

Van: college van burgemeester en wethouders

Datum: 24 april 2012

Portefeuillehouder(s): burgemeester H.W. Schmidt

Portefeuille(s): Algemeen bestuurlijke zaken

Contactpersoon: D. Loman

Tel.nr.: 8301 **E-mailadres:** loman.d@woerden.nl

Onderwerp:

Onderzoek verkooptraject 'Het Arsenaal'

Kennisnemen van:

Het onderzoeksrapport, de reactie van het college en het persbericht.

Inleiding:

Naar aanleiding van de gemeenteraadsvergadering van 26 januari 2012 heeft het college een onderzoek laten verrichten naar de gang van zaken rond de verkoop van het Arsenaal. De hoofdvraag van het onderzoek luidt: *'Heeft de gemeente Woerden adequaat en zorgvuldig gehandeld in het proces rond de voorgenomen verkoop van Het Arsenaal?'*

Het onderzoek is afgerond en het resultaat is opgeleverd in de vorm van bijgaand rapport.

Kernboodschap:

De hoofdvraag van het onderzoek wordt in het rapport als volgt beantwoord:

Heeft de gemeente Woerden adequaat gehandeld? Ja en nee.

- 'Ja' in de zin van 'passend bij het onderhandelingsproces'. De gemeente heeft op een belangrijk punt van onderhandeling (het moment van betaling) op drie momenten een steeds verdergaande stap in de richting van de kandidaat-koper gezet. Op het andere breekpunt (wie betaalt de kosten van de planprocedure) heeft de gemeente, na haar eigen voorstel, aan koper de mogelijkheid geboden om een tegenvoorstel te doen (waarvan geen gebruik werd gemaakt).

- Ook 'ja' als het gaat om het snel reageren in de asbestkwestie. Direct nadat tijdens de gezamenlijke vooroplevering een vermoeden ontstond dat asbest in het pand 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 dat er mogelijk op grotere schaal asbesthoudend materiaal aanwezig was, werd direct een secondopinion-onderzoek aangevraagd. Dat het eerste onderzoeksbureau schijnbaar niet het hele pand onderzocht heeft, is de gemeente niet aan te rekenen.

- '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 koper negatief beïnvloed en persoonlijke verhoudingen zijn geraakt. In de ontstane situatie lag het het meest op de weg van de gemeente om bij te sturen op het proces en de ontstane verhoudingen.

Heeft de gemeente Woerden zorgvuldig gehandeld? Ja, voor het zwaarstwegende deel (zorgvuldigheidsbeginsel).

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de overheid een besluit zorgvuldig moet voorbereiden en nemen. Het college heeft, op basis van ambtelijke notities waarin voors en tegens werden aangegeven, diverse besluiten genomen: over het voornemen tot verkoop, de opdracht aan de verkopende makelaar en de voorlopige gunning aan kandidaat-koper, de

Datum: 24 april 2012

koers in de onderhandelingen en het laten vervallen van de exclusiviteit in de onderhandelingen. In de meer alledaagse betekenis van het woord 'zorgvuldig' (accuraat, nauwgezet) had een aantal zaken beter kunnen en moeten verlopen. Met name hierover doet de onderzoeker een aantal concrete, praktische aanbevelingen voor de werkwijze van de gemeente:

1. Maak bij een dergelijk proces gebruik van een stappenplan waarin veel aandacht is voor de fase van het verzamelen van informatie over het object. Een dergelijk protocol is overigens sinds februari 2012 bij de afdeling Vastgoed in gebruik.
2. Stel vroegtijdig een projectgroep samen waarin wordt samengewerkt tussen alle betrokken disciplines, en men van elkaars invalshoeken en activiteiten op de hoogte is.
3. Gebruik een gezamenlijke actie- en checklist voor beide partijen die frequent wordt geactualiseerd. Verwijs bij afgehandelde punten naar documenten waarin de inhoud van de afspraken staat.
4. Overweeg om als 'tussenproduct' een intentieovereenkomst te sluiten 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.

Naast de beantwoording van de onderzoeksvragen bevat het rapport een beschouwing van houding en gedrag van beide betrokken partijen. 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. Meer openheid over de eigen drijfveren en belangstelling voor die van de ander, en daarmee sturen op win-win, had waarschijnlijk meer opgeleverd. In de gesprekken met de onderzoeker lijkt aan gemeentelijke kant een grotere mate van zelfreflectie aanwezig te zijn dan aan koperskant.

N.B. bovenstaande is een sterk verkorte versie van de samenvatting van het rapport, die in haar geheel te lezen is op de pagina's 4 t/m 8.

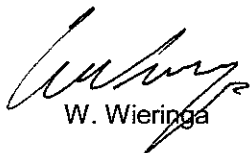
Vervolg:

Het college onderschrijft de beschouwingen van de onderzoeker en neemt de aanbevelingen uit het rapport over.

Bijlagen:

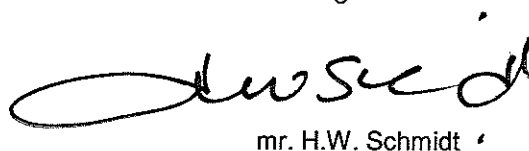
- Onderzoeksrapport Verkooptraject 'Het Arsenaal'
 - Bijlage 1 bij het rapport (in elektronische versie is dit een apart document)
 - Persbericht
-

De secretaris



W. Wieringa

De burgemeester



mr. H.W. Schmidt