane aanbevelingen om de pakhuizen tot gemeentemonument te maken, speelden in de planontwikkelingen aanvankelijk geen enkele rol. In de in 2000 gepubliceerde schetsplannen van Aprisco werd zelfs alles vanaf de Kleterstraat tot aan de Oranjelaan gesloopt.

Vaststaat dat het de Stichting Stadsgezicht Nijkerk (SSN) is geweest die door het aanvragen van de status van Rijksmonument voor de Eierhal het project een andere richting heeft gegeven. De Kazerne en de Eierhal zouden ingepast worden, maar de pakhuizen werden afhankelijk gemaakt van de onderhandelingen met Aprisco.

Naar aanleiding van de eerste aanvraag van de SSN is er in 2001 een gemeentelijke hoorzitting geweest met de eigenaar, de heer Tavenier van Aprisco. Van die eerste hoorzitting, met juridische ondersteuning, is geen verslag gemaakt. Dit blijkt althans uit een verslag van een andere hoorzitting met vertegenwoordigers van Aprisco dat de SSN wél ontvangen heeft. Op dit punt is volgens ons de gemeente in gebreke gebleven. Volgens de monumentenwet moet de aanvrager namelijk een verslag krijgen van de hoorzitting met de eigenaar van een pand waarvoor de monumentstatus is aangevraagd.

Naar aanleiding van de aanvragen van de Stichting Stadsgezicht heeft de gemeente een onderzoek laten doen naar het historisch karakter van het Molenplein en haar omgeving. Het resultaat was een rapport van het bureau Lantschap. Maar dit werd door het college niet aan de raad ter beoordeling voorgelegd. De conclusies en aanbevelingen werden ook niet als uitgangspunt voor beleid genomen.

Het rapport verdween in een lade en pas door vragen van de inmiddels samenwerkende drie stichtingen, Stichting Stadsgezicht, Stichting de Oostermolen en de stichting Oud Nijkerk, is het weer boven water gekomen.

Niet duidelijk is wie ervoor verantwoordelijk is dat dit rapport ter zijde werd gelegd.

Ook blijft tot op heden de vraag onbeantwoord waarom de heer Kortlever in zijn Programma van Eisen de projectontwikkelaar als eerstverantwoordelijke voor het project aanmerkt. Dit is in tegenspraak met de verklaring van wethouder Walet dat hij (de gemeente dus) de regie voert en dus eerstverantwoordelijk is.

Verder blijft het de vraag waarom de heer Kortlever in een antwoord op een brief van de SSN over de verontrustend hoge leegstand onjuiste cijfers over de winkelleegstand gebruikte. Hij beweerde dat er geen sprake was van leegstand boven het landelijk gemiddelde. Bij het WOB-onderzoek is ons door de ambtenaar die ons van dienst was gemeld dat de gemeente niet in het bezit is van het rapport van bureau Locatus dat hier over gaat. Dus hoe kan de heer Kortlever aan deze (wat ons betreft verkeerde) informatie komen?

Wij weten dat de Kamer van Koophandel nog niet zo heel lang geleden heeft gerapporteerd dat Nijkerk gezien haar voedingsgebied (aanwezige koopkracht) ruim van winkels was voorzien. Gewone Nijkerkers en hardwerkende middenstanders constateren dat al jaren.

Alles overziend kunnen we constateren dat er in Nijkerk telkens opnieuw, en telkens op andere plaatsen, winkelleegstand optreedt, gevolgd door een zekere verpaupering. Daarna wordt er op deze locaties door bouwende ondernemers relatief goedkoop aangekocht en herontwikkeld. Dit is ons door meerdere, soms zwaar gedupeerde middenstanders en vaak ook op eigen initiatief, gemeld. De woningen

die daar dan worden teruggebouwd worden vlot afgezet; met de winkels gaat dat beduidend moeizamer. Maar uiteindelijk komen die ook weer vol en is een volgend deel van het centrum aan de beurt.

We kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de bouwende ondernemers hier garen bij spinnen. De middenstand en het historisch hart van de stad betalen de prijs.

**Conclusie: nader onderzoek zal moet uitwijzen of onze analyse klopt. De gemeenteraad zal hierin het voortouw moeten nemen.**

In dit verband is het van belang te melden dat we niet hebben kunnen vaststellen van wie het idee afkomstig is dat er in Nijkerk geen plaats is voor twee pleinen. Met dit argument wordt in de (concept) Nota van Uitgangspunten het volbouwen van het Molenplein (met voornamelijk woningen) gemotiveerd.

Ook hebben we tot op heden nog steeds niet de volledige correspondentie van de gemeente met het architectenbureau over de opdracht ontvangen.

Inmiddels is ons echter uit de notities van de startbijeenkomst duidelijk geworden dat het de stuurgroep is die deze vraag over de twee pleinen heeft opgeworpen.

**Conclusie: omdat ons niet de informatie is gegeven die nodig is voor een afgewogen oordeel, is het ons niet mogelijk om alle vragen te beantwoorden.**

**Ook niet over de mogelijke sturing op de achtergrond van Aprisco en de bedrijven van heer Van den Tweel.**

**Gezien de eerdere ervaringen met deze bedrijven gaan wij er van uit dat de raad het college zal opdragen om er vanaf nu voor zorg te dragen dat de plannenmakerij met betrekking tot (met name) de Oosterpoort volstrekt transparant zal verlopen. Waarbij de historische belangen van de stad zwaar worden meegewogen.**

## **4. Ons onderzoek in relatie tot het Deloitte rapport.**

### **A. De Zuidelijke entree**

Onder punt 9.3.2. zegt Deloitte dat Nijkerkerhoof BV de Boni exploiteert. Dat is niet juist. De Boni was van Prisma Food bv. De heer Van de Pol is juist gestruikeld over het feit dat hij de instemming van de Boni met zijn plan niet zwart op wit had gekregen.

Deloitte verwoordt onder het kopje Analyse (blz.37) een conclusie, namelijk dat Römer in de beginfase slechts beperkt betrokken is, en vanaf 1997 als afdelingshoofd RO meer bij dit project betrokken is. Dat is een neutrale vaststelling van een feit.

### **B. Dossier Oosterpoort/ Molenplein**

Deloitte heeft de voorgeschiedenis van dit project van voor 2000 niet bij haar onderzoek betrokken en trekt daaruit de conclusie dat de rol van de heer Römer beperkt is tot adviseur.

#### **Opmerking:**

Dat mag formeel dan wel zo zijn, maar de vraag blijft in hoeverre de heer Römer samen met de heer Van den Tweel op de achtergrond meegestuurd heeft tot januari 2004.

## 5. Conclusies binnenstedelijke projecten:

### Uit de documenten blijkt:

1. Dat de heer Römer afspraken heeft gemaakt met de heer Van den Tweel dat deze mee zal sturen bij de uitvoering van de projecten van Aprisco.
2. Dat de heer Römer een rol heeft gespeeld bij het aanwijzen van V&T als bouwer voor de Zuidelijke Entree.
3. Dat deze gang van zaken door wethouder Wulfsen gesanctioneerd is en vervolgens door college en raad goedgekeurd.
4. Dat de heer Van den Tweel zijn lidmaatschap van gemeenteraad, raadscommissies en gemeentelijke adviescommissies deels openlijk en deels op de achtergrond gebruikt heeft om zijn persoonlijke, zakelijke belangen te behartigen.

### Vragen:

Zowel ons onderzoek als het onderzoek van Deloitte roepen een aantal vragen op:

1. Hoe is het mogelijk dat de politiek en bestuurlijk verantwoordelijken de belangenverstremgeling van de heer Van den Tweel tot op heden hebben gedoogd? (Bij de behandeling van het Deloitte –rapport zijn er kritische woorden over betrokkenheid van de heer Van den Tweel gesproken maar de raad heeft daaruit geen conclusies getrokken. (Dat heeft hij zelf gedaan!)
2. Duidelijk blijkt dat Wulfsen en Römer afspraken hebben gemaakt om V&T de Zuidelijke entree te laten bouwen. In zijn stuk ‘Ervaringen Zuidelijke Entree’ van 16-11-1999 concludeert de heer Kortlever dat de gemeente de regie uit handen heeft gegeven bij dit project. Ook is de mededinging uitgeschakeld. Zie de eerdere opmerking van de heer Kortlever op blz. 12.  
Wat heeft wethouder Wulfsen er toe gebracht de regie over de Zuidelijke Entree uit handen te geven? Wat heeft deze handelwijze de gemeente gekost?
3. Wat is de werkelijke behoefte aan winkelruimte in Nijkerk? En hoe verhoudt deze behoefte zich met de behoefte van bouwende bedrijven die het liefst woningen bouwen? Welke afwegingen wordt daarbij gemaakt ten aanzien van het Nijkerks historisch erfgoed? En wie zijn de werkelijke beslissers in deze stad?

### Aanbeveling

Het antwoord op deze vragen zou de gemeenteraad moeten geven door middel van het houden van een raadsenquête, waarbij zij getuigen onder ede kunnen horen.

## Finale conclusies:

### Er zijn in deze zaak vele gedupeerden;

- **De gemeente zelf.**  
We noemen slechts: de veel te hoge prijs voor grond waar niet op gebouwd zal worden. (4,5 miljoen gulden= ruim 2 miljoen euro) en de betaling van 9 miljoen euro aan de provincie om een extra contingent door V&T te bouwen woningen 'bij te kopen'. Daarnaast is er de imagoschade.
- **De inwoners.**  
Uiteraard zijn en worden de kosten voor de gemeente uiteindelijk door de inwoners opgehoest. Hetzij via de OZB, hetzij doordat er is bezuinigd op noodzakelijke voorzieningen en/of op het noodzakelijke beheer van het historisch erfgoed in de stad.  
Aangezien de mededinging is uitgeschakeld is het te verwachten dat de kopers van de huizen in met name Groot Corlaer extra gedupeerd zijn. V&T bepaalde zonder enige concurrentie de prijzen en de gemeente heeft haar toestemmende bevoegdheid slechts marginaal benut.
- **Andere bedrijven.**  
Het spreekt voor zich dat ook diverse bouw- en andere bedrijven zijn gedupeerd doordat zij op geen enkele wijze in staat waren om ook maar iets in Nijkerk te kunnen realiseren.

Het keiharde bewijs van fraude en corruptie (de smoking gun!) hebben wij niet kunnen vinden. Dat lag ook niet erg voor de hand aangezien wij slechts gemeentelijke documenten als bron hadden en ook geen mensen hebben kunnen horen. (en al helemaal niet onder ede) Toch zijn wij van mening dat wij wel degelijk schokkende vormen van belangenverstremgeling hebben aangetroffen. En ook doelgerichte en geslaagde acties, gesanctioneerd door het gemeentebestuur, die gericht waren op het uitsluiten van gezonde mededinging. Vanuit de gangbare theorieën inzake corruptie en fraude<sup>1</sup>, staan, wat ons betreft ,dan ook alle seinen in deze zaak op rood.

We noemen de belangrijkste elementen waarop wij deze stelling baseren:

- De wijze waarop V&T 'op de bok' is gezet ontbeert, vanuit de gemeente bezien, elke rationele en zakelijke logica.
- Het private en publieke domein zijn in Nijkerk onvoldoende gescheiden.
- Het gemeentelijk archief is op cruciale en gevoelige onderdelen incompleet. 'Transparantie achteraf' is dan moeilijk realiseerbaar. Dat kan sommigen prima uitkomen.
- Er heerst al heel lang een intern gerichte doofpotcultuur op het gemeentehuis.
- Het heeft jarenlang ontbroken aan functieroulatie en degelijke interne controle.
- En tenslotte: er zijn aantoonbaar financieel gedupeerden.

Om die reden vinden wij het noodzakelijk dat er verder onderzoek komt waarbij ook tot nu toe niet beoordeelde delen van het archief (als die alsnog kunnen worden opgespoord) kunnen worden betrokken.

---

<sup>1</sup> Zie ook: het Jaarboek Fraudebestrijding 2004 van Kluwer. (ISBN 90-13-01207-8)

Maar nog belangrijker is dat alle betrokkenen onder ede kunnen worden gehoord.

Heel nadrukkelijk speelt ook het volgende een rol:

Wie spreekt er de waarheid over de bekendheid met de nevenactiviteiten van de heer Römer? Burgemeester Vries of oud wethouder Van de Steege? Wanneer de burgemeester, samen met oud-gemeentesecretaris Verheij wel op de hoogte is gebracht door de heer Van de Steege, dan heeft burgemeester Vries niet alleen in het openbaar onwaarheid gesproken maar is hij ook als bestuurder in gebreke gebleven door niet in te grijpen. Had hij dat wel gedaan dan had veel schade voorkomen kunnen worden, zoals o.a. de kosten van het Deloitte-onderzoek. Ook hier dient de onderste steen boven te komen.

## **Aanbeveling**

**Wij willen de gemeenteraad van Nijkerk adviseren om door middel van het houden van een raadsenquête, waarbij zij getuigen onder ede kunnen horen, alle bovenstaande zaken nader te onderzoeken.**

**Zelf zullen wij, gezien de duidelijke aanwijzingen dat er mogelijk sprake is van laakbare en zelfs strafbare gedragingen, onze bevindingen overdragen aan:**

- **de gemeenteraad en het college van Nijkerk.**
- **De commissaris van de Koningin te Gelderland.**
- **De minister van Binnenlandse Zaken.**
- **De NMA en**
- **Het Openbaar Ministerie.**

**Tenslotte adviseren wij college van B. en W en de gemeenteraad van Nijkerk om de interne controle sterk te verbeteren.**

### **Toelichting:**

Het verder invoeren en verbeteren van functieroulatie, functiescheiding en het onmogelijk maken dat er ambtelijke en / of bestuurlijke koninkrijkjes ontstaan verdient de hoogste prioriteit. Daarbij dient het college meer werk te maken van de actieve informatieplicht en zal het college haar controlerende rol veel sterker moeten oppakken.

Aangezien het niet alleen gaat om de structuur, maar ook om de cultuur, is het goed dat er naar aanleiding van het rapport van Deloitte al is toegezegd dat er veel en grondige aandacht komt voor het begrip integriteit.

Daarnaast willen wij u adviseren om bij het aannemen van nieuwe leidinggevende medewerkers specifiek op dit aspect te letten. Het moet immers 'tussen de oren' zitten en goed voorbeeld doet daarbij goed volgen.

1 juni 2004,

Kees van den Heuvel

Jan Nobel, schrijver concept 'Binnenstedelijke projecten',

Peter Niehorster en

Wouter van Kouwen, schrijver 'Nieuwbouwplannen in agrarisch land' en eindredacteur.

## | Verantwoording:

In de herfst van 2003 ben ik benaderd door enkele mensen uit het Nijkerkse met de vraag of ik bereid zou zijn om me eens in een paar zaken te verdiepen die in hun woonplaats spelen. Aanleiding was mijn boek: *'Vertrouwelijk?'*<sup>2</sup>, dat als ondertitel meekreeg: *'verslag uit de besloten wereld van het openbaar bestuur'*. Na enig vooroverleg en het bestuderen van mij toegezonden krantenknipsels heb ik daar ja tegen gezegd.

Vooropgesteld: ik heb geen belangen in Nijkerk en ben, voor maandag 9 februari 2004, zelfs nog nooit in deze gemeente geweest. Enkele particulieren hebben mijn reis-, verblijf- en kopieerkosten vergoed.

Het eerste onderzoek dat ik in februari jl. publiceerde, was gebaseerd op de al genoemde krantenartikelen, openbare informatiebronnen van de Kamer van Koophandel en het Kadaster. Maar ook op mondelinge gesprekken met Nijkerkers en diverse e-mails die mij zijn toegezonden. Daarnaast was internet ook een belangrijke bron.

Belangrijkste conclusie was dat ambtenaar W. Römer (we noemden hem toen nog R.) een eigen BV had op het gebied van onroerend goed. Er waren ook sterke aanwijzingen dat zijn BV: Marilma zaken deed met bedrijven waar hij ook als ambtenaar mee te maken had.

Volkomen los van mijn onderzoek was dit vrijwel tegelijkertijd ook uitgezocht door journalist Kees van den Heuvel van 'de Nijkerker'.

Inmiddels heeft Deloitte deze zaak uitgezocht. Voor de onderzoeksresultaten verwijs ik graag naar het rapport dat in opdracht van B. en W is gemaakt en uitgebracht. Het is te lezen op de website van de gemeente. In onze bevindingen komen we er een enkele maal op terug.

Na het verschijnen van mijn eerste, nog wat voorzichtige en globale rapport ben ik met enkele journalisten (waaronder eerdergenoemde Kees van den Heuvel) en enkele betrokken Nijkerkers in het gemeentehuis in de dossiers gedoken die men ons als gevolg van ons beroep op de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) ter beschikking had gesteld. De medewerking van de ambtenaar van de gemeente die ons terzijde stond was uitstekend. Alles wat men kon vinden werd, volgens hem, voor ons uit de kast gehaald. Er was koffie en thee en de eerste keer zelfs een kopieerapparaat.

Daarna zijn we aan het schrijven gegaan.

Nadat een viertal concepten waren geschreven en besproken, werd eind mei de definitieve tekst vastgesteld en kon het rapport worden geproduceerd.

Mijn dank gaat uit naar de mede- ondertekenaars: Jan, Kees en Peter en naar de mensen die ons op het gemeentehuis zo vriendelijk hebben geholpen, met name de heren Doeven en Heiner.

1 juni 2004,

Wouter van Kouwen.

**dos. wouter van kouwen**  
Hansdijk 11  
3903 SK Bunnik  
tel. 030-2460177  
mob. 06-18398124

<sup>2</sup> voor meer informatie over 'Vertrouwelijk?' zie: [www.woutervankouwen.nl](http://www.woutervankouwen.nl)

## **| Bijlagen:**

Zijn op verzoek verkrijgbaar.