

Rekenkamercommissie Steenbergen

De verkoop van het voormalige stadhuiscomplex



26 maart 2014

Inhoudsopgave

0.	Conclusies	3
1.	Inleiding	5
2.	Waarom doet Rekenkamercommissie onderzoek (gerede twijfel)?	6
3.	Centrale onderzoeksvraag	6
4.	Relevante feiten en documenten	7
5.	Referentiekader	15
6.	De feiten verklaard	16
7.	Beantwoording centrale onderzoeksvraag en aanbevelingen	21
8.	Reactie college en naschrift rekenkamercommissie	22
9.	Samenstelling Rekenkamercommissie	24
	Bijlage 1: Chronologisch overzicht van ontvangen documenten	25

0. Conclusies

Naar aanleiding van het onderzoek naar 'De verkoop van het voormalige stadhuiscomplex' trekt de Rekenkamercommissie de onderstaande conclusies:

1. Duaal bestuur

De Wet Dualisering Gemeentebestuur van 7 maart 2002 geeft duidelijk de scheiding aan tussen het bestuur (het college bestuurt) en de volksvertegenwoordiging (de raad stelt de kaders en controleert). Deze duidelijke wettelijke taakverdeling in het gemeentelijk duale stelsel is tijdens het proces *nieuwe invulling voormalige stadhuiscomplex* niet nageleefd. **De rolverdeling in het stelsel is losgelaten.**

Het college heeft de bevoegdheid uitvoering te geven aan privaatrechtelijke handelingen. In het proces *nieuwe invulling voormalige stadhuiscomplex* heeft het college de regie uit handen gegeven of beter gezegd: losgelaten. Want hoewel de raad het initiatief naar zich toe heeft willen trekken heeft de raad deze regietaak niet opgepakt en niet op *kunnen* pakken. De raad heeft 'laten gebeuren' dat het college de regierol losliet.

De raad heeft aan het college evenmin duidelijke kaders gesteld en kon het college daardoor ook niet meer controleren. De RKC concludeert dat er (minimaal) twee momenten zijn geweest die een verstrengeling van besturen en controleren te zien geven. Dat zijn ten 1^e de instelling van de ad hoc commissie (zonder duidelijke opdracht en begrenzing), waardoor een bestuursbevoegdheid van het college werd overgenomen door gedelegeerden uit de raad en ten 2^e het moment dat de rol werd bevestigd voor een wethouder om als technisch voorzitter op te treden, waardoor bestuurlijke sturing (door deze) niet mogelijk bleek.

Ook in zijn volksvertegenwoordigende rol schoot de raad te kort. Aanvankelijk eiste de raad voor de bevolking een grotere rol, maar de verwachting naar de burgers over hun inbreng is niet waar-gemaakt.

2. Proces

De instelling van de zogenoemde **ad hoc commissie** was een tegemoetkoming van het college aan de raad, die meer invloed op het proces wilde kunnen uitoefenen. De ad hoc commissie is gestart zonder dat de rol en het mandaat zijn beschreven en/of vastgesteld, hoewel in zijn tweede vergadering dit wel werd voorgesteld. De ad hoc commissie bestond *naast* de reguliere raads-commissies voor advies en bijstand. Maar in tegenstelling tot deze commissies waren de vergaderingen en de notulen van de ad hoc commissie niet openbaar. Hierdoor was het functioneren van deze commissie ondoorzichtig en oncontroleerbaar. De ad hoc commissie had het volledig mandaat van de raad en kon rechtstreeks een voorstel in de raad brengen. Daarentegen hadden de individuele leden geen duidelijk mandaat van hun fracties. De afbakening tussen deze ad hoc commissie en het college was eveneens onduidelijk.

De werkwijze van de ad hoc commissie was er een van 'trial and error': er werden mogelijkheden uitgetoetst en wanneer die niet werkten weer andere mogelijkheden enzovoort. Zo heeft de commissie uiteindelijk meer dan anderhalf jaar nodig gehad om tot een raadsvoorstel te komen (van commissievergadering 13 maart 2007 tot raadsbesluit 25 september 2008). De werkwijze van de ad hoc commissie is te omschrijven als regieloos, stroperig en met een grote mate van besluiteloosheid.

Deze ad hoc commissie had geen duidelijke structuur en ook geen duidelijke beleidslijn waardoor een zakelijke aanpak ontbrak.

De RKC concludeert dat de instelling van de ad hoc commissie en het disfunctioneren van deze commissie het proces onnodig lang heeft gerekt. De commissie heeft zich nooit bezonnen op het eigen functioneren. Het uitblijven van concreet resultaat heeft er uiteindelijk toe geleid dat de commissie – na 3 jaar – ‘zichzelf liet opheffen’ in de commissie van AZ van 10 februari 2010, hetgeen door de raad van 25 februari werd bekrachtigd. Na de opheffing van de ad hoc commissie herpakte het college uiteindelijk de regie en werden de verhoudingen genormaliseerd.

3. Kosten

De RKC concludeert dat de lange doorlooptijd en de gebrekkige besluitvorming hebben geleid tot een groot capaciteitsbeslag van ambtelijke inzet en externe ondersteuning. Het kostenaspect van deze is te herleiden uit het aantal uren en de inhuurkosten.

Uiteraard konden de leden van de ad hoc commissie niet voorzien dat er in september 2008 een economische crisis uit zou breken. Het is wrang te moeten vaststellen dat door de werkwijze van de ad hoc commissie een zo danige grote vertraging is ontstaan in het vaststellen van de selectieprocedure dat dit uiteindelijk heeft geleid tot het mislukken hiervan en tot het onverkocht blijven van het stadskantoor Westdam.

4. Tot slot

Ten tijde van het proces *nieuwe invulling voormalige stadhuiscomplex* is er een rapportage opgesteld ‘Versteende verhoudingen’. De moeizame relatie tussen college en raad, zoals geschetst in deze rapportage, speelde ook bij bovengenoemd proces een rol en uitte zich onder andere in een gebrek aan onderling vertrouwen tussen raad en college.

Het ambtelijk apparaat verdient daarentegen een groot compliment voor de wijze waarop deze – iedere keer opnieuw – de feiten en mogelijke gevolgen van variabele keuzes inzichtelijk heeft gemaakt.



1. Inleiding

De Rekenkamercommissie is een instrument van de gemeenteraad in het kader van de controle op het bestuur en doet onderzoek naar het doelmatig, doeltreffend en/of rechtmatig functioneren van de gemeente Steenbergen.

Conform artikel 9 van de Verordening “rekenkamercommissie gemeente Steenbergen”, bepaalt de Rekenkamercommissie de onderwerpen die zij onderzoekt en zal zij bij haar keuze mede gebruik maken van onderwerpen op een door de raad gedaan verzoek. Door enkele raadsleden is gevraagd aan de Rekenkamercommissie om onderzoek te doen naar de verkoop van het voormalige stadhuiscomplex en dan met name het financieel eindsaldo en in hoeverre de opbrengst als marktconform is te beschouwen.

De Rekenkamercommissie heeft dit onderzoeksonderwerp vervolgens getoetst aan de hand van de 9 criteria uit de nota van werkwijze. De vraag naar het eindsaldo bij de verkoop van het voormalige stadhuiscomplex is naar de mening van de Rekenkamercommissie te eng. Daardoor komt de bruikbaarheid van de aanbevelingen en resultaten in het gedrang en is het onderzoek onvoldoende toekomstgericht. Vervolgens heeft de Rekenkamercommissie in overleg met het Presidium van de gemeenteraad, het onderzoeksonderwerp breder getrokken tot de verkoop van gemeentelijke eigendommen. De verkoop van het voormalig stadhuis kan daarbij als casus dienen. Met deze aanpassing van het onderzoeksonderwerp voldoet het onderzoek aan de criteria uit de nota van werkwijze en is het onderzoek opgestart. Uiteindelijk is de titel van het onderzoek “De verkoop van het stadhuiscomplex” geworden, omdat dit de inhoud van het rapport het beste weergeeft. Het uiteindelijke doel van het onderzoek is het lerend effect voor de toekomst en dat er aanbevelingen uit het onderzoek komen waardoor de verkoop van de gemeentelijke eigendommen in de toekomst mogelijk effectiever en efficiënter kan geschieden

De eerste fase van het onderzoek was een verkenningsfase. De Rekenkamercommissie heeft eerst enige informatie verzameld over de verkoop van het voormalige stadhuis met als doel om te gaan welke informatie opgevraagd en onderzocht zou gaan worden. Uiteindelijk zijn 70 documenten opgevraagd en doorgenomen (zie bijlage 1 voor een totaaloverzicht). Aan de hand van deze documenten is de centrale onderzoeksvraag geformuleerd (zie hoofdstuk 3).

2. Waarom doet de Rekenkamercommissie onderzoek (gerede twijfel)?

Ten grondslag aan elk onderzoek van de Rekenkamercommissie moet gerede twijfel liggen ten aanzien van doelmatigheid, doeltreffendheid en/of rechtmatigheid.

Over deze 'gerede twijfel' is in juli 2013 gesproken met mevrouw W. Baartmans, fractievoorzitter van Door!. De gerede twijfel betrof volgens haar dat de (verkoop)procedure te veel geld heeft gekost en dat het hele proces te lang heeft geduurd, ook onder andere door het instellen van een ad hoc-werkgroep. Bovendien veranderden regelmatig de eisen, waaraan de nieuwe koper(s) moest(en) voldoen en dit gaf aan potentiële koper(s) geen duidelijkheid en zorgde voor vertraging. Door dit tijdsverlies is de verkoopopbrengst mogelijk negatief beïnvloed.

In de verkenningsfase van het onderzoek is de bovenstaande gerede twijfel geverifieerd en nader bijgesteld. De kern van de gerede twijfel ligt volgens de Rekenkamercommissie in het gevolgde proces en met name wie waarvoor verantwoordelijk was in het duale stelsel. Naar aanleiding van deze gerede twijfel is de centrale onderzoeksvraag opgesteld (zie hoofdstuk 3).

3. Centrale onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag is als volgt geformuleerd:

Hoe is het proces van de verkoop van het voormalige stadhuiscomplex verlopen?

De afgeleide vraag hierbij is: welke lessen zijn daaruit te leren voor de toekomst?

4. Relevante feiten en documenten

Hieronder treft u aan een weergave van alle feiten en documenten die van belang zijn geweest in het proces.

1. Op 22 juni 2005 vindt er – op initiatief van de gemeente – een oriënterend gesprek plaats tussen de gemeente en SSBST (Stichting Samenwerkende Bouwbedrijven Steenberg / Tholen). Namens de gemeente zijn aanwezig de wethouders Lambers en Zijlmans, de griffier en de heer M. Meulblok. Het college heeft SSBST uitgenodigd ‘om voor de ontwikkeling van de locatie van het huidige gemeentehuis Kaaistraat/Visserstraat, stadskantoor Westdam + dienstwoning Visserstraat + panden Kaaistraat 45 en Kaaistraat 49 een plan te ontwikkelen’. Aldus blijkt uit een gespreksnotitie van de sector Grondgebiedzaken.
2. Op 20 juni 2006 wordt door het college van B & W – op advies van Akro Consult (bureau voor ruimtelijke processen) – besloten meerdere partijen uit te nodigen voor een ‘ontwikkelingscompetitie’ om te komen tot planontwikkeling van de panden Kaaistraat 47 en Westdam 22. Partijen en plannen dienen te voldoen aan de ‘Eisen aan de planvorming’ en ‘Kwalificatie ontwikkelaar’. Gunning zal geschieden op basis van prijs én kwaliteit, d.w.z. er zal niet alleen uitgegaan worden van de hoogste bieder, maar van de economisch meest gunstige aanbieder. Beoordeeld zal mede worden op aspecten van volkshuisvesting en ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling. SSBST kan aan deze competitie meedoen. Voor de grondprijs bepaling zal een landelijk werkende vastgoed makelaar worden ingeschakeld. Eisen aan de planvorming behelst onder andere:
 - Alternatief invullingsvoorstel voor de Westdam
 - Voor de Visserstraat evt. invulling met appartementen
 - Kaaistraat 47 dient openbare functie te behouden
 - Pand Kaaistraat 45: of in de herontwikkeling meenemen, of separaat afstoten.
3. Op 27 februari 2007 besluit het college het voorstel aan te houden om de raad in te laten stemmen met het plan van aanpak: het doen van uitgaven om te komen tot herontwikkeling van Kaaistraat 47 en Westdam 22 volgens het aangeboden selectieprotocol. De kosten kunnen aldus het voorstel worden gedekt uit de toekomstige opbrengst van de herontwikkeling. Instemming van de raad is op dat moment juridisch niet verplicht. Vervolgens besluit het college de raad *wel* voor te stellen in te stemmen met het plan van aanpak, maar *niet* met de inhoud van het selectieprotocol. Het voorstel zal worden besproken in de commissie GGZ/EZ van 13 maart 2007.
4. Tijdens bovengenoemde commissievergadering blijkt een verschil van visie tussen enerzijds het college, verwoord door wethouder Van Kesteren: ‘In 2003 is al besloten de betreffende panden te vervreemden onder de voorwaarde dat de voorzijde van het pand aan de Kaaistraat alsmede de daarin gevestigde trouwlocatie behouden dient te blijven. (...) Het college voert een uitspraak van de raad uit die er ligt. (...) De raad heeft een kaderstellende rol.’ en anderzijds de meerderheid van de raadsfracties, die vinden dat het voorstel van het college te eenzijdig is en er een te geringe rol is weggelegd voor raad (en burgers). Men is bevreesd dat de gemeenteraad geen enkele rol speelt in de selectieprocedure en wat nog belangrijker is, dat men de rol van de bevolking mist, aldus de vertegenwoordiger van de PvdA. De vertegenwoordiger van de VVD verwoordt dat ‘het primaat bij de raad ligt. Besluiten van destijds tot verkoop, impliceren niet dat het college uitmaakt aan wie en met welke doeleinden verkocht gaat worden.’

5. Op 5 april 2007 stuurt het college een brief aan de leden van de commissie GGZ/EZ met het voorstel 'een commissie ad hoc in te stellen, waarin een aantal raadsleden zitting neemt' op grond van de volgende overwegingen:

Uit contact door de wethouders Baartmans en Van Kesteren met een aantal commissieleden blijkt dat er vanuit de raad behoefte is om:

- meer inhoudelijk te worden betrokken bij de voortgang van het dossier;
- ook een variant te bestuderen waarbij een deel van de Kaaistraat 47 wordt verhuurd i.p.v. volledig wordt af gestoten;
- de communicatie rond het dossier (...) breder te voeren (...) en de inwoners van de hele kern Steenbergen erbij te betrekken.

6. Op 10 april 2007 stemt tijdens de commissievergadering GGZ/EZ iedereen er mee in een ad hoc commissie te installeren, waarin raadsleden zitting nemen. In het presidium zal beslist worden wie deze raadsleden zijn.

7. Op 21 mei 2007 komt de ad hoc commissie voor de 1^e keer bijeen. In de ad hoc commissie hebben alle fracties uit de gemeenteraad één vertegenwoordiger. Voorgesteld wordt herontwikkeling van het gemeentehuis en sloop/nieuwbouw van het stadskantoor in één selectie op te nemen. De procedure inzake de keuze van de inzending (voor de ontwikkelingscompetitie) wordt vastgelegd. Het voorstel is dat de ad hoc commissie een advies zal opstellen aan de raad. Het college heeft de gelegenheid om met een gelijkkluidend dan wel tegenadvies te komen. Vervolgens zal besluitvorming plaatsvinden in de raad. De ad hoc commissie heeft het mandaat van de raad. De gemeenteraad zal het advies van de commissie steunen.

8. De ad hoc commissie zal 8 maal bijeenkomen op de volgende data:

- 21 mei 2007
- 14 juni 2007
- 17 september 2007
- 23 oktober 2007
- 14 april 2008
- 13 augustus 2008
- 15 april 2009
- 18 oktober 2009

Op 25 februari 2010 neemt de raad het besluit de ad hoc commissie op te heffen.

9. Op 14 juni 2007 spreken tijdens de 2^e bijeenkomst van de ad hoc commissie alle partijen zich uit voor vervreemding van beide locaties (Westdam 22 en Kaaistraat 47) m.u.v. Steenbergen Anders. Het aangepaste selectieprotocol wordt door de commissie besproken.

De ad hoc commissie zal geen onderdeel uitmaken van de beoordelingscommissie. De beoordeling zal worden overgelaten aan 'terzakekundigen'. Het uiteindelijke advies aan de raad en het college zal worden opgesteld door de verantwoordelijke wethouders in samenspraak met de ad hoc commissie.

10. Eveneens op 14 juni wordt besproken dat rol en mandaat van de commissie beschreven moeten worden. (...), deze zullen tezamen met de uitwerking van de selectie door de raad worden vastgesteld. Omdat de raad en de commissies dan geen rol meer (zullen) spelen, dient een bepaalde openbaarheid te worden gecreëerd voor de inwoners van Steenbergen. De commissie wil een substantiële rol voor de inwoners:

- Inwoners van Steenbergen zullen over de (start en aard van de) selectie worden geïnformeerd via een info-avond;
- Inwoners krijgen de mogelijkheid schriftelijke reacties te geven op informatie op de gemeentelijke website en informatie in de plaatselijke krant;
- Inwoners worden geraadpleegd in de gunningsfase.

11. Tijdens de 3^e bijeenkomst op 17 september 2007 van de ad hoc commissie blijkt dat de vertegenwoordiger van LSA (Lijst Steenbergens Anders) niet het mandaat heeft van zijn partij. Vanuit de inwoners zijn een 20-tal reacties binnengekomen, die vooral betrekking hebben op de gebruiksfunctie van het oude stadhuis.

12. Op 17 september zijn alle partijen het eens over de vervreemding van de locatie Westdam. Ten aanzien van de Kaaistraat blijken de meningen verdeeld. Van de 5 gepresenteerde opties blijven uiteindelijk alleen optie 1 en optie 3 over:

- (1) Het hele complex vervreemden, met opgenomen in het selectieprotocol dat een maatschappelijke functie ook een wenselijke optie is als invulling (voor: VVD, D66 en CDA);
- (3) Het selectiedocument zodanig aanpassen dat het oude pand aan de Kaaistraat 47 eventueel in eigendom blijft van de gemeente en het beheer wordt overgedaan aan een externe partij, bijvoorbeeld een corporatie (voor: LSA, GB/DLP, PvdA, beide wethouders).

13. Op 3 oktober 2007 brengt Akro Consult een advies uit over de consequenties van de keuze die de ad hoc commissie kan maken. Dit advies wordt op 17 oktober in een interne memo aan de leden van de ad hoc commissie door ambtelijk secretaris, de heer Meulblok, verder uitgewerkt. Opnieuw komt hij tot 5 hoofdopties. Hij zet de consequenties van genoemde opties uit in onderstaande tabel met de volgende toelichting:

- Snelheid: in hoeverre vindt u het belangrijke dat de verkoop en bouw op zo kort mogelijke termijn geschieden? T.a.v. de snelheid moet u kiezen voor optie 1, gevolgd door optie 5 en 4.
- Als u gaat voor beperking van de kosten, gemoeid met het selectiedocument moet u kiezen voor optie 1,4 of 5.
- Als u voorkeur geeft aan het competitie-element, om zodoende ook te gaan voor het kwalitatief beste plan, dient u te gaan voor optie 1,2 of 3.
- Als u ruimte wilt laten voor een zo ruim mogelijke invulling van de maatschappelijke functie, zonder u nu al vast te leggen op de omvang, dient u te kiezen voor optie 2, 3, 4 of 5.
- Als u gaat voor maximalisatie van de opbrengst, dient u te gaan voor optie 1, gevolgd door optie 2 en 5.

	Snelheid	Beperking kosten	Competitie	Maatschappelijke functies	Opbrengst
1	+	+	+	-	+
2	-	-	+	+	+
3	-	-	+	+	-
4	+	+	-	+	-
5	+	+	-	+	+

14. Op 23 oktober, tijdens de 4^e bijeenkomst van de ad hoc commissie, wordt het advies van Akro Consult en de ambtelijke memo besproken. De commissie hecht unaniem voor behoud van het competitie element en kiest in meerderheid voor een combinatie van de opties 2 en 3 (voorstel is besluitvorming in raad van februari 2008):

- (2) Selectiedocument aanpassen en aparte waardering geven voor maatschappelijke functies al dan niet in combinatie met commerciële functies (in het voorstel van Akro Consult de pt. 2,3 en 4);
- (3) Niet uitgaan van vervreemding t.a.v. oude stadhuis, exploitatie en beheer wel uitbesteden (zie advies Akro Consult blz.4). De locatie Westdam wordt wel verkocht, evenals de panden Kaaistraat 45 en 49.

15. De keuze door de ad hoc commissie voor optie 2 (zie vorenstaand,) leidt tot een brede inventarisatie van kansrijke maatschappelijke functies. Deze inventarisatie wordt besproken in de 5^e vergadering van de ad hoc commissie op 14 april 2008 (deze was oorspronkelijk gepland in januari). Ook worden de eigendomssituatie en de selectiecriteria opnieuw besproken. De leden van de ad hoc commissie komen niet tot een eenduidig standpunt en er kan geen voorstel aan de raad geformuleerd worden.

16. De commissie wordt na het aftreden van wethouder Van Kesteren voorgezeten door wethouder Zijlmans. Deze is van mening dat, gezien het dualisme, het voorzitterschap bij één van de leden van de ad hoc commissie zou moeten berusten. Maar de commissie geeft de voorkeur aan het technisch voorzitterschap door de wethouder.

17. Op 24 mei 2008 wordt in een brief aan het college van B&W de oprichting van Stichting Behoud Stadhuis Steenberg (SBSS) bevestigd als gevolg van een initiatief van de Lions Club Steenberg e.o. De stichting dringt – als adviesorgaan – aan op overleg met het college.

18. Op 1 juli verwijst het college van B&W een tussentijds ambtelijk voorstel om de ad hoc commissie te verzoeken in te stemmen met onderhandse verkoop op korte termijn, terug. Het college wil de ad hoc commissie (opnieuw) alle opties voorleggen.

19. Op 13 augustus 2008, de 6^e vergadering van de ad hoc commissie, worden nogmaals (de) vijf opties besproken – zie onder punt 13. Optie 5, waarvoor dit keer een meerderheid van de commissie zich uitspreekt – met dien verstande, dat het competitie element niet geheel wordt losgelaten en dat naast corporaties ook marktpartijen een kans dienen te krijgen – luidt als volgt:

- (5) De voorkeur uitspreken voor verkoop aan één of meerdere partijen (bij voorkeur een woningcorporatie) onder bepaalde voorwaarden, bijv. dat binnen een halfjaar nadere afspraken worden gemaakt omtrent de vastgoedexploitatie van het oude gemeentehuis met hierin evt. ook maatschappelijke functies. Gemeente en/of verenigingen huren wat ze nodig hebben.

Voordelen: Oude gemeentehuis blijft behouden voor gemeente met gemeenschaps-functies (indien uit nader onderzoek blijkt dat een invulling met een maatschappelijke functie wenselijk is). Maatschappelijke groeperingen als bijvoorbeeld een Stichting Behoud Stadhuis kunnen betrokken worden bij het verdere proces (...) over de invulling van het oude stadhuis. Gehele complex kan direct worden verkocht. Sneller dan in geval van selectie. Gemeente houdt ook naar de toekomst sturing vanwege het feit dat een woningcorporatie eigenaar is (...) Nadeel: competitie element vervalft (dit nadeel wordt dus gedeeltelijk teruggedraaid).

	Snelheid	Beperking kosten	Competitie	Maatschappelijke functies	Opbrengst
5	+	+	±	+	+

20. Het voorstel van de ad hoc commissie aan de raad wordt, conform afspraak, niet meer in het college en/of de commissie GGZ/EZ besproken, maar gaat rechtstreeks naar de raad.

21. Op 25 september 2008 stemt de gemeenteraad met 12 stemmen voor (PvdA, VVD, GB/DLP en D66) en 7 stemmen tegen (CDA en StAn) en conform het voorstel, dat als volgt luidt:

Besluit gemeenteraad 25 september 2008

- De 5 binnen de gemeente actieve corporaties uitnodigen om een bod uit te brengen op het gehele complex Kaaistraat 45, 47, 49, Visserstraat 22, achterzijde oude Stadhuis, Westdam 22, oude stadskantoor (...) via onderhandse aanbidding.
- Volgende voorwaarden hanteren:
 - Verkoop van het totale eigendom, inclusief de panden Kaaistraat 45 en Kaaistraat 49
 - Behoud bordes en trouwfunctie oude stadhuis Kaaistraat 47
 - Behoud voorbeuk oude stadhuis
 - Minstens 25% van de woningen dient gebouwd te worden in de sociale huursector
 - Inspanningsverplichting nader bekijken of er ook mogelijkheden zijn voor de vestiging van een maatschappelijke, publieksaantrekkelijke en centrum versterkende functie in de voorbeuk van het oude stadhuis of de aangrenzende panden in de Kaaistraat.
 - Maximale bebouwingmogelijkheden conform bestemmingsplan Centrum Steenberg en hanteren.

22. Het college van B&W geeft Akro Consult opdracht 'tot uitwerking van het selectiedocument en bijlagen, zodat conform het raadsbesluit van 25 september de selectie in gang kan worden gezet'. Op 8 januari 2009 brengt AC hierover een memo uit aan het college. In zijn vergadering van 13 januari 2009 stelt het college een aantal randvoorwaarden voor.

23. Op 4 februari 2009 start de gemeente, begeleid door Akro Consult een onderhandse selectie voor herontwikkeling van de twee locaties Kaaistraat en Westdam. Acht partijen, zijnde vijf corporaties en drie marktpartijen zijn uitgenodigd een bieding te doen.

24. Op de dag van de sluitingstermijn, 27 maart 2009, blijken drie partijen zich reeds ruim voor de sluitingstermijn te hebben terug getrokken. Op de dag zelf en de dag er na geven nog eens drie partijen aan geen ruimte te zien voor het doen van een bieding. Een partij heeft geen reactie gegeven.

Uiteindelijk ontvang de gemeente één gezamenlijke inzending van de Woningstichting Dinteloord (WSD) en de Stichting Behoud Stadhuis Steenberg en (SBSS). Omdat deze inzending niet voldoet aan de harde randvoorwaarden*) is het – binnen de selectieprocedure – niet mogelijk verder in te gaan op deze gezamenlijke bieding, constateert Akro Consult.

*) De twee partijen (WSD en SBSS) dienen twee losse biedingen voor de twee locaties in.

Dit is in strijd met het selectiedocument waarin is aangegeven dat partijen alleen of als consortium één bieding kunnen indienen voor het geheel (...)

Daarnaast maken de partijen een voorbehoud t.a.v. het akkoord op concept koopovereenkomst.

25. Op 9 april 2009 gaat Akro Consult in een memo aan B&W in op de redenen waarom de selectie niet is gelukt en noemt daarvoor 4 redenen:

- De kredietcrises;
- De herontwikkeling van het gemeentehuis is een te grote opgave gebleken;
- De combinatie van gebiedsontwikkeling (sloop en nieuwbouw van woningen op de Westdam) en de vastgoedexploitatie (herontwikkeling/exploitatie van het voormalige gemeentehuis en aankoop van panden) bleek een combinatie die niet tot meerwaarde leidde, maar complex en risicovol bleek;
- De gestelde eisen zijn ervaren als knellend en te weinig mogelijkheden biedend.

Akro Consult adviseert als vervolg traject, nadat de procedure formeel is afgerond, tot de volgende twee opties, vergezeld van een taxatierapport van kantoor Rijk:

- Opnieuw (onderhandse verkoop), waarbij als variant niet het geheel, maar onderdelen apart worden aangeboden;
- Directe verkoop van de verschillende onderdelen.

26. In zijn vergadering van 14 april 2009 sluit het college van B&W zich aan bij dit advies, maar verwijst het door naar de ad hoc commissie die hierover advies moet uitbrengen aan de raad.

27. Op 15 april 2009 constateert de ad hoc commissie in zijn 7^e bijeenkomst unaniem dat de aanbestedingsprocedure is mislukt en dient te worden stopgezet. De commissie is positief over het idee de verschillende onderdelen los te verkopen.

T.a.v. locatie Westdam krijgt WSD een voorkeurspositie om een bod uit te brengen. De meerderheid is van mening dat het bod van SBSS t.a.v. het pand oude stadhuis te mager is en dat er daarom geen reden is om deze stichting een voorkeurspositie te geven.

De leden van de commissie zijn van mening dat er een nieuw raadsbesluit dient plaats te vinden nog in de raad van april met als inhoud het complex niet in zijn geheel, maar in delen op de markt te brengen.

28. In zijn vergadering van 28 mei neemt de raad dit advies over met 11 stemmen voor en 6 tegen (CDA en StAn).

29. Op 29 september 2009 deelt WSD, bij monde van de directeur A. Smulders SBSS schriftelijk mee de onderlinge samenwerking te beëindigen: '(...) Ik concludeer dat het bestuur van Stichting Behoud Stadhuis op dit moment geen aanknopingspunten meer ziet om verder gezamenlijk op te trekken in het verwerven van het Gemeentehuis. Ik sluit daarom het dossier, zodat zowel Stichting Behoud Stadhuis als Woningstichting Dinteloord hun eigen weg kunnen gaan. De eerder gemaakte afspraken en toezeggingen komen hiermee te vervallen. (...)' Deze breuk komt na diverse onderlinge meningsverschillen.

30. Na op 18 augustus en 16 september tot tweemaal toe een plan van aanpak, vanwege een behoefte aan nadere voorwaarden en verdere duidelijkheid, te hebben aangehouden, besluit het college van B&W in zijn vergadering van 29 september 2009 tot het volgende advies:

- De ad hoc commissie, de raad en de Woning Stichting Dinteloord zo snel mogelijk inlichten over de stand van zaken, zodat verdere besluitvorming kan plaatsvinden.
- Bijgaand aangepaste plan incl. schrijven van WSD d.d. 10 september *) ter beoordeling voorleggen aan de ad hoc commissie en, indien deze akkoord is, ter goedkeuring voorleggen aan de raad.

*) In tegenstelling tot het idee van de ad hoc commissie het complex *in delen* te verkopen, heeft de Woning Stichting Dinteloord in een schrijven d.d. 10 september 2009 een nieuw plan ontvouwd: het betreft aankoop van het totale complex (Westdam en Kaaistraat) tegen inbreng van het object Doktersdreefje 2 en een bijbetaling, te verminderen met de kosten van asbestverwijdering. Ook heeft WSD in dit schrijven bevestigd akkoord te gaan met het selectiedocument en de koopovereenkomst.

31. Op 18 oktober 2009 komt de ad hoc commissie voor de laatste keer bijeen. Besproken wordt bovenstaand voorstel van B&W.

StAn is tegen het voorstel m.n. omdat het behoud van het oude stadhuis als monument onvoldoende verzekerd is. Het gaat de fractie niet alleen om de voorbeuk en de trouwzaal, maar ook om de achterzijde, inclusief de bodewoning, die ook een monumentale status heeft.

Wethouder Zijlmans doet de volgende toezeggingen:

- Financiële risico's worden beter in kaart gebracht
- De wethouder zal trachten de WSD en SBSS om tafel te krijgen
- Het voorstel zal eerst openbaar worden besproken in de commissie AZ.

- Bij de Woningstichting zal navraag worden gedaan omtrent de door hen mondelinge gedane uitspraak dat zij het gehele monument, inclusief achterbeuk willen behouden.

32. Het raadsvoorstel van 10 december 2009 blijft vaag voor wat betreft:

- het behoud van het gehele monument, Kaaistraat 47, inclusief de achterbeuk door WSD
(- 'deze gaat *mogelijk* middels inschakeling van SBSS ook het monumentenfonds inschakelen.' -)
- als ook de samenwerking van WSD met SBSS
(- 'Voor de invulling van het voormalige gemeentehuis gaat de Woningstichting *mogelijk* de Stichting Behoud Stadhuis Steenberg en het Monumentenfonds inschakelen. '-).

33. Tijdens de raadsvergadering van 10 december spreken alle fracties m.u.v. van StAn zich uit voor het raadsvoorstel. StAn beroept zich op een brief van WSD aan SBSS – en leest hieruit tijdens de vergadering ook voor-, waarin onder andere staat 'dat WSD met realisatie van woningen in het midden en op de bovenverdieping zich *maximaal* wil inzetten voor behoud van het huidige monument (...).' StAn benadrukt dat maximaal betekent: niet volledig. Dit maakt naar de mening van StAn voor WSD mogelijk de weg vrij voor sloop.
De andere fracties willen de brief nader bestuderen en de raad besluit tot aanhouding van het raadsvoorstel met maximaal een maand.

34. De RKC heeft bij de WSD, StAn en de griffie gevraagd naar deze brief. Niemand kon de brief overleggen.

35. Op 21 december 2009 deelt de Woning Stichting Dinteloord schriftelijk aan wethouder Zijlmans mee dat WSD – n.a.v. het gesprek met de wethouder op 17 december – bevestigt dat 'WSD het bod op het voormalige Gemeentehuis intrekt'. Volgens de stichting is de directe aanleiding dat de raad van de gemeente Steenberg het besluit heeft aangehouden in verband met de gemeentelijke monumentenstatus van het projectdeel Stadhuis. De tekst luidt verder:
Gezien de eerdere ervaringen met het gemeentelijke monument 'Vermeulenhuis' waagt Woningstichting Dinteloord zich niet langer aan een nieuw monumentenavontuur. Daarnaast is het uitstellen van een besluit in het kader van het financiële verlies voor Woningstichting Dinteloord niet langer verantwoord.'

36. Op 28 januari 2010 vraagt het college van B&W de ad hoc commissie een nieuwe vergadering te beleggen om tot duidelijkheid te komen inzake de randvoorwaarden t.a.v. van het eerdere raadsbesluit (dat op de agenda stond van 22 april 2009 en is doorgeschoven naar 28 mei 2009) om het complex in delen op de markt te brengen.

37. Uit een brief aan de raad van het college dd. 2 februari 2010 blijkt dat de fractievoorzitters contact hebben opgenomen met de Woningstichting Geertruidenberg.

38. Op 10 februari adviseert de commissie Algemene zaken aan de raad om de ad hoc commissie op te heffen.

39. Op 25 februari 2010 besluit de gemeenteraad tot opheffing van de ad hoc commissie.

Tevens besluit de raad:

- a. Het besluit van 28 mei 2009 te herbevestigen inclusief de randvoorwaarden 'behoud trouwlocatie' en 'behoud bordes'
- b. Aanvullend in de randvoorwaarden opnemen dat het complexonderdeel Kaaistraat (oude stadhuis, achterbeuk en bovenwoning) de bescherming geniet van gemeentelijk monument. Interne verbouwing is na verkregen advisering van daartoe ingestelde commissies, mogelijk. Sloop is niet mogelijk, tenzij de raad daartoe afzonderlijk zou besluiten.
- c. Aanvullend in de randvoorwaarden opnemen dat voor het complex onderdeel Westdam (voormalig stadskantoor) herontwikkeling na sloop is toegestaan.

40. In zijn vergadering van 20 april 2010 besluit het college van B&W makelaar DTZ Zadelhoff de opdracht te verstrekken om te bemiddelen bij de verkoop van het complex oude stadhuis, voor een termijn van een jaar.

41. Op 26 januari 2011 wordt de door DTZ Zadelhoff opgestelde voorlopige koopakte ondertekend door de heer J. van Gils en mevrouw P. Gommers.

42. Op 1 februari 2011 besluit het college de raad voor te stellen in te stemmen met de verkoop van het voormalige stadhuis Kaaistraat 47 en bodewoning Visserstraat 20-22 aan de kandidaat koper voor de prijs van € 550.000,- k.k. Op 24 februari gaat de gemeenteraad unaniem akkoord met het voorstel.

43. Op 16 juni 2011 stelt de gemeente een afsprakenlijst op, waarin voorzien wordt in: de praktische gang van zaken bij het trouwen, de praktische gang van zaken bij gebruik bordes bij evenementen, oplevering van het gebouw en verwijdering van de twee grafzerken.

44. Op 15 juli 2011 wordt de notariële koopakte verleden.

45. Het complexonderdeel Westdam is thans, februari 2014, nog niet verkocht en is nog eigendom van de gemeente. Dit complex was verkocht maar de verkoop is in april 2013 ontbonden vanwege een gebrek aan kopers van de aldaar geplande appartementen.

5. Referentiekader

In dit onderzoek heeft de Rekenkamercommissie de uitgangspunten van het duale stelsel als referentiekader gehanteerd.

Het duale stelsel

Op 7 maart 2002 is de Wet dualisering gemeentebestuur in werking getreden. Eén van de pijlers van de Wet dualisering gemeentebestuur is dat gemeentelijke bestuursbevoegdheden zoveel mogelijk bij het college worden geconcentreerd. Wel kan de raad het college ter verantwoording roepen over de wijze waarop het zijn bestuursbevoegdheden uitoefent. Ook is het college verplicht de raad actief informatie te verschaffen.

Artikel 160 eerste lid onderdeel e van de gemeentewet luidt:

Het college is in ieder geval bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

In de “handreiking bestuursbevoegdheden in een dualistisch stelsel” dat uitgegeven is in 2002 door de VNG-uitgeverij wordt hieraan toegevoegd:

Over de uitoefening van deze bevoegdheid moet het college vooraf inlichtingen aan de raad verstrekken, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad zijn bedenkingen ter kennis van het college heeft kunnen brengen.

Kort gezegd:

1. Het college brengt zijn voornemen tot een privaatrechtelijke rechtshandeling ter kennis van de raad.
2. De raad kan kaders en voorwaarden stellen.
3. Het college voert de rechtshandeling uit, met inachtneming van de door de raad gestelde kaders.

6. De feiten verklaard

A. De spelers

Tijdens het verkoopproces, dat zich voltrok in de periode juni 2005 – juli 2011, worden de volgende spelers onderscheiden:

A1 - Publieke organen

- College van B& W van de gemeente Steenbergen, waarbij we kunnen onderscheiden:
 - het college als geheel;
 - wethouders de heer B. van Kesteren en later mevrouw W. Baartmans en de heer C. Zijlmans (portefeuillehouders);
- Gemeenteraad van Steenbergen, waarbij we kunnen onderscheiden:
 - de gemeenteraad als geheel;
 - de commissie Grondgebied en Economische Zaken
 - de commissie Algemene Zaken;
 - de ad hoc commissie, bestaande uit vertegenwoordigers van alle fracties in de gemeenteraad;
- Ambtelijke afdeling,
 - met name de heer M. Meulblok, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening.

A2 - Inwoners van de gemeente Steenbergen

- Passief: de inwoners die door de raadsfracties vertegenwoordigd worden
- Actief: de inwoners die hun ideeën kenbaar maken inzake de invulling van het oude stadhuis

A3 - Private organen met een publiek karakter

- Stichting Behoud Stadhuis Steenbergen (SBSS)
- Woning Stichting Dinteloord (WSD)
- NV Monumentenfonds Brabant (MFB)

A4 - Private organen

- Stichting Samenwerkende Bouwbedrijven Steenberghe /Tholen (SSBST)
- Extern adviseur, Akro Consult
- Makelaars/taxateurs
 - Ossenblok;
 - Rijk;
 - Meeus;
 - DTZ Zadelhoff.
- Geïnteresseerde aspirant kopers / Inschrijvers op de 'Ontwikkelingscompetitie' op grond van selectiecriteria
- De uiteindelijke koper: de heer J. van Gils en mevrouw P. Gommers

B. De wettelijke rollen van de publieke organen in het kader van het duale stelsel

1. Sinds de invoering van het dualisme in 2002 is in gevolge de gemeentewet het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.
2. De gemeenteraad heeft zowel een kaderstellende als een adviserende rol.
3. De ambtelijke afdeling is het uitvoeringsorgaan van de het college.

C. Het verloop van het proces

- Het college van B en W gaf met zijn brief van 5 april 2007 de regie uit handen door het voorstel tot instellen van een ad hoc commissie waarin raadsleden zitting kregen. Er had echter ook gekozen kunnen worden voor het reguliere commissie-systeem (via de commissie Grondgebied- en Economische Zaken).
- Omdat het college in zijn voorstel voor de ad hoc commissie verzuimde een duidelijke opdracht/begrenzing aan te geven, gaf het college de regie uit handen.
- De raad heeft met acceptatie van deze ad hoc commissie (waarin alle raadsfracties vertegenwoordigd waren), zich niet beperkt tot zijn kaderstellende rol en is hiermee op de stoel van het college gaan zitten.
- Door de deelnemers van de ad hoc commissie wordt uitgesproken dat deze commissie mandaat heeft van de gemeenteraad en de afzonderlijke partijen om de selectie te begeleiden en daarin partijstandpunten te verwoorden. De gemeenteraad zal het advies van de ad hoc commissie steunen. Het voorstel van de ad hoc commissie aan de raad wordt, conform afspraak, niet meer in het college en/of de commissie GGZ/EZ besproken, maar gaat rechtstreeks naar de raad.

- De rol en mandaat van de ad hoc commissie is nooit beschreven en/of vastgesteld. Ook heeft de ad hoc commissie haar eigen functioneren nooit ter discussie gesteld.
- Elke fractie in de commissie was vertegenwoordigd met één vertegenwoordiger uit de fractie en had dus ook één stem, ongeacht de getalsverhoudingen in de gemeenteraad.
- De commissie wordt voorgezeten door een wethouder. De wethouder is van mening dat, gezien het dualisme, het voorzitterschap bij één van de leden van de ad hoc commissie zou moeten berusten. Maar de commissie geeft de voorkeur aan het *technisch* voorzitterschap door de wethouder. De wethouder aanvaardt dit technisch voorzitterschap en laat zich hiermee een rol opdringen die noch sturing van het college (namelijk uitsluitend technisch voorzitter) en noch sturing van de ad hoc commissie bevordert.
- In tegenstelling tot de andere raadscommissies vergaderde de ad hoc commissie besloten en ook de notulen waren niet openbaar.
- De handelwijze van de ad hoc commissie van “trail and error” heeft geleid tot een jarenlang traject (3 jaar) met uiteindelijk als eindresultaat dat de ad hoc commissie werd opgeheven.
- Nadat de ad hoc commissie op 25 februari 2010 door een raadsbesluit is opgeheven, en het college de regie weer naar zich toe heeft getrokken, heeft de commissie Algemene Zaken en daarmee de gemeenteraad, haar kaderstellende en adviserende rol teruggenomen.
- De ambtelijke afdeling ruimtelijke ordening, in het bijzonder de heer M. Meulblok, heeft met eindeloos geduld steeds opnieuw structuur in het proces weten aan te brengen.
- De lange doorlooptijd van het proces is noch de ambtelijke afdeling noch de externe adviseur Akro Consult te verwijten.

D. Cruciale beslismomenten

- De instelling van de ad hoc commissie, waarvan de bevoegdheid noch het mandaat duidelijk omschreven werd en die als een vreemde constructie naast de reguliere raadscommissies gedurende de periode 21 mei 2007 tot eind 2009 opereerde.
- Het raadsbesluit van 25 september 2008 tot herbevestiging van vervreemding van het complex oude stadhuis (een besluit eerder genomen in 2003), namelijk om het te koop aan te bieden aan 8 partijen.
- De conclusie van de ad hoc commissie op 15 april 2009 dat de onderhandse selectie is mislukt en stopgezet dient te worden.
- De aanhouding van het raadsvoorstel om het stadhuiscomplex te verkopen aan de WSD op 10 december 2009.
- De bekendmaking van WSD geen belangstelling meer te hebben in aankoop van het complex oude stadhuis als uitkomst van een WSD-vergadering in december 2009.
- Het voorstel tot de opheffing van de commissie op 2 februari 2010 in de commissie AZ

- De verkoop van de locatie Kaaistraat 47 aan de familie Van Gils-Gommers op 15 juli 2011.

E. Interne en externe omstandigheden

- Ten tijde van het proces van verkoop hebben de economische hoogconjunctuur en de daarop volgende economische crisis vanaf het najaar 2008 een grote rol gespeeld in het proces.
- In het eerste concept van de selectieprocedure (wie mag er kopen en tegen welke voorwaarden) van maart 2007 is er duidelijk sprake van een verkopersmarkt: de gemeente heeft een uniek project in handen en de discussie gaat vooral over de randvoorwaarden.
- Pas in april 2009, wanneer blijkt dat de selectieprocedure is mislukt, ontstaat er bij de gemeente het besef dat de tijden zijn veranderd. Deze zwaarwegende en snel veranderde externe omstandigheden hebben de kans op een verkoop tegen een goede prijs en voorwaarden bemoeilijkt.
- Naast deze externe omstandigheden is er een intern aspect dat een rol heeft gespeeld namelijk dat het hele traject goeddeels samenvalt met de tijdsspanne van het rapport 'Versteende verhoudingen'. De moeizame relatie tussen college en raad speelde ook toen daar een rol.

F. De financiële uitkomst van het proces

- Hoewel lang is geprobeerd de locatie Kaaistraat én Westdam in één keer te verkopen, is dit niet gelukt. Het lijkt de Rekenkamercommissie ongepast om in dit openbare rapport specifieke uitspraken te doen over de mogelijke verkoopopbrengst van de locatie Westdam, om een mogelijke toekomstige transactie niet te frustreren.
- Vastgesteld kan worden dat per heden nog niet het gehele stadhuiscomplex is verkocht. Tot op heden is het volgende verkocht:
 - het gebouw Kaaistraat 47 inclusief het woonhuis/berging aan de Visserstraat 20-22 is verkocht voor een prijs van € 550.000.
 - het kantoor/woonpand Kaaistraat 45/45a is verkocht tegen een prijs van € 240.000.
 - het winkel/woonpand aan de Kaaistraat 49 is verkocht tegen een prijs van € 175.000.

Het oude stadskantoor (Westdam 22) is op 12 november 2010 verkocht tegen een prijs van € 759.677. Deze koopovereenkomst is ontbonden op 12 april 2013 onder de voorwaarde dat de reeds betaalde waarborgsom, ad € 75.968 inclusief interesten vervalt aan de gemeente. De verkoop is ontbonden vanwege een gebrek aan kopers van de aldaar geplande appartementen.

De huidige totale opbrengst van de verkopen (inclusief de waarborgsom ad € 75.968) bedraagt € 1.041.000. De locatie Westdam 22 is momenteel nog eigendom van de gemeente.

- Voor de locatie Kaaistraat 47 (inclusief Vissersstraat 20-22) is de volgende opstelling te maken:

Perceel	Taxatie in oktober 2008	Taxatie in april 2009	Verkoop in juli 2011
Kaaistraat 47 en Vissersstr. 20-22	€ 745.000 (*)	€ 571.000 (*)	€ 550.000

(*) Bij deze getaxeerde bedragen is rekening gehouden met gebruiksbelemmerde factoren.

Uit de taxaties blijkt dat de gebruiksbelemmerde factoren zoals bijvoorbeeld behoud van de voorgevel, behoud van de trouwfunctie en behoud van het bordes, een negatieve invloed heeft gehad op de verkoopopbrengst van € 140.000.

- Tijdens het proces is de markt omgeslagen van een verkopersmarkt naar een kopersmarkt. De lange doorlooptijd van het besluitvormingsproces heeft ten gevolge gehad dat het complex pas in de markt werd gezet op het moment dat de markt al was omgeslagen. Dit heeft een negatief effect gehad op de verkoopopbrengst.
- Het gevolgde proces van de ad hoc commissie en bijbehorende lange doorlooptijd, heeft de kosten van ambtelijke ondersteuning en de kosten van het externe adviesbureau sterk beïnvloed.

7. Beantwoording centrale onderzoeksvraag en aanbevelingen

7.1. Beantwoording centrale onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag (zie hoofdstuk 3) luidde:

Hoe is het proces van de verkoop van het voormalige stadhuiscomplex verlopen?

Deze vraag hebben wij beantwoord in:

- Hoofdstuk 4 Relevante feiten en documenten:
Hierin wordt het feitelijk verloop van het proces beschreven.
- Hoofdstuk 6 De feiten verklaard:
Hierin wordt het verloop van het proces verklaard op grond van het referentiekader.
- Conclusies:
Hierbij verbindt de RKC zijn conclusies aan het verloop van het proces.

7.2. Aanbevelingen

De – van de centrale onderzoeksvraag – afgeleide vraag luidde:

Welke lessen zijn daaruit te leren voor de toekomst?

Deze vraag willen wij met de volgende aanbevelingen beantwoorden:

- College en raad moeten zich niet laten verleiden om op elkaars stoel te gaan zitten. Laten zij ervoor zorgen dat de rollen duidelijk en conform het duale stelsel gescheiden zijn én blijven en dat de regie te allen tijde bij het college berust. Hier is het spreekwoord van toepassing: Schoenmaker houdt u bij uw leest!
- Vooral bij complexe invulling en/of verkoop van objecten moeten de kaders door de raad worden aangegeven en vastgesteld. Het college moet daar onafhankelijk en zakelijk mee aan de slag gaan. Een duidelijk plan van aanpak met duidelijke meetmomenten geven de controlemomenten voor de raad aan. Een democratisch en controleerbaar proces dient te allen tijde voorop te staan. De raad moet zijn volksvertegenwoordigende rol niet uit het oog verliezen en deze ook toetsen bij het uiteindelijke resultaat.
- Het is tijdens het proces belangrijk *gezamenlijk* te evalueren en tijdig bij te sturen. Vertrouwen hebben in elkaar en elkaars rollen is noodzakelijk, maar eveneens het elkaar aanspreken op de verantwoordelijkheden.

8. Reactie college en naschrift Rekenkamercommissie

8.1 Reactie van het college van Burgemeester en Wethouders

gemeente Steenbergen

De Heen Dinteloord Kruisland Nieuw-Vossemeer Steenbergen Welberg

UM1403910



ons kenmerk : UM1403910
zaaknummer :
uw kenmerk :
uw brief van : 30 april 2014
afdeling : Beleid
contactpersoon : Rene Reijngoudt
telefoonnr. : 0167-543 327
bijlage(n) :

Rekenkamercommissie Steenbergen
t.a.v. mevrouw Scholte-Frijters
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

onderwerp : Bestuurlijke reactie op rapport: De
verkoop van het voormalige
stadhuiscomplex

VERZONDEN

06 JUNI 2014

Steenbergen, 4 juni 2014

Geachte rekenkamercommissie,

Wij hebben met belangstelling uw onderzoek naar de verkoop van het voormalige stadhuiscomplex gelezen. Wij kunnen ons vinden in de door u opgestelde conclusies. Wij zien geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer N.J. Reijngoudt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Steenbergen,
De loco-secretaris, de burgemeester,


R.A.J.M. Bogers.


J.A.M. Vos.

8.2 Naschrift Rekenkamercommissie

De Rekenkamercommissie heeft kennisgenomen van de bestuurlijke reactie van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenbergen op het rapport 'De verkoop van het voormalige Stadhuiscomplex'.

Gezien deze reactie bieden wij ons rapport zonder verder commentaar en onverkort aan de gemeenteraad van Steenbergen aan.


Volledigheidshalve zij opgemerkt dat de brief, zoals vermeld onder punt 34 op blz. 13, toen het rapport al verstuurd was naar het college, alsnog boven tafel gekomen is. Deze heeft geen nieuwe gezichtspunten opgeleverd en is aan het dossier toegevoegd.

Steenbergen, 10 juni 2014,

De Rekenkamercommissie van Steenbergen,



M.E.W. Scholte – Frijters,
Secretaris



S. Verheij,
Voorzitter

9. Samenstelling Rekenkamercommissie

De samenstelling van de Rekenkamercommissie Steenberg en was ten tijde van het onderzoek als volgt:

Mevrouw S. (Saskia) Verheij	voorzitter
De heer Q.G.J. (Kuun) de Boer	lid, plv. voorzitter
De heer H.L. (Erik) Janssen	lid
De heer J.W.(Jürgen) Huijbregts	lid, raadslid CDA
De heer C.A.M. (Kees) Aarts	lid, raadslid GB/DLP
Mevrouw J.C.W.M. (Joke) Rosiers-Goorden	secretaris t/m 25 september 2013
Mevrouw M.E.W. (Mireille) Scholte-Frijters	secretaris vanaf 1 november 2013

Bijlage 1: Chronologisch overzicht van ontvangen documenten

De Rekenkamercommissie heeft in totaal 70 documenten bestudeerd inzake de verkoop van het stadhuis. Alle stukken die van de gemeente zijn ontvangen, zijn op volgorde van datum weergegeven.

Nr.	Jaar	Datum	GEBEURTENIS/BESLUIT	BRON
1	2005	22-jun	Oriënterend gesprek op initiatief van de gemeente tussen gemeente en SSBST (Stichting Samenwerkende Bouwbedrijven Steenberg / Tholen).	Gespreksnotitie
2	2005	12-sep	SSBST licht plannen toe. Als mogelijke prijs voor de grond en opstallen voor het gehele complex wordt een indicatie genoemd.	Gespreksnotitie
3	2005	10-okt	Invullingsvoorstel locatie Stadhuis /Stadskantoor SSBST + gem.	Notitie sector GGZ
3a	2005	25-nov	Invullingsvoorstel locatie Stadhuis /Stadskantoor SSBST + gem.	Notitie sector GGZ
4	2006	3-jan	Van schetsplannen SSBST wordt kennis genomen. Panden Kaaistraat 47 en Westdam 22 zullen worden getaxeerd.	Ambtelijke nota voor B & W
5	2006	27-feb	Offerte voor Second opinion op het plan van SSBST: kosten worden genoemd.	Offerte Akro Consult
6	2006	20-mrt	Advies: vraag om financiële onderbouwing van het plan van SSBST.	Memo Akro Consult
7	2006	20-mrt	Opbrengstraming wordt genoemd (varianten met gezinswoningen of appartementen).	Bijlage memo Akro Consult
8	2006	20-jun	Op advies van Akro Consult wordt besloten meerdere partijen uit te nodigen voor een " ontwikkelingscompetitie ". Gunning op basis van prijs én kwaliteit. SSBST kan hieraan meedoen. Landelijk werkende makelaar inschakelen voor bepaling grondprijs.	B&W besluit op advies van Akro Consult
9	2007	13-feb	Resumé van het voorafgaande.	Verslag bijeenkomst met Retail platform /OPS
10	2007	23-feb	Advies aan B&W Selectieprotocol vaststellen en ter instemming aanbieden aan de gemeenteraad.	Nota voor B & W
11	2007	26-feb	Bewonersbijeenkomst Kaaistraat, Vissersstraat en Westdam met Akro Consult.	Verslag Akro Consult
12	2007	27-feb	College van B & W houdt besluit aan inzake selectieprotocol ter instemming voorleggen aan raad. B&W besluit eerst na te gaan of instemming nodig is.	B & W besluit
13	2007	1-mrt	Aan B& W wordt geadviseerd de raad toch over het selectieprotocol te informeren. Juridisch niet noodzakelijk, maar wel "charmant".	Nota voor B & W

14	2007	6-mrt	Aan de raad wordt gevraagd om in te stemmen met Plan van aanpak. Het selectieprotocol wordt niet aangeboden.	Raadsvoorstel voor de raad van 29 maart 2007
15	2007	13-mrt	Hoewel herontwikkeling een college aangelegenheid is, wil het college de raad toch betrekken bij de plannen. Discussie wordt een maand later voortgezet.	Verslag commissie-vergadering GGZ/EZ
16	2007	5-apr	Omdat de raad meer inhoudelijk wil worden betrokken bij de voortgang van het dossier wordt voorgesteld een commissie ad hoc in te stellen.	Brief van college aan commissie GGZ/EZ
17	2007	10-apr	Iedereen stemt in met het installeren van een ad hoc commissie, waarin raadsleden zitting nemen. In het presidium zal beslist worden wie deze raadsleden zijn.	Besluitenlijst commissie GGZ/EZ
18	2007	11-apr	Vanuit griffie worden fracties benaderd om aan te geven wie in de ad hoc commissie plaats zal nemen.	Verslag presidium
19	2007	21-mei	Herontwikkeling gemeentehuis en sloop/nieuwbouw van stadskantoor in één selectie opnemen. Procedure inzake keuze inzendingen wordt vastgelegd. Ad hoc commissie zal advies opstellen aan de raad. College heeft gelegenheid om met gelijklopend of tegenadvies te komen. Vervolgens besluitvorming in de raad. Ad hoc commissie heeft mandaat van de raad . Gemeenteraad zal advies van de ad hoc commissie steunen.	Verslag 1e bijeenkomst ad hoc commissie
20	2007	14-jun	Met uitzondering van één politieke partij (StAn) gaat men akkoord met vervreemding van gemeentehuis en stadskantoor.	Verslag 2e bijeenkomst ad hoc commissie
21	2007	14-jun	Rol en mandaat van de ad hoc commissie dient nog beschreven te worden.	Idem
22	2007	11-jul	Planning: oktober 2007 start selectie.	Nota t.b.v. ad hoc commissie
23	2007	12-sep	Verschillende keuzemogelijkheden worden ter bespreking voorgelegd.	Nota t.b.v. ad hoc commissievergadering 17 sept 2007
24	2007	17-sep	Vertegenwoordiger StAn heeft geen mandaat van zijn partij.	Verslag 3e bijeenkomst ad hoc commissie
25	2007	17-sep	Van de 5 opties vallen er 3 af. Over de resterende opties (nr 1: hele complex vervreemden en nr 3: selectiedocument zo aanpassen dat Kaaistraat 47 e.v.t. in gem. eigendom blijft) bestaat geen eenstemmigheid.	Idem
26	2007	20-sep	Specificatie kosten Akro Consult.	Memo Akro Consult
27	2007	3-okt	Consequenties keuze: commerciële of maatschappelijke functie gemeentehuis, wordt toegelicht.	Memo Akro Consult
28	2007	17-okt	Consequenties optiekeuze wordt nader toegelicht.	Interne memo voor ad hoc commissie
29	2007	23-okt	Opties worden besproken. Er wordt (nog) geen definitieve keuze gemaakt. Selectiedocument wordt verschoven naar raadsvergadering van februari 2008. (oorspronkelijke planning oktober 2007).	Verslag 4e bijeenkomst ad hoc commissie
30	2008	28-feb	Lions Club wil onderzoek naar levensvatbaarheid van oude stadhuis als gemeenschappelijk onderkomen voor serviceclubs en verenigingen.	Brief aan B & W

31	2008	1-apr	Wijzigingsvoorstellen m.b.t. eerder vastgesteld selectiedocument dd. 7 aug 2007 worden van commentaar voorzien. Ad hoc commissie moet met voorstel komen.	Nota t.b.v. B & W
32	2008	8-apr	Advies heeft betrekking op maatschappelijke functies.	Ambtelijk memo t.b.v. ad hoc commissie
33	2008	14-apr	Leden van de ad hoc commissie komen niet tot een eenduidig standpunt.	Verslag 5e bijeenkomst ad hoc commissie
34	2008	15-apr	Oriëntatie op proces van herontwikkeling is nog niet afgerond.	Brief van college aan Lions Club
35	2008	24-mei	Oprichting Stichting Behoud Stadhuis Steenberg als gevolg van initiatief Lions Club.	Brief aan b&W
36	2008	27-mei	Kraakwachten instellen i.v.m. leegstand; nagaan of vervroegde (onderhandse) verkoop van het oude stadskantoor een optie is. Advies van ad hoc commissie afwachten.	Besluit B&W
37	2008	24-jun	Verzoek van St. Behoud Stadhuis Steenberg tot het doen van nader onderzoek doorleiden naar de ad hoc commissie (door B&W raadscommissie ad hoc genoemd).	Ambtelijk memo aan B& W
38	2008	1-jul	I.t.t. tot het advies wil het college de ad hoc commissie niet adviseren in te stemmen met uitgangspunten voor onderhandse verkoop op korte termijn, maar de cie. alle opties open voorleggen zodat de ad hoc commissie met een advies naar de gemeenteraad kan komen.	B & W besluit
39	2008	29-jul	5 Opties worden toegelicht.	Memo aan ad hoc commissie
40	2008	13-aug	Meerderheid is voor optie 5: verkoop aan één of meerdere partijen (liefst een corporatie) onder bepaalde voorwaarden die later worden ingevuld.	Verslag 6e bijeenkomst ad hoc commissie
41	2008	26-aug	Advies aan raad wordt v.k.a. : voorstel de vijf binnen de gemeente actieve woningcorporaties uitnodigen om bod uit te brengen.	Besluit B&W
42	2008	1-sep	Raadsvoorstel (5 woningcorporaties uitnodigen) accorderen, omdat geen behandeling in college en/of cie. GGZ/EZ plaatsvindt, conform besluit raad.	Ambtelijke brief aan leden ad hoc commissie
43	2009	13-jan	Instemmen met selectiedocument (incl. plan van aanpak, aanbiedingsbrief en selectie van partijen). Ter kennisname voorleggen aan ad hoc commissie. Op onderdelen lichte afwijking met raadsbesluit van 25 september 2008.	Besluit B&W n.a.v. memo Akro Consult
44	2009	17-feb	Taxatie gehele complex. Peildatum 2 oktober 2008. Getaxeerd wordt Kaaistraat 45/45A, 47 en 49, Visserstraat 20 en 22 en Westdam 22. Geen splitsing naar onderdelen.	Taxatierapport van taxatie- en advieskantoor Rijk

45	2009	9-apr	Onderscheid wordt gemaakt tussen waarde zonder beperkende voorwaarden (van uitsluitend het oude stadhuis) en met beperkende voorwaarden. Nu inschrijving is mislukt is het advies de onderdelen los van elkaar aan te bieden.	Memo Taxatie- en Advieskantoor Rijk aan B&W
46	2009	14-apr	Advies van Akro Consult + advies van taxatiekantoor Rijk ter bespreking inbrengen in vergadering ad hoc commissie dd. 15 april 2009. Om een advies uit te brengen aan de raad. Memo Akro Consult geeft aan: van de 8 uitgenodigde partijen (zijnde 5 corporaties en 3 marktpartijen) heeft er één een bod uitgebracht (WSD Dinteloord, gezamenlijk met SBSS), maar dit bod voldoet niet aan gestelde voorwaarden. Raadsbesluit (onderhandse verkoop via selectie) is niet haalbaar. Mogelijke oorzaken: kredietcrisis, herontwikkeling gemeentehuis te grote opgave, combinatie gebiedsontwikkeling (Westdam) + vastgoed exploitatie (stadhuis) te complex en risicovol en tot slot te knellende eisen vanuit gemeente.	Besluit B&W n.a.v. memo Akro Consult
47	2009	15-apr	Conclusie van de ad hoc commissie is: aanbiedingsprocedure is mislukt en deze dient te worden gestopt. Onderdelen nu los verkopen.	Verslag 7e bijeenkomst ad hoc commissie
48	2009	21-apr	Het college neemt kennis van het voorstel van de ad hoc commissie de raad voor te stellen om in afwijking van het raadsbesluit van 25 september 2008 het complex niet in zijn geheel, maar in delen op de markt te brengen.	B & W besluit
49	2009	10-aug	Alle onderdelen uit het complex worden apart getaxeerd.	Taxatiebureau Ossenblok
50	2009	18-aug	Plan van aanpak vervreemding oude stadhuis (nog) niet goedkeuren. Randvoorwaarden dienen hierbij betrokken te worden, zoals overleg met de woningstichting Dinteloord.	Besluit B&W
51	2009	16-sep	Plan van aanpak vervreemding complex oude stadhuis wordt aangehouden. B&W stellen nadere voorwaarden c.q. wensen meer duidelijkheid.	Besluit B&W
52	2009	29-sep	WSD besluit tot beëindiging samenwerking inzake gezamenlijk verwerven oude stadhuis. Eerdere afspraken komen te vervallen.	Brief WSD aan SBSS
53	2009	29-sep	Aangepast plan van aanpak, incl. schrijven van Woningstichting Dinteloord, ter beoordeling voorleggen aan de ad hoc commissie en, indien akkoord, ter goedkeuring voorleggen aan raad.	Besluit B&W
54	2009	18-okt	Nieuw bod van Woning Stichting Dinteloord wordt besproken. Fin. risico's moeten beter in kaart worden gebracht Voorstel bespreken in openbare cie. AZ.	Verslag 8e bijeenkomst ad hoc commissie
55a	2009	10 -dec	Voorstel: Complex oude stadhuis ruilen tegen Doktersdreefje 2 met bijbetaling door WSD.	Raadsvoorstel
55b			Raad besluit het voorstel een maand uit te stellen.	Raadsbesluit

56	2009	21-dec	WSD laat weten af te zien van aankoop , naar aanleiding van aanhouding van het raadsbesluit tot verkoop van het totale complex aan de Woningstichting Dinteloord in zijn vergadering van december 2009.	Brief WSD aan gemeente
57	2010	28-jan	B & W wenst i.v.m. verzoeken c.q. afspraken uit het seniorenconvent meer duidelijkheid over randvoorwaarden c.q. verkoopcriteria en vraagt om nieuwe vergadering ad hoc commissie.	Brief B & W aan ad hoc commissie/seniorenconvent
58	2010	2-feb	College heeft behoefte aan duidelijkheid en wenst feitelijke herbevestiging van eerder genomen besluiten. Raadsvoorstel daartoe maken. In deze brief staat vermeld dat de fractievoorzitters contact hebben gezocht met de Woningstichting Geertruidenberg	Besluit B & W
-	2010	febr.	Advies aan ad hoc commissie om (opnieuw) bijeen te komen wordt niet opgevolgd.	-
59	2010	15-feb	Advies vanuit commissie AZ aan de gemeenteraad om ad hoc commissie op te heffen.	Intern memo griffie aan de gemeenteraad
60	2010	25-feb	Raad herbevestigt besluit van 28 mei 2009 incl. randvoorwaarden "behoud trouwlocatie" en "behoud bordes". Complex oude stadhuis is gemeentelijk monument.	Raadsbesluit 25 feb. 2010
61	2010	25-feb	Raad besluit ad hoc commissie op te heffen	Raadsbesluit 25 feb. 2010
62	2010	14-apr	Keuze Meeus of DTZ Zadelhoff. Kies voor DTZ Zadelhoff.	Advies van kantoor Rijk
63	2010	20-apr	DTZ Zadelhoff krijgt opdracht tot bemiddeling voor periode van één jaar.	Besluit B & W
64	2010	22-apr	Dank voor offerte van DTZ Zadelhoff betreffende het complex oude stadhuis – bestaande uit de 5 objecten – en gunning opdracht.	Brief gemeente aan Zadelhoff
65	2011	17-jan	De heer van Gils en mevrouw P. Gommers (private partij) doen een bod op Kaaistraat 47 en Visserstraat 20-22 met een gedetailleerde onderbouwing.	Brief aan DTZ Zadelhoff
66	2011	1-feb	Raad voorstellen in te stemmen met de verkoop van het voormalige stadhuis Kaaistraat 47 en bodewoning Visserstraat 20-22. Overleg met asp. koper inplannen en aan monumentencommissie voorleggen.	Besluit B & W
67	2011	26-jan	DTZ Zadelhoff adviseert de bieding van Van Gils/Gommers te accepteren op grond van een alleszins redelijke bieding met de gewenste planinvulling en zonder voorbehouden t.a.v. de financiering.	Advies DTZ Zadelhoff aan gemeente
68	2011	26-jan	Voorlopige koopakte Kaaistraat 47 en Visserstraat 20-22	Opgesteld door DTZ Zadelhoff
69	2011	16-jun	Ter uitvoering van de voorlopige koopovereenkomst van 27 januari 2011 worden nadere afspraken gemaakt.	Afsprakenlijst verkoop oude gemeentehuis
70	2011	15-jul	Notariële koopakte wordt verleden betreffende Kaaistraat 47 en Visserstraat 20-22.	Akte notaris Eskes