



## **VOORBLAD**

## **Voorstel aan de Raad**

*Zaaknummer:* Z/18/024375  
*Datum collegebesluit:* donderdag 3 februari 2022  
*Datum commissievergadering:* donderdag 10 februari 2022  
*Datum raadsvergadering:* donderdag 17 februari 2022

*Soort Voorstel:* Adviesnota  
*Onderwerp:* Verkoopproces AB huis  
*Portefeuillehouder:* Wethouder Spil  
*Programma:*

*Kernboodschap:* Er is aanleiding om aan te nemen dat uitvoering van de koopovereenkomst met Boris Bayer Beheer B.V. niet overeenkomstig het gedane bod plaats zal vinden. Een toelichting daarover kan vanwege publiekrechtelijke geheimhoudingsverplichtingen niet worden gegeven op dit moment. Tevens heeft het college vastgesteld dat het verkoopproces niet op voldoende zorgvuldige en transparante wijze heeft plaatsgevonden. U wordt gevraagd om uw besluit omtrent de wensen- en bedenkingen van 7 oktober 2021 te herroepen. Het college zal zich beraden over het verkoopproces van het Ambachts- en Baljuwhuis.

*Bijlagen:* Ja  
Bijlage 1; persbericht

*Beslispunten*

1. Het besluit omtrent geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis aan Boris Bayer Beheer BV van 7 oktober 2021 te herroepen.
2. Te besluiten dat er geen wensen en bedenkingen bestaan tegen het intrekken van de huidige verkoopprocedure van het Ambachts- en Baljuwhuis.
3. Het college te verzoeken uiterlijk 1 april 2022 met een voorstel te komen voor de verdere procedure omtrent de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis.

*Relatie met:*

- Agendapunt: (bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)
- Toezegging:
- Amendement/motie: 112
- Schriftelijke vragen:

## Adviesnota aan de Raad

### Onderwerp

*Verkoopproces Ambachts- en Baljuwhuis*

### Samenvatting

De gemeente Voorschoten heeft een verkoopprocedure onder voorwaarden met betrekking tot het Ambachts- en Baljuwhuis gevoerd. Uit deze verkoopprocedure is Boris Bayer Beheer B.V. naar voren gekomen als best passende bidder. Vanaf het moment dat de koopovereenkomst getekend moest worden hebben er zich verschillende feiten en omstandigheden voorgedaan:

- Voor 10 september 2021 maakt Boris Bayer Beheer kenbaar dat zij samen met de vader van de aandeelhouder van Boris Bayer Beheer de koopovereenkomst wil tekenen (en daarmee de helft het eigendomsrecht wil overdragen / vervreemden);
- De gemeente Voorschoten, vertegenwoordigd door wethouder Spil geeft aan dat hiermee niet wordt ingestemd onder het mom van 'Bieding is Bieding';
- Op 10 september 2021 tekent Boris Bayer Beheer zelf de koopovereenkomst;
- Op 20 september 2021 tekent de gemeente Voorschoten, vertegenwoordigd door wethouder Spil, de koopovereenkomst;
- Vanwege een geplande kennismaking vindt er op 23 september 2021 een gesprek tussen de gemeente Voorschoten en Boris Bayer Beheer plaats. Tijdens dit gesprek geeft Boris Bayer Beheer aan dat onder protest de koopovereenkomst is getekend omdat de gemeente Voorschoten niet mee wilde gaan in het verzoek om samen met de vader van de aandeelhouder van Boris Bayer Beheer de koopovereenkomst te mogen tekenen. Wethouder geeft in datzelfde gesprek aan dat zij na de raadsvergadering en nadat alle commotie (persaandacht) was afgelopen, samen met Boris Bayer Beheer wil kijken naar de mogelijkheden van een gezamenlijke koop van Boris Bayer Beheer en de vader van de aandeelhouder van Boris Bayer Beheer;
- Daarbij heeft de wethouder altijd in het achterhoofd gehad dat dit juridisch getoetst dient te worden aan al het vastgelegde in het biedboek en de verkoopovereenkomst;
- Boris Bayer Beheer geeft in haar bieding aan dat de koopsom uit eigen middelen zal worden betaald, zonder voorbehoud van financiering. Dit is vertaald in de koopovereenkomst, hoewel het biedboek daarover geen verboden toe kent;
- Evenwel is op basis van verkregen inlichtingen aannemelijk dat Boris Bayer Beheer niet overeenkomstig de gedane bieding de koopovereenkomst zal kunnen uitvoeren.
- In de koopovereenkomst staat dat indien koper (gedeeltelijk) wil vervreemden de gemeente Voorschoten instemming daartoe moet geven.

### *Publiekrechtelijke normen bij privaatrechtelijk handelen*

De gemeente Voorschoten handelt bij de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis als private partij, maar is wel gebonden aan publiekrechtelijke normen. Dit betekent dat de gemeente Voorschoten onder meer zorgvuldig en transparant moet handelen bij het verkoopproces en ook het gelijkheidsbeginsel moet respecteren en borgen in het verkoopproces.

In de koopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente Voorschoten een onderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur ('Wet bibob') zal uitvoeren. Tijdens de uitvoering van dit onderzoek verkrijgt de gemeente Voorschoten inlichtingen die aanleiding vormen om aan te nemen dat:

- a. De besluitvorming door u met betrekking tot de wensen- en bedenkingenprocedure niet op volledige en volledig juiste feiten en omstandigheden plaats heeft gevonden.

*U bent op 7 oktober 2021 gevraagd om kenbaar te maken dat u geen wensen en bedenkingen tegen de voorgenomen verkoop aan Boris Bayer Beheer heeft. Inmiddels is gebleken dat u onjuist bent geïnformeerd over de wijze van financieren door Boris Bayer*

*Beheer. Na het tekenen van de koopovereenkomst door Boris Bayer Beheer, is aannemelijk geworden dat Boris Bayer Beheer de koopovereenkomst niet overeenkomstig de bieding zal kunnen uitvoeren. U heeft ingestemd met verkoop op basis van de bieding. Een bieding overeenkomstig de nu ter beschikking staande informatie zou een andere overweging hieromtrent met zich meebrengen. Een verdere toelichting daarover kan vanwege publiekrechtelijke geheimhoudingsverplichtingen niet worden gegeven op dit moment. Wanneer op een later moment daar wel ruimte voor is, zullen wij daarover communiceren. Tevens is recentelijk gebleken dat u over de rechtsbetrekking tussen Boris Bayer Beheer en de gemeente Voorschoten na het tekenen van de koopovereenkomst onvolledig bent geïnformeerd.*

- b. De gemeente Voorschoten bij het verkoopproces van het Ambachts- en Baljuwhuis de publiekrechtelijke normen van de beginselen van gelijkheid, transparantie en zorgvuldigheid heeft geschonden;

*Inlichtingen die zijn verkregen leiden ertoe dat het vermoedelijk zo is dat er mededelingen zijn gedaan die ertoe leiden dat na het tekenen van de koopovereenkomst, de feitelijke rechtsbetrekking tussen de gemeente Voorschoten en Boris Bayer Beheer wijzigt. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel. Voor zover deze gedragingen aan de zijde van de gemeente Voorschoten liggen is er sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Ook de toezegging om te kijken of dit mogelijk is, zonder dat er sprake is van een toezegging om uitvoering te geven aan het verzoek tot vervreemding, wijzigt de rechtsbetrekking al.*

Deze twee elementen tezamen maken dat er sprake is van een schending van de publiekrechtelijke normen van gelijkheid en transparantie. Op grond van artikel 3:14, van het Burgerlijk Wetboek handelt de gemeente Voorschoten dan op een 'verboden' wijze en derhalve in strijd met het recht.

U draagt op 12 november 2020 ons college op om een openbare verkoop onder voorwaarden (middels inschrijving) plaats te laten vinden. Dit om de concurrentie te bevorderen. Deze procedure moet dan in overeenstemming met de publiekrechtelijke normen worden vormgegeven en worden uitgevoerd.

Er is nu aanleiding om u te vragen om het besluit dat er geen wensen- en bedenkingen tegen de verkoop aan Boris Bayer Beheer bestaan te herroepen en te besluiten dat er geen wensen- en bedenkingen bestaan om de openbare verkoopprocedure in te trekken.

### **Beoogd effect**

U te informeren met betrekking tot de onregelmatigheden in het verkoopproces van het Ambachts- en Baljuwhuis en u naar uw wensen en bedenkingen met betrekking tot het intrekken van de verkoopprocedure te vragen.

### **Argumenten**

Artikel 3:14, van het Burgerlijk Wetboek regelt dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (publiekrechtelijke norm) in acht moeten worden genomen bij een privaatrechtelijke rechtshandeling van de gemeente Voorschoten. Hoewel de verkoop geen aanbesteding is, moet er wel mededingingsruimte worden geboden en lijkt de verkoopprocedure qua karakter wel op die van een aanbesteding.

De gemeente Voorschoten kiest voor een openbare verkoop onder voorwaarden. De selectiecriteria op basis waarvan de gemeente Voorschoten de meest geschikte koper selecteert zijn vooraf opgenomen in een biedboek dat aan belangstelling hebbende partijen beschikbaar is

gesteld. Een expertgroep adviseert de gemeente Voorschoten langs die criteria welke partij het meest geschikte bod doet. De expertgroep adviseert om te contracteren met Boris Bayer Beheer. In de koopovereenkomst onder meer een anti-speculatiebeding, een change-of-controlbepaling en een recht van eerste koop voor de gemeente Voorschoten / Stichting Duivenvoorde opgenomen.

Uit verklaringen van Boris Bayer Beheer zoals omschreven in de samenvatting, komt naar voren dat er sprake is van een bezwaar ten opzichte van het gedane bod. Omdat deze afwijking leidt tot een schending van het bod, is er sprake van een schending van het beginsel van gelijkheid en is het uitvoeren van de koopovereenkomst in strijd met het verbod van artikel 3:14, van het Burgerlijk Wetboek.

Vervolgens worden in januari 2022 inlichtingen verkregen waaruit volgt dat er in september 2021 mededelingen zijn gedaan door de wethouder die zoveel inhouden als dat Boris Bayer Beheer *na* het aangaan en uitvoeren van de koopovereenkomst (een gedeelte van) het Ambachts- en Baljuwhuis zou kunnen vervreemden aan de heer J.A. Bayer of een aan hem gelieerde rechtspersoon. Dit betekent dat er sprake zou zijn van een vervreemding die in afwijking van de koopovereenkomst tot stand komt en waarmee afstand van het recht op eerste koop door de gemeente Voorschoten / Stichting Duivenvoorde tegenover Boris Bayer Beheer wordt gedaan.

Dit betekent dat er feitelijk een wijziging van de rechtsbetrekking tussen de gemeente Voorschoten en Boris Bayer Beheer plaatsheeft nog voordat de koopovereenkomst definitief tot stand is gekomen en is uitgevoerd. De gemeente Voorschoten handelt hiermee in strijd met het gelijkheids- en transparantiebeginsel. Dit is in artikel 3:14, van het Burgerlijk Wetboek verboden.

U heeft deze feiten en omstandigheden niet kunnen meewegen in het kader van de wensen- en bedenkingenprocedure: de informatievoorziening aan de gemeenteraad van Voorschoten is niet volledig geweest. Dit is in strijd met artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet zodat herroeping van het besluit geëigend is.

Het handelen in strijd met artikel 3:14, van het Burgerlijk Wetboek behoort te leiden tot het staken van de verkoopprocedure en het eventueel opnieuw te koop aanbieden van het Ambachts- en Baljuwhuis. Dit handelen valt onder de reikwijdte van artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet (wensen- en bedenkingenprocedure). Daarom wordt dit voorstel aan u voorgelegd.

### **Kanttekeningen**

Op grond van de mededelingen die zijn gedaan kunnen juridische vervolgstappen komen. In het gesprek met de koper heeft de wethouder gesproken indachtig de toets of een en ander juridisch uitvoerbaar is en op een later moment zal worden uitgevoerd en pas nadien besluitvorming plaats zal vinden. Dit laat onverlet dat aangenomen kan worden dat Boris Bayer Beheer de overeenkomst niet overeenkomstig het door haar gedane bod kan nakomen.

### **Communicatie/Inwonersparticipatie**

Boris Bayer Beheer zal worden geïnformeerd door middel van een brief. Het besluit omtrent de verkoopprocedure wordt door middel van bijgevoegd persbericht openbaar gemaakt. De aard van dit besluit maakt dat er geen ruimte is voor inwonersparticipatie. Via de wensen- en bedenkingenprocedure wordt de volksvertegenwoordiging betrokken in deze besluitvorming.

### **Financiën**

Op dit moment is niet voorzienbaar wat de financiële gevolgen zijn.

**Risico's**

Het risico bestaat dat Boris Bayer Beheer een schadevergoedingsvordering tegen de gemeente Voorschoten instelt. De omvang van deze schade is nog niet in te schatten.

**Duurzaamheid**

Niet van toepassing

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,  
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,  
burgemeester

## Besluit

Zaaknummer: Z/18/024375

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 160 en artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet,

gelet op de Tweede Wijziging Financiële Verordening Voorschoten 2018,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van maandag 31 januari 2022,

besluit:

1. Het besluit omtrent geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis aan Boris Bayer Beheer BV van 7 oktober 2021 te herroepen.

2. Te besluiten dat er geen wensen en bedenkingen bestaan tegen het intrekken van de huidige verkoopprocedure van het Ambachts- en Baljuwhuis.

3. Het college te verzoeken uiterlijk 1 april 2022 met een voorstel te komen voor de verdere procedure omtrent de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Voorschoten,  
gehouden op Datumraadsvoorstel

de griffier,

de voorzitter,

Drs. B.J. Urban

drs. N. Stemerding