

# BINNENLANDS BESTUUR

## Stadhuis te koop

Als het voormalige stadhuis leeg komt, lijkt dat een waardevol object voor een gemeente. Maar verkoop is soms niet eenvoudig. 'Het is een schimmige markt, geen snelle handel'.

Te koop: het voormalige stadhuis van Steenberg (NB). Gemeentelijk monument, bouwjaar 1938, ontwerp van architect Jacques Hurks in late Amsterdamse Schoolstijl. Vraagprijs: onbekend.

Wethouder Cors Zijlmans van Steenberg weet dat er minstens drie projectontwikkelaars en woningstichtingen 'zeer serieus geïnteresseerd' zijn en binnenkort gaat hij om tafel met de potentiële kopers. De hoogsteieder wint? 'Nee. Geld is natuurlijk belangrijk, maar het is niet doorslaggevend. Het gaat ook om de kwaliteit van het plan.'

Her en der in Nederland staan stadhuizen leeg. Vaak na gemeentelijke herindeling, of omdat er meer en adequater in te delen vierkante meters kantooruimte nodig zijn. Wat gebeurt er vervolgens met die vaak fraaie, historische panden op de mooiste plekken van een dorp of stad? Cashen de gemeenten? Is een voormalig stadhuis populair onroerend goed?

Wat de toekomstige functie van het voormalige stadhuis van Steenberg ook zal zijn: trouwen moet er mogelijk blijven en ook de bordestrap buiten moet tot in lengte van dagen beschikbaar blijven voor de ontvangst van Sinterklaas, prins Carnaval en de huldiging van de winnaar van de wielerronde. Het wordt als bindende voorwaarde in het koopcontract opgenomen. Wethouder Zijlmans is ervan overtuigd dat er, ondanks die restricties, straks een goed bod komt. Hij hoopt zelf dat er 'mooie horeca' in het historische gedeelte komt. En hij zou graag zien dat er ook een publieke functie bij komt, een inloopruimte voor ouderen ofzo. Dat is, denkt hij, goed te combineren met die horeca. 'Dat maatschappelijke aspect heeft de raad als wens mee gegeven. Niet als harde eis, maar als wens.'

De Stichting Behoud Stadhuis Steenberg is wat minder optimistisch gestemd over de toekomst van het gebouw aan de Kaaistraat. Hij kan ons voorspellen hoe het gaat, schetst woordvoerder Leo Aarens: er komt straks een interessant bod van een projectontwikkelaar, de commercie gaat een rol spelen en als puntje bij paaltje komt zegt de ontwikkelaar dat de exploitatie onder die strikte voorwaarden niet lukt. Aarens: 'Dan wordt de gemeente onder druk gezet en ambtenaren zijn niet opgewassen tegen dat soort daadkracht.' De stichting vindt dat het voormalige stadhuis in handen van de gemeente moet blijven en een bestemming moet krijgen waarbij de publieke inloopfunctie gezekerd is.

De initiatiefgroep heeft inmiddels een rapport ('Van stadhuis tot stadshuis') aangeboden waaruit moet blijken dat sluitende exploitatie mogelijk is als het voormalige stadhuis gewoon op de gemeentelijke balans blijft staan. Mocht dat niet lukken 'dan gaan we aansluiting zoeken bij de geïnteresseerde marktpartijen.' Jan-Willem Andriessen, erfgoedmakelaar en directeur van Redres, gespecialiseerd in de verkoop van monumentale gebouwen, denkt dat veel gemeenten de verkoopbaarheid van een stadhuis overschatten. 'Het is een schimmige markt, en zeker geen snelle handel. Gemeenten proberen dat lokaal op te lossen, maar daar zit meestal geen partij die dat kan betalen. Het zijn vaak rare, grote gebouwen waar bij de verkoop bovendien nog randvoorwaarden aan worden verbonden: dat het trouwlokatie blijft, of open is tijdens Monumentendag.'

Andriessen: 'Gemeenten denken vaak ideologisch: er moet een maatschappelijke functie in komen. Dan beland je al snel in de categorie bibliotheken en musea, maar dat levert niet genoeg geld op. Daarmee kan zo'n gebouw z'n eigen broek niet ophouden.' Eigenlijk levert een woonbestemming de beste opbrengst op bij zo'n oud gebouw: 'waarbij het natuurlijk prettig is als er enige vorm van bescherming op zit, zodat zo'n plek niet zomaar uitgedumd kan worden. Vaak is de grondwaarde hoger dan de waarde van het gebouw.' Maar ook herbestemmen is 'heel

specialistisch werk' waarbij gemeenten eigenlijk landelijk naar partijen op zoek zouden moeten, vindt Andriessen.

### **Sympathieke partij**

Wethouder Lucas Boshove van de gemeente Zwartewaterland weet inmiddels uit eigen ondervinding dat het 'flink mis' kan gaan bij de verkoop van een voormalig stadhuis. Boshove: 'Ik heb daarbij één van de grootste frustraties uit mijn politieke carrière opgelopen.' Wat gebeurde er? In 2001 werd Zwartsluis heringedeeld en het stadhuis, een fraai herenhuis uit de 19e eeuw, kwam op de markt. Iedereen was het erover eens: er moest een hoogwaardig restaurant in komen, echt iets bijzonders. En de trouwfunctie moest gewaarborgd blijven.

Er diende zich een potentiële koper aan: een sympathieke partij, met een fantastisch plan, maar 'niet de goede prijs'. Lucas Boshove: 'We hoefden niet per se de hoogste prijs, hadden we gezegd. Ook de bestemming zou een belangrijke rol spelen. Maar we durfden het niet aan met die partij. Achteraf gezien hadden we het moeten doen. Maar het risico dat die zaak failliet zou gaan vond ik te groot.'

Wat gebeurde er wel? Via een grote makelaar kwam er een andere partij: daarmee werd overeenstemming bereikt. Boshove: 'Eén dag na het passeren van de akte bleek deze projectontwikkelaar hele andere plannen te hebben met het stadhuis. Het werd meteen doorverkocht en weer doorverkocht: met 190.000 euro winst.'

De kwestie kwam voor de rechter en de gemeente kreeg gelijk. De 190.000 euro winst gaat de gemeentekas in, maar de frustratie overheerst. Het pand heeft lang leeg gestaan en is er niet beter op geworden. Sinds enige tijd zit er een eetcafé in. Trouwen kan nu nog niet, maar moet wel weer mogelijk worden.

Valt er lering uit te trekken voor andere gemeenten? Lucas Boshove: 'Wat je graag wilt, is niet altijd even gemakkelijk. Ik kan veel mensen de schuld geven, maar laat ik het bij mezelf leggen: dan denk ik dat we te weinig hebben gedurfd. We hebben te veel naar financiële zekerheid gezocht.' Is dit niet een bewijs dat een gemeentebestuur niet opgewassen is tegen gehaide projectontwikkelaars, zoals ze in Steenbergen beweren? Boshove: 'We zijn in zee gegaan met een gerenommeerde makelaar. Die adviseerde ons met deze projectontwikkelaar zaken te doen. Dat je deskundigheid inschakelt is dus geen garantie dat het goed gaat. We hadden meer op onze intuïtie moeten vertrouwen. Die andere partij was klein, maar wel sympathiek. Achteraf is het makkelijk praten. Maar dat mensen zich zó anders voordoen dan ze zijn, dat vind ik wel een kater.'

### **Teleurstellend**

En de herindeling gaat verder: medio 2010 komt het stadhuis van Genemuiden vrij. Ook dat zit in de portefeuille van Lucas Boshove. Geen erg bijzonder pand (gebouwd rond 1970), maar het staat wel op een mooie plek. 'Dit wilden we heel zorgvuldig doen. We wilden natuurlijk niet dat zoiets ons nóg eenkeer zou overkomen.' De intentie was om er, door samenwerking tussen publieke en private partijen, een 'cultuurhuis' van te maken met ondermeer een bibliotheek en een wereldwinkel, maar de exploitatie bleek niet rond te breien.

De gemeente schreef een prijsvraag uit: marktpartijen mochten een plan indienen en een bod doen, de beste mocht met het stadhuis aan de slag. Voorwaarde was dat de trouwfunctie behouden zou blijven. 'Wat volgde was teleurstellend', zegt Lucas Boshove. 'Er werden weinig plannen ingediend en ze waren geen van allen echt spannend. Wij hoopten dat iemand toch nog een publieke functie toe zou voegen, maar daar was geen sprake van. Het waren allemaal plannen voor appartementen, soms na sloop, soms in het bestaande pand. Dat is blijkbaar het meest lucratieve.'

Het stadhuis werd uiteindelijk gegund aan de hoogste bidder: Selesta Projecten uit Zwolle. Inmiddels is de procedure –na protest van één van de verliezers– helemaal stopgezet. De gemeente bleek een procedurefout te hebben gemaakt, er had een deel Europees aanbesteed moeten worden. Boshove: 'We zijn weer helemaal terug bij af. Nu ja, dat geeft ons de tijd om echt goed na te denken: wat willen we op die plek. Er zijn toch veel mensen binnen de gemeente die het stadhuis in deze verschijningsvorm graag willen behouden. Het is een geliefde plek om te trouwen. Tot halverwege 2010 zitten we er zelf nog in, we nemen nu de tijd.'

### Liever geen gokhal of bordeel

Discussies over een nieuw stadhuis, of een nieuwe bestemming voor een voormalig stadhuis, kunnen rekenen op veel betrokkenheid van het publiek. Een stadhuis is toch 'het huis van de stad' en wordt een beetje als openbaar bezit beschouwd, blijkt vaak tijdens discussies.

Geen enkel gemeentebestuur ziet graag een bordeel of gokhal in het voormalige stadhuis, daar is men het met de bewoners snel over eens. Maar de door inwoners vaak gewenste publieke of 'inloopfunctie' die bij een nieuwe bestemming zou moeten horen, is vaak moeilijk realiseerbaar. Dat kan bijvoorbeeld als er een gemeentelijke dienst in het pand komt, zoals Grave wil, óf door het pand voor horeca te bestemmen, wat vaak gebeurt.

Jan-Willem Andriessen, erfgoed-makelaar: 'Een oud stadhuis is natuurlijk eigenlijk een oud kantoor. Bijna een apparaat. Soms is een nieuwe bestemming als kantoor goed mogelijk. Maar dan moet je wel het bedrijf kunnen vinden dat juist naar zó'n soort bedrijfspand op zoek is. Die vind je niet lokaal. En de berg komt niet naar Mozes. Ik ken mensen die na jaren in Amsterdam gewoond te hebben, bijvoorbeeld terug willen naar Limburg. Die hebben een bedrag met zes nullen te besteden. Zo'n oud stadhuis zou best wat voor hen kunnen zijn, maar zulke kopers vind je als gemeente nooit zelf.'

### Ideaal voor restaurant

Tientallen restaurateurs hebben hun intrek genomen in een voormalig stadhuis: googlen op voorspelbare namen levert veel horecabestemmingen op. Zoals daar zijn Het Oude Raadhuis, (Hees, Zuidhorn, Hillegersberg), 't Raedthuys (Berkel en Roderijs), 't Raethuys (Wognum), De Oude Raadskelder (Oldenzaal), Het Oude Stadhuis (Montfoort). Er zijn er nog veel meer. Vaak blijft het mogelijk om te trouwen in het voormalige stadhuis, wat gezien de vaak bijbehorende recepties natuurlijk interessant is voor de uitbater.

### Culemborg: huis van de stad

De gemeente trok in 1999 in een nieuwbouw stadskantoor. Het monumentale oude stadhuis (met trapgevel, bouwjaar 1534) bleef, na overleg met de inwoners, eigendom van de gemeente. 'Het functioneert echt als huis van de stad', aldus een woordvoester. De gemeente ontvangt er gasten, bruiloften vinden plaats in de burgerzaal, Sinterklaas staat jaarlijks op het bordes. Binnenkort wordt er verbouwd zodat de raadsvergaderingen er weer plaats kunnen vinden. Het oude stadhuis is te huur voor vergaderingen en recepties.

### Rijswijk: straks twee torens

Binnenkort start de sloop van het markante gebouw dat sinds 2003 leeg staat. Het met kostbaar natuursteen afgewerkte gebouw (architect J.C. van Buitenen, bouwjaar 1967) werd weleens gebruikt voor televisieopnames. Er rustte een niet afgeschreven boekwaarde van zeven miljoen op het pand aan de Generaal Spoorlaan. Elke dag leegstand kost de gemeente geld. Na een prijsvraag mag AM Wonen binnenkort slopen en nieuw bouwen: er komen twee woontorens met voorzieningen in de plint: ondermeer winkels, restaurants en een wellnesscenter. Dat voorstel, Garden of Delights, stuitte op weerstand bij de bevolking omdat de hoge torens een aantasting zouden zijn van het silhouet van de stad en ten koste zouden gaan van aangrenzend groen. Een van de randvoorwaarden was dat voor het hele project tenminste de boekwaarde moest worden betaald aan de gemeente.

### Lieshout: kinderen en trouwen

Het gemeentehuis kwam vier jaar geleden vrij na de gemeentelijke herindeling. Lieshout vormt samen met Beek en Donk en Aarle Rixtel de gemeente Laarbeek. Het aanvankelijke plan van een ontwikkelaar om in het voormalige stadhuis een restaurant te maken en appartementen bij te bouwen, stuitte op veel weerstand bij de bevolking en werd uiteindelijk afgezegd. 'Het was te groots allemaal', zegt een woordvoester. Inmiddels is het pand voor de marktprijs doorverkocht aan een kinderopvangorganisatie en een woningstichting die er kantoor houden. Voorwaarde was dat trouwen in de fraaie historische zaal mogelijk bleef. 'Lieshouters willen in Lieshout trouwen' aldus een woordvoester. Ook behoudt de gemeente het eerste recht om het fraaie carillon te kopen, mocht dat ooit aan de orde zijn.

**Grave: toch deels gesloopt**

In februari verhuisde de gemeente naar een nieuw pand van architect Erick van Egeraat. Het is de bedoeling dat in het voormalige historische stadhuis het kantoor van de VVV en een VVV-winkel komt. Ook trouwen blijft er mogelijk, en die representatieve ruimte blijft ook in gebruik van de gemeente. Er is wel een restauratie nodig. Een nieuwer deel van het voormalige stadhuis, dat daaraan vast zit, wordt afgebroken, daar komt woningbouw. Het betreft een gedeelte uit de jaren zeventig, dat is gebouwd in de stijl van De Bossche School. De meningen waren verdeeld over de architectonische waarde van dat deel, de raad besloot tot sloop.

**Halsteren: met fluwelen handschoen**

Het fraaie monumentale voormalige raadhuis van Halsteren (tegenwoordig gemeente Bergen op Zoom) wordt in november een restaurant. Het blijft mogelijk om er te trouwen. In ingezonden brieven in BN/De Stem klinkt wat onrust door over breek- en sloopwerk, de toekomstige plek van het gildenzilver, de burgemeestersstoel en 'stalen brandtrappen' tegen de monumentale gevel. Volgens wethouder Ton Linssen komt het allemaal goed: 'We pakken dit met een fluwelen handschoen aan.'

**Zaltbommel: hele puzzel**

Bestuur en ambtenaren verhuisden naar nieuwbouw op een bedrijventerrein langs de A2. Het historische oude stadhuis zou worden verkocht, maar dat leidde tot protest van de inwoners en het voornemen werd terug gedraaid. Een relatief nieuwe aanbouw aan de achterkant is inmiddels afgesplitst en verkocht, daarin komen appartementen. Het historische gedeelte wordt opgeknapt. Straks kunnen de raadsvergaderingen er weer plaats vinden, en de trouwerijen. De lokale omroep huist er nu tijdelijk en het toeristisch informatiepunt zal er komen. Een gedeelte moet door een commerciële partij worden geëxploiteerd: er zijn plannen voor een koffiehuis en zaalverhuur. Volgens wethouder Kees Zondag wordt het 'een hele puzzel'. 'Te veel beperkingen is voor een commerciële partij niet exploitabel'.