

Schriftelijke vragen
ex Artikel 39 Reglement van Orde gemeenteraad Voorschoten

Datum	7 april 2023	Datum verzending	7 april 2023
Nummer vraag	301	Behandelaar	Cornelis van Haften
Ons zaaknummer	Z/23/074075/343775	Portefeuillehouder	Wethouder De Bruijn
		Bijlagen	2
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen integriteitsonderzoek Ambachts- en Baljuwhuis		

Geachte Raad,

Door de GroenLinks-fractie zijn op woensdag 22 februari 2023 vragen gesteld met betrekking tot Integriteitsonderzoek Ambachts- en Baljuwhuis. De beantwoording van deze vragen treft u hieronder aan.

Tijdens de raadsvergadering van 2 februari 2023 is de uitkomst van de juridische procedure over het Ambachts- en Baljuwhuis besproken. Tijdens deze vergadering heeft wethouder De Bruijn een toelichting gegeven op de toedracht van de uiteindelijk getroffen schikking. In reactie op een vraag van collega-raadslid Posthuma naar de uitvoering van een Bibob-onderzoek en de beschikbaarheid van een schriftelijk verslag daarvan reageerde de wethouder met de opmerking : "[Ik kan] in ieder geval zeggen dat een Bibob-onderzoek geen onderdeel meer uitmaakt van het verkoopproces. Dat maakt het eigenlijk irrelevant, ook in de hele discussie. Ik zeg ook eerlijk dat ik daar even niet méér over kan zeggen."

Deze mededeling is opmerkelijk, aangezien al tijdens de gecombineerde commissievergadering van 10 februari 2021 door wethouder Spil wordt meegedeeld dat de beoogd koper niet kan voldoen aan één van de twee voorwaarden in het door hem getekende contract. Die voorwaarden zouden bestaan uit instemming van de raad door middel van een wens en bedenkingenprocedure en positief advies op een uit toe voeren Bibob onderzoek. Aangezien aan de eerste voorwaarde evident was voldaan met het raadsbesluit in de vergadering van 7 oktober 2021, is de directe implicatie dat er op dat moment geen positief advies lag vanuit een Bibob onderzoek. Het is ook juist op deze basis dat de gemeenteraad verzocht wordt haar besluit omtrent de wens en bedenking te herroepen.

Uit het verslag door journalist L. van Slooten van de openbare rechtszitting van 6 december 2022 blijkt bovendien dat de gemeente Voorschoten zich, in haar verdediging in de door de beoogd koper aangespannen civiele rechtszaak, beroept op dezelfde twee ontbindende voorwaarden. Er zou sprake zijn van een negatief advies in een Bibob rapport, waarbij door de klagende partij betwist werd dat dit onderzoek op een correcte manier was uitgevoerd.

Het is naar aanleiding van de zitting van 6 december 2022 dat de gemeente besluit tot onderhandelingen met de beoogd koper, die uiteindelijk leiden tot de aan de raad gemelde schikking met Boris Bayer Beheer B.V. Uit bovenstaande lijkt het Bibob onderzoek en de wijze waarop dit werd uitgevoerd een centrale rol te hebben gespeeld in alle fasen van het proces rond het ontbinden van de verkoopovereenkomst van het Ambachts- en Baljuwhuis.



Vraag 1. Beamt het college dat de mededeling dat het Bibob-onderzoek "eigenlijk irrelevant" was in flagrante tegenspraak is met de feiten zoals beschikbaar uit openbare bronnen?

Antwoord 1. In de commissievergadering heeft het college aan willen geven dat het Bibob-onderzoek geen deel meer uitmaakte van het proces ten tijde van de schikking.

Vraag 2. Zo ja, waarom heeft het college in het kader van de informatieplicht niet tenminste verslag gedaan van hetgeen in de openbaarheid van de rechtszitting is besproken rond dit onderwerp?

Antwoord 2. We hebben de raad geïnformeerd over het proces, nadat we hebben geschikt met Boris Bayer Beheer. We hebben ervoor gekozen om de raad niet afzonderlijk over alle openbare procesonderdelen te informeren, maar om deze informatie te bundelen en in de informatievoorziening nadruk te leggen op de keuzes die we als college in dit proces gemaakt hebben, zoals ook verwoord in de eerder verstuurd informatiebrief (bijlage 1). Reflecterend hadden we als college u eerder over het zittingsproces kunnen informeren.

Vraag 3. Zo nee, wat was de juridische basis om over te gaan tot ontbinding van de verkoopovereenkomst en waarom heeft het college zich op dit onderwerp steeds beroepen op de vertrouwelijkheid die geassocieerd is met het kennelijk irrelevante Bibob onderzoek?

Antwoord 3. In het raadsvoorstel dd. 17 februari 2022 (bijlage 2) heeft het college beargumenteerd welke redenen het college had om de raad voor te stellen het raadsbesluit om geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop aan Boris Bayer Beheer te herroepen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Bijlagen

1. Informatiebrief 009 Ambachts- en Baljuwhuis
2. Raadsvoorstel verkoopproces Ambachts- en Baljuwhuis

Informatiebrief

Zaaknummer: Z – 18/024375
Documentnummer: 334906
Datum: Dinsdag 31 januari 2023
Onderwerp: Ambachts- en Baljuwhuis
Portefeuillehouder: Wethouder De Bruijn
Bijlage(n): -

Geachte Raad,

Uw raad heeft op 17 februari 2022 besloten de eerdere wensen en bedenkingen over de besluitvorming rondom de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis te herroepen, onder meer door het ontbreken van een zorgvuldig en transparant verkoopproces. Zoals u weet, is er tussen de gemeente en Boris Bayer Beheer B.V. ("BBB") een geschil ontstaan over de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis (A&B-huis). Het geschil is ontstaan over de interpretatie van zowel de zijde van de gemeente als van de zijde van BBB over de afgesloten koopovereenkomst. Dit verschil van inzicht heeft geleid tot een aantal rechtsgangen zoals een rechtszaak, waarin BBB bij de rechtbank Den Haag nakoming vordert van de koopovereenkomst, een Wob-verzoek en een kort geding waarin BBB vordert tot overlegging van alle documenten die betrekking hebben op deze kwestie.

Op 6 december 2022 heeft in de rechtszaak bij de rechtbank Den Haag een zitting plaatsgevonden. BBB vordert daarin nakoming van de koopovereenkomst. Dit leidde ertoe dat de rechtbank heeft geadviseerd dat de gemeente en BBB in gesprek gaan om samen tot een oplossing te komen. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op 14 december 2022 en een 18 januari 2023. Het laatste gesprek heeft ertoe geleid dat met partijen mondeling en op hoofdlijnen overeenstemming is bereikt over het schikkingsbedrag en de vaststellingsovereenkomst.

Deze vaststellingsovereenkomst sluit het geschil tussen de gemeente en BBB af en het bedrag ad € 350.000,-- wordt verwerkt in de jaarstukken van 2022. Met als reden dat dit voortvloeit uit het besluit van uw raad op 17 februari 2022. Het schikkingsbedrag is het resultaat van de onderhandelingen tussen de gemeente en BBB.

De inhoud van de vaststellingsovereenkomst en de uitvoering daarvan is, als onderdeel van de afspraken, geheim. Dit betekent dat bepaalt is dat beide partijen buiten het overeengekomen

bedrag geen informatie over de inhoud van de overeenkomst zullen verspreiden aan derde partijen. Inmiddels is de vaststellingsovereenkomst door partijen tekstueel akkoord bevonden en zal deze zo snel mogelijk worden ondertekend door partijen.

In een door beide partijen afgestemd persbericht zal daarom ook geen informatie worden verstrekt over de inhoud van de bereikte regeling.

Door het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst ronden wij hiermee een langdurig proces rondom het AB-huis af.

Wij rekenen op uw begrip en medewerking. Wij hopen in de toekomst te zorgen voor een goede invulling van het AB-huis.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
Burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.



VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/18/024375/288966
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 bieder. 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;
- 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 zal een eventuele gerechtelijke procedure ertoe kunnen leiden dat de rechtbank aanneemt dat de desbetreffende instemming is gegeven en dat die instemming wordt toegerekend aan de gemeente Voorschoten. De wethouder geeft aan dat telkens is gesproken indachtig de toets of een en ander juridisch uitvoerbaar is 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/18/024375/288966

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,

gelet op de door de raad aangenomen amendementen 155 en 158,

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 in het voorjaar van 2023 een nieuw plan van aanpak aan de gemeenteraad voor te leggen, waarin een nieuw verkoopproces wordt vastgelegd óf waarin wordt uitgewerkt en financieel onderbouwd op welke wijze de gemeente als eigenaar van het Ambachts- en Baljuwhuis vorm gaat geven aan het onderhoud en de publieke functie van het pand, zoals uitgewerkt in het legaat.

4. Het college te verzoeken ter voorbereiding van dat plan van aanpak een startnotitie aan de gemeenteraad voor te leggen waarin in ieder geval uitgangspunten benoemd worden en waarin daarnaast een participatieproces wordt uitgewerkt om diverse Voorschotense verenigingen en erfgoedorganisaties te betrekken, waaronder (maar niet uitsluitend) de vereniging OGLV en het museum Voorschoten.

5. Het college te verzoeken te onderzoeken of de aansluiting van Voorschoten bij een professionele inkooporganisatie zoals de stichting Rijk nuttig is c.q. kwaliteit toevoegt aan de gemeentelijke inkoopprocessen en de raad voor de zomer 2022 te informeren over de resultaten van dit onderzoek.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 17 februari 2022

de griffier,



drs. B.J. Urban

de voorzitter,



drs. N. Stemerding