

## **Persbericht**

Woerden, 24 april 2012

### *Onderzoek*

## **Gebrek aan vertrouwen zit soepel verkoopproces Arsenaal in de weg**

**Aan de zorgvuldigheid lag het niet. Dat is een duidelijke conclusie uit het onderzoek naar het verkoopproces van het Arsenaal. En heeft de gemeente Woerden in dit proces ook altijd adequaat gehandeld? Feitelijk wel. De gemeente heeft meebewogen in de onderhandelingen en reageerde snel in de asbestkwestie. Het gewenste resultaat is echter niet behaald. De onderzoeker concludeert dat gebrek aan vertrouwen het verkoopproces negatief heeft beïnvloed. Het inschakelen van een makelaar als professionele zaakwaarnemer heeft aan deze ontwikkeling onvoldoende tegenwicht kunnen bieden.**

### **Aanleiding tot het onderzoek**

In de raadsvergadering van 26 januari is het proces rond de verkoop van Het Arsenaal aan de orde geweest. Op dat tijdstip waren de onderhandelingen tussen de gemeente en de kopende partij stilgelegd. Na een half jaar onderhandelen waren partijen, die aanvankelijk welwillend tegenover elkaar stonden, niet nader tot elkaar gekomen. Hoe heeft het zover kunnen komen? Ook de discussie over de aanwezigheid van asbest in het pand gaf aanleiding tot kritische raadvragen.

Met instemming van de raad heeft het college van B&W een onderzoek laten uitvoeren naar de rol van de gemeente in het verkoopproces. Centrale vraag in het onderzoek is: heeft de gemeente in dit proces zorgvuldig en adequaat gehandeld?

Drie aspecten zijn nader bekeken: de onderhandelingen, de asbestkwestie en het beschikbaar stellen van tekeningen van het pand door de gemeente.

### **De onderhandelingen**

De onderhandelingen spitsten zich toe op de bestemming die op het pand ligt en financiële afspraken. Het in het rapport gepubliceerde e-mailverkeer laat zien dat tijdens het proces van onderhandeling een sfeer van wantrouwen groeide. Beweging bij de ene partij werd consequent negatief geïnterpreteerd door de andere partij. De onderzoeker heeft hiervoor geen rechtvaardiging kunnen vinden. De feiten laten zien dat de gemeente op diverse punten de koper tegemoet getreden is. De koper zelf heeft deze flexibiliteit niet laten zien. Uiteindelijk heeft het college van B&W op 17 januari de exclusieve positie van de koper waarmee onderhandeld werd tenietgedaan. "Andere partijen zijn welkom in de onderhandelingen. Echter wanneer de (red: potentiële) koper alsnog akkoord gaat met de voorwaarden, komt hij nog steeds in aanmerking als koper van het pand."

### **De asbestkwestie**

Naar de mening van de onderzoeker kreeg de asbestkwestie de lading die deze gekregen heeft door het gebrek aan vertrouwen en de samenloop in de tijd met het stilleggen van de onderhandelingen door de gemeente. Binnen de kaders van het onderzoek blijkt niet dat daarbij iets anders dan toeval in het spel is.

Een eerste asbestonderzoek in opdracht van de gemeente is 20 december uitgevoerd.

Op grond van het feit dat het onderzoek werd uitgevoerd door een erkend onderzoeksbureau mocht de gemeente verwachten dat zij een gedegen rapport in handen kreeg. Het rapport gaf aan dat in het Arsenaal op beperkte schaal asbest aanwezig was. Nadat de koper met een eigen onderzoeksresultaat naar buiten kwam, heeft de gemeente onmiddellijk een tweede

onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek toont aan dat de vermoedens van de potentiële koper juist zijn. Iets dat de gemeente niet te verwijten valt. De enige kanttekening die hierbij gemaakt kan worden is, dat de gemeente wellicht zelf uit het historische bouwdoosje had kunnen opmaken dat tijdens een eerdere verbouwing asbesthoudend materiaal was toegepast.

#### **Het beschikbaar stellen van tekeningen**

Hoewel de potentiële koper bij herhaling aangeeft nooit tekeningen gekregen te hebben, toont onder meer het e-mailverkeer aan dat steeds welwillend is gereageerd op verzoeken van de koper. Tekeningen van het pand zijn op verschillende wijze beschikbaar gesteld. Zo zijn er tekeningen overhandigd aan de makelaar van de koper, zijn tekeningen digitaal beschikbaar gesteld en is duidelijk aangegeven dat men volledige inzage kon krijgen in het complete bouwdoosje.

#### **Onderzoek biedt helderheid en verbeterpunten**

De feitenreconstructie in het onderzoek biedt een heldere kijk op het verloop van het proces. Daarnaast worden er verbeterpunten aangereikt. De onderzoeker wijst op het belang van een meer integrale werkwijze, en geeft praktische tips als het hanteren van afsprakenlijsten. Ook wordt aanbevolen om halverwege een complex traject als dit een gezamenlijk document op te maken waarop de punten staan waar overeenstemming over is. Tot slot adviseert de onderzoeker te overwegen om een neutrale gespreksleider te betrekken bij stroef lopende onderhandelingen. Het onderzoek doet geen aanbevelingen ten aanzien van het vervolg van het traject.

#### **Anno 2012 doen we de dingen anders**

De verkoop van vastgoed speelt een belangrijke rol in het financiële beleid van de gemeente Woerden. In opdracht van de gemeenteraad wordt de verkoop van gemeentelijk vastgoed voortvarend opgepakt. Voor een succesvol financieel resultaat is een zakelijke houding in onderhandeling onontbeerlijk. Burgemeester Schmidt: "Ik zie dit ook als een plicht naar onze inwoners toe. Het gaat immers om gemeenschapsgeld. Deze zakelijke houding is misschien wel even wennen. Wellicht heeft daaruit het gebrek aan vertrouwen kunnen groeien. Ik hoop dat dit onderzoek er in al zijn helderheid toe bijdraagt dat we weer wat dichter bij elkaar komen. Vertrouwen blijkt cruciaal te zijn, ook in het zakelijke verkeer."

Het onderzoeksrapport is openbaar en wordt aangeboden aan de gemeenteraad van Woerden. Belangstellenden kunnen het rapport downloaden van [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl).

---

#### **contactpersoon voor de redactie:**

Communicatie gemeente Woerden:  
Carla Dupont, 0348 428904, 06 20094909, [dupont.c@woerden.nl](mailto:dupont.c@woerden.nl)