

Tijdelijk gesprekken De WAR – gemeente Amersfoort

15 juni 2010 – De WAR vraagt aan de wethouder of Warner Jenkinson te koop is en krijgt als antwoord dat er een oude afspraak ligt met projectontwikkelaar Heijmans die eerste rechten geniet voor koop van het complex. Ze meldt dat SVP Architecten hiervoor een haalbaarheidsonderzoek zal doen, maar dat ze De WAR in de gesprekken mee wil nemen. Niet als formele gesprekspartner, maar wel als mogelijke toekomstige gebruiker van het terrein.

maart 2012 – Heijmans/SVP presenteren hun studie aan de gemeente.

16 mei 2012 – De gemeente heeft een bod van Heijmans afgewezen en nodigt De WAR uit om als nieuwe preferente partner een eigen haalbaarheidsstudie te verrichten.¹ Begin van de gesprekken tussen gemeente Amersfoort, vertegenwoordigd door een projectleider, en een deel van de gebruikers van Warner Jenkinson, bekend als De WAR (formeel verenigd in coöperatief Plan B) over het vestigen van een duurzame vrijruimte voor onderzoek in de voormalige fabriek.

Doel is daarbij het terrein en de opstallen te kopen, het industrieel erfgoed te conserveren, en er met een collectief van zelfstandig kunstenaars, uitvinders en wetenschappers een ensemble van (deels openbare) werkplaatsen, podia en laboratoria in te richten. Streven is bovendien om de maatschappelijke waarde van deze activiteiten (kennisontwikkeling, kunstproductie, innovatie en educatie) duurzaam te borgen, ondermeer door de exploitatie van het geheel zonder subsidies te dekken.

De WAR geeft aan tenminste inzicht te willen krijgen in actueel energieverbruik, bodemverontreiniging en eventueel aanwezige asbest om een onderbouwde calculatie te kunnen maken voor renovatie en exploitatie. Ook wordt gevraagd om het gezamenlijk laten verrichten van een taxatie. Na een aantal verkennende gesprekken wordt afgesproken te streven naar een bod in februari 2013. Over andere eigendomsconstructies als erfpacht wil de gemeente niet praten.

Intussen laat De WAR bouwtechnische en constructieve inspecties doen, een EPA-advies opstellen en een voorlopige kostencalculatie maken voor het herstel van de gebouwen, onder leiding van een in erfgoed gespecialiseerd architect.

15 januari 2013 – Na lang aandringen is er een gesprek tussen de gemeente en een bodemdeskundige die door De WAR is aangedragen. Hierin wordt afgesproken om RHDHV een bureaustudie te laten doen die een actualisatie inhoudt van eerder gedaan bodemonderzoek.

1 februari 2013 – Streefdatum voor het bod wordt niet gehaald. De belangrijkste reden is aanhoudende onduidelijkheid over de bodemverontreiniging, asbest en energiekosten, en de lage prioriteit die het uitzoeken hiervan krijgt bij de gemeente. In meer dan een half jaar heeft de gemeente hier niets in bereikt. Hierdoor kan geen berekening worden gemaakt van mogelijke exploitatie- en saneringskosten. Een zinvol bod is daardoor niet mogelijk. RHDHV heeft nog steeds geen formele opdracht van de gemeente gekregen voor het uitvoeren van de studie. Over asbest en energiekosten is nog niets bekend. In plaats van een bod voor aankoop stelt De WAR voor om (een deel van) het leegstandsbeheer van Zinnig (nu SRO) over te nemen en de gemeente te vrijwaren van lopende rentelasten en andere onkosten voor het complex. Op die manier is de grootste druk van de ketel en kunnen effectief de veiligheid op het terrein en het broodnodig achterstallig onderhoud van de gebouwen ter hand genomen worden. Door meer synergie op het terrein te realiseren wordt bovendien gebouwd aan momentum

1 SOB/PO/4134648

voor de plannen, en aan eigen vermogen ten behoeve van de uiteindelijke aankoop en restauratie.

In de maanden die volgen krijgt het voorstel voor een tijdelijke beheerconstructie extra urgentie. Het innovatieve bedrijf Globe4D (één van de huurders van De WAR) doet een succesvolle Kickstarter campagne en wil graag uitbreiden.

Intussen heeft De WAR de medewerking gekregen uit het bedrijfsleven dat helpt met het doorrekenen van de benodigde renovatie van de fabriek. Er wordt een rekenmethode ontwikkeld om snel verschillende scenario's te kunnen doorrekenen. Dit model wordt uiteindelijk gevalideerd door AT Osborne door de uitkomst van het model te vergelijken met bestaande rekenbladen voor vastgoedontwikkeling en financiering.

5 april 2013 – RHDHV krijgt formele opdracht. In het bodemdossier blijken nog beschikkingen te ontbreken die door de gemeente uit het archief moeten worden gelicht.

25 april 2013 – Het voorstel voor beheer wordt besproken met de projectleider van de gemeente en wethouder, en lijkt deels te kunnen worden ingevuld. Niet het hele terrein kan nu door De WAR worden gehuurd, maar extra ruimte voor groei is mogelijk.

16 mei 2013 – Een gesprek met de projectleider en het hoofd vastgoedbeheer van de gemeente om deze afspraken te formaliseren verloopt rampzalig. De gemeente werkt niet mee, met een beroep op 'jurisprudentie'. Er bestaat angst dat onderhuurders bij eventueel niet slagen van het plan niet uitgezet kunnen worden. Dat de gemeente De WAR voor vier andere panden op het terrein al vele jaren wel toestemming heeft verleend om onder te verhuren doet niet ter zake. Afgesproken wordt dat er na een bod wel gepraat kan worden over beheer.

27 mei 2013 – De WAR vraagt inzage in de jurisprudentie die een toekomstgericht beheer van het terrein in de weg staat, om mee te kunnen denken over manieren om de angst voor onopzegbare huurders weg te nemen, bijvoorbeeld middels duidelijke contractafspraken. Hierop wordt niet gereageerd.

Globe4D doet nog een ultieme poging om direct bij de gemeente (via SRO) een ruimte op het terrein te huren. Daaraan worden echter zulke absurde eisen gesteld (vooruitbetaling van 3 maanden aan – zeer hoge – servicekosten) dat het besluit te vertrekken naar de Vechtclub XL in Utrecht. Ca 800 m² staat (nog steeds) onverhuurd leeg, een innovatief bedrijf met 6 fte aan werkgelegenheid die wordt gefinancierd uit wereldwijde crowdfunding verlaat de stad.

23 augustus 2013 – Uiteindelijk ligt er een bodemrapport. Over asbest en energieverbruik is nog niets bekend. Het doen van een taxatie is door de gemeente van de hand gewezen.

14 september 2013 – De WAR presenteert een voorstel voor inhoudelijke invulling van het terrein, en overhandigt dit 'maatschappelijk bod' aan de wethouder.

1 oktober 2013 – Op het stadhuis presenteert De WAR een financieel voorstel, zonder beschikking te hebben over een markttaxatie. Voor een orde-grootte waardering van het terrein wordt daarom een berekening gehanteerd die door de projectleider van de gemeente is aangereikt. Deze (zeer ruwe) schatting komt uit op €155.645. De voorgestelde aankoopssom van €75.000 komt daar in de buurt.

Belangrijker is dat voor het eerst in een degelijke berekening is aangetoond dat De WAR in staat is om zonder structurele subsidie te draaien en de renovatie van de oudste fabriek van Amersfoort – een bedrag van 1,34 miljoen euro – uit eigen zak te bekostigen. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat het voorstel een voorzet voor een gesprek is, dat de vorm van een bieding heeft omdat de projectleider daar steeds om vroeg. Aanwezig bij deze presentatie zijn vanuit de gemeente de projectleider, het hoofd ruimtelijke ontwikkeling, een planeconoom en een stedenbouwkundige. Namens De WAR zijn aanwezig Diana Wildschut, Harmen Zijp en een vastgoedadviseur van AT Osborne die eventuele vragen kan beantwoorden over de berekeningen.

5 december 2013 – BOEi laat weten achter het plan en financiële ontwikkelmodel te staan, en voor €30.000 te willen financieren. Deze toezegging in tijden van grote onzekerheid bevestigt het vertrouwen dat De WAR heeft in door het bedrijfsleven geleverde support in de vorm van cijfers, rekenmodellen et cetera.

Het financiële voorstel wordt namens de gemeente door de projectleider afgewezen met verwijzing naar een taxatiewaarde. Het 'bod' dient daar in de buurt te liggen. Blijkbaar heeft de gemeente het terrein inmiddels laten taxeren, maar de taxatiewaarde wordt niet met De WAR gedeeld waardoor onduidelijk blijft welke ordegrootte de gemeente voor een acceptabel bod hanteert. Op de inhoudelijke plannen is nooit gereageerd, noch door het college noch door de ambtenaren. Over ruimere beheermogelijkheden kan nog steeds niet worden gepraat. De afwijzing wordt ook niet schriftelijk ontvangen.

12 maart 2014 – Om deze patstelling te doorbreken huurt De WAR een eigen taxateur in die met een eerste raming komt. In gesprek met de projectleider en het hoofd ruimtelijke ontwikkeling wordt afgesproken de twee taxateurs met elkaar in contact te brengen en beide taxaties met elkaar te vergelijken. De projectleider van de gemeente gaat dit binnen twee weken regelen. Ook wordt afgesproken om met ambtenaren van meerdere afdelingen naar het financiële model te kijken en gezamenlijk te zoeken naar een plan dat recht doet aan zowel de inhoudelijke voorstellen van De WAR als aan het financiële belang (gebaseerd op de uiteindelijke taxatie) van de gemeente. AT Osborne biedt aan dit proces in de vorm van workshops te faciliteren. Tenslotte wordt afgesproken een asbestinventarisatie uit te voeren. Het streven is naar een nieuw bod op 1 augustus 2014. Dat lijkt een redelijke termijn met een taxatie die binnen weken in zicht is.

Het komen tot een gezamenlijke waardestelling duurt echter lang. Na herhaaldelijk aanbod van De WAR om het gesprek tussen de twee taxateurs te regelen – wat telkens afgewezen wordt – kan uiteindelijk pas half juli een afspraak worden gemaakt waarop de taxateurs gezamenlijk verslag uit zullen brengen. Intussen begint te tijd te dringen om voor 1 augustus ook de afgesproken workshops te organiseren.

2 juli 2014 – Het asbestonderzoek levert een (onvolledige) rapportage op.

16 juli 2014 – Van de eigen makelaar ontvangt De WAR bericht dat er met de gemeentelijke taxateur overeenstemming is bereikt over een taxatiewaarde.

17 juli 2014 – Een gezamenlijke bijeenkomst waarbij de beide taxateurs hun bevindingen zullen terugkoppelen wordt een paar uur voor aanvang door de projectleider van de gemeente afgezegd. Daarin stelt hij een nieuwe afspraak te zullen maken maar dit gebeurt niet.

1 augustus 2014 – De WAR stuurt een brief naar de projectleider en de wethouder, met daarin de taxatie en een herhaald verzoek om de afgesproken workshops te organiseren.

2 augustus 2014 – De WAR ontvangt een email van de wethouder waarin gesproken wordt van een brief die naar De WAR zou zijn gestuurd. Deze komt echter nooit aan.

26 augustus 2014 – De brief arriveert alsnog per email², waarbij blijkt dat de brief naar een verkeerd adres is gestuurd, en dat er een ultimatum in staat om uiterlijk 18 augustus onze taxatie te overleggen, waarna tot 1 september alsnog een bod kan worden uitgebracht.

28 augustus 2014 – In gesprek met de wethouder wordt afgesproken dat het college van B&W een keer langs zal komen om zich te informeren en de taxatie te bespreken. Informeel is daar al eerder op gezinspeeld door meerdere wethouders.

Daarna wordt het lang stil. Intussen gaat De WAR op zoek naar financiers. Die worden ook gevonden, maar bij gebrek aan overeenstemming over een acceptabel bod of onderhandeling daarover is het moeilijk om een concrete financieringsvraag bij geïnteresseerde banken en andere (particuliere) investeerders neer te leggen. Om te laten zien waarom de workshops belangrijk zijn worden door De WAR verschillende scenario's doorgerekend, die laten zien dat alternatieve financieringsconstructies of slimme samenwerkingen een substantiele invloed hebben op de aankoopssom die geboden kan worden.

Tegelijkertijd is bij andere afdelingen op het stadhuis juist een toenemende interesse te zien. De WAR wordt gevraagd om te spreken op het cultuursymposium van de gemeente, mee te denken over de groenvisie en de kerntakendiscussie, mee te gaan naar en commentaar te leveren op een congres over de energieke samenleving. Ook huurt de gemeente De WAR in voor het project 'Meet je stad!', waarin 3 jaar lang op 100 plekken in een citizen science onderzoek de gevolgen en beleving van klimaatverandering in kaart worden gebracht. Hiervoor is een projectbudget van ca €100.000.

De WAR wordt buiten Amersfoort meer en meer opgepikt als rolmodel voor bottom up organisatie. Dit blijkt uit verzoeken voor spreekbeurten over De WAR in ondermeer Den Haag, Wageningen, Almere, Leipzig, Helsinki, Tallinn, Bergen en Londen. Het Amersfoortse FabLab wordt nagevolgd in vele steden en trekt bezoekers uit Engeland, Finland, Hongarije, India, Ethiopie, Brazilië en Japan die langs komen om het organisatie-model te bestuderen of inspiratie op te doen voor een eigen FabLab. En de citizen science aanpak bij Universiteit Amersfoort krijgt applaus op een internationaal congres in Bergen (Noorwegen). Wetenschappers als Bas Haring, André Klukhuhn, Govert Schilling, Jan van Hooff, Michel Bauwens, Johan Braeckman, Erik Verlinde en Klaas van Egmond werken mee aan lezingen en een 'Basiscursus Wetenschap'. Tenslotte is er het comité van aanbeveling, met daarin Jan Terlouw, Marjan Minnesma en Fons Asselbergs.

2 december 2014 – Uiteindelijk vindt toch een presentatie plaats aan het college van B&W. Hierin worden door De WAR niet alleen de inhoudelijke plannen gepresenteerd, maar wordt ook middels de doorgerekende scenario's inzicht gegeven in de financiële spankracht van het initiatief. Zonder al te veel concessies aan de inhoud kan, naast een benodigde investering van €1.340.000 in renovatie van de gebouwen tenminste €300.000 aan aankoop worden besteed. Ook wordt duidelijk gemaakt dat dit substantieel hoger kan uitvallen wanneer voldoende particuliere

2 SOB/PO/4743806

financiers worden gevonden of wanneer slimme samenwerkingen (bv met de ROVA) of alternatieve koopconstructies (bv erfpacht) worden onderzocht. Voor het eerste (benaderen van financiers) is echter een onderhandeling over een acceptabele koopsom nodig, voor het tweede (onderzoeken maatschappelijke samenwerking of koopconstructies) een constructief gesprek (de voorgenoemde workshops). Alles ligt hiervoor klaar: de taxatie, een inhoudelijk plan en een financieel rekenmodel.

13 januari 2015 – Het college kiest er voor om de presentatie te beschouwen als bod, om dit af te wijzen en om de preferente positie van De WAR op te heffen. Daarbij wordt verwezen naar de eerdere streefdatum van 1 augustus, en naar een te sturen brief waarin het besluit toegelicht wordt.

17 januari 2015 – De Amersfoortse Courant schrijft in de krant dat het college het bod van De WAR heeft afgewezen. Een onderbouwing is op dat moment nog niet bekend.

19 januari 2015 – Via een raadslid krijgt De WAR inzage in de hiervoor genoemde brief.³ Het college stelt daarin dat de gemeente geen ontwikkelende rol heeft, en daarom geen meerwaarde ziet in het organiseren van nadere gesprekken of workshop(s). Ook staat er dat de preferente positie wordt beëindigd gelet op de lange tijd, die gemoeid is met het uitbrengen van twee biedingen. Tenslotte staat er dat De WAR op elk moment een nieuwe bieding kan doen. Deze brief is op dat moment nog niet officieel bij De WAR binnen.

De afwijzende houding van het college brengt een hoop in beweging. Er worden aanbevelingsbrieven naar het college gestuurd door platform Amersfoort Duurzaam, Bibliotheek Eemland, Kunsthal KAdE, lokale theatermakers en wetenschappers uit binnen- en buitenland. Er wordt een petitie gestart voor het behoud van De WAR op de huidige locatie die door ruim 1200 personen wordt ondertekend. Verschillende raadsfracties stellen schriftelijke vragen aan het college en vragen een raadsvergadering over De WAR aan.

17 februari 2015 – In de gemeenteraad krijgt De WAR gelegenheid om in te spreken. Ook zijn Siesta en de International FabLab Association vertegenwoordigd, die pleiten voor respectievelijk het industrieel erfgoed en de door heel Europa veelgeroemde (en -gekopieerde) aanpak van het Amersfoortse voorbeeld voor een “grassroots-fablab” uit De WAR. De raadsfracties spreken zonder uitzondering hun waardering voor inhoudelijke activiteiten bij De WAR uit. De wethouder belooft de raad om zijn best te doen er met De WAR uit te komen.

18 februari 2015 – In gesprek met de wethouder en de projectleider bij de gemeente wordt bevestigd dat de gemeente De WAR graag wil behouden voor de stad, en liefst op de huidige locatie. Daarvoor is (in de woorden van de wethouder) nodig: 1) een plan dat laat zien hoe de locatie binnen 5 jaar tot leven komt, 2) ontwikkelend vermogen, en 3) een goed bod. Wat een goed bod is wordt niet gezegd. De WAR krijgt tot half mei om met een definitief bod te komen. Intussen wordt de locatie niet publiek te koop aangeboden, maar brengt de gemeente ontwikkelaars die al eerder interesse toonden in contact met De WAR. De hoop is dat deze contacten zullen leiden tot een samenwerking die meer financiering en ontwikkelende slagkracht in het plan brengen.

In de periode die volgt gaat De WAR op zoek naar particuliere financiers en worden gesprekken gevoerd met verschillende banken, projectontwikkelaars en andere potentiële partners (ROVA en Kwintes). In

3 SOB/PO/4811322

deze gesprekken wordt duidelijk dat de projectontwikkelaars vooral uit zijn op het eigendom en een te hoge renedementseis stellen aan een eventuele betrokkenheid in het plan van De WAR. In tussentijd wordt evenwel zo'n €320.000 opgehaald aan leningen van 30 particuliere financiers, en geeft Triodos aan als bank geïntereiseerd te zijn in het verstrekken van een aanvullende hypotheek. Daarmee wordt een bieding van de taxatiewaarde mogelijk.

10 april 2015 – Molenbeek makelaars doet namens De WAR een bieding van het gehele taxatiebedrag van €560.000⁴.

17 april 2015 – Gemeente Amersfoort laat weten 'voor het zomerreces 2015' met een reactie te zullen komen, en meldt daarbij nadrukkelijk dat De WAR geen preferente positie meer heeft en dat andere partijen ook onderzoeken of zij een bod gaan uitbrengen.

juni 2015 – Voor het zomerreces doet De WAR moeite, zowel telefonisch als per email, om de projectleider bij de gemeente te spreken te krijgen. Als dat uiteindelijk lukt blijkt het antwoord op de bieding pas na het zomerreces te komen. Intussen loopt de crowdfunding op tot €440.000.

30 juni 2015 – De wethouder laat in antwoord op mondelinge raadvragen van het CDA weten dat de gemeente als richtbedrag voor de verkoop de taxatiewaarde van €560.000 hanteert.

7 juli 2015 – Het college laat in antwoord op schriftelijke vragen van D66 weten dat na de zomer de biedingsprocedure zal worden gestart, daar daarin naast het uitgebrachte bod de maatschappelijke waarde en de ruimtelijke kwaliteit zal worden gewogen en dat de raad in het najaar van 2015 zal worden geïnformeerd over de resultaten van de biedingsprocedure.⁵

23 - 30 augustus 2015 – Na het zomerreces is er nog steeds geen antwoord. De projectleider is slecht bereikbaar.

8 september 2015 – In de gemeenteraad wordt een voorstel besproken van een werkgroep van de gemeenteraad voor criteria om de maatschappelijke waarde van een initiatief in gemeentelijk vastgoed te beoordelen.

15 september 2015 – In de gemeenteraad is een peiling over een mogelijke monumentstatus voor Warner Jenkinson. Siesta was aanwezig in de persoon van Jertske Pasman, die een krachtig betoog hield voor het behoud van de fabriek. In de discussie bleek een ruime meerderheid van de raad de erfgoedwaarde van de luciferfabriek te ondersteunen, maar waren de meningen verdeeld over het op korte termijn toekennen van een (gemeentelijke) monumentstatus.

16 september 2015 – Er is er een gesprek met de projectleider. Over het uitblijven van een reactie van de reeds gedane bieding wordt door de projectleider niets gezegd. Hij zegt te werken aan een biedingsprocedure: De gemeente brengt half oktober 2015 haar biedingsprocedure uit. Bieders leveren half november 2015 hun bieding in. De selectiecommissie zal bestaan uit het gehele college van B&W. Beoordelingscriteria zijn o.a.: prijs, financiering, maatschappelijke waarde, culturele waarde, ontwikkelend vermogen, passend in het collegeaccord en de structuurvisie van de Gemeente voor de Kop van de Isselt, herontwikkelingsplan. De gemeente zal dan half december 2015 beslissen aan wie

⁴ Geregistreerd onder registratienummer 4958438

⁵ Schriftelijke vragen [2015 - 064](#)

wordt gegund.

6 november 2015 – De projectleider laat weten het dossier over te dragen aan een collega. De WAR vraagt om een snelle afspraak omdat de gerealiseerde crowdfunding op 31 december 2015 verloopt. Het antwoord van de nieuwe projectleider is een voorstel om in januari af te spreken.

25 november 2015 – De WAR laat in een brief aan de nieuwe projectleider weten dat de crowdfunding op 31 december 2015 afloopt. Er komt een belofte terug dat er voor 31 december 2015 op de brief zal worden gereageerd.

december 2015 – Na een raadsvergadering spreekt De WAR de wethouder aan voor een afspraak.

14 december 2015 – In het gesprek met de wethouder belooft deze dat de gemeente voor eind april 2016 een besluit neemt. In overleg met hem besluit De WAR haar leninggevers te vragen om hun lening tot 30 juni 2016 te verlengen. Uit de notulen van dit gesprek: “In dec. 2015 of jan. 2016 worden geïnteresseerden uitgenodigd. Het wordt ook gepubliceerd op de website van de stadsmakelaar. In feb. of maart 2016 zal de inschrijving sluiten, zodat in april 2016 kan worden gegund.”

januari en februari – De WAR wacht op de uitvraag die telkens wordt uitgesteld, en informeert regelmatig naar de stand van zaken.

26 januari 2016 – In de gemeenteraad wordt een motie⁶ aangenomen, waarin het college wordt opgedragen om voor af te stoten gemeentelijk vastgoed bij maatschappelijke initiatieven ook ondermeer “de maatschappelijke waarde van initiatieven” en de vraag “hoe belangrijk vinden wij dit initiatief voor de stad?” mee te wegen. Ook wordt opgedragen om “binnen drie maanden, in samenspraak met de raad, te komen tot een verdere uitwerking van genoemde criteria.”

29 maart 2016 – College stelt in een raadsinformatiebrief⁷ een selectieprocedure voor waarin wordt gekeken naar wonen, duurzaamheid en erfgoed. Zaken waar De WAR zich kan onderscheiden (cultuur, innovatie, kennis, maatschappelijk initiatief en draagvlak, crowdfunding) worden niet of nauwelijks gewaardeerd.

9 april 2016 – Afspraken met verschillende raadsleden waarin De WAR aangeeft zorgen te hebben over de haalbaarheid van de belofte van de wethouder uit december 2015 (t.a.v. het verlopen van de crowdfunding) en over de kansen die De WAR heeft in de nu voorliggende selectieprocedure. Raadsleden vragen De WAR om te vertrouwen op de te volgen procedure en de aangenomen motie. De fractievoorzitter van D66 mailt de wethouder en die belooft hem dat er voor 30 juni 2016 een keuze gemaakt zal zijn.

mei 2016 – De uitvraag is er nog steeds niet. De meeste particuliere financiers hebben de gestanddoeningstermijn van hun toezegging verlengd, maar het wordt duidelijk dat deze nieuwe termijn ook niet zal worden gehaald.

24 mei 2016 – De uitvraag komt enkele uren op de website van de gemeente te staan om daarna weer te verdwijnen.

6 Motie [2016-011M](#)

7 Raadsinformatiebrief [2016-034](#)

26 mei 2016 – In de gemeenteraad wordt gesproken over de naast De WAR gelegen afvalverwerker ROVA. Die heeft extra ruimte nodig voor door de gemeente gewenste modernisering van het milieubringstation.

2 juni 2016 – De uitvraag is weer online met een deadline voor indiening van plannen op 1 september 2016. In de uitvraag wordt gevraagd rekening te houden met verkoop van 1000m² aan ROVA.

juni 2016 – De WAR vraagt haar financiers een tweede maal om de gestanddoeningstermijn van hun toezegging te verlengen. Intussen melden zich nieuwe particuliere financiers. Met ROVA wordt overeenstemming bereikt over grondruil om de plannen van ROVA te kunnen realiseren.

30 augustus 2016 – De WAR dient haar plan met bod in. De crowdfunding is opgelopen tot boven de getaxeerde waarde (en het door de gemeente als minimum geaccepteerde bod) van €560.000

september 2016 – De crowdfunding loopt op tot boven €600.000.

29 september 2016 – De WAR ontvangt een telefoontje van de wethouder die zegt dat een andere partij, Rovase BV, zal worden gegund. De motivatie bij de afwijzing die de gemeente per brief verstuurt geeft niet het vertrouwen dat de weging op maatschappelijke waarde deugdelijk is uitgevoerd. In de raadsinformatiebrief van het college wordt met geen woord gerept over De WAR.⁸

30 september 2016 – De schriftelijke op de afwijzing komt binnen. Het blijkt dat de maatschappelijke waarde die De WAR vertegenwoordigt niet of zeer beperkt, en bij sommige selectiecriteria zelfs erg subjectief is beoordeeld. Het college heeft intussen de stukken die met de selectie te maken hebben geheim verklaard.

1 oktober 2016 – Informatiebijeenkomst D66: Fractievoorzitter D66 erkent de selectieprocedure niet te hebben gelezen

3 oktober 2016 – Het college verklaart een extern ingewonnen juridisch advies over de selectie ook geheim.

7 oktober 2016 – De advocaat van De WAR vraagt de gemeente om openbaarmaking van alle stukken die met de selectie te maken hebben, en van alle stukken vanaf 2012 die met de verkoop van Warner-Jenkinson te maken hebben.

11 oktober 2016 – Er vindt een besloten vergadering plaats van de gemeenteraad waarin de geheime stukken ingezien kunnen worden, en gesproken wordt over de selectieprocedure en de gunning.

Er is ook een interpellatiedebat in de gemeenteraad met als uitkomst dat: 1) diverse raadsleden erkennen dat er bij het totstandkomen van de biedingsprocedure niet goed is opgelet of maatschappelijke waarde wel goed zou worden meegewogen; 2) de wethouder aangeeft dat de biedingsprocedure zonder financieel risico door de gemeente nog kan worden ingetrokken; 3) een motie wordt aangenomen waarin de winnende partij wordt opgeroepen om in gesprek te gaan met De

⁸ Raadsinformatiebrief [2016-096](#)

WAR⁹; 4) de gemeente (raad en college) af willen wachten wat de uitkomst is van een formeel bezwaar van De WAR bij de rechter.

Dat laatste is problematisch omdat: 1) de meeste stukken die te maken hebben met de biedingsprocedure door het college geheim zijn verklaard; 2) de rechter alleen de uitvoering van de biedingsprocedure kan toetsen, en niet de totstandkoming van die procedure.

Het college verlengt de bezwaartermijn bij de biedingsprocedure tot 2 november, maar geeft geen antwoord op de vraag om inzake in de geheime stukken.

17 oktober 2016 – De advocaat van De WAR vraagt de gemeente om openbaarmaking van het verslag van de besloten vergadering op 11 oktober.

28 oktober 2016 – De gemeente stuurt een brief waarin het informatieverzoek (inzage in de geheime documenten om een eventueel bezwaar te kunnen voorbereiden) wordt afgewezen.¹⁰

31 oktober 2016 – De WAR besluit geen bezwaar te maken bij de procedure, maar wel tegen het weigeren van de informatie die meer transparantie in het proces zou kunnen brengen.

1 november 2016 – Chaotische gemeenteraadsvergadering naar aanleiding van een motie¹¹ om een Ronde te houden over de maatschappelijke waarde van De WAR, en om de bezwaartermijn te verlengen. Er blijkt wel draagvlak voor een Ronde over de waarde van maatschappelijke initiatief, maar geen meerderheid om deze te organiseren. Een meerderheid in de gemeenteraad blijft voor afwachten wat er uit de gesprekken met Rovase komt. Deze worden inmiddels 'mediation' genoemd. Tot nu toe is er echter nog geen gesprek geweest, en voor De WAR ook geen aanleiding om in conflict te denken.

8 november 2016 – Gesprekken tussen De WAR en Rovase gaan van start, onder leiding van een onafhankelijke gespreksleider en in bijzijn van een projectleider van de gemeente. Duidelijk wordt dat 1) Rovase niet geïnteresseerd is in de inhoudelijke activiteiten van de WAR maar zich wel als fatsoenlijk verhuurder wil opstellen; 2) Rovase de ruimtebehoefte van De WAR heeft onderschat en zelfs de reeds bestaande activiteiten in een nieuwe situatie niet kan huisvesten.

9 december 2016 – Rovase en De WAR trekken de conclusie dat De WAR niet past binnen de plannen van Rovase. De ruimte die Rovase beschikbaar kan stellen is de klein, te duur of voor een beperkte tijd te gebruiken. Ook introduceert dit een door De WAR niet gewenste afhankelijkheid van een private verhuurder. Wel kan het bestaande gebruik worden voortgezet gedurende de planperiode van Rovase.

13 december 2016 – Een rapport door bureau Blaauwberg over de maatschappelijke waarde van de WAR en de betekenis hiervan voor Amersfoort als kennisstad wordt aangeboden aan de wethouder.

20 december 2016 – Naar aanleiding van de uitkomst van gesprekken tussen De WAR en Rovase is er in de gemeenteraadsvergadering een rondetafelgesprek over de toekomst van De WAR. De maatschappelijke waarde van De WAR voor Amersfoort wordt daarbij niet meer ter discussie gesteld,

9 Motie [2016-140M](#)

10 DIR/PP//PO/5358354

11 Motie [2016-143M](#)

en het wordt duidelijk dat er bij Rovase/ZEEP geen duurzame toekomst is voor De WAR. Tegelijk is er onduidelijkheid of langdurige verhuur of erfpacht aan De WAR na eventuele intrekking van de biedingsprocedure juridisch gezien mogelijk is.

De wethouder zegt dat erfpacht te veel op koop lijkt en dat verpachten direct na intrekking van de procedure onbehoorlijk bestuur is jegens de andere bidders. De WAR zegt dat dat niet zo is omdat de beklemmende voorwaarden van erfpacht zo kunnen worden gekozen (maatschappelijke bestemming, winstdeling) dat het voor marktpartijen geen interessante ontwikkellocatie meer is. Beide inzichten zijn gebaseerd op ingewonnen advies bij resp een ambtenaar en een notaris.

Aansluitend is er een besluitronde waarbij een motie om de biedingsprocedure in te trekken (nèt) niet wordt aangenomen¹². Wel wordt een andere motie aangenomen die van het college een inspanning vraagt t.b.v. toekomstige huisvesting van De WAR.¹³

12 Motie [2016-186M](#)

13 Motie [2016-192M](#)

Patroon

Keer op keer vraagt De WAR om meedenken. Van meet af aan is namelijk duidelijk dat het hier niet gaat om een doorsnee vastgoedontwikkelpject, dat er waarschijnlijk een (politieke) keus gemaakt zal moeten worden waarin non-monetaire waarden (cultuur, innovatie, burgerinitiatief enz) met begrotingsbelangen gewogen moeten worden. Daarom is ook steevast gevraagd om verbreding van het gesprek met ook andere afdelingen: cultuur, EZ, milieu, stadsontwikkeling... Het gebeurt niet. Herhaaldelijke verzoeken en inmiddels zelfs afspraken om aan de hand van het rekenmodel gezamenlijk naar een financieel en politiek haalbare herbestemming te kijken worden genegeerd. Op een aanbod van AT Osborne om dit in de vorm van workshops te faciliteren wordt niet ingegaan. Ondanks een heldere agenda aan het begin van het traject (taxatie, bodem, asbest, energiekosten) ontstaan er juist op cruciale punten steeds onverklaarbare vertragingen. Ondanks een raadsbreed aangenomen motie om maatschappelijke waarde mee te nemen is aantoonbaar en meetbaar draagvlak niet meegewogen en zijn veel maatschappelijke waarden niet bij de selectie betrokken.

Gedurende het hele traject is er bij het college en de verantwoordelijke ambtenaren weinig interesse om de gedane voorstellen serieus te onderzoeken. Regelmatig voelt het zelfs of De WAR actief wordt tegengewerkt. Het kan allemaal bureaucratische degelijkheid zijn, toeval zelfs. Maar er zit in ieder geval een bepaald patroon in de samenwerking die door De WAR herhaaldelijk is gezocht en – denken wij – ook verwacht mag worden met een preferente partner.

De betrokken gemeenteambtenaren informeren zich niet of nauwelijks. Zo staat in een notitie aan de raad van 4 januari 2011 *“enkele van de huidige tijdelijke gebruikers hebben de idee ontwikkeld voor een zogenaamd Fablab [...] Of dit idee realistisch is, is nog niet duidelijk”* terwijl het lab op dat moment al geruime tijd succesvol draait. Inmiddels staat het - als eerste grassroots FabLab ter wereld - model voor vele andere initiatieven in binnen- en buitenland. Tijdens geen van de vele georganiseerde activiteiten (evenementen, lezingen, workshops, festivals, conferenties) waarvan de betrokken ambtenaren (via nieuwsbrieven, persberichten en meer expliciete uitnodigingen) op de hoogte waren is er ook maar iemand komen kijken.

Er is een uitgebreid rekenmodel gemaakt wat zeer enthousiast wordt ontvangen door de beoogde financiers (BOEi, Rabobank, Triodos en particulieren) en wat door AT Osborne is gevalideerd. In dit model kan een deugdelijke cashflowberekening voor een organisch ontwikkeltraject worden gemaakt. In ruim zes jaar tijd is er nog geen 10 minuten naar gekeken, en dat pas na lang aandringen.

Samengevat

Er is een duidelijke mismatch tussen de gemeente en De WAR. De WAR ziet de noodzaak van een maatwerkoplossing en zoekt daarom een inhoudelijke samenwerking. De gemeente wil eigenlijk alleen reageren op een bod, maar doet toch steeds toezeggingen (over een beheerspositie, over inhoudelijke workshops, over een beperkte bieding, over weging van maatschappelijke waarde) die zij later niet nakomt.

De WAR is door gemeente Amersfoort nooit serieus genomen als mogelijke koper en steeds behandeld als een marktpartij die maar moet bieden en niet als maatschappelijke partner waarmee waarde voor de stad kan worden gecreëerd.