

# Onderzoeksrapport

## Verkooptraject 'Het Arsenaal'

(februari 2011 t/m januari 2012)

*Ambtelijk opdrachtgever:* de heer Vincent Griessler, concerncontroller

*Bestuurlijk opdrachtgever:* college van B&W, vertegenwoordigd door  
burgemeester H.W. Schmidt

*Onderzoeker:* mw. Dorine Loman, afdeling Concernzaken



## Inhoud

0. Samenvatting	p. 5
1. Inleiding	p. 9
2. Achtergrond	p. 11
3. Bevindingen	p. 12
4. Beschouwing en beoordeling	p. 19
5. Aanbevelingen	p. 28

## Bijlagen

- Bijlage 1 Feitenreconstructie
- Bijlage 2 Overzicht geïnterviewden
- Bijlage 3 Reacties op conceptrapportage



## 0. Samenvatting

### Opdracht en doel van het onderzoek

Naar aanleiding van de gemeenteraadsvergadering van 26 januari 2012 heeft het college van B&W op 7 februari 2012 de volgende onderzoeksopdracht vastgesteld:

#### Opdracht (onderzoeksvraag):

*Heeft de gemeente Woerden adequaat en zorgvuldig gehandeld in het proces rond de voorgenomen verkoop van Het Arsenal?*

*Onderwerp van onderzoek daarbij is de periode van het collegebesluit tot (voorgenomen) verkoop t/m het verschijnen van de raadsinformatiebrief van 25 januari 2012.*

#### Subvragen:

- 1. Hoe is het proces feitelijk verlopen?*
- 2. Is door betrokkenen gedurende dit proces adequaat en zorgvuldig gehandeld, gegeven de aard van het proces (verkoop van een gemeentelijk eigendom), het doel van de voorgenomen verkoop en het verloop van het proces (waaronder de asbestkwestie)?*

*Deze vraag valt uiteen in twee delen:*

- a. Zijn rollen en verantwoordelijkheden – zowel bestuurlijk als ambtelijk – op passende wijze ingevuld?*
- b. Is gedurende het proces goed gecommuniceerd, d.w.z. met de juiste personen of partijen, op het juiste moment en met volledige, juiste en consistente informatie?*

Het doel van het onderzoek is geformuleerd in een brief aan alle fractievoorzitters waarbij de conceptopdracht aan hen werd voorgelegd:

- 1. Het beantwoorden van de onderzoeksvragen.*
- 2. Als de uitkomst van het onderzoek daartoe aanleiding geeft: het inzichtelijk maken van verbeterpunten om vergelijkbare situaties in de toekomst te voorkomen.*

### Onderzoeksdoel 1. Beantwoording van de onderzoeksvragen

*Hoofdvraag: Heeft de gemeente Woerden adequaat en zorgvuldig gehandeld in het proces rond de voorgenomen verkoop van Het Arsenal?*

#### Adequaaf: ja en nee

'Ja' in de zin van 'passend bij': bij een onderhandelingsproces hoort beweging, dat weet elke onderhandelaar. De gemeente heeft op een voor de kandidaat-koper<sup>1</sup> zeer belangrijk punt, namelijk het moment van betaling van de koopsom in relatie tot het realiseren van de gewenste bestemmingswijziging, op drie momenten een steeds verdergaande stap gezet in de richting van de koper. Op het andere breekpunt, vergoeding van de procedurekosten en het gebruik tot eigendomsoverdracht, heeft de gemeente aan de koper, toen deze niet instemde met de door de gemeente voorgestelde bedragen, de mogelijkheid gegeven om een tegenvoorstel te doen (waarvan geen gebruik werd gemaakt).

Ook 'ja' als het gaat om het snel reageren in de asbestkwestie. Direct na de vooroplevering op 9 december, waar beide partijen vertegenwoordigd waren en een vermoeden ontstond dat op enkele specifieke plaatsen asbest verwerkt zou kunnen zijn, gaf de gemeente

---

1. In dit rapport worden verschillende termen gebruikt: koper, kandidaat-koper, kopende partij etc. Hieraan kan geen juridische betekenis of onderscheid worden ontleend, de variatie dient uitsluitend de leesbaarheid. Met deze termen wordt steeds bedoeld de heer Van Riet en/of zijn makelaar de heer De Koning. Waar het voor het goede begrip noodzakelijk is, wordt een van hen specifiek aangeduid.

opdracht voor een asbestinventarisatie. Het resultaat was niet verontrustend en de betreffende ruimte was op voorhand afgesloten. Na het signaal van koper, op 16 januari 's middags, dat er mogelijk op grotere schaal asbesthoudend materiaal aanwezig was, werd op 17 januari een secondopinion-onderzoek aangevraagd. Het benaderde bureau bleek de door koper genomen monsters te hebben geanalyseerd. De gemeente wilde het onderzoek door een niet-betrokken bedrijf laten doen en benaderde daarom op 19 januari een ander bureau.

De heer Van Riet heeft de monsters persoonlijk genomen zonder melding daarvan aan de gemeente, die dus niet op de hoogte was van het onderzoek en zeker niet van een mogelijk ander resultaat dan uit het eerste asbestonderzoek. Toen koper zijn asbestvermoeden kenbaar maakte, deed hij dat zonder de gemeente een onderbouwing te sturen in de vorm van de wijze van onderzoek of de laboratoriumuitslag; daardoor kon de gemeente de uitslag niet op waarde of kwaliteit beoordelen. Dat desondanks direct een secondopinion-onderzoek werd aangevraagd rechtvaardigt m.i. de kwalificatie 'adequaat'

'Nee' in de zin van 'doeltreffend': het proces is niet soepel verlopen, het gewenste resultaat is niet bereikt, het beeld van de gemeente als zakelijke partner is bij de koper negatief beïnvloed en dit heeft ook persoonlijke verhoudingen geraakt. In de situatie die ontstond, met oplopende irritatie en frustratie aan beide kanten, lag het het meest op de weg van de gemeente om tijdig bij te sturen op het verloop van het proces en de ontstane verhoudingen, bijvoorbeeld door voor te stellen om de gesprekken te laten leiden door een onafhankelijk gespreksleider.

Hierbij hoort wel een belangrijke kanttekening: de asbestkwestie, en vooral het moment en de wijze waarop deze aan het licht kwam, heeft het voorgaande in grote mate versterkt. In die fase van het traject was bijsturing niet of nauwelijks meer haalbaar.

Zorgvuldig: ja, voor het zwaarstwegende deel (zorgvuldigheidsbeginsel).

In de context van overheidshandelen moet bij het begrip 'zorgvuldig' allereerst gedacht worden aan het zogenoemde 'zorgvuldigheidsbeginsel': de overheid moet een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen. Het college heeft de besluiten genomen over het voornemen tot verkoop, de opdracht aan de verkopende makelaar, de voorlopige gunning aan kandidaat-koper Van Riet, is op het niveau van portefeuillehouder en in collegeverband op de hoogte gehouden van het verloop van het traject, heeft als college gesproken over de te kiezen koers in de onderhandelingen en heeft het besluit genomen om de exclusiviteit in de onderhandelingen te laten vervallen. Steeds op basis van ambtelijke notities waarin voors en tegens werden aangegeven.

In de meer alledaagse betekenis van het woord 'zorgvuldig' (accuraat, nauwgezet) had een aantal zaken beter kunnen en moeten verlopen. Dit wordt hieronder verwoord bij de beantwoording van subvraag 2a.

#### *Subvraag 1. Hoe is het proces feitelijk verlopen?*

De feitenreconstructie is opgenomen als bijlage 1 bij dit rapport.

#### *Subvraag 2a. Zijn rollen en verantwoordelijkheden – zowel bestuurlijk als ambtelijk – op passende wijze ingevuld?*

Ja, primair wel, maar in de uitvoering zijn op een aantal punten steken gevallen:

1. De voorbereiding van het traject is te beperkt geweest.
2. De uitvoering was op onderdelen onvoldoende integraal.
3. Het verzamelen van informatie over de situatie in en rond het pand door de gemeente gebeurde te reactief.
4. Tussenresultaten van de onderhandelingsgesprekken werden onvoldoende vastgesteld (verslagen, actie- en checklists).

Op zichzelf had bovenstaande niet hoeven leiden tot de situatie zoals deze ontstaan is. Dat dit wel is gebeurd, is te wijten aan de samenloop met de navolgende omstandigheden:

- Onvoldoende wederzijds begrip in het traject rond bestemming en procedures.
- De achteraf onjuist gebleken uitkomst van het eerste asbestinventarisatie-onderzoek.
- Een a priori gering vertrouwen van de kopende partij tegenover de gemeente.

*Subvraag 2b. Is gedurende het proces goed gecommuniceerd, d.w.z. met de juiste personen of partijen, op het juiste moment en met volledige, juiste en consistente informatie?*

Met de juiste personen of partijen: ja.

Het speelveld was overzichtelijk.

Op het juiste moment: voor het overgrote deel.

De gemeente reageerde meestal snel of, als dat niet lukte, gaf aan wanneer een reactie verwacht mocht worden.

Met volledige, juiste en consistente informatie: niet altijd, met belangrijke kanttekeningen.

Voor het overgrote deel is dit terug te voeren op bovengenoemde punten 1 t/m 4.

Beantwoording van vragen van de koper gebeurde zeker niet altijd 'in één keer goed'. In een traject waarin de verhoudingen goed zijn, zullen partijen dit wellicht voor lief nemen en kwalificeren als 'nieuwe' of 'aanvullende' informatie, of met het veelgebezigde 'voortschrijdend inzicht'. In de omstandigheden van deze casus leidde het echter tot kwalificaties als 'tegenstrijdig' of zelfs 'onbetrouwbaar'. Kanttekeningen hierbij zijn:

- (1) feitelijke beantwoording (gemeente) en beleving ( koper) lopen op onderdelen in belangrijke mate uiteen; een typerend voorbeeld daarvan (over het al dan niet verstrekt zijn van tekeningen) wordt in hoofdstuk 3 belicht.
- (2) communicatie en het voldoen aan de verwachtingen van de koper werden er in de loop van het traject niet gemakkelijker op. Illustratief hiervoor zijn opzet, toon en lengte van de notities die kopers makelaar gebruikt om zijn standpunten te verwoorden.

## **Beschouwing van houding en gedrag**

### Sensitiviteit en openheid

Er dringt zich een beeld op van twee partijen die op zeker moment niet meer in staat zijn om zich te verplaatsen in de positie van de ander. Beide partijen zijn vanuit hun eigen positie het handelen van de ander gaan interpreteren, wat zelden leidt tot vruchtbare samenwerking of onderhandeling. 'Hard op de inhoud, zacht op de relatie', in de zin van meer openheid over de eigen drijfveren en belangstelling voor die van de ander, en daarmee sturen op win-win, had waarschijnlijk meer opgeleverd.

### Zelfreflectie

In de onderzoeksgesprekken is aan betrokkenen gevraagd wat zij, achteraf gezien, anders gedaan zouden (willen) hebben. Uit de antwoorden lijkt bij de geïnterviewden aan gemeentelijke kant een grotere mate van zelfreflectie aanwezig te zijn dan aan koperskant. Hoewel dit een beoordeling is die niet makkelijk te objectiveren is, deze is wel gebaseerd op een aantal observaties van (objectief want op papier staande) communicatie-uitingen door partijen in het onderlinge e-mailverkeer of de interviewerslagen.

## **Onderzoeksdoel 2. Aanbevelingen**

1. Maak bij het verkoopproces van gemeentelijk eigendom gebruik van een vooraf opgesteld stappenplan waarin veel aandacht is voor de fase van het verzamelen van informatie over het object. Een dergelijk protocol is sinds februari 2012 bij de afdeling Vastgoed in gebruik. Het voorziet in grote mate in wat hier 'fout' is gegaan ten aanzien van het actief en gestructureerd verzamelen van informatie en het doen van onderzoeken voordat het pand op de markt komt.
2. Stel vroegtijdig een projectgroep samen waarin wordt samengewerkt tussen alle betrokken disciplines, en men van elkaars invalshoeken en activiteiten op de hoogte is. In voornoemd protocol is het aanwijzen van een projectleider door de afdelingsmanager de allereerste stap, waarna een projectgroep wordt samengesteld. Dit is geen garantie voor het bereiken van een integrale aanpak maar wel een goed instrument en daarmee een belangrijke voorwaarde. Voor het overige zij verwezen naar het Richtsnoer projectmatig werken Gemeente Woerden.
3. Gebruik een gezamenlijke actie- en checklist voor beide partijen die frequent wordt geactualiseerd. Verwijs bij afgehandelde punten naar documenten of bijlagen waarin de inhoud van de gemaakte afspraken op dat punt vermeld staat. Deze werkwijze dient ervoor om niet telkenmale in het proces te hoeven terugkomen op punten waarover overeenstemming is en die afgehandeld.
4. In het verlengde van het vorige punt: overweeg, met name bij transacties waarin specifieke randvoorwaarden aan de orde zijn, om als 'tussenproduct' een intentieovereenkomst te sluiten met de kandidaat-koper waarin overeenstemming over een aantal uitgangspunten, doelen en mijlpalen wordt vastgelegd.
5. Overweeg bij stroef lopende onderhandelingen om een onafhankelijke gespreksleider / bemiddelaar in te schakelen. Al zijn de betrokkenen onderhandelaars (terecht) van mening dat het hun verantwoordelijkheid is om de onderhandelingen tot een goed einde te brengen, dat betekent niet dat het inschakelen van een derde een 'zwaktebod' is, integendeel. Ieder zijn vak. Bemiddeling, mediation, het leiden van onderhandelingen, is dat ook. Als dit gevoelsmatig nog 'een brug te ver' is: bevorder zelfreflectie en out-of-the box-denken door het eigen gedrag te spiegelen. Dat kan relatief snel en eenvoudig bij iemand die niet direct betrokken is en een 'achterkant-van-het-gelijkhouding' weet aan te nemen.

## **Het vervolg**

Voor alle duidelijkheid: in het kader van dit onderzoek, waarvan de te beschouwen periode loopt tot eind januari, doe ik geen aanbeveling over het vervolg van deze specifieke casus. Het verkooptraject is immers niet stopgezet bij de start van dit onderzoek. Het is aan partijen om voor zichzelf te bepalen of en zo ja welk vervolg zij hierin willen kiezen. Wellicht kan dit rapport daarbij ondersteunen.



## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In de vergadering van de gemeenteraad op 26 januari 2012 was een motie aan de orde waarin werd voorgesteld om een onderzoek in te stellen als bedoeld in artikel 155a Gemeentewet (een zogenoemde raadsenquête) naar het vastgoedbeleid en specifiek naar de gang van zaken rond de verkoop van o.a. het Arsenaal. Aanleiding voor de motie waren berichten, van het college (via raadsinformatiebrieven) en in de media, over de onderhandelingen met een gegadigde en over de aanwezigheid van asbest in Het Arsenaal. De motie werd verworpen, maar in de voorafgaande beraadslaging werd door het college een eigen onderzoek toegezegd.

### 1.2 Opdracht en doel van het onderzoek

Naar aanleiding van de gemeenteraadsvergadering van 26 januari 2012 heeft het college van B&W op 7 februari 2012 de volgende onderzoeksoopdracht vastgesteld:

#### Opdracht (onderzoeksvraag):

*Heeft de gemeente Woerden adequaat en zorgvuldig gehandeld in het proces rond de voorgenomen verkoop van Het Arsenaal?*

*Onderwerp van onderzoek daarbij is de periode van het collegebesluit tot (voorgenomen) verkoop t/m het verschijnen van de raadsinformatiebrieven van 25 januari 2012.*

#### Subvragen:

- 1. Hoe is het proces feitelijk verlopen?*
- 2. Is door betrokkenen gedurende dit proces adequaat en zorgvuldig gehandeld, gegeven de aard van het proces (verkoop van een gemeentelijk eigendom), het doel van de voorgenomen verkoop en het verloop van het proces (waaronder de asbestkwestie)?*

*Deze vraag valt uiteen in twee delen:*

- a. Zijn rollen en verantwoordelijkheden – zowel bestuurlijk als ambtelijk – op passende wijze ingevuld?*
- b. Is gedurende het proces goed gecommuniceerd, d.w.z. met de juiste personen of partijen, op het juiste moment en met volledige, juiste en consistente informatie?*

Het doel van het onderzoek is geformuleerd in een brief aan alle fractievoorzitters waarbij de conceptopdracht aan hen werd voorgelegd:

- 1. Het beantwoorden van de onderzoeksvragen.*
- 2. Als de uitkomst van het onderzoek daartoe aanleiding geeft: het inzichtelijk maken van verbeterpunten om vergelijkbare situaties in de toekomst te voorkomen.*

### 1.3 Verantwoording

#### 1.3.1 Feiten, meningen, oordelen

Bij een onafhankelijk onderzoek is het van belang om onderscheid te maken tussen feiten, meningen (beelden) en oordelen.

- Feiten. Om duidelijkheid te krijgen over de gang van zaken is een objectieve weergave van de feiten nodig. Dit komt terug in de eerste onderzoeksvraag. De primaire bron van informatie voor dit onderdeel van het onderzoek zijn schriftelijke bronnen, in dit geval vooral e-mails en enkele collegebesluiten.

- Meningen (beelden). Elke betrokkene heeft de feiten op een bepaalde manier ervaren of geïnterpreteerd; dit vormt hun mening over de feiten. Het is van belang om meningen te scheiden van feiten. De interviews vormen hiervoor een bron, maar in deze casus zeker ook de e-mailcorrespondentie waarin vaak impliciet of expliciet meningen verwoord zijn.
- Oordelen. In de onderzoeksvragen wordt een oordeel van de onderzoeker gevraagd over de mate waarin adequaat en zorgvuldig is gehandeld. Deze begrippen kunnen vooraf niet van een eenduidig normenkader worden voorzien. Wat adequaat en zorgvuldig is kan immers deels in zijn algemeenheid worden bekeken en geformuleerd, zo veel mogelijk afgaand op de letterlijke betekenissen, maar moet ook worden gezien in het licht van de specifieke casus: wat was op dát moment in het proces passend en juist, gezien de omstandigheden of de ontstane situatie. Hierop wordt ingegaan bij de beantwoording van de onderzoeksvragen.

### **1.3.2 Uitvoering**

Bij het uitvoeren van het onderzoek heb ik gebruikgemaakt van de beschikbare documenten, met name een grote hoeveelheid e-mailverkeer, een aantal collegebesluiten en onderzoeksrapporten. In interviews (zie bijlage 2 voor een lijst met geïnterviewden) is naar feiten gevraagd voor zover deze uit het e-mailverkeer niet duidelijk waren, en naar de motivatie van betrokkene om bepaalde stappen in het traject te zetten of juist niet te zetten. Aan alle betrokkenen is gevraagd wat naar zijn/haar mening de belangrijkste oorzaak is van de ontstane situatie en naar punten die hij/zij, achteraf bekeken, wellicht anders gedaan had willen hebben. Na de interviews zijn soms aanvullende vragen gesteld, meestal per mail, soms mondeling. Iedereen die om een gesprek gevraagd is, heeft daarmee ingestemd en op korte termijn tijd beschikbaar gesteld. Van elk interview is een verslag gemaakt dat aan de gesprekspartner is voorgelegd voor aanvulling of correctie, waarna de eventuele tweede versie opnieuw voor akkoord werd toegestuurd. In alle gevallen is tussen geïnterviewde en onderzoeker overeenstemming over het verslag. De gespreksverslagen zijn niet integraal in het rapport opgenomen maar uiteraard wel in het onderzoeksdossier.

De conceptrapportage is aan alle geïnterviewden beschikbaar gesteld met het verzoek om een algemene reactie en om feitelijke onjuistheden te corrigeren. Er zijn reacties ontvangen van: mevrouw Rateland, de heer Lacor, de heer Franssen, de heer Van Riet en de heer De Koning. Naar aanleiding van de algemene reacties is de formulering in het hoofdrapport op enkele punten aangepast. Voor zover vermeende onjuistheden voor mij verifieerbaar waren (en dus daadwerkelijk als feit kunnen worden aangemerkt), is de feitenreconstructie gecorrigeerd en aangevuld.

Aan alle geïnterviewden is de mogelijkheid geboden om een reactie integraal te laten opnemen. Hiervan is gebruikgemaakt door de heren Van Riet, De Koning, Franssen en Lacor. De reacties zijn opgenomen in bijlage 3.

Dorine Loman  
senior beleidsadviseur concernzaken

## 2. Achtergrond

### Vastgoedbeleid

In de programmabegroting 2011 (de periode waarop dit onderzoek voornamelijk betrekking heeft) staat het collegeprogramma, met de titel 'Een slanke overheid, een sterke samenleving', centraal. De ambities van het bestuur staan samengevat in tien doelen; een daarvan luidt: *'rendement uit gemeentelijk vastgoed'*. Verderop staat als een van de uitgangspunten voor het gemeentelijk vastgoedbeleid: *"(...) dat de gemeente geen gebouwen exploiteert ten behoeve van derden en derhalve waar mogelijke gebouwen afstoot."*

In september 2011 heeft het college ingestemd met de 'Spelregels Vastgoed', waarover de gemeenteraad eind september is geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

Uit de programmabegroting 2012, die eind 2011 is vastgesteld: *"In 2012 wordt verdere invulling gegeven aan verkoop van panden (...). Lopende dossiers in dat kader zijn onder meer (...) het Arsenaal."*

### Vastgoedorganisatie

De afdeling Vastgoed bestaat sinds 1 januari 2011. Het afdelingsplan 2011 vermeldt dat *"het jaar 2011 in het teken zal staan van het verder vormgeven en professionaliseren van de afdeling."*

Inhoudelijk zijn enkele van de speerpunten in 2011 het afronden van de inventarisatie van al het gemeentelijk vastgoed en het vormgeven en opstellen van een jaarlijks zgn. portefeuilleplan, met gedetailleerde informatie per object. Organisatorisch en bedrijfsmatig wil de afdeling zich *"ontwikkelen van beheerder naar ondernemer"*, *"een proces van enige jaren"* conform het zgn. groei-model van Joroff uit de vastgoedtheorie.

### 3. Bevindingen

Het feitenrelaas (bijlage 1) geeft gedetailleerd weer hoe het traject verlopen is en vooral wanneer, met wie en waarover gecommuniceerd is. Drie thema's die de boventoon (zijn gaan) voeren, worden hieronder belicht: het verkoopproces (incl. bestemmingswijziging), de asbestkwestie en, als voorbeeld van uiteenlopende belevingen, het (al dan niet) leveren van tekeningen van het pand.

#### 3.1 Verkoopproces en bestemming

##### juli 2011

De heer Van Riet doet op 9 juli een schriftelijk bod op Het Arsenaal, vergezeld van een notitie (plan) voor de invulling van de initiatiefgroep/stichting Arsenaal i.o. De notitie eindigt met een aantal vragen, o.a. over de exploitatiemogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Op 13 juli vindt hierover een toelichtend gesprek plaats in het stadhuis. Er wordt afgesproken dat de gemeente een notitie zal maken met een kader voor de invulling van de culturele component; hiervan komt de gemeente op 19 juli terug: het college beslist dat het geen kaders wil meegeven aan de gegadigden.

##### 16 augustus

De makelaar van de gemeente stuurt aan beide gegadigden een brief over het vervolg van het traject. In de brief en de bijgesloten aanvullende informatie staat onder andere:

- *"(...) college heeft besloten geen nadere kaders mee te willen geven (...) omdat dit de gegadigden te veel zou kunnen sturen in een bepaalde richting."*
- *"(...) vernemen graag hoe u zich wilt inspannen om de culturele/maatschappelijke component te borgen."*
- *"U wordt uitgenodigd om uiterlijk 12 september uw visie voor te leggen i.c.m. een financieel bod, onvoorwaardelijk, zonder voorbehoud van financiering, met afname op korte termijn."*
- *"(...) ontwikkeling en opstelling van de visie volledig voor uw rekening en risico. Gemeente geeft geen garanties op planologisch gebied, geen subsidie of bijdrage voor ontwikkeling of exploitatie, nu of later."*
- *"Het college behoudt zich het recht voor om niet te gunnen."*
- *"(...) op dit moment is volgens het huidige bestemmingsplan een centrumfunctie (waaronder museum en daghoreca zoals restaurant) toegestaan."*
- *"(...) functies die nu niet toegestaan zijn (...) zoals detailhandel, avondhoreca (café) en kantoor. Om deze functies te realiseren is een aanpassing van het bestemmingsplan dan wel afwijking van het gebruik (bevoegdheid college) noodzakelijk."*
- *"(...) op voorhand is niet exact af te kaderen voor welke combinatie van functies aanpassing van het bestemmingsplan / afwijking van het gebruik haalbaar is."*
- *"wanneer een concreet plan bestaat (...) zal (...) getoetst worden welke combinatie van functies haalbaar is."*

##### 12 september

Koper overhandigt de gemeente (via de notaris) een brief waarin o.a. staat:

- *"(...) procedure brief is anders dan besproken op 13 juli."*
- *"(...) wil ik u vragen of u alsnog bereid bent om met elkaar aan tafel te gaan op basis van de bieding d.d. 9 juli en mondeling toegelicht op 13 juli."*

##### 27 september

Het college beslist om voorlopig te gunnen aan dhr. Van Riet; dit wordt op 3 oktober mondeling tussen de makelaars besproken.

##### 4 oktober

Kopers makelaar feliciteert in een e-mail het college met diens beslissing en geeft aan:

- *"Mooi Coen (...) dat jij nu de plannen kunt gaan uitwerken (...)."*

- *“Nu is iedereen gebaat bij rust om een goed plan verder uit te werken, rekening houdend met (...) regelgeving (...), bestemming (...) etc.”*
- *“Nog even geduld!”*

#### 6 oktober

Makelaar gemeente feliciteert (e-mail) de koper met de voorgenomen aankoop en geeft o.a. aan: *“(...) om u op korte termijn een concept koopbevestiging voor te leggen (...). De volgende zaken zullen hier in ieder geval in opgenomen worden.”*

(o.a.)

- *“De gemeente zal medewerking verlenen aan de gewenste bestemmingswijziging.”*
- *“Als waarborg zal een gedeelte van de koopsom (100.000,- euro) in depot blijven tot deze bestemming is gerealiseerd.”*
- *“Er zal een permanente inspanningsverplichting zijn om de maatschappelijk/culturele component in het gebouw te borgen, zonder gemeentelijke subsidie, mits dit exploitabel is.”*

#### 11-19 oktober

Mailwisseling waarin m.n. een verschil van mening tot uitdrukking komt over de vraag of er sprake is van voorwaardelijke of onvoorwaardelijke koop in relatie tot het moment van realiseren van de bestemmingswijziging.

#### 2 november

Overleg tussen partijen. Uit het verslag: (1) koper geeft aan dat hard gewerkt wordt aan de concretisering van het plan dat in juli werd ingediend, (2) dit moet leiden tot een globale opzet/schets waarna (3) een zgn. atelierdag zal worden georganiseerd met deskundigen op het gebied van bestemmingsplan, monumenten, architectuur en bouwkunde, met (4) als doel om *“uitsluitel te bieden over de haalbaarheid van de plannen, zodat kort daarna afspraken met betrekking tot de overdracht bekrachtigd kunnen worden.”*

#### 14 november

Overleg tussen partijen. Het verslag vermeldt dat over diverse punten nadere afspraken gemaakt moeten worden, waaronder bestemming, de eis van culturele invulling, een aantal belemmeringen op het perceel en de eerder besproken ‘terugvaloptie’ voor het geval dat de bestemming niet gerealiseerd wordt. Koper geeft aan (verslag) daarover eind november uitsluitel te kunnen geven.

#### 24 november

Koper stuurt, voorafgaand aan het geplande overleg van later die dag, een notitie waarin hij als voorwaarde stelt dat de bestemming in overeenstemming moet zijn met het bedrijfsplan voordat geleverd en betaald kan worden.

In het onderhandelingsgesprek later die dag doet de gemeente een nieuw voorstel ten opzichte van dat van 6 oktober: geen 100.000 euro in depot tot aan de bestemmingswijziging, maar betaling van (iets meer dan) de helft bij overdracht, de andere helft na realisering van de bestemming. In het verslag staat dat als de bestemming niet wordt gerealiseerd, het pand zal worden teruggeleverd en dat partijen met dit voorstel na een korte schorsing instemmen. Op het punt van de teruglevering lopen de lezingen na deze bijeenkomst uiteen. Kopers makelaar geeft aan dat hij dit pas de dag erna telefonisch vernam van de verkopende makelaar, en dat het niet in het overleg aan de orde is geweest, ook niet toen hij de gemeente na de schorsing verzocht om het voorstel nog eens puntsgewijs te benoemen alvorens ermee in te stemmen.

#### 15 december

Atelierdag met in de pauze een overleg tussen de onderhandelende partijen. Gemeente doet een nieuw voorstel, dat de dag ervoor (14 december) ook telefonisch is besproken tussen partijen: betaling van de volledige koopsom na realisatie van de gewenste bestemmingswijziging, en een vergoeding voor het gebruik in de tussentijdse periode.

#### 20 december

Schriftelijke reactie koper op gesprek 15 december. Geeft aan dat procedurekosten voor rekening gemeente moeten komen m.u.v. de ruimtelijke onderbouwing (die door architect van koper zal worden opgesteld). Vergoeding voor tussentijds gebruik: kopers makelaar geeft aan dat dhr. Van Riet *“bereid is hier positief op in te gaan”* omdat het *“geen goede zaak is als een gebouw al die tijd leegstaat”* en *“proberen te exploiteren om de jaarlijkse vaste kosten af te dekken is een goede zaak”*.

#### 22 december

Notitie met uitgangspunten voor verkoop door gemeente aan koper, ter bespreking op 28 december. O.a.: *“Te realiseren bestemming: ‘centrum’ cf. vigerend bestemmingsplan, en in afwijking/aanvulling de nadere aanduiding h=5 en kantoren. (...) Eigendomsoverdracht en betaling van de koopsom (...) direct nadat de bestemming is gewijzigd in de hiervoor genoemde bestemming en het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. (...) Indien de bestemmingswijziging definitief niet gerealiseerd blijkt te kunnen worden, heeft verkoper het recht de voorgenomen verkoop te ontbinden.”*

#### 28 december

Overleg tussen partijen. Koper heeft reactie op schrift gezet en licht mondeling toe. Vergoeding voor tussentijds gebruik: standpunt koper is dat hij deze niet wil betalen. *“Het kan niet zo zijn dat er van uw zijde telkenmalke een nieuwe of gewijzigde aanbieding volgt en dat er dan voorbehouden gelden van uw zijde of de aanbieding wel geldt en nergens lees ik dat ook met Van Riet hier overeenstemming over bereikt moet worden.”*

#### 11 januari

- Eindbod van het college, deadline 16 januari 12.00: verkoop met de vigerende bestemming, gemeente zal meewerken aan de gewenste bestemmingswijziging ten behoeve van de functies zoals verwoord in het voorstel van 9 juli. Betaling en overdracht uiterlijk 1 maart 2012, 10% koopsom in depot tot realisatie bestemmingswijziging.
- Kopers makelaar belt burgemeester Schmidt en spreekt diens voicemail in.

#### 13 januari

Burgemeester belt makelaar koper terug en oppert om de situatie de volgende dinsdag (17/1) in het college aan te kaarten. Dit wordt doorkruist door de asbestkwestie (zie paragraaf 3.2).

#### 14 januari (zaterdagavond ca. 23.30)

Kopers makelaar kondigt notitie aan *“die je zal doen verbazen en laten zien dat wij niet inhoudelijk reageren op de brief”* (van 11 januari, opm. onderzoeker).

#### 16 januari

- Gemeente ca. 7u: *“Ik ben benieuwd naar jullie reactie, maar wil er wel op wijzen dat 12.00 vandaag een uiterste termijn is. Bij niet reageren zal het college de onderhandelingen starten met andere partijen.”*
- Kopers makelaar ca. 9.30u: *“Ik heb fatsoenlijk gereageerd en dreig nu niet met zo'n e-mail. Helemaal niet nodig, je zult wel verbaasd zijn wat je later vandaag leest en wij handelen hierin uiterst correct en dreigen niet.”*
- Idem, ca. 13u: notitie met kopers beleving van het hele voorafgaande traject en de vermelding over vermoeden van asbest (zie paragraaf 3.2), eindigend met: *“U zult begrijpen dat wij de brief van 11 januari (...) op dit moment ter zijde leggen en snel overleg met u willen hoe wij verder gaan.”*

#### 17 januari

- College bespreekt (uit verslag rondvraag): *“De onderhandelingen worden niet gestopt, maar zijn exclusieve positie in de onderhandelingen is voorbij. Andere partijen zijn welkom in de onderhandelingen. Echter wanneer Van Riet alsnog akkoord gaat met de door ons gestelde voorwaarden, komt hij nog steeds in aanmerking als koper van het pand.”*

- Makelaar gemeente bericht aan koper: *“Ook ons finale voorstel (...) besluit u niet te aanvaarden. (...) zien wij echter geen basis meer om dit traject op deze wijze voort te zetten. (...) Derhalve achten wij ons dan ook vrij om met derden gesprekken op te starten en in onderhandeling te gaan. (...) met ingang van heden geen werkzaamheden meer verricht worden en worden de geplande afspraken (...) geannuleerd.”*

#### 18 januari

Aankondiging gemeente aan koper met als bijlage het persbericht dat later die ochtend zal uitgaan, waarin o.a. staat: *“(de gemeente) wil nu ook met andere partijen in gesprek gaan en niet langer de exclusiviteit gunnen aan de potentiële koper.”*

#### 18-19 januari

De heer Van Riet belt 18 januari 's avonds met de verkopende makelaar met de vraag of men mogelijk toch nog tot zaken kan komen. Deze reageert de dag erna naar kopers makelaar: herhaalt het punt van het vervallen van de exclusiviteit, maar *“Indien uw cliënt alsnog besluit een acceptabel voorstel te doen dat in hoofdlijnen overeenkomt met de door de gemeente gestelde kaders zullen wij ons hierop beraden.”*

#### 20 januari

College stuurt een raadsinformatiebrief (gedateerd 24 januari) over de stand van zaken van het verkooptraject en de asbestkwestie.

#### 21 januari

Kopers makelaar de heer De Koning stuurt een e-mail aan het college en vervolgens een notitie (per e-mail) aan de burgemeester, met zijn visie op de gang van zaken. Er staat voornamelijk kritiek in op het handelen van de gemeente, onder andere: *“verre van transparant”, “niet consistent en niet straight”, “afspraken keer op keer niet nagekomen”, “op veel vragen nooit antwoord gehad”, “broddelwerk”, “onvoldoende betrouwbaar” en “gedraai van de gemeente”*. Burgemeester belt de heer De Koning en doet de suggestie om te proberen een gesprek op touw te zetten tussen de heren Van Riet, De Koning, Schreurs en Schmidt, om het vertrouwen te herstellen.

#### 23 januari

- Burgemeester polst wethouder Schreurs over een gesprek; deze geeft aan dat dit op basis van eerdere collegebesluiten een gepasseerd station is. Burgemeester informeert dhr. De Koning daarover.
- Publicatie van wethouder Schreurs op website VVD met zijn visie op het proces. Hij geeft impliciet aan daarmee te reageren op de e-mail van kopers makelaar van 21 januari, door te schrijven: *“Als gevolg van deze methode is het dus niet de gemeente, maar de makelaar die met modder wenst te gooien.”* De rest van de tekst op de website bestaat voor het overgrote deel uit delen van eerder gebruikte verslagen, notities, e-mails en persbericht.
- Reactie daarop (e-mail) van makelaar De Koning, die aangeeft daarmee met name te reageren op de hierboven geciteerde passage en daarover verbaasd te zijn.

### **3.2 De asbestkwestie**

#### 9 december

Vooroplevering. Verslag (intern gemeente) geeft lijst met 13 punten 'nader uit te werken/voeren door verkoper.' Een van de punten is: *“Asbest, erkend bureau laten inventariseren en indien nodig verwijderen (offerte reeds opgevraagd).”*

#### 13 december

De heer Van Riet mailt naar gemeente: *“Ik heb een asbestbedrijf gevraagd een onderzoek te komen doen naar eventueel aanwezige asbest. Hier rezen met de oplevering van afgelopen vrijdag wat vragen over. (...) Of heeft de gemeente ooit al een asbestinspectie laten doen?”*

Reactie gemeente (zelfde ochtend): *“De gemeente heeft gisteren opdracht gegeven voor een asbestinventarisatie.”*

#### 12-13-14 december

Aanvraag en ontvangst van offerte, opdrachtverlening conform deze offerte en ontvangst orderbevestiging, voor asbestinventarisatie SC-540 type A, bij gecertificeerd asbestbureau. Alle stukken van het onderzoeksbureau vermelden onderzoek van 'Het Arsenaal' + adres en o.a. *"Het vooronderzoek bestaat uit o.a. het planmatig bestuderen van bouwkundige en bestekken/werkomschrijving en tekeningen."*

#### 20 december

Eerste asbestinventarisatie.

#### 23 december

Ontvangst onderzoeksrapport bij gemeente (per mail na 23u 's avonds). Naast de omschrijving van het 'object van onderzoek' ('Het Arsenaal) staan de constructiedelen en ruimten vermeld die niet onderzocht zijn: *"Onder maaiveldniveau" resp. "Liftmachinekamer op de begane grond."*

Er wordt 1 bron vermeld van asbesthoudend materiaal: *"Plaatresten aan de balklaag/dakvlak in de cv-ruimte op de tweede verdieping."*

Onder 'Opmerkingen' staat o.a.: *"Het aantreffen van de plaatresten in de cv-ruimte op de tweede verdieping geeft aanleiding tot het uitvoeren van een NEN2991 onderzoek. Dit onderzoek dient minimaal de vluchtgang, de cv-ruimte en de trapopgang op de 2<sup>o</sup> verdieping te omvatten. Deze ruimtes dienen minimaal afgesloten te worden tot na de uitslagen van dit NEN2991 onderzoek bekend zijn."*

Onder 'Deskresearch' staat *"Door de opdrachtgever zijn de volgende stukken beschikbaar gesteld: Tekeningen – Plattegronden. Op basis van de beschikbare stukken zijn geen asbestverdachte materialen / bouwdelen naar voren gekomen."*

Onder 'Veldwerkzaamheden' staat o.a.: *"In totaal zijn vijf asbestverdachte materialen (bronnen) waargenomen. Van de asbestverdachte materialen zijn in totaal vijf materiaalmonsters genomen (...)"* In de bijlage (analysecertificaat) staat waar monsters genomen zijn: cv-ruimte, materiaalberging en containeropslag.

#### 3 januari 2012

Architect van de koper vraagt gemeente het asbestrapport voor 6 januari te kunnen ontvangen.

#### 5 januari

Gemeente stuurt het rapport naar de architect, onder verwijzing naar de opmerking in het rapport (zie hiervoor bij 23 december), en verzoekt in overleg te treden over wanneer en door wie het asbest eventueel verwijderd wordt: meenemen met de verbouwing of voorafgaand door gemeente laten verwijderen (k.k.).

#### 12 januari

De heer Van Riet neemt, op aanwijzing en in aanwezigheid van een 'onbezoldigd adviseur', monsters in het pand. (Opm. onderzoeker: er is geen enkele reden om aan te nemen dat dit geen feit is maar omdat het niet objectief is vast te stellen, is uit oogpunt van zorgvuldige verslaglegging de weergave van de heer Van Riet op dit punt verder alleen opgenomen in paragraaf 4.2)

#### 16 januari

Koper stuurt een notitie aan de gemeente waarin o.a. staat: *"(...) wij hebben het asbestonderzoeksrapport laten checken en het bedrijf dat dat gedaan heeft, heeft (...) het gebouw als verdacht aangemerkt."*  
*"De vloeren op de 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> verdieping zijn uit een pakket samengesteld met daarin asbest. Asbest van een zware categorie. Als het in beide vloeren zit, dan is het een forse asbestcase (1200m<sup>2</sup>)."*



#### 17 januari

Offerteaanvraag door gemeente voor asbestinventarisatie type SC-540 type A, als second opinion, Bureau blijkt de door koper genomen monsters te hebben geanalyseerd en is daardoor niet voldoende onafhankelijk.

#### 19-20 januari

Offerteaanvraag resp. -ontvangst en akkoord door gemeente voor asbestinventarisatie type SC-540 type A, als second opinion, bij een nog niet bij Het Arsenal betrokken milieutechnisch onderzoeksbureau.

#### 20 januari

College stuurt raadsinformatiebrief waarin melding wordt gemaakt van de uitslag van het eerste onderzoek, de mededeling door de heer Van Riet over zijn bevindingen en de opdracht voor een tweede onderzoek.

#### 23 januari

Tweede asbestinventarisatie.

#### 25 januari

Conclusies uit de analyseresultaten worden gemaïld aan gemeente. Rapport zal 27 januari per e-mail worden verstuurd.

Gemeente geeft hetzelfde bureau opdracht voor het uitvoeren van een kleef- en luchtonderzoek NEN2991 en eventuele andere onderzoeken die het onderzoeksbureau nog meer noodzakelijk acht.

College stuurt raadsinformatiebrief over de uitslag van het tweede onderzoek, de genomen vervolgstappen en een overzicht van het voorafgaande traject.

### **3.3 Het leveren van tekeningen**

#### 11 oktober

Koper reageert schriftelijk op de voorlopige gunning met o.a. deze verzoeken: "(koper heeft) *een beperkt aantal tekeningen van het gebouw en alles wat er door de jaren heen aan verbouwd is etc. Kortom er is een pakket informatie nodig van het gebouw (...).*"

#### 14 oktober

Verkoper: "(...) *wordt er op dit moment gewerkt aan het verzamelen van de bekende informatie aangaande de bouwkundige kant van het verhaal, dit zal spoedig volgen.*"

#### 14 november

Bespreking tussen partijen. Uit het verslag: "*Koper wil inzage in de bouwdoSSIERS om te kunnen bepalen hoe de oorspronkelijke staat was en welke wijzigingen hebben plaatsgevonden (met name in de jaren 70). Opm: Hierover zijn reeds nadere afspraken gemaakt tussen gemeente en koper.*"

#### 30 november 2011

Gemeente mailt naar de heer Van Riet, blijkbaar naar aanleiding van een (niet schriftelijk beschikbare) vraag naar digitale tekeningen ten behoeve van de atelierdag op 15/12, dat men "(...) *enkele documenten heeft, maar niet veel en al helemaal niet digitaal. (...) stelt voor om voorafgaand aan 15/12 met je architect een afspraak te maken, zodat ze informatie uit kunnen wisselen. Jouw architect kan haar direct benaderen voor een afspraak (...). Ik hoop dat je hiermee uit de voeten kunt.*"

Daarna zijn in overleg met de architect tekeningen klaargelegd bij de balie van het stadhuis, en zijn deze opgehaald.

#### 13 december

De heer Van Riet mailt naar gemeente: "*Ik heb een asbestbedrijf gevraagd een onderzoek te komen doen naar eventueel aanwezige asbest. Hier rezen met de oplevering van afgelopen vrijdag wat vragen over. Dit bedrijf vraagt of het bestek van 1977 nog aanwezig is, en het bestek*"



*van 1991. (...) Heb jij dit (liefst op korte termijn) voor mij? Of heeft de gemeente ooit al een asbestinspectie laten doen?"*

Reactie gemeente (zelfde ochtend): *"De gemeente heeft gisteren opdracht gegeven voor een asbestinventarisatie. (...) Graag zou ik donderdag (= atelierdag, toevoeging onderzoeker) e.e.a. afstemmen, zodat alle benodigde stukken uw kant op komen. Het complete dossier (vanaf 1830 tot nu) ligt op mijn kamer en daarnaast zijn vrijwel alle tekeningen digitaal als pdf beschikbaar."*

#### 15 december (atelierdag)

De betreffende ambtenaar en de architect spraken elkaar op de atelierdag. Zij spraken af dat aanvullende informatie in het bouwhistorisch onderzoek zou worden verwerkt.

#### 3 januari 2012

Gemeente aan architect van koper: *"Het bouwhistorisch onderzoek is in volle gang. De te verwachten oplevering is een week opgeschoven i.v.m. onverwachte privéomstandigheden. Dit heeft volgens ons geen bezwaren voor de vergunningaanvraag, omdat u reeds in het bezit bent van de concepttekeningen."*

## 4. Beschouwing en beoordeling

In dit hoofdstuk beschouw ik de thema's uit hoofdstuk 3, waarna de onderzoeksvragen worden beantwoord.

### 4.1 Verkoopproces en bestemming

De feitenreconstructie en de interviews laten zien dat partijen elkaar al vrij vroeg in het proces over en weer verwijten maken.

Koper verwijt gemeente dat zij aan de onderhandelingstafel kwam in de wetenschap dat zijn bod niet onvoorwaardelijk was. Koper heeft dit laatste inderdaad expliciet aangegeven in zijn brief van 12 september, maar sluit deze brief af met de vraag *“of u alsnog bereid bent om met elkaar aan tafel te gaan op basis van de bieding d.d. 9 juli (...)”*.

Gemeente verwijt op haar beurt de koper dat deze het gesprek aanging in de wetenschap dat plankosten en dergelijke voor zijn rekening komen (zie paragraaf 3.1, brief van 16 augustus) maar dat hij vervolgens de gemeente, als deze daarover afspraken wil maken, voor de voeten werpt dat zij onduidelijk of veranderlijk acteert.

Gemeente verwijt koper dat hij onvoldoende gedetailleerd weet aan te geven welke functies (gebruik) hij in Het Arsenal wil realiseren.

Koper geeft in de loop van het traject bij herhaling aan dat dit *“vanaf de eerste dag”* duidelijk was, wat in tegenspraak lijkt met zijn uitspraak (4 oktober) dat hij nu de plannen kan gaan uitwerken. Op zeker moment is koper niet meer bereid om een poging te doen het plan te verduidelijken: *“Het staat er allemaal in”*.

Koper verwijt gemeente dat zij diverse vragen niet beantwoordt (of zelfs *“nooit beantwoord heeft”*) en vooral dat zij tegenstrijdige signalen afgeeft ten aanzien van de noodzaak voor een bestemmingsplanwijziging. Het eerste is feitelijk onjuist, zij het dat de wijze waarop voor verbetering vatbaar is (zie paragraaf 4.3). Het tweede punt blijft inderdaad lang onduidelijk. Pas na de atelierdag (15 december) ontstaat rechtstreeks contact tussen de materiedeskundigen van beide partijen. De e-mailcommunicatie tussen hen is hoopgevend en positief; beide heren lijken elkaar goed te verstaan en geven duidelijk aan wat zij van elkaar (mogen) verwachten. Deze communicatie is nog in volle gang als medio januari de werkzaamheden van de gemeente worden stilgelegd. De onderzoeker is ervan overtuigd dat, wanneer dit eerder was gebeurd, dit punt op een andere toon en met positief resultaat zou zijn behandeld.

De gemeente komt de koper in drie stappen tegemoet op het punt van het betalingsmoment in relatie tot de bestemmingswijziging. Van het oorspronkelijke voorstel (betaling van de volledige koopsom ineens) via '100.000 euro in depot' en 'ca. de helft vóór en de rest na realisatie van de bestemming' naar 'volledige koopsom na bestemmingswijziging'. Koper lijkt geen van deze voorstellen te zien als stappen van de verkoper in zijn richting, integendeel: hij verwijt de gemeente dat zij *“(...) ongevraagd voorstellen doet en deze keer op keer wijzigt”* en *“(al dat) gedraai (van de gemeente)”*.

Aan de kant van de koper is geen beweging zichtbaar. Gemeente verwijt koper dat deze in eerste instantie steeds voorzichtig positief reageert en zegt erover te zullen nadenken, maar net voor de volgende afspraak aangeeft toch bij het eerste voorstel te blijven. Kopers argument voor zijn niet-bewegen is dat zijn plan *“vanaf dag 1 duidelijk was”* en dat er geen antwoord kwam op vragen over de precieze inhoud van het object (zie vorige alinea).

Koper verwijt verkoper de terugleveroptie niet te hebben genoemd in het overleg van 24/11 en stelt dat hij dus mag aannemen dat het pand voor (ca.) de helft van het oorspronkelijk overeengekomen bedrag zijn eigendom zou worden, zij het zonder de gewenste bestemming.

Verkoper geeft aan dit een wel erg onlogische wending te vinden: hoe kan koper denken dat een dergelijk aanbod zou kunnen zijn gedaan<sup>2</sup>?

Hoewel het voor de inhoud van de onderhandelingen niet cruciaal is, omdat het volgende voorstel van de gemeente inhoudt dat de volledige koopsom pas betaald hoeft te worden na realisatie van de bestemming, betekent deze onenigheid opnieuw een deuk in het vertrouwen tussen partijen.

Kopers standpunt ten aanzien van vergoeding van de procedurekosten en tussentijds gebruik lijkt steeds meer een principekwestie te worden. Eind december wijst hij beide af terwijl hij over het tussentijds gebruik op 20 december nog een duidelijk welwillender standpunt innam. Hiermee is voor de gemeente een grens bereikt. Het college beschouwt kandidaat-koper niet meer als exclusieve onderhandelingspartner en gaat inhoudelijk terug naar de oorspronkelijke uitgangspunten. Koper krijgt een 'laatste kans' (deadline 16 januari). Ook als deze verstreken is, mag koper zelf nog een voorstel doen voor de hoogte van de vergoeding voor tijdelijk gebruik, maar hij niet in op deze mogelijkheid.

Diverse geïnterviewden geven aan dat zij gedurende het proces in toenemende mate een tijdsdruk voelen vanuit de andere partij of, in geval van de gemeente, bij een ander binnen de eigen organisatie. Allen zeggen niet goed te kunnen duiden waar deze tijdsdruk vandaan kwam. Toch zijn er ook momenten in het proces waarop partijen zelf aan de ander aangeven haast te willen maken.

Beide partijen verwijten de ander 'steeds' en/of 'op het laatste moment' met een nieuw voorstel te komen. Er zit geen vooruitgang in het proces, gebrek aan vertrouwen lijkt te veranderen in wantrouwen, de sfeer verslechtert. Dit punt van sfeer en vertrouwen wordt niet geadresseerd.

#### 4.2 De asbestkwestie

Naar de mening van de onderzoeker kreeg de asbestkwestie de lading die deze gekregen heeft door (1) gebrek aan vertrouwen in combinatie met (2) de samenloop in de tijd van het afketsen van de onderhandelingen en de ontdekking van meer asbesthoudend materiaal dan tot dan toe was vastgesteld.

Het eerste wordt met name verwoord door kopers makelaar in een e-mail van 18 januari aan de gemeente (via haar makelaar). Hierin schrijft hij: *“een project omgeven door geheimzinnigheid”, “u hebt (...) niet gecommuniceerd over zaken die spelen, misschien wel bewust”, en “(asbestvervuiling) welke door ons wordt ontdekt terwijl die misschien al maanden bekend is bij de gemeente.”*

Ten aanzien van de samenloop in de tijd: binnen de kaders van dit onderzoek blijkt niet dat iets anders dan toeval in het spel is. Er werd een vooroplevering gedaan op 9 december. Gezamenlijk werd visueel geconstateerd dat er in de cv-ruimte materiaal aanwezig was waarover in de woorden van de koper *“wat vragen rezen”*. De gemeente liet een onderzoek uitvoeren bij een daartoe gecertificeerd bureau waarvan de uitslag op vrijdag 23/12 (na 23u 's avonds) aan de gemeente werd gemaild. De uitslag bevestigde de bevindingen uit de vooroplevering. De uitslag was niet verontrustend maar wekte argwaan bij koper. De heer Van Riet heeft aan de onderzoeker aangegeven dat die argwaan gewekt werd doordat hij al *“maanden voor de vooroplevering”* had gevraagd om een asbestonderzoek, maar dat verzoek of een mogelijk latere verwijzing daarnaar is niet terug te vinden in de beschikbaar gestelde (e-mail)communicatie e.d. Op 12 januari neemt hij persoonlijk monsters in het pand. Dit doet hij zonder enige bescherming, in de vorm van ten minste een mondkapje of handschoenen, tegen de mogelijke asbestvervuiling waarvan hij zegt een vermoeden te hebben, want *“daar ben ik niet zo bang voor”* (uit interviewverslag).

---

2. De heer Van Riet verklaart in het interview met de onderzoeker dat hij begrijpt dat het vreemd overkomt dat hij het pand op dat moment blijkbaar ook zonder de gewenste bestemming wilde kopen (terwijl hij dat vooraf, en ook nu, niet (meer) wil), maar dat voor hem *“de verleiding”* in het voorstel zat om desnoods genoeg te nemen met de mogelijkheid voor een restaurant met bovenwoning: *“Op dat moment (...) ben ik voor het eerst afgestapt van mijn plan van 9 juli en heb ik gedacht, dan word ik maar investeerder in plaats van maatschappelijk ondernemer.”*

Dat hij monsters nam in het pand zonder overleg met de gemeente (eigenaar van het pand) is merkwaardig en de argumentatie (tegenover de onderzoeker) weinig overtuigend: *"Ik heb een onbezoldigd asbestadviseur; dit onbezoldigde werk 'kan niet' in samenspraak met de gemeente."* en *"In de hectiek (van de deadline van 16 januari voor kopers definitieve antwoord) heb ik er niet eens aan gedacht om dit tegenonderzoek in overleg met de gemeente te doen."* Deze uitspraken lijken niet in overeenstemming met elkaar, maar los daarvan: de keuze om niet te overleggen met de gemeente over iets wat in de ogen van koper gevaar voor de volksgezondheid zou kunnen betekenen, louter omwille van het feit dat hij gratis advies krijgt, is mijns inziens discutabel. Ook het niet proactief aan de gemeente verstrekken van de laboratoriumuitslag is in mijn ogen in een dergelijke kwestie niet zoals het zou moeten. Dat er vanuit de gemeente niet naar gevraagd is, doet daar niet aan af.

Feit blijft dat de monsters die koper genomen heeft, aantoonde dat er op veel grotere schaal asbesthoudend materiaal in het pand aanwezig is dan het eerste onderzoek uitwees. Hoe kon het eerste onderzoeksbureau er dan zo naast zitten, althans, in het kader van dit onderzoek: is de gemeente iets te verwijten in de selectie of aansturing van het onderzoeksbureau?

Dit bureau had eerder asbestinventarisaties voor de gemeente uitgevoerd, naar tevredenheid en met een concurrerende prijsstelling. Voor de opdracht inzake Het Arsenal waren zij op korte termijn beschikbaar. De asbestonderzoeker heeft tekeningen gekregen en er is nagebeld door de gemeente of dit voldoende was. Het dossier van de verbouwing was in het stadhuis beschikbaar, maar is niet ingezien, het bureau heeft er ook niet om gevraagd. Gezien de uitgebreide wettelijke voorschriften voor inhoud, uitvoering en verslaglegging van asbestonderzoek (die ik bestudeerd heb), kan m.i. het niet inzien van het bestek door het onderzoeksbureau de gemeente niet worden aangerekend. De haalplicht van het onderzoeksbureau lijkt mij, gezien het bijzondere specialisme, groter dan de brengplicht van de opdrachtgever. Bovendien: er is opdracht gegeven voor een SC-540 type A onderzoek, een in de wet uitgebreid omschreven onderzoek. De typevermelding staat in de offerte, de opdracht en het rapport. Het onderzoeksbureau vermeldt in het rapport dat "tekeningen en plattegronden" bestudeerd zijn, maar welke dat zijn wordt niet gespecificeerd. In offerte en opdrachtbevestiging wordt aangekondigd dat het vooronderzoek bestaat uit o.a. het "planmatig bestuderen van bouwkundige en bestekken/werkomschrijving en tekeningen".

Zoals ook wettelijk verplicht is, staat het 'object van onderzoek' omschreven in het rapport ("Het Arsenal"), evenals de delen die uitgesloten zijn van het onderzoek (zie paragraaf 3.2). In de bijlage (de laboratoriumuitslag) is te zien dat alleen monsters genomen zijn in die gedeelten waar de verdenking vanuit de vooroplevering op gebaseerd was. Zoals aangegeven: nergens in de opdrachtverlening of het rapport staat een beperking van het onderwerp van onderzoek, waarom heeft het onderzoeksbureau dan alleen monsters genomen op de aangegeven plaatsen? Hebben zij zich te veel laten leiden door de informatie uit de vooroplevering? Het ligt voor de hand dat zij deze informatie hadden: de opdrachtgever behoort immers aan te geven wat de aanleiding voor het onderzoek is.

De enige kanttekening die ik hierbij plaats is deze: wat had de gemeente zelf kunnen weten over de bij de verbouwing gebruikte materialen? Misschien niet aan het begin van het verkooptraject; de vermelding van asbesthoudend materiaal in het bestek is niet iets wat je zomaar vindt als je er niet specifiek naar op zoek bent, en ernaar zoeken gebeurt alleen als daar aanleiding voor is. Maar het was wel verstandig geweest om het historisch bouwdoossier eerder uit het archief te halen dan nu gebeurd is (eind november) en om daar ten minste enige kennis van te nemen. Ondanks deze kanttekening mag elke opdrachtgever voor een asbestinventarisatie van een gecertificeerd bureau verwachten dat daar de kennis is over welke informatie zij moeten raadplegen en dat daarnaar gehandeld wordt door er actief naar te vragen.

Overigens: ook de VRU (brandweer) was niet op de hoogte van de aanwezigheid van het asbesthoudende materiaal. De VRU geeft hierover aan: *"Bij controle op de voorwaarden voor gebruik (de gebruiksvergunning) hoort niet het bekijken van de materialen tussen vloeren. Hierbij wordt echt naar het gebruik van het bouwwerk gekeken en wordt gecontroleerd op brand- en rookscheidingen, vluchtwegen en blusmiddelen. Eventuele materialen tussen vloeren worden bekeken in de fase van bouwaanvraag en de bouw. Daarnaast is Het Arsenal een robuust*

*bouwwerk dat niet zomaar instort bij een brand gezien de dikte van de balken die in de constructie zijn opgenomen.”*

#### 4.3 Het leveren van tekeningen

Op dit punt heb ik als beschouwing op wat vermeld is in paragraaf 3.3 alleen toe te voegen dat de uitlatingen van de koper (in diverse e-mails over het totale proces) over het nooit ontvangen hebben van het gevraagde vrij ver af liggen van het beeld dat ontstaat uit de e-mails over dit onderwerp tussen de betrokken personen. Voor de volledigheid zij nog vermeld dat de makelaar van de gemeente aan de onderzoeker heeft aangegeven dat hij op 17 of 18 oktober een set tekeningen heeft afgegeven op het kantoor van kopers makelaar.

#### 4.4 Beschouwing van houding en gedrag

##### Sensitiviteit en openheid

Er dringt zich een beeld op van twee partijen die op zeker moment niet meer in staat zijn om zich te verplaatsen in de positie van de ander, of zich ten minste af te vragen welk belang deze zou kunnen hebben bij het als ‘ongewenst’ of soms zelfs als ‘onfatsoenlijk’ ervaren gedrag. Beide partijen zijn vanuit hun eigen positie het handelen van de ander gaan interpreteren, wat zelden leidt tot vruchtbare samenwerking of onderhandeling. Gezien beider positie in de lokale gemeenschap, gemeente(bestuur) respectievelijk lokaal vooraanstaand makelaar, is dit een opvallende constatering. ‘Hard op de inhoud, zacht op de relatie’, in de zin van meer openheid over de eigen drijfveren en belangstelling voor die van de ander, en daarmee sturen op win-win, had waarschijnlijk meer opgeleverd<sup>3</sup>. Natuurlijk betreft het hier primair een zakelijke kwestie, maar het gaat hier niet om partijen die elkaar na dit traject ‘toch nooit meer tegenkomen’.

##### Zelfreflectie

In de onderzoeksgesprekken is aan betrokkenen gevraagd wat zij, achteraf gezien, anders gedaan zouden (willen) hebben. Uit de antwoorden lijkt bij de geïnterviewden aan gemeentelijke kant een grotere mate van zelfreflectie aanwezig te zijn dan aan koperskant. Dit is moeilijk te objectiveren, maar het is de beoordeling door mij als onderzoeker, gebaseerd op een aantal observaties van (objectief want op papier staande) communicatie-uitingen door partijen in het onderlinge e-mailverkeer of de interviewverslagen:

Ambtenaren en ambtsdragers geven blijk van enige vorm van zelfkritiek (bv. *“zelf meer verdiepen in”, “eerder als team aan het werk”, “onderhandelen overlaten aan makelaar”*). Zowel koper als zijn makelaar geven aan *“dat klinkt misschien arrogant, maar eigenlijk: niets”* anders te hebben gedaan als hij het traject zou mogen overdoen<sup>4</sup>.

Toen de verhoudingen verstoord raakten, kwam vanuit koper het verwijt dat *“nooit gevraagd is of wij het eens waren met de verslagen”*, wat niet overeenstemt met de feiten maar ook niet consequent is nu koper zelf aangeeft daar bewust niet op gereageerd te hebben (zie pagina 26).

Door koper worden expliciete toespelingen gemaakt op vermeende voorkennis bij de gemeente over de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal (zie paragraaf 4.2), waarna

---

3. Een in de literatuur en de trainingspraktijk van onderhandelen veelgebruikt, zeer illustratief voorbeeld is dit: twee mensen ruziën over een sinaasappel. Na veel gesteggel gaat ieder met een halve sinaasappel zijns wegs. Hadden ze elkaars drijfveren onderzocht en waren ze open geweest over die van henzelf, dan waren ze erachter gekomen dat de een het sap wilde drinken en de ander de schil wilde raspen voor een taart. Samen hadden ze de ene sinaasappel dus kunnen aanwenden om beide doelen volledig te realiseren.

4. De heer De Koning voegt daaraan wel toe dat hij misschien van de gemeente had moeten eisen dat vragen eerst zouden worden beantwoord alvorens verder te praten. Dit is letterlijk genomen ook wel een vorm van zelfreflectie, maar de ‘bal’ ten aanzien van het gewenste andere gedrag wordt vooral bij de andere partij gelegd.

de gemeente in een raadsinformatiebrief weliswaar eveneens een suggestie wekt (*“Na de mededeling aan de heer Van Riet dat de gemeente met mogelijke andere kopers (...) indien hij niet het finale bod (...) aanvaardt, heeft hij de mededeling gedaan dat er veel asbest in het gebouw aanwezig is”*), maar koper lijkt vervolgens met de woorden *“wat is dit voor insinuerend gedoe”* te vergeten welke toespelingen hij kort daarvoor maakte.

Het zelf niet bewegen in de onderhandelingen wordt door koper betiteld als *“standvastig, duidelijk en eerlijk”*; hij stelt dit tegenover *“steeds nieuwe en gewijzigde voorstellen met nieuwe voorwaarden”* vanuit de gemeente (uiteindelijk gebruikt hij de kwalificatie *“gedraai”*), maar het gaat hier wel om een onderhandelingsproces waarin partijen van elkaar mogen verwachten dat er stappen gezet worden in de vorm van nieuwe voorstellen.

Als reactie op de publicatie van wethouder Schreurs op de website van de VVD (23 januari, zie paragraaf 3.1) stuurt kopers makelaar aan de heer Schreurs een e-mail waarin hij onder andere schrijft: *“Ik zou van dit alles geen politiek en mediaspektakel gemaakt hebben maar dat is intussen vanuit de gemeente geïnitieerd.”* Ook op dat laatste valt wel iets af te dingen.

#### 4.5 Beantwoording van de onderzoeksvragen

*Hoofdvraag: Heeft de gemeente Woerden adequaat en zorgvuldig gehandeld in het proces rond de voorgenomen verkoop van Het Arsenal?*

Adequaaf: ja en nee

‘Ja’ in de zin van ‘passend bij’: bij een onderhandelingsproces hoort beweging, dat weet elke onderhandelaar. De gemeente heeft op een voor de koper zeer belangrijk punt, namelijk het moment van betaling van de koopsom in relatie tot het realiseren van de gewenste bestemmingswijziging, op drie momenten een steeds verdergaande stap gezet in de richting van de koper. Op het andere breekpunt, vergoeding van de procedurekosten en voor gebruik tot eigendomsoverdracht, heeft de gemeente aan de koper, toen deze niet instemde met de door de gemeente voorgestelde bedragen, de mogelijkheid gegeven om een tegenvoorstel te doen (waarvan geen gebruik werd gemaakt).

Ook ‘ja’ als het gaat om het snel reageren in de asbestkwestie. Direct na de vooroplevering op 9 december, waar beide partijen vertegenwoordigd waren en een vermoeden ontstond dat op enkele specifieke plaatsen asbesthoudend materiaal verwerkt zou kunnen zijn, gaf de gemeente opdracht voor een asbestinventarisatie. Het resultaat was niet verontrustend en de betreffende ruimte was op voorhand afgesloten. Na het signaal van koper dat er mogelijk op grotere schaal asbesthoudend materiaal aanwezig was, werd drie dagen later een secondopinion-onderzoek aangevraagd. Dat had wellicht sneller gekund, maar (a) de gemeente wist niets van de bemonstering door de heer Van Riet en dus al helemaal niet van een mogelijk ander resultaat dan uit het eerste asbestonderzoek; de heer Van Riet heeft de monsters persoonlijk genomen zonder melding daarvan aan de gemeente, (b) toen koper zijn asbestvermoeden kenbaar maakte, deed hij dat zonder de gemeente daarvan een onderbouwing te sturen in de vorm van de laboratoriumuitslag, (c) na besluit tot het secondopinion-onderzoek was er eerst contact met een ander bureau maar dat bleek de door koper genomen monsters te hebben geanalyseerd. De gemeente wilde het onderzoek door een niet-betrokken bedrijf laten doen.

‘Nee’ in de zin van ‘doeltreffend’: het proces is niet soepel verlopen, het gewenste resultaat is niet bereikt, het beeld van de gemeente als zakelijke partner is bij de koper negatief beïnvloed en ook persoonlijke verhoudingen lijken geschaad. In de situatie die ontstond, met oplopende irritatie en frustratie aan beide kanten, had het wellicht het meest op de weg van de gemeente gelegen om tijdig bij te sturen op het verloop van het proces en de ontstane verhoudingen, bijvoorbeeld door voor te stellen om de gesprekken te laten leiden door een onafhankelijk gespreksleider.

Hierbij hoort wel een belangrijke kanttekening: de asbestkwestie, en vooral het moment en de wijze waarop deze aan het licht kwam, heeft het voorgaande in grote mate versterkt. In die fase van het traject was dat door de gemeente niet meer te beïnvloeden en was bijsturing niet of nauwelijks meer haalbaar.

### Zorgvuldig: ja, voor het zwaarstwegende deel (zorgvuldigheidsbeginsel)

In de context van overheidshandelen moet bij het begrip 'zorgvuldig' allereerst gedacht worden aan het zogenoemde 'zorgvuldigheidsbeginsel': de overheid moet een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen. Dit heeft vooral betrekking op de bestuursrechtelijke positie van de overheid. In deze casus, waar het gaat om het verkopen van een onroerend goed waarvan de gemeente eigenaar is, ligt de nadruk op de privaatrechtelijke positie van de gemeente. Maar ook privaatrechtelijke handelingen van de overheid vinden plaats vanuit het spreekwoordelijke 'glazen huis', en gezien de voorbeeldfunctie van de gemeente moet aan het zorgvuldigheidsbeginsel ook bij privaatrechtelijke trajecten ten minste aandacht worden geschonken. Dan gaat het dus om het zorgvuldig voorbereiden en nemen van de formele beslissingen van het bevoegd orgaan, in het verkooptraject.

In deze casus is daar sprake van. In verslagen en formele voorstellen aan koper is opgenomen dat een en ander onder voorbehoud van goedkeuring door het college van B&W gebeurde. Het college heeft de besluiten genomen over het voornemen tot verkoop, de opdracht aan de verkopende makelaar, het besluit om voorlopig te gunnen aan kandidaat-koper Van Riet, is op het niveau van portefeuillehouder en in collegeverband op de hoogte gehouden van het verloop van het traject, heeft als college gesproken over de te kiezen koers in de onderhandelingen en heeft het besluit genomen om de exclusiviteit van de onderhandelingen te laten vervallen. Daaraan lagen, zoals gebruikelijk, ambtelijke notities ten grondslag waarin voors en tegens werden aangegeven.

Naast het begrip 'zorgvuldigheidsbeginsel' is er de meer alledaagse betekenis van het woord 'zorgvuldig'. Dit kent veel synoniemen, zoals accuraat, consciëntieus, nauwgezet, oplettend. In die betekenis, waar het gaat om specifieke stappen in het onderhavige proces, had een aantal zaken beter kunnen en moeten verlopen. Dit wordt hieronder verwoord bij de beantwoording van subvraag 2a.

#### *Subvraag 1. Hoe is het proces feitelijk verlopen?*

Het feitenrelaas is opgenomen als bijlage 1 bij dit rapport.

#### *Subvraag 2a. Zijn rollen en verantwoordelijkheden – zowel bestuurlijk als ambtelijk – op passende wijze ingevuld?*

Ja, primair wel, maar in de uitvoering zijn op een aantal punten steken gevallen:

##### a1. De voorbereiding van het traject is te beperkt geweest.

In januari 2011 werd op verzoek van het college een ambtelijke notitie opgesteld met overwegingen omtrent verhuur of verkoop van Het Arsenaal. Het ambtelijk advies was om het pand te behouden, het college besloot de verkoopoptie te laten uitwerken. Mede doordat er al interesse was vanuit de markt kwam het traject in een stroomversnelling.

Vervolgens bleek de combinatie van een aantal bestuurlijke doelen een lastige: (1) afstoten van vastgoed dat niet meer nodig is voor het realiseren van beleidsdoelstellingen, (2) stimuleren van beschikbaarheid en gebruik van rijksmonument Het Arsenaal voor een 'culturele component' en (3) het initiatief laten aan maatschappelijke partijen op terreinen waar de overheid niet noodzakelijk een rol heeft ('slanke overheid, sterke samenleving').

In het eerste gesprek met kandidaat-koper Van Riet c.s. over het door hem ingediende plan (juli) werd afgesproken dat de gemeente een notitie zou maken over de kaders voor de cultureel-maatschappelijke invulling. Het college achtte het immers wenselijk om de invulling met de nieuwe eigenaar af te stemmen, zoals in de verkoopbrochure vermeld stond. Indachtig de 'sterke samenleving' wilde het college dat echter niet doen met kaders vooraf, om op die manier de creativiteit bij ondernemers maximaal te stimuleren.

In de formele uitnodiging tot bieding (augustus) stond daarnaast vermeld dat de gemeente geen garanties geeft op planologisch gebied en dat het initiatief voor alle procedures bij de koper ligt, evenals de procedurele risico's. Weliswaar stond in de aanvullende informatie dat de gemeente faciliterend zou optreden, maar door de gekozen formulering lijkt de nadruk onevenredig sterk te



liggen op rol en risico van de bieder en ontstond bij hem het beeld dat de gemeente vooral geïnteresseerd was in snelle betaling en overdracht. Dat de gemeente later juist op dat punt bijna het tegenovergestelde uitstraalt, door in haar laatste voorstel pas betaling van de volledige koopsom te verlangen nadat de bestemmingswijziging gerealiseerd is, kan dit beeld bij de koper blijkbaar niet meer veranderen. Integendeel, het lijkt de tegenstelling te verscherpen: verkoper begrijpt niet wat ondertekening nog in de weg staat, koper vreest een adder onder het gras door de vermeende haast bij verkoper om de overeenkomst te sluiten.

#### a2. De uitvoering was op onderdelen onvoldoende integraal

Vragen die voortkwamen uit de contacten met de kandidaat-koper werden vanaf het begin van het traject uitgezet binnen de ambtelijke organisatie. Dit verliep echter veelal per mail en één-op-één, waarbij de geadresseerde in een aantal gevallen onvoldoende bekend was met de context (m.n. de exacte inhoud van het ingediende plan) en de vraag daardoor niet voldoende op de casus toegespitst kon beantwoorden.

In de loop der tijd raakten veel ambtelijke disciplines betrokken, maar niet eerder dan op de atelierdag in december kwamen zij allemaal bij elkaar. Hierdoor kende een aantal van hen pas kort voor de atelierdag het plan zoals dat in juli was ingediend. Bovendien werden pas toen directe lijnen gelegd tussen materiedeskundigen van beide kanten, met name t.a.v. de bestemmingsplanprocedure. De correspondentie over dat onderwerp, in korte tijd (eind december 2011/begin januari 2012) lijkt erop te wijzen dat deze betrokkenen elkaar letterlijk en figuurlijk goed verstonden. Waren zij in een eerder stadium met elkaar in contact gebracht dan had de discussie over mogelijkheden en moeilijkheden rond bestemming en bestemmingsplan waarschijnlijk eerder, en positief, kunnen worden afgerond.

#### a3. Het verzamelen van informatie over de situatie in en rond het pand door de gemeente gebeurde te reactief.

Gedurende het traject werden diverse vragen gesteld door de koper en in de loop der tijd gaf hij signalen af dat deze niet of onvoldoende beantwoord werden. Onafhankelijk van de vraag of dit feitelijk wel of niet juist is en of het juridisch of procedureel in de ogen van de gemeente en haar makelaar wel of geen prioriteit had: dit had voor hen een signaal moeten zijn om deze zaken actiever op te pakken. Enige aansporing daartoe door de eigen makelaar had hierin niet misstaan, te meer daar deze in de overeenkomst tot bemiddeling al een lijst met door de gemeente op te leveren informatie had opgenomen. Dat mag dan op dat moment en in de relatie tussen verkoper en makelaar een formaliteit zijn, vroeger of later in het traject had die informatie toch beschikbaar moeten zijn om de transactie volledig te kunnen afronden.

#### a4. Tussenresultaten van de onderhandelingsgesprekken werden onvoldoende vastgesteld (verslagen, actie- en checklists).

Beide partijen werden ondersteund en geadviseerd door een makelaar. Het verhandelen van onroerend goed is hún professie. Los van de inhoudelijke kant van de zaak hadden zij, al dan niet gezamenlijk, in mijn ogen moeten en kunnen afdwingen dat er gestructureerder werd gewerkt, of hiertoe zelf het initiatief kunnen nemen. Ik denk daarbij ten minste aan praktische zaken als het hanteren van gezamenlijke (!) en integrale actie- en checklists met actiepunten, status, actiehouders en tijdafspraken, en het vastleggen van de resultaten daarvan in de vorm van heldere afspraken of antwoorden. Er was weliswaar een lijst met aandachts- en actiepunten naar aanleiding van de vooroplevering op 9 december, maar dat was erg laat in het traject en bovendien is die lijst vervolgens niet meer in die vorm gehanteerd als 'groeidocument' om voortschrijdend de afwikkeling van de diverse punten zichtbaar te maken. Beide makelaars hebben blijkbaar bij hun cliënten niet op een dergelijke werkwijze aangedrongen en deze ook niet als vakgenoten onder elkaar weten te bereiken.

Op zichzelf had bovenstaande niet hoeven leiden tot de situatie zoals deze ontstaan is. Dat dit wel is gebeurd, is te wijten aan de samenloop met de navolgende omstandigheden:

- Onvoldoende wederzijds begrip over de noodzaak om gebruik van en aanpassingen aan het pand te kennen om uitspraken te kunnen doen over procedures.

Vanuit de gemeente werd de koper gevraagd om een exactere beschrijving van het voorgenomen gebruik en de gewenste bouwkundige aanpassingen, vanwege de invloed op vorm en duur van de planologische procedure. Koper bleef aangeven dat alles in het oorspronkelijke plan van begin juli stond. De ateliërdag leek een goede oplossing om deze zaken over en weer op te helderen, en daar werden ook aanzetten voor gegeven, maar kort daarna waren de verhoudingen al dermate gespannen dat informatie die bedoeld was als verduidelijking van beide kanten later getypeerd werd als 'last-minute wijzigingen' of 'tegenstrijdige signalen'.

- De achteraf onjuist gebleken uitkomst van het eerste asbestinventarisatie-onderzoek.

De zogenoemde vooroplevering (begin december) gaf aanleiding voor (onder meer) het laten uitvoeren van een asbestinventarisatie. De gemeente gaf hiertoe opdracht aan een gecertificeerd bureau waarmee eerder goede ervaringen waren opgedaan en dat het onderzoek op korte termijn kon uitvoeren. Het rapport gaf aan dat er op zeer beperkte schaal asbesthoudend materiaal in het pand aanwezig was. Er was geen reden om te veronderstellen dat het onderzoek niet juist of niet volledig was uitgevoerd, maar in combinatie met het volgende punt kreeg 'de asbestkwestie' een zwaardere lading dan nodig was.

- Een a priori gering vertrouwen van de kopende partij tegenover de gemeente.

Van de besprekingen tussen kopende en verkopende partij werden verslagen gemaakt door de gemeente. Deze werden aan de aanwezigen gemaakd met het verzoek erop te reageren ten aanzien van juistheid en volledigheid. Vanuit koper werd hier vrijwel nooit op gereageerd; in de woorden van zijn makelaar was dat een bewuste keuze vanuit de ervaring van dertig jaar werken voor en met de overheid. Deze houding heeft niet bijgedragen om gedurende het traject over en weer duidelijk te krijgen wat er was afgesproken en wat men van elkaar verwachtte in de periode tot de volgende bespreking.

Ook in de asbestkwestie speelde deze houding een grote rol: naar aanleiding van de uitslag van de eerste asbestinventarisatie, die zijn argwaan wekte, besloot koper het pand zelf te gaan bemonsteren, zonder met de gemeente (eigenaar) te overleggen over de wens om een secondopinion-onderzoek te laten uitvoeren. Daarna gebruikt kopers makelaar, in een e-mail aan de gemeente, woorden die bepaald zinspelen op mogelijke kwade trouw vanuit de zijde van de gemeente ten aanzien van de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in het pand:

*"(...) een project omgeven door geheimzinnigheid", "u hebt (...) niet gecommuniceerd over zaken die spelen, misschien wel bewust", en "(asbestvervuiling) welke door ons wordt ontdekt terwijl die misschien al maanden bekend is bij de gemeente."*

De gemeente lijkt zich hierdoor op haar beurt te laten verleiden tot een vorm van verdachtmaking omtrent het achterhouden van informatie. Weliswaar minder uitgesproken, maar toch:

*"Na de mededeling aan de heer Van Riet dat de gemeente met mogelijke andere kopers gesprekken gaat voeren (...), heeft hij de mededeling gedaan dat er veel asbest in het gebouw aanwezig is."*

Makelaar De Koning, in een reactie hierop: *"(...) wat is dit voor een suggestief gedoe."*

Kortom: reactie op reactie, schriftelijke verwijten over en weer, waarbij men het eigen gedrag lijkt te vergeten. Populair gezegd: 'de pot verwijt de ketel...'

Subvraag 2b. Is gedurende het proces goed gecommuniceerd, d.w.z. met de juiste personen of partijen, op het juiste moment en met volledige, juiste en consistente informatie?

Het eerste deel van de vraag, of met de juiste personen of partijen werd gecommuniceerd is met een eenvoudig 'ja' te beantwoorden. Het speelveld was overzichtelijk. Ook van de kant van de

gemeente, hoewel daar meerdere disciplines en personen betrokken waren, verliep vrijwel alle communicatie via enkele daartoe aangewezen personen.

Op het juiste moment? Voor het overgrote deel wel. De gemeente reageerde meestal snel of, als dat niet lukte, gaf aan wanneer een reactie verwacht mocht worden.

Met volledige, juiste en consistente informatie: niet altijd. Voor het overgrote deel is dit terug te voeren op bovengenoemde punten a1 t/m a4. De gemeente had gevraagde informatie niet altijd paraat en moest in sommige gevallen terugkomen van eerdere informatie, waardoor beantwoording niet altijd 'in één keer goed' gebeurde. In een traject waarin de verhoudingen goed zijn, zullen partijen dit waarschijnlijk voor lief nemen en kwalificeren als 'nieuwe' of 'aanvullende' informatie, of met het veelgebezigde 'voortschrijdend inzicht'. In de omstandigheden van deze casus leidde het echter tot kwalificaties als 'tegenstrijdig' of zelfs 'onbetrouwbaar'.

Kanttekeningen hierbij zijn:

- (1) De feitelijke beantwoording door de gemeente en de beleving daarvan bij de koper lopen op onderdelen in belangrijke mate uiteen. Een typerend voorbeeld hiervan is de discussie over het al dan niet verstrekt zijn van tekeningen van het pand (zie de paragrafen 3.3 en 4.3). Of dit een gekleurde beleving is, een haperende herinnering en/of het eenvoudigweg niet meer beschikken over de desbetreffende e-mails, voert te ver voor dit onderzoek. Anderzijds: op andere punten is het ook voor de onderzoeker ondoenlijk gebleken om, in beperkte tijd en op basis van de stukken, exact en objectief in beeld te krijgen welke vragen beantwoord zijn en met welke kwaliteit. Het genoemde onder punt a4 bij de vorige vraag, over het niet gebruiken van checklists en actielijsten, is hier mede debet aan.
- (2) De communicatie met en het voldoen aan de verwachtingen van de koper werden er in de loop van het traject niet gemakkelijker op. Illustratief hiervoor zijn de notities die kopers makelaar gebruikt om zijn standpunten te verwoorden: de opzet daarvan is niet altijd even gestructureerd, de toon niet altijd even zakelijk en de lengte in de tijd toenemend en veel zaken meermaals herhalend.

## 5. Aanbevelingen en vervolg

### 5.1 Aanbevelingen

Vanuit de beantwoording van de onderzoeksvragen zijn aanbevelingen te formuleren voor toekomstige vergelijkbare trajecten:

1. Maak bij het verkoopproces van gemeentelijk eigendom gebruik van een vooraf opgesteld stappenplan waarin veel aandacht is voor de fase van het verzamelen van informatie over het object. Een dergelijk protocol is sinds februari 2012 bij de afdeling Vastgoed in gebruik. Het voorziet in grote mate in wat hier 'fout' is gegaan ten aanzien van het actief en gestructureerd verzamelen van informatie en het doen van onderzoeken voordat het pand op de markt komt.
2. Stel vroegtijdig een projectgroep samen waarin wordt samengewerkt tussen alle betrokken disciplines, en men van elkaars invalshoeken en activiteiten op de hoogte is. In voornoemd protocol is het aanwijzen van een projectleider door de afdelingsmanager de allereerste stap, waarna een projectgroep wordt samengesteld. Dit is geen garantie voor het bereiken van een integrale aanpak maar wel een goed instrument en daarmee een belangrijke voorwaarde. Voor het overige zij verwezen naar het 'Richtsnoer projectmatig werken Gemeente Woerden'.
3. Gebruik een gezamenlijke actie- en checklist voor beide partijen die frequent wordt geactualiseerd. Verwijs bij afgehandelde punten naar documenten of bijlagen waarin de inhoud van de gemaakte afspraken op dat punt vermeld staan. Deze werkwijze dient ervoor om niet telkenmale in het proces te hoeven terugkomen op punten waarover overeenstemming is en die afgehandeld.
4. In het verlengde van het vorige punt: overweeg, met name bij transacties waarin specifieke randvoorwaarden aan de orde zijn, om als 'tussenproduct' een intentieovereenkomst te sluiten met de kandidaat-koper waarin overeenstemming over een aantal uitgangspunten, doelen en mijlpalen wordt vastgelegd.
5. Overweeg bij stroef lopende onderhandelingen om een onafhankelijke gespreksleider / bemiddelaar in te schakelen. Al zijn betrokken individuen (terecht) van mening dat het hun verantwoordelijkheid, rol en taak is om de onderhandelingen tot een goed einde te brengen, dat betekent niet dat het inschakelen van een derde een 'zwakgebod' is, integendeel. Ieder zijn vak. Bemiddeling, mediation, het leiden van onderhandelingen, is dat ook. Als dit gevoelsmatig nog 'een brug te ver' is: bevorder zelfreflectie en out-of-the-box-denken door het eigen gedrag te spiegelen. Dat kan relatief snel en eenvoudig bij iemand die niet direct betrokken is en een 'achterkant-van-het-gelikhouding' weet aan te nemen.

### 5.2 Vervolg

Voor alle duidelijkheid: in het kader van dit onderzoek, waarvan de te beschouwen periode loopt tot eind januari 2012, doe ik geen aanbeveling over het vervolg van deze specifieke casus. Het verkooptraject is immers niet stopgezet bij de start van dit onderzoek. Het is aan partijen om voor zichzelf te bepalen of en zo ja welk vervolg zij hierin willen kiezen. Wellicht kan dit rapport daarbij ondersteunen.

## Bijlage 1

### Feitenreconstructie

(N.B. in de elektronische versie van het rapport is deze bijlage een apart document)



## Bijlage 2

Overzicht geïnterviewden





Geïnterviewd:

Dhr. Alex Lacroix, gemeente Woerden, beleidsadviseur afdeling Ruimte  
Dhr. Cees van Elteren, gemeente Woerden, adjunctsecretaris  
Dhr. Coen van Riet, kandidaat-koper  
Dhr. Daan Lacor, Zuidplas & Partners Bedrijfshuisvesting  
Dhr. Hans Schmidt, burgemeester van Woerden  
Dhr. Jacques de Koning, ERA De Koning Makelaardij  
Mw. Jessica Rateland, gemeente Woerden, beleidsadviseur afdelingen Ruimte en Vastgoed  
Dhr. Martin Fransen, gemeente Woerden, manager afdeling Vastgoed  
Dhr. Martin Schreurs, wethouder gemeente Woerden  
Dhr. Michel de Groot, gemeente Woerden, teammanager accommodatiebeheer afd. Vastgoed  
Mw. Pia van den Bosch, gemeente Woerden, juridisch adviseur afdeling Vastgoed  
Dhr. Paul van de Plassche, Zuidplas & Partners Bedrijfshuisvesting  
Dhr. Ruud van der Pluijm, gemeente Woerden, technisch medewerker afdeling Vastgoed

Telefonisch en/of per e-mail over enkele specifieke kwesties:

Dhr. Jan van Leer, gemeente Woerden, senior beleidsadviseur afdeling Vastgoed  
Dhr. Kees Ruijgrok, Veiligheidsregio Utrecht, specialist preventie







## Bijlage 3

Reacties van betrokkenen op het conceptrapport versie 0.3



## Reactie van de heer Van Riet

### Reactie op het rapport: Verkooptraject 'Het Arsenal'

Ik heb de indruk dat de verkopende partij (de gemeente), maar ook u als onderzoeker, zich maar niet wil realiseren wat de kern / oorzaak van het geschil is. Daarom hieronder mijn analyse:

- Op 9 juli doe ik een schriftelijk bod van € 50.000,- boven de vraagprijs. In dit bod beschrijf ik mijn plannen met het arsenaal, waaronder de invulling van de culturele schil. Ook toon ik aan dat ik veel draagvlak heb bij de bevolking van Woerden.
- In het aanvullende gesprek op 13 juli licht ik dit toe en wordt er uitgebreid gesproken over:
  - De huidige bestemming en of deze voldoet voor mijn plannen.
  - Dat ik een maatschappelijke koper ben en geen investeerder, dat we dit alleen samen tot een succes kunnen maken en dat dit het voorbeeld moet worden van het motto van ons aller college van B&W:  
**slanke overheid, sterke samenleving.**
  - Expliciet is er besproken dat de gemeente de bestemming zal moeten wijzigen en de burens participatie voor zijn rekening zal nemen. En wel om 3 redenen:
    1. De gemeente wenst / eist een culturele schil, dan dient ze dit ook te formaliseren.
    2. Het aantal bezwaren tegen een bestemmingswijziging is veel minder bij een proces welke samen met de gemeente wordt doorlopen.
    3. Ik bood met een bepaalde bestemming, welke de verkoper dient te leveren.
- Afgesproken wordt dat we zeer frequent bij elkaar komen om de plannen te trechteren.
- Op 16 augustus wordt deze afspraak door het college ter zijde geschoven en organiseert u een onvoorwaardelijke verkoop bij inschrijving, ten kantore van notaris Jaquet d.d. 12 september. Deze inschrijving mislukt aangezien er niemand (ook ik niet) biedt. En zo staat het ook letterlijk in de 1<sup>e</sup> alinea van de raadsinformatiebrieven van 27 september: *“Resultaat van het traject is, dat beide gegadigden geen onvoorwaardelijk bod doen. De twee partijen blijven bij een eerder gedaan bod (inclusief een reeds eerder ingediend plan met voorbehouden)”*
- Vervolgens komt de verkopend makelaar, begin oktober, naar mij toe om mij te feliciteren met de voorgenomen aankoop.
- U komt dus bij mij terug met een voorgenomen aankoop op basis van mijn bod van 9 juli. maar blijft onderhandelen op basis van de onvoorwaardelijke verkoop, conform uw verkoop bij inschrijving. Maar dat spreekt u niet uit! Wel verwacht u, van mij, dat ik beweeg naar onvoorwaardelijk? Dit vind ik onbegrijpelijk.
- Daarnaast heb ik, op zeer veel van mijn vragen, tot op heden geen duidelijk antwoord gekregen. Een selectie van essentiële vragen: is er bodemverontreiniging? Wat zijn nu de (on)mogelijkheden binnen de huidige bestemming? Hoe om te gaan met de fietsenstalling / plasgoot en de opslag / berging van derden? Zit er asbest in het arsenaal?

- De gemeente verwacht echter wel, dat ik, op basis van bovenstaande, koop voor € 1.550.000,-, transporteer en een gebruiksvergoeding betaal. En als het onverhoopt anders loopt dan verwacht, dat ik dan, met een korting van 10%, eigenaar van het arsenaal ben, waarin slechts een restaurant kan op de begane grond en men boven kan gaan wonen.

De kern is, dat ik constant en consequent heb aangegeven te praten op basis van de bieding d.d. 9 juli en de mondelinge toelichting d.d. 13 juli. En dat de gemeente is gaan onderhandelen op basis van een onvoorwaardelijke aankoop conform de mislukte verkoop bij inschrijving, terwijl ze dit niet uitspraken. Daarbij kwamen er geen eenduidige antwoorden op zeer veel vragen.

Verder wil ik graag nog zeggen dat ik tot op de dag van vandaag de koper ben.



Reactie van de heer De Koning

**Betreft: Onderzoek Verkooptraject "Het Arsenal".**

Woerden, 13 januari 2012

**Aan:** Gemeente Woerden  
Mevrouw D.Loman

**Van:** ERA De Koning Makelaardij  
Jacques de Koning

Ik heb het conceptverslag op 6 april ontvangen en de tijd om te reageren is te kort om een uitgebreide notitie te kunnen maken. Een overvolle agenda in combinatie met de deadline welke gesteld is om te reageren is hiervan de oorzaak.

U vraagt of ik de reactie bij het onderzoeksrapport gevoegd wil hebben. Het antwoordt is; Ja!

Als ik het rapport lees en ik ken mijn eigen schriftelijke informatie tot en met het interviewverslag met u aan toe dan lees ik in dit verslag heel andere zaken als in de schriftelijke stukken van mijzelf. De vraag die bij mij opkomt is dan ook wat zal er in de stukken van andere staan en hoe is de weergave hiervan verwoord in uw rapport.

Gevolg hiervan is dat ik op heel veel onderdelen behoefte heb om te reageren maar dat is hetzelfde als de betreffende stukken doorlezen en het lijkt mij niet zinnig en het kost te veel tijd om dit nu nogmaals te gaan doen.

Ik probeer in een korte samenvatting en met het inzoomen op enkele punten aan te geven ook omdat ik weet dat straks andere welke niet dagelijks met onroerend goed bezig zijn dit stuk lezen duidelijk te maken dat de verschillen in de stukken en het verslag groot zijn.

**De kern van de zaak:**

*Het lijkt er op dat u in uw rapport de brief van 16 augustus als uitgangspunt / vertrekpunt neemt.*

*Dat is een brief met spelregels voor een inschrijving welke eindigt op 12 september waarbij alleen Van Riet op de juiste wijze een inschrijving doet en welke inschrijving niet voldoet aan uw voorwaarden en dat maken wij ook kenbaar in ons schrijven van 12 september.*

*Niet wij maar de gemeente neemt het initiatief om contact met ons op te nemen en als de makelaar*

*op 3 oktober 2011 ons laat weten in een gesprek dat de gemeente aan Van Riet wil verkopen, dat men de bestemmingswijziging gaat opstarten en dat om de zaak politiek uit de luwte te houden een afspraak gemaakt wordt dat er een lagere koopsom geldt wanneer de bestemmingswijziging niet rond komt en ons dan vraagt of dit voor ons bespreekbaar is en zo ja dat men dan een concept koopovereenkomst gaat uitwerken. Ons antwoordt; Ja mits het bedrag wel in overeenstemming is met het belang en dus willen wij weten de hoogte van dat bedrag.*

*Kijk naar onze brief van 12 september en u leest dat hierin vermeld wordt dat de heer Van Riet nog steeds wil kopen op basis van de aanbieding van 9 juli, toegelicht op 13 juli en niet ingaat op de voorwaarden van de gemeente in haar brief van 16 augustus.*

**Een aantal punten:**

U schrijft op bladzijde 5 in de samenvatting als 1<sup>e</sup> "dat bij een onderhandelingsproces beweging hoort, dat weet elke onderhandelaar". Dat is een aanname van u en ook al zijn

er heel veel onderhandelingen die met "loven en bieden in geld en voorwaarden" tot stand komen zijn er ook deals waar dat niet het geval is. Door mij is er namens Van Riet een gespecificeerd aanbod gedaan en hierin was helemaal geen ruimte voor een onderhandeling en tot en met de dag van vandaag hebben wij ook niet getornd aan het aanbod.

Nadat de heer Fransen de druk hoog opvoert heb ik willen onderzoeken of een beperkt tijdelijk gebruik een mogelijkheid zou kunnen zijn en dat heb ik moeten afwijzen. Dat is zwart / wit de enige bewegingsruimte die aan de orde is geweest plus het bijzondere moment op 24 november (hierover later meer).

Ik kom niets in uw stuk tegen over de **informatieplicht** welke de gemeente als eigenaar heeft bij verkoop van een onroerend goed. Ik heb dat in mijn schriftelijke stukken staan en ook in het interviewverslag. Strikt formeel tipt u dit aan in uw rapport maar op een heel andere manier dan expliciet aan te geven hoe de spelregels zijn bij koop en verkoop op grond van wettelijke regels en vanuit jurisprudentie. Op bladzijde 6 bij de subvraag 2a geeft u als antwoordt

Ja, primair wel, maar in de uitvoering zijn op een aantal punten steken gevallen  
Dan somt u 7 punten op.

Allereerst Ja ( ) maar, betekend; Neen.

Dus het lijkt positief bevestigd te worden maar u schrijft dus dat het niet goed gegaan is. Dan somt u het ook op in met name de punten 1 t/m 3.

Dat staat er echter heel "zacht" omschreven. Menig lezer zal er overheen lezen.

Pas in januari 2012 laat de gemeente zonder enige verklaring weten dat zij nu een minder groot perceel aanbiedt. Waarom op dat moment?

Bij de inspectie op 9 december bij Het Arsenal wisten zowel de makelaar van de gemeente als de ambtelijk medewerkers van de gemeente heel weinig wel. Of het nu ging over de plasgoot, het straatmeubilair de openbare verlichting op het verkochte etc, het was (nagenoeg allemaal) niet bekend.

Een voormalig munitiedepot, dus waar koper, zink en lood in zit wordt te koop aangeboden zonder bodemonderzoeksrapport.

Ik lees niet waarom wij als adviseur van koper het pand een asbest verdacht panden vonden. Een waarom het bestek van de 2 verbouwingen daarom zo belangrijk was. Later wordt duidelijk dat wanneer een journalist inzage vraagt in het bestek en de mogelijkheid hiervoor krijgt dat hij binnen 10 minuten leest en later op de website publiceert over het aanbrenge van asbesthoudend materiaal.

Ik meen mij zelfs te herinneren dat ik gehoord heb dat waar het in de tekst van het bestek hoort te staan, de toepassing van het asbesthoudend materiaal, dat deze pagina's nu niet meer in het bestek zitten.

U schrijft dat de discussie over de bestemming verbeterde toen er van 2 kanten materiedeskundigen met elkaar communiceerde. In de schriftelijke stukken van ons en ook in het interviewverslag welke u van ons gesprek opgemaakt heb komt naar voren dat de gemeente het een tijd zelf of niet heeft begrepen, of niet duidelijk heeft willen zijn. Op onze vragen hierover kregen wij geen of geen eensluitende antwoorden en illustratief hierbij was toch wel dat van de zijde van de gemeente gerefereerd werd aan het voormalig gebruik door de Arjan van Dijk Groep, waarvan later, eind december 2011, de heer Fransen mij meldde dat dit gebruik jaren illegaal is geweest.

Wanneer de gemeente en haar makelaar voor de start verkoop een goed dossier had opgebouwd met de benodigde informatie welke bij een verkoop hoort, dat is ook voldoen aan je wettelijke informatieplicht als verkoper, dan zou het onderhandelingsproces geheel anders gelopen zijn.

Wanneer de verkoper tekort schiet in zijn informatieplicht, oftewel een valse start maakt, dan ervaar ik het als bijzonder hoe een aantal kwalificaties over uitspraken en citaten worden gedaan naar mij toe. Dat schaadt mij als mens niet maar maakt dat de voorstelling van zaken geheel anders.

Ja ik zie het als broddelwerk dat de gemeente aan ons als koper niet kon vertellen en tot de dag van vandaag ook niet verteld heeft hoe het nu met de bestemming exact is. Ja ik zie het als broddelwerk dat het bestek van 2 verbouwingen in opdracht van de gemeente als eigenaar niet voor de start verkoop is geraadpleegd en doorgenomen. Ik snap er niets van dat er vooraf geen uitgebreid historisch onderzoek is gedaan naar het gebouw welke een Rijksmonument is en dat er geen bodemonderzoek is uitgevoerd bij dit pand. Staat allemaal te lezen in correspondentie welke ik eerder met de gemeente gevoerd heb.

Ik wil een moment in de onderhandelingen specifiek benoemen; ons gesprek van 24 november en het daarop volgende telefoongesprek van de heer Lacor, de makelaar van de gemeente, op 25 november met mij.

Ik raad iedereen aan om de achterliggende stukken te lezen over wat voor een gesprek er heeft plaatsgevonden op 24 november op het gemeentehuis. Wie het doet en het vervolgens niet begrijpt snapt wat wij die middag meemaakte. Nu to the point. Gemeente stelt vanaf dag 1 dat zij een terugkooplicht heeft. Dus wanneer Van Riet nu koopt en hij wil het ooit verkopen moet het eerst aangeboden worden aan de gemeente.

Als de heer Franssen in dat gesprek een voorstel doet aan Van Riet, partij Van Riet een Time-out aanvraagt en krijgt en na de Time-out de heer Franssen op mijn verzoek zijn aanbod herhaalt en hierbij benoemt het terugkooprecht zeggen wij op deze limitatieve opsomming Ja.

De volgende dag belt de heer Lacor mij op en meldt mij dat wanneer de bestemmingswijziging niet rondkomt er dan wel teruggeleverd moet worden voor een bedrag van € 800.000,=. In uw rapport lees ik een weergave die niet klopt met de informatie welke u van de partijen heeft, de weergave van mijn kant mis ik, een eventuele reactie over het waarom de heer Lacor mij die dag erna gebeld heeft zou op z'n plaats zijn. Het geeft een heel ander beeld.

Het valt mij ook op dat er in het rapport heel beperkt wordt ingegaan over het niet beantwoorden van vragen door de gemeente en dat nergens valt te lezen waarom die antwoorden ook niet of slecht of tegenstrijdig zijn gegeven?

Wanneer dit geplaatst wordt tegenover de door u genoemde argwaan van onze zijde en meer van dit soort teksten van gelijke strekking dan geeft dat een ander beeld op de zaak is mijn mening.

Als dit onderzoek gedaan zou zijn door een vastgoeddeskundige dan zou het rapport een heel andere inhoud gehad hebben over dezelfde gebeurtenissen.

Ik lees dat bij het rapport de stukken waaruit geput is niet worden gevoerd maar dat deze wel in het onderzoeksrapport zitten. Nogmaals ik denk dat juist de inhoud van die stukken inzicht geven hoe zaken zijn gelopen en dat je die moet lezen om te beseffen hoe het wel is gegaan.

Ik laat het hierbij.

Hoogachtend,  
**ERA De Koning Makelaardij**

Jacques de Koning

## Reactie van de heer Fransen

Beste Dorine,

Met veel belangstelling hebben wij kennis genomen van het onderzoek 'verkooptraject Het Arsenal'. Hieronder wil ik, namens de afdeling vastgoed, een reactie geven op het onderzoek.

In onze reactie zullen wij ons beperken tot de hoofdlijnen. Zeker daar waar beelden van koper en verkoper niet eensluidend zijn, er gesproken wordt over onvoldoende begrip en vertrouwen, zoals in het onderzoek wordt aangegeven, bestaat de neiging hier verder op in te gaan. Dit doen wij niet. Het gaat om de hoofdlijn, richten ons op de toekomst en zullen om die reden met name stilstaan bij de aanbevelingen.

Op de hoofdvraag 'Heeft de gemeente Woerden adequaat en zorgvuldig gehandeld in het proces' antwoordt de onderzoekster: ja met uitzondering van de doeltreffendheid. De onderzoekster oordeelt dat, als je kijkt naar de doeltreffendheid, de gemeente niet goed heeft gehandeld. Betekent echter het feit dat niet tot overeenstemming gekomen is en dat de verhouding met de koper negatief beïnvloed is dat het traject niet doeltreffend was? Deze feiten kunnen deze conclusie niet dragen. Wat is dan doeltreffend in de situatie van een economische crisis. Er staan genoeg panden in de verkoop voor langere tijd. Zijn al deze verkopen dan niet doeltreffend? Daarnaast was voor het verkooptraject door beide partijen een professionele adviseur (makelaar) ingeschakeld. Niet tot verkoop komen is in het vastgoed 'all in the game'.

Het beeld als zou onvoldoende gewerkt zijn met verslagen en onder meer checklisten is wat ons betreft niet geheel juist. Dit had nog stringenter gekund, maar in verslagen zijn afspraken continu vastgelegd. Bovendien is met name tijdens de atelierdag met alle partijen heel gedetailleerd vastgelegd welke afspraken en welke acties ondernomen moesten worden.

Na een signaal van de koper dat asbest aanwezig is, is niet na drie dagen, maar direct second opinion aangevraagd. Dit bedrijf bleek echter het door Van Riet ingeschakelde bureau te zijn, zodat daarna bij een ander bedrijf offerte gevraagd is. De conclusie dat dit wellicht sneller gekund had klopt dus niet. Eigenlijk wordt dit onder betreffende passage ook vermeld, maar hoe het nu gesteld is, suggereert dat de gemeente pas na drie dagen reageert op de melding van Van Riet. Dat is niet juist. Overigens is de asbest kwestie niet de kwestie waarom de exclusiviteit weggenomen is en de onderhandelingen spaak liepen. Discussie over asbest is er tijdens de onderhandelingen nooit geweest.

Hieronder gaan wij in op de aanbevelingen.

Om te beginnen lopen in het onderzoek zaken/conclusies/aanbevelingen met betrekking tot verkoop pand en aanpassing bestemmingsplan door elkaar, terwijl dit verschillende trajecten zijn met elk een eigen en andere benadering. Dit is overigens te verklaren omdat beide zaken in het proces verweven waren. Dit maakt dit proces ook uniek. Dit is de reden om bij de aanbevelingen enkele opmerkingen/aanvullingen te plaatsen.

Aanbeveling 1, een checklist aan het begin van het verkoopproces, is reeds overgenomen, in de vorm van een protocol. Dit protocol dient echter wel situationeel/proportioneel toegepast te worden (zie reactie op aanbeveling 2). Overigens is bij de verkoop van het Arsenal bewust in het begin gewacht met onderzoeken in afwachting van concretere plannen van de potentiële koper.

Aanbeveling 2 gaat over het instellen van een projectgroep. Deze aanbeveling is op zijn plek bij een traject zoals doorlopen bij het Arsenaal. Onderzoekster heeft zich waarschijnlijk ook gebaseerd op het door de afdeling vastgoed opgestelde protocol. Dit protocol is een soort uitgebreide checklist die situationeel toegepast moet worden. In veel gevallen zal het oprichten van een projectgroep in een regulier verkoopproces niet nodig/wenselijk zijn. Dit is een onderhandeling tussen bij voorkeur makelaars met uiteraard op momenten terugkoppeling naar de gemeente. Een bestemmingsplan(procedure) vraagt uiteraard wel om een integrale en mogelijk projectmatige aanpak. Een aanvulling op deze aanbeveling zou wat ons betreft kunnen zijn om aan het begin van een verkooptraject duidelijk aan te geven of een wijziging van een bestemmingsplan aan de orde kan zijn. Je zou tevens kunnen uitspreken dat eerst een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd en vervolgens verkoop. Dit kan overigens leiden tot een couranter pand en mogelijk een hogere opbrengst.

Aanbeveling 4 geeft in overweging om in specifieke gevallen gebruik te maken van een intentieovereenkomst. Wij zijn het met de onderzoekster eens dit situationeel toe te passen overeenkomstig de afweging zoals genoemd in onze reactie op aanbeveling 2. Een intentieovereenkomst past niet in een regulier verkooptraject. Overigens is in onderhavig traject bewust gekozen niet een intentieovereenkomst te sluiten. Het college heeft uitdrukkelijk gesteld eerst af te willen rekenen voordat een vervolg gegeven werd aan het traject.

Daarnaast is in dit traject meegewerkt aan het verzoek de haalbaarheid te toetsen, terwijl gemeentelijk beleid is eerst een overeenkomst kostenverhaal af te sluiten voordat gemeentelijke tijd besteed wordt aan een bestemmingswijziging of een haalbaarheidstoets. Op deze wijze zijn veel uren gestoken in het bestemmingsplantraject / toetsing haalbaarheid terwijl kosten niet verhaald kunnen worden. Het is dan ook de vraag of in een soortgelijk proces het wenselijk is een projectgroep op te richten voordat kostenverhaal geregeld is (iets waar de heer Van Riet overigens niet aan mee wilde werken).

Aanbeveling 5, het inschakelen van een onafhankelijke bemiddelaar, is in een verkooptraject niet gangbaar en soms niet wenselijk gelet op het feit dat juist door beide partijen professionele adviseurs ingeschakeld zijn. Ieder zijn vak inderdaad. De makelaars zijn professionele onderhandelaars.

Wij betreuren dat persoonlijke verhoudingen geraakt zijn. Zoals terecht wordt gezegd dien je hard op inhoud en zacht op de persoon te zijn. Dit is door ons continu in de gaten gehouden. Er zit dan ook 'geen oud zeer' ten aanzien van potentiële koper en makelaar.

Uw opmerking over sensitiviteit en openheid onderschrijven wij. Goed onderhandelen gebeurt vanuit vertrouwen en een open houding. Dit kent echter wel grenzen in een zakelijk verkoopproces met grote belangen. Dit vraagt soms om een duidelijke en harde opstelling.

Wij wachten de bestuurlijke behandeling met belangstelling af,

Vriendelijke groet,

Martin Fransen  
Manager afdeling vastgoed



Reactie van de heer Lacor (mede namens dhr. Van de Plassche)

Geachte mevrouw Loman,

bedankt voor uw zorgvuldig opgestelde rapport.

Aangaande de feitelijkheden wil ik nog aanvullen dat op zowel 3 oktober als wel 13 december Paul van de Plassche eveneens aanwezig is geweest.

Aangaande uw aanbevelingen om een intentieovereenkomst te sluiten kunnen wij u mededelen dat ook wij hier voorstander van zijn, maar dat de meest essentiële uitgangspunten zoals o.a. koopsom, moment van leveren en betalen e.d. niet voldoende in overeenstemming zijn geweest om ons inziens in dit geval een dergelijke overeenkomst te kunnen opstellen.

Veel succes met de afronding en als er nog vragen zijn vernemen wij dat graag!

Met vriendelijke groet,

Zuidplas & Partners Bedrijfshuisvesting B.V.

Daan Lacor