

Evaluatie verkoopproces Ambachts- en Baljuwhuis

Eindrapport

Den Haag, 8 / 04 / 2024

Auteurs: Pauline Modderman, Frederique Uyterlinde, Bas Verviers, Danielle Kortleve

Met medewerking van: Ernst ten Heuvelhof

Inhoud

1. Over de evaluatie	3
1.1. Achtergrond	3
1.2. Doel en onderzoeksvragen	3
1.3. Onderzoeksmethoden	3
1.4. Leeswijzer	4
2. Overkoepelende conclusies	5
3. Het verloop van het verkoopproces	7
3.1. Kaders	7
3.2. Het proces	7
3.3. Percepties over het proces	16
3.4. Conclusies en aanbevelingen	17
4. De informatievoorziening in het proces	20
4.1. Kaders	20
4.2. Het proces	20
4.3. Percepties over de informatievoorziening	26
4.4. Conclusies en aanbevelingen	26
5. De ondersteuning van het proces	29
5.1. Het proces	29
5.2. Percepties over de ondersteuning	32
5.3. Conclusies en aanbevelingen	33
Bijlage 1. Onderzoeksvragen	34
Bijlage 2. Gesprekspartners	35
Bijlage 3. Juridische kaders	36

1. Over de evaluatie

1.1. Achtergrond

De gemeente Voorschoten is in het bezit van een rijksmonument aan de Voorstraat in Voorschoten: het Ambachts- en Baljuwhuis (hierna: AB-huis). Op dit pand rust een legaat, waarin is opgenomen dat het pand (deels) een publieke functie moet hebben. In 2019 heeft het college besloten tot de intentie om het AB-huis te verkopen, en de zittende huurder in de gelegenheid te stellen een marktconform bod uit te brengen om het pand zelf te kopen om vervolgens te verbouwen en te (her)ontwikkelen tot een kleinschalig hotel.¹ Na verschillende besprekingen in de raad is in een raadsvergadering eind 2020 besloten over te gaan tot verkoop met openbare inschrijving.² In 2021 wordt een kandidaat-koper aangedragen en wordt een voorlopig koopcontract ondertekend. Begin 2022 besluit de gemeente af te zien van de verkoop aan de kandidaat-koper. Volgend op een juridische procedure wordt er begin 2023 met de kandidaat-koper geschikt.

1.2. Doel en onderzoeksvragen

De evaluatie van het verkoopproces van het AB-huis draait om leren. Daarom kijken we zowel terug als vooruit. Terugkijken is nodig, om scherp te krijgen wat er fout is gegaan en wat beter zou kunnen in het verkoopproces. Deze informatie gebruiken we vervolgens om vooruit te kijken en aanbevelingen te doen voor de toekomst. Het doel van dit onderzoek is nadrukkelijk niet om waarheidsvinding te plegen of om fouten toe te schrijven aan individuen.

Voor dit onderzoek zijn op vier onderwerpen vragen geformuleerd. De onderzoeksvragen zijn zowel beschrijvend van aard (een feitelijke weergave van het verloop) als beschouwend van aard zijn (wat ging goed, wat kon beter). De vier onderwerpen zijn:

1. Het verloop van het verkoopproces.
2. De informatievoorziening in het proces.
3. De ondersteuning van het proces.
4. Cruciale momenten verkoop en schikking.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle onderzoeksvragen per onderwerp.

1.3. Onderzoeksmethoden

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden, hebben wij gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden. Via deze methoden zijn zoveel mogelijk relevante feiten en zienswijzen van betrokkenen (ook wel 'percepties') verzameld. Aan de hand van deze feiten en percepties zijn wij tot eigen oordeelsvorming gekomen. Hieronder sommen we de onderzoeksmethoden op en lichten we ze achtereenvolgens kort toe.

¹ Gemeente Voorschoten, Raadpleegbrief 01 verkoop Voorstraat 12-14 (A&B huis), d.d. 11 juni 2020. Zie: [link](#).

² Gemeente Voorschoten, Verslag raadsvergadering 12 november 2020. Zie: [link](#).

Deskresearch. In het onderzoek hebben wij beschikking gekregen over een grote hoeveelheid documenten. Een deel hiervan betrof openbare (raads)stukken (zoals raadsverslagen, raadsinformatiebrieven, raadpleegbrieven, moties, en de beantwoording van schriftelijke vragen). Het andere deel betrof interne (vertrouwelijke) documenten met betrekking tot het verkoopproces (zoals interne mails, memo's, beleidsstukken, opdrachtverstrekkingen). Op basis van deze documenten is onder meer een reconstructie gemaakt van het verloop van het proces.

Interviews. In het onderzoek is zijn in totaal 19 interviews afgenomen met een brede groep betrokkenen, bestaande uit bestuurders (huidige en vorige raadsperiode), raadsleden, betrokken ambtenaren en betrokken externen. In de interviews is met betrokkenen besproken hoe ze terugkijken op het proces, wat ze goed en niet goed vonden gaan en waar volgens hen verbeterpunten liggen voor de toekomst. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de gesprekspartners.

1.4. Leeswijzer

Het eindrapport van de evaluatie is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 beschrijven we de overkoepelende conclusies uit het onderzoek. In hoofdstuk 3, 4 en 5 beantwoorden we per onderwerp de onderzoeksvragen, beschrijven we percepties van betrokkenen, trekken we conclusies en doen we aanbevelingen.

In hoofdstuk 3 staat het verloop van het verkoopproces centraal, en doorlopen we op basis van een tijdlijn de belangrijkste stappen in het verkoopproces. In hoofdstuk 4 behandelen we de informatievoorziening in het proces, en wordt in een tijdlijn uiteengezet welke informatievoorziening plaatsvond. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de ondersteuning in het proces behandeld en wordt per gebied beschreven hoe inzet van expertise is georganiseerd.

In bijlage 1 zijn de onderzoeksvragen opgenomen, bijlage 2 bevat een overzicht van gesprekspartners en bijlage 3 de relevante juridische kaders.

In deze evaluatie wordt gerefereerd aan het 'verkoopproces'. Verkoopproces heeft hier betrekking op de diverse onderdelen waarin het afstoten van het pand centraal stond. Het verkoopproces loopt van begin 2019 (toen werd gestart met de verkenning tot verkoop) tot en met begin 2023 (toen de raad werd geïnformeerd over de afloop van het proces).

2. Overkoepelende conclusies

Dit rapport bevat een beschrijving en beschouwing op drie onderwerpen: het verloop van het verkoopproces (hoofdstuk 3), de informatievoorziening in het proces (hoofdstuk 4) en de ondersteuning van het proces (hoofdstuk 5). We hebben de stappen in het verkoopproces gereconstrueerd. Wat is er op welk moment gebeurd? Paste dat binnen de formele kaders? Daarnaast hebben we veel betrokkenen gesproken, om hun beleving van het proces te horen. Op de drie hiervoor genoemde onderwerpen hebben we conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. Naast de conclusies per onderwerp, trekken we ook een aantal overkoepelende conclusies, die we hierna beschrijven.

Goede intenties, onbevredigend resultaat

Het verkoopproces van het AB-huis is een lang en op momenten intensief proces geweest, waarbij veel verschillende ambtenaren, wethouders, burgemeesters, raadsleden en externe adviseurs zijn betrokken. Voor de gemeente Voorschoten was de verkoop van dit pand een uniek proces, met een complexiteit waar de organisatie niet vaak mee te maken heeft gehad. Het resultaat is onbevredigend, ten eerste omdat het AB-huis niet is verkocht, ten tweede omdat door de kandidaat-koper een rechtszaak is aangespannen tegen de gemeente, die is uitgemond in een schikking, ten derde omdat het proces voor veel betrokkenen heeft geleid tot stress en ongemak.

Onze afdronk is dat er fouten zijn gemaakt in het proces, maar onze stellige indruk is dat de intentie van de betrokkenen goed was. We vinden het dan ook belangrijk dat dit rapport gebruikt wordt om lessen uit te trekken en vooruit te kijken, en niet om de fouten die zijn gemaakt toe te schrijven aan individuen.

Keuzes in het begin van het proces leiden later tot onbedoelde consequenties

Het verkoopproces liep van 2019 tot 2023. We onderscheiden drie fasen in het proces: 1) Verkenning van verkoop aan de zittende huurder; 2) Opzetten en uitvoeren openbare verkoop onder voorwaarden en 3) Stopzetten verkoop. In die periode zijn verschillende ambtenaren, wethouders, burgemeesters, raadsleden en externe adviseurs betrokken geweest. We concluderen dat keuzes die in de eerste fasen van het proces gemaakt zijn, soms onbedoelde consequenties hadden voor latere fasen. Dit kwam ook doordat het door personele wisselingen niet altijd meer bekend was wat de gedachte achter bepaalde keuzes was. Een voorbeeld hiervan is het meenemen van de raad bij het besluit over de verkoop. In de eerste fase heeft de toenmalige wethouder benadrukt het van belang te vinden dat de raad goed werd meegenomen en dat de raad het eens zou zijn met een verkoop. In de tweede fase heeft dit geleid tot de ontbindende voorwaarde in het verkoopcontract, dat een meerderheid van de raad het eens moest zijn met de verkoop aan de kandidaat-koper. Dit is een onwenselijke invulling geweest van het op zich logische idee dat de raad goed meegenomen moest worden.

Ambtelijke organisatie onvoldoende toegerust

We concluderen dat de ambtelijke organisatie van de gemeente Voorschoten onvoldoende was toegerust om een complex verkoopproces als de verkoop van het AB-huis in goede banen te leiden. Er was geen regie op het proces en het ontbrak aan expertise (zie hoofdstuk 3 voor een uitgebreide toelichting hierop). Dit heeft ertoe geleid dat informatie versnipperd in de organisatie beschikbaar is geweest of verloren is gegaan, dat ingehuurde expertise niet goed is geland en dat in het proces ad hoc besluiten zijn genomen, in plaats van dat vooruit gekeken is. Tot slot merken we op dat op verschillende momenten wel degelijk expertise aanwezig was, maar dat deze door het gebrek aan een goede samenwerking en regie op het proces onvoldoende is benut.

Relatie tussen het college en de raad: gebrek aan vertrouwen en rolvastheid

Uit de gesprekken die we in het kader van de evaluatie hebben gevoerd komt het beeld naar voren van een college en een raad die beperkt vertrouwen in elkaar hebben en die niet altijd rolvast zijn. Dit speelt al langer dan het verkoopproces van het AB-huis, en speelt ook zeker niet alleen op dit dossier. Ook in het verkoopproces van het AB-huis zijn de consequenties van deze relatie te zien. De raad heeft zich op een te gedetailleerd niveau bemoeid met de verkoop van het AB-huis, bijvoorbeeld door randvoorwaarden op te stellen. Het college heeft hiertoe veel ruimte gegeven, en heeft de raad onvoldoende gewezen op haar rol. Bovendien vergrootte het college het vertrouwen niet, door op momenten vaag te communiceren. Ook is het instrument van wensen en bedenkingen niet juist ingezet (zie hoofdstuk 3).

3. Het verloop van het verkoopproces

3.1. Kaders

Voordat we ingaan op de stappen die door college en raad zijn gezet in het verkoopproces van het AB-huis, zetten we op een rij welke kaders van toepassing zijn op het verkoopproces. Daarmee geven we antwoord op de beschrijvende vraag 'Welke beleidsdocumenten/kaders waren er bij de start van het proces en de stappen hierna?' De vraag hoe met de kaders is omgegaan beantwoorden we in de paragraaf hierna.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van wetgeving die de juridische kaders vormt voor het proces. Het betreft artikelen uit de Gemeentewet, de Wet dualisering gemeente bestuur, de Inspraakverordening, de Financiële verordening Voorschoten 2018 en de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob). Uit de Gemeentewet en de Wet dualisering gemeentebestuur volgt dat de raad de volgende taken heeft:

- Een vertegenwoordigende, kaderstellende en controlerende taak.
- Besturen op hoofdlijnen.
- Bestuursbevoegdheden uitoefenen wanneer het belang van democratische legitimatie groot is.

Het handelen van de raad moet aan deze onderdelen getoetst kunnen worden. Het is niet de bedoeling dat de raad bestuursbevoegdheden uitoefent.

De gemeente Voorschoten heeft in 2016 een Bibob-beleidslijn vastgesteld.³ Echter, dit beleid was bij geen van de betrokkenen die we in het kader van dit onderzoek hebben gesproken bekend, en is dus naar alle waarschijnlijkheid ook niet toegepast in het verkoopproces van het AB-huis. We hebben deze beleidslijn daarom niet opgenomen in bijlage 3.

3.2. Het proces

In deze paragraaf geven we in tabel 1 een overzicht van (formele en informele) stappen die zijn gezet in de besluitvorming en welk orgaan daarbij een rol speelde. Waar relevant staat ook steeds aangegeven in hoeverre de taken/bevoegdheden/verantwoordelijkheden zijn uitgevoerd zoals formeel (juridisch) is vastgelegd. De tabel geeft daarmee antwoord op de beschrijvende onderzoeksvragen: 'Welke (formele en informele) processtappen zijn gezet in de besluitvorming?', 'Welk orgaan (college, raad, organisatie) had in welke stap welke taak, bevoegdheid en verantwoordelijkheid?' en 'In hoeverre zijn de taken/bevoegdheden/verantwoordelijkheden uitgevoerd zoals formeel is vastgelegd?'. Op de beschouwende vraag in hoeverre bepaalde stappen *wenselijk* waren, wordt antwoord gegeven bij de conclusies in paragraaf 3.4 (de wenselijkheid van stappen is dus niet in tabel 1 aangegeven).

³ Gemeente Voorschoten, Beleidslijn 2016 voor de toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door de gemeente Voorschoten. Zie: [link](#).

Het proces van het verkopen van het AB-huis begon eind 2018 met verkennende gesprekken tussen de gemeente en de zittende huurder, naar aanleiding van een voorstel van de zittende huurder om het pand van de gemeente te kopen. We evalueren het proces tot 18 januari 2023, het moment waarop de gemeente en de tweede kandidaat-koper een schikking hebben getroffen. Ontwikkelingen rondom het AB-huis die na de schikking hebben plaatsgevonden vallen dus buiten de scope van deze evaluatie.

We maken onderscheid in drie fasen in het verkoopproces van het AB-huis:

1. Verkenning verkoop aan zittende huurder;
2. Opzetten en uitvoeren openbare verkoop onder voorwaarden;
3. Stopzetten verkoop.

Datum	Stap in verkoopproces
Fase 1: Verkenning verkoop aan zittende huurder	
2018/ begin 2019	Het college voert gesprekken met de huurder van het AB-huis over verkoop. Dit past binnen de juridische kaders. Een voornemen tot verkoop van een gemeentelijk pand is geen onderwerp waarop actief inspraak gevraagd moet worden (conform artikel 2 van de Inspraakverordening van de gemeente Voorschoten).
Begin 2019 en	Meerdere burgers en organisaties geven aan zorgen te hebben over de verkoop van het AB-huis.
31 januari 2019	Raadsvergadering waarin raad vragen stelt over geruchten tot verkoop AB-huis.
21 maart 2019	Het college wint juridisch advies in over de vraag of de gemeente bevoegd is om het AB-huis aan een derde partij te vervreemden en zo ja, onder welke voorwaarden. Enkele relevante aspecten uit het advies van de notaris: ⁴ <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente is bevoegd tot overdracht van het AB-huis. • Het legaat is een testamentaire last en dus kan het pand slechts worden overgedragen inclusief de last. Het is kostbaar en succes is niet gegarandeerd wanneer de gemeente naar de rechter gaat om het legaat op te heffen. • Mocht de gemeente willen besluiten tot overdracht van het AB-huis, dan is voorafgaand overleg met de (meest) betrokken stakeholders en nadere toelichting op het voornemen wenselijk. Instemming van deze stakeholders is juridisch niet vereist.
11 juni 2019	Het college stuurt een informatiebrief naar de raad met een <i>voorgenomen besluit</i> , waarin de intentie is uitgesproken over te gaan tot verkoop van het AB-huis: ⁵ Dit past binnen de juridische kaders. In de informatiebrief wordt aangegeven dat het gerechtvaardigd is het pand af te stoten en dat het college bevoegd is deze rechtshandeling te verrichten, of althans hiertoe te besluiten. Dat klopt, conform de Gemeentewet. ⁶
15 juli 2019	Er vindt een briefing plaats voor raadsleden, waar het juridisch advies van de notaris wordt toegelicht.

⁴ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 056 Intentie tot verkoop Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 17 september 2019. Zie: [link](#).

⁵ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 030 Intentie tot verkoop Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 14 mei 2019. Zie: [link](#).

⁶ Gemeentewet, artikel 160.

18 juli 2019	<p>Raadsvergadering waarin de raad motie 121 aanneemt waarin het college wordt verzocht om geen juridisch bindende afspraken te maken en raad in gelegenheid te stellen zijn opvattingen tijdig aan het college kenbaar te maken.⁷</p> <p>Dit past binnen de juridische kaders. In feite vraagt de raad hier aan het college om vooraf wensen en bedenkingen op te halen (maar dan met andere woorden). In de motie staat namelijk: “Onverlet de bevoegdheidsregeling met betrekking tot een eventuele verkoop van het AB-huis tussen [college] en raad vooralsnog geen afspraken te maken over een eventuele verkoop van het AB-huis die juridisch bindend zijn en/of bestuurlijk tot een onvermijdelijke uitkomst leiden; De raad hierdoor in de gelegenheid te stellen zijn opvattingen tijdig aan het college kenbaar te maken.”</p>
3 oktober 2019	Raadsvergadering waarin raad motie 123 aanneemt waarin het college wordt verzocht om het advies van een extern expertisecentrum aan te wenden en mee te nemen in een dorpsdialoog en kosten zo nodig ten laste te laten komen van de concernreserve. ⁸
29 oktober 2019	<p>Dorpsdialoog waaraan ongeveer 80 bezoekers deelnemen en een aantal raadsleden aanwezig zijn als toehoorders. Conform motie 123 zijn twee experts bij de dorpsdialoog aangesloten, namelijk een erfgoedexpert en een notaris.⁹</p> <p>Gedurende de dorpsdialoog is gesproken over onder meer de waarde van het AB-huis voor Voorschoten (historische waarde) en hoe het legaat gaat worden ingevuld. Voor en tegenstanders kregen gelegenheid om hun standpunt toe te lichten.</p>
11 juni 2020	<p>Het college stuurt een raadpleegbrief naar de raad, om wensen en bedenkingen op te halen op het voorgenomen besluit om over te gaan tot verkoop van het AB-huis.¹⁰</p> <p>Dit past binnen de juridische kaders. In de brief wordt het volgende wordt aangegeven: “Vanuit het college is aangegeven dat gelet op het karakter van dit pand een raadsmeerderheid politiek gewenst is om tot een definitief besluit van het college te komen.” Het college geeft hier dus aan het belangrijk te vinden om de raad mee te nemen in de besluitvorming over de verkoop van het AB-huis.</p>
9 juli 2020 en 15 juli 2020	<p>De commissie Burger en Bestuur spreekt verder over de raadsbrief waarin wensen en bedenkingen worden opgehaald. Tijdens de vergadering blijkt dat er geen meerderheid is voor de voorstellen van het college inzake deze verkoop van het AB-huis.</p> <p>Het college informeert de raad over het ontbreken van een meerderheid voor de verkoop van het AB-huis.¹¹</p>
6 oktober 2020	<p>Het college stuurt raadsvoorstel (adviesnota) naar de raad over het intrekken van het voorstel tot verkoop van het AB-huis en in te stemmen met openbare verkoop onder voorwaarden.¹²</p> <p>Dit past binnen de juridische kaders. Het college heeft al eerder aangegeven het belangrijk te vinden om de raad op dit dossier goed mee te nemen en vraagt hier de raad om een meerderheid voor de twee voorstellen van het college.</p>

⁷ Gemeente Voorschoten, Notulen Gemeenteraad 18 juli 2019, d.d. 18 juli 2019. Zie: [link](#).

⁸ Gemeente Voorschoten, Motie 123 GL SP VVD Van Herk over toekomst AB-huis, d.d. 3 oktober 2019. Zie: [link](#).

⁹ Brief over dorpsdialoog AB-huis op 29 oktober. Zie: [link](#).

¹⁰ Gemeente Voorschoten, Raadpleegbrief 01 verkoop Voorstraat 12-14 (A&B huis), d.d. 11 juni 2020. Zie: [link](#).

¹¹ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 052 Procedure wensen en bedenkingen verkoop Voorstraat 12-14, d.d. 15 juli 2020. Zie: [link](#).

¹² Gemeente Voorschoten, Raadsvoorstel Verkoop Voorstraat 12-14 (Ambachts- en Baljuwhuis), d.d. 6 oktober 2020. Zie: [link](#).

12 november 2020	<p>Raadsvergadering waar voorstel aan de raad wordt voorgelegd om tot verkoop met openbare inschrijving over te gaan.¹³ De raad stemt in met het voornemen tot verkoop.</p> <p>De raad dient een amendement 112 in op het raadsvoorstel van 6 oktober.¹⁴ In dit amendement wordt het college onder meer verzocht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een voornemen tot verkoop voor te leggen via de wensen en bedenkingenprocedure, conform de financiële verordening van de gemeente Voorschoten. • Voorafgaand aan de wensen en bedenkingenprocedure geen onomkeerbare verkoopbesluiten te nemen alsmede om een eventueel verkoopbesluit te baseren op een meerderheid van de raad. • De bestaande randvoorwaarden verkoop te vervangen door de randvoorwaarden die als bijlage van het amendement zijn toegevoegd. <p>Dit past binnen de juridische kaders. Amendement is een recht van de raad om een voorgesteld besluit te wijzigen of aan te vullen.</p>
Fase 2: opzetten en uitvoeren openbare verkoop onder voorwaarden	
Eind 2020/ begin 2021	<p>Het college besluit om de begeleiding van het verkoopproces via openbare inschrijving neer te leggen bij een onafhankelijke groep van experts (hierna: de expertgroep). De experts vertegenwoordigen vier disciplines:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Makelaardij en marktkennis • Notariaat, met name gericht op de bepaling in het legaat van het AB-huis over medegebruik voor een publieke functie • Monumentenexpertise, met name gericht op het scheppen van voorwaarden voor het doorgeven van het monument in duurzame staat • Ondernemerschap, met name gericht op de betekenis van de transactie voor het centrum van Voorschoten. <p>Dit is conform de kaders. De raad heeft in de randvoorwaarden zoals toegevoegd bij amendement 112 het college gevraagd om een onafhankelijke expertgroep in te stellen die het college adviseert over de invulling van de publieke functie en andere aspecten van de voorstellen en dat deze expertgroep bestaat uit een erfgoedexpert, juridisch expert en economisch expert.</p>
Eerste helft 2021	<p>De expertgroep stelt een biedboek op.¹⁵</p> <p>Het biedboek is vijftien keer opgevraagd, het AB-huis is negen keer bezichtigd en uiteindelijk zijn vier biedingen gedaan. De expertgroep heeft met de vier bieders gesproken.</p>
15 juli 2021	De expertgroep adviseert het college tot verkoop aan een beoogde verkooppartij.
Augustus 2021	<p>De burgemeester wijst een juridisch expert aan als vertegenwoordiger inzake uitvoering Bibob-onderzoek.</p> <p>Op grond van de Wet Bibob¹⁶ kan een rechtspersoon met een overheidstaak een Bibob-onderzoek doen voordat een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie. Op grond van de Gemeentewet¹⁷ vertegenwoordigt de</p>

¹³ Gemeente Voorschoten, Raadsvergadering, d.d. 12 november 2020. Zie: [link](#).

¹⁴ Gemeente Voorschoten, Amendement 112 GL CDA VVD over Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 12 november 2020. Zie: [link](#).

¹⁵ Biedboek, zie: [link](#).

¹⁶ Wet Bibob, artikel 5a jo. artikel 7a.

¹⁷ Gemeentewet, artikel 171, eerste lid.

	<p>burgemeester de gemeente in en buiten rechte. Het is de burgemeester die in de rol van vertegenwoordiger van de gemeente als rechtspersoon met een overheidstaak de bevoegdheid heeft om een Bibob-onderzoek uit te (laten) voeren.</p> <p>De opdracht die aan de Bibob-expert is verstrekt is voor het huidige onderzoek niet ter beschikking gesteld. We kunnen daarom niet nader ingaan op de precieze opdrachtformulering.</p>
24 augustus 2021	<p>Het college informeert de raad over de stand van zaken rondom het AB-huis middels informatiebrief 064.¹⁸ In de brief staat onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • “Het college heeft kennis genomen van berichten die zijn verschenen in de media. Daarin is de mogelijk kandidaat-koper reeds naar buiten getreden. Daarom informeert het college de raad, dat er nog geen officieel besluit over de verkoop is genomen.” • “Het college neemt op 7 september een besluit over verkoop onder voorbehoud van een eventuele wensen en bedenkingen procedure van de raad.” <p>Dit is niet conform de juridische kaders. In de informatiebrief staat dat het college op 7 september een besluit neemt over verkoop <i>onder voorbehoud van een eventuele wensen en bedenkingenprocedure</i> van de raad. Hiermee is duidelijk dat het college amendement 112 van de raad niet heeft uitgevoerd, want daarin wordt het college verzocht om <i>voorafgaand aan de wensen en bedenkingenprocedure</i> geen onomkeerbare verkoopbesluiten te nemen (conform de gemeentewet en financiële verordening).</p>
1 september 2021	<p>De burgemeester verstrekt een volmacht aan de verantwoordelijk wethouder om namens de gemeente de koopovereenkomst te tekenen.</p> <p>Dit is conform Gemeentewet.¹⁹</p>
7 september 2021	<p>Het college stuurt een raadsvoorstel (adviesnota) aan de raad om geen wensen en bedenkingen te uiten over de verkoop aan de kandidaat-koper.²⁰</p> <p>Uit de adviesnota: “Het college heeft een voorlopige koopovereenkomst getekend met de beoogde verkooppartij. Als ontbindende voorwaarden zijn in deze koopovereenkomst onder meer opgenomen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De wensen en bedenkingen van de gemeenteraad van Verkoper. De wensen en bedenkingen van de gemeenteraad kunnen voor Verkoper aanleiding vormen om deze Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat Koper of Verkoper hieraan enig recht kan ontleen. 2. Een meerderheidsbesluit van goedkeuring van de gemeenteraad van verkoper. Indien geen meerderheidsbesluit van de gemeenteraad wordt verkregen, dan zal Verkoper deze Koopovereenkomst ontbinden, zonder dat Koper of Verkoper hieraan enig recht kan ontleen.” <p>Op dit punt wijken de ontbindende voorwaarden af van de ontbindende voorwaarden in de concept koopovereenkomst die in het biedboek is opgenomen en die eerder met de raad is gedeeld.²¹ Het punt van de wensen en bedenkingen wordt in de concept koopovereenkomst niet genoemd en ook de term meerderheidsbesluit staat daar niet als zodanig in opgenomen:</p>

¹⁸ Gemeentewet, Informatiebrief 064 Stand van zaken Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 24 augustus 2021. Zie: [link](#).

¹⁹ Gemeentewet, artikel 171, lid 2.

²⁰ Gemeentewet, Raadsvoorstel Wensen en bedenkingen verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 7 september. Zie: [link](#)

²¹ Concept koopovereenkomst, zie: [link](#).

	<ul style="list-style-type: none"> • “De onderhavige Koopovereenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring/instemming van de raad van Verkoper. Onthoudt de raad van Verkoper zijn/haar goedkeuring, dan kan Verkoper deze Koopovereenkomst ontbinden, zonder dat Koper of Verkoper hieraan enig recht kan ontlenen.”
10 september 2021	De kandidaat-koper tekent de koopovereenkomst.
20 september 2021	Het college tekent de koopovereenkomst met de kandidaat-koper.
23 september 2021	<p>Kennismakingsgesprek tussen de gemeente Voorschoten en de kandidaat-koper.</p> <p>In een later raadsvoorstel staat beschreven dat de kandidaat-koper tijdens dit kennismakingsgesprek aangeeft de koopovereenkomst onder protest te hebben getekend (in tegenstelling tot de koopovereenkomst wil de partij kopen samen met een andere partij) en dat de wethouder in het kennismakingsgesprek heeft aangegeven te willen kijken naar mogelijkheden van een gezamenlijke koop.²²</p> <p>Er zijn echter verschillende lezingen van wat er tijdens dit gesprek is besproken, en dus ook lezingen die afwijken van de beschrijving in het raadsvoorstel. Het is achteraf niet meer vast te stellen wat tijdens het gesprek wel of niet is toegezegd.</p>
7 oktober 2021	Raadsvergadering waarin raadsvoorstel wordt aangenomen waarin staat dat raad geen wensen en bedenkingen uit over de verkoop van het AB-huis aan de kandidaat-koper. ²³
Fase 3: stopzetten verkoop	
December 2021 en Januari 2022	<p>Gedurende het lopende Bibob-onderzoek deelt de Bibob-expert inlichtingen. De Bibob-expert deelt deze inlichtingen eerst mondeling en later in een memo met de burgemeester en de gemeentesecretaris. De inlichtingen die in het memo zijn beschreven, geven aanleiding om aan te nemen dat de uitvoering van de koopovereenkomst met de kandidaat-koper niet overeenkomstig het gedane bod plaats zal vinden. De inlichtingen zijn verkregen in het kader van het Bibob-onderzoek en zijn daarom geheim. Er kan hier dus niet verder worden ingegaan op de inhoud van inlichtingen. Wel kan over deze inlichtingen worden aangegeven dat ze zijn verkregen tijdens het uitvoeren van het Bibob-onderzoek, maar dat ze er geen onderdeel van uitmaken. Met andere woorden, het is aanvullende informatie die losstaat van de aard en het doel van het Bibob-onderzoek. Er kan geen antwoord worden gegeven op de vraag of het geven van deze inlichtingen binnen of buiten de opdracht van het Bibob-expert viel, omdat de opdrachtverlening aan de Bibob-expert niet ter beschikking is gesteld aan de onderzoekers.</p> <p>Naast de hierboven genoemde inlichtingen, deelde de Bibob-expert in het memo enkele observaties over de verkoopprocedure. Deze observaties maakten ook geen deel uit van het Bibob-onderzoek.</p> <p>De inlichtingen en observaties zijn besproken met de burgemeester, twee ambtenaren en de gemeentesecretaris. De inhoud van het memo is bekend bij de burgemeester, maar niet bij de rest van het college.</p> <p>Het college besluit op grond van de inlichtingen de vastgoedtransactie stop te zetten. Dit lijkt ook de reden geweest te zijn om het Bibob-onderzoek niet af te ronden en stop te zetten. Met andere woorden: de verkoopprocedure wordt stopgezet naar</p>

²² Gemeente Voorschoten, Raadsvoorstel Verkoopproces Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 3 februari 2022. Zie: [link](#).

²³ Gemeente Voorschoten, Raadsvergadering, d.d. 7 oktober 2021. Zie: [link](#).

	<p>aanleiding van de inlichtingen en het Bibob-onderzoek hoeft daarom dus ook niet meer te worden afgerond.</p> <p>De gemeente stuurt op 3 januari 2023 het voornemen om de koopovereenkomst te ontbinden naar de kandidaat-koper.</p>
3 februari 2022	<p>Het college stuurt raadsvoorstel (adviesnota) aan de raad, onder andere om het besluit geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop aan de kandidaat-koper te herroepen.</p> <p>Uit het raadsvoorstel verkoopproces AB-huis:²⁴</p> <ul style="list-style-type: none"> • “Er is aanleiding om aan te nemen dat uitvoering van de koopovereenkomst met de kandidaat-koper 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. [...] Inlichtingen 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 beoogde verkooppartij wijzigt. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel en 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.” <p>Beslispunten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het besluit omtrent geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop van het AB-huis aan [kandidaat-koper] 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 AB-huis. 3. Het college te verzoeken uiterlijk 1 april 2022 met een voorstel te komen voor de verdere procedure omtrent de verkoop van het AB-huis.
17 februari 2022	In de raadsvergadering wordt het raadsverzoek geamendeerd, aangepast en aangenomen. Hiermee wordt onder meer ingestemd met het beslispunt om het hebben van geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop van het AB-huis aan de kandidaat-koper te herroepen.
15 maart 2022	De kandidaat-koper dagvaart de gemeente: verzoek tot veroordelen gemeente tot nakomen van koopovereenkomst.
Mei 2022	Ambtenaren mailen naar elkaar dat het Bibob-onderzoek nu is afgerond en dat de resultaten ondersteunend zijn aan de civiele procedure.
6 december 2022, 14 december 2022 en 18 januari 2023.	<p>Zitting bij de Rechtbank Den Haag. De kandidaat-koper vordert daarin nakoming van de koopovereenkomst. De rechtbank adviseert dat de gemeente en de kandidaat-koper in gesprek gaan om samen tot een oplossing te komen.</p> <p>Er vinden twee gesprekken plaats tussen de kandidaat-koper en de gemeente Voorschoten. Het laatste gesprek leidt tot mondelinge en op hoofdlijnen overeenstemming over het schikkingsbedrag (€350.000) en de vaststellingsovereenkomst.</p>

²⁴ Gemeente Voorschoten, Raadsvoorstel verkoopproces Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 3 februari 202. Zie: [link](#).

<p>Januari 2023</p>	<p>Opdrachtbevestiging financieel onderzoek naar de kandidaat-koper door extern accountantskantoor.</p> <p>Opdracht: Het uitvoeren van een analyse van de beschikbare liquide middelen in relatie tot het (verloop) van het vreemd vermogen van de kandidaat-koper per tegen de achtergrond van de beoogde aankoop van vastgoed.</p> <p>Meerdere gesprekspartners geven aan niet bekend te zijn met dit onderzoek, waaronder direct betrokkenen van wie wij wel zouden verwachten dat het onderzoek bij hen bekend zou zijn. Het is ons onbekend wat de precieze aanleiding was voor dit onderzoek, wat met uitkomsten van dit onderzoek is gedaan en welke rol het heeft gespeeld in de laatste fase van het verkoopproces.</p>
<p>31 januari 2023</p>	<p>Het college informeert de raad over de afloop van het verkoopproces van het AB-huis.²⁵</p>

Tabel 1. Stappen in het verkoopproces.

Hierna gaan we nader in op enkele stappen uit het proces die niet zijn uitgevoerd zoals formeel is vastgelegd of die anderszins opvallend zijn als het gaat om de kaders voor het verkoopproces.

Wensen en bedenkingenprocedure

Op grond van de Gemeentewet en de Financiële Verordening Voorschoten 2018 is het college bevoegd om privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten.²⁶ Het is dus aan het college om namens de gemeente overeenkomsten af te sluiten, zoals de verkoop van het AB-huis. Het college moet de raad wel vooraf inlichtingen geven over de uitoefening van deze bevoegdheid.²⁷ In de eerste plaats als de raad daarom verzoekt en in de tweede plaats moet het college de raad uit eigen beweging informeren als de uitoefening van de bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Bovendien moet het college in dat tweede geval de raad in de gelegenheid stellen om wensen en bedenkingen naar voren te brengen, voordat het college het besluit tot opdrachtverlening neemt.²⁸ Dit betekent dus dat de wensen en bedenkingen vooraf moeten worden gevraagd. Zo kan de raad invulling geven aan zijn kaderstellende, volksvertegenwoordigende en controlerende rol. Verder is het zo dat het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen een formele bevoegdheid van het college blijft, ook al heeft de raad wensen en bedenkingen. Dit betekent dat het college kan besluiten de wensen en bedenkingen van de raad naast zich neer te leggen. Het college moet daar wel een terugkoppeling over geven aan de raad.

In de eerste fase van het verkoopproces, de verkenning van de verkoop aan de zittende huurder, is de wensen en bedenkingenprocedure conform de hierboven geschetste kaders ingezet. Het college stuurt dan op 11 juni 2020 een raadpleegbrief naar de raad, om wensen en bedenkingen op te halen op het voorgenomen besluit om over te gaan tot verkoop van het AB-huis.

In de tweede fase van het verkoopproces, de openbare verkoop, is de wensen en bedenkingenprocedure niet ingezet conform kaders:

- Op 24 augustus 2021 informeert het college de raad over de stand van zaken rondom het AB-huis. In de informatiebrief geeft het college onder meer aan dat het college op 7 september een besluit neemt over verkoop onder voorbehoud van een eventuele wensen en bedenkingen procedure van de raad.
- Op 7 september 2021 stuurt het college een raadsvoorstel aan de raad om geen wensen en bedenkingen te uiten over de verkoop aan de kandidaat-koper.

²⁵ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 009 Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 31 januari 2023. Zie: [link](#).

²⁶ Gemeentewet, artikel 160, lid 1.

²⁷ Gemeentewet, artikel 169, lid 4; Financiële Verordening Voorschoten 2018, artikel 8.

²⁸ Gemeentewet, artikel 169, lid 4.

- Op 3 februari 2022 stuurt het college een raadsvoorstel aan de raad, onder andere om het besluit geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop aan de kandidaat-koper te herroepen

Dit is niet conform de kaders van de wensen en bedenkingenprocedure. Het college neemt een besluit over de verkoop *onder voorbehoud* van eventuele wensen en bedenkingen, in plaats van wensen en bedenkingen *vooraf* op te halen. In feite vult het college zo vooraf voor de raad in of de raad wensen en bedenkingen heeft, in plaats van open met de raad het gesprek aan te gaan. Formeel gezien kan het college dit doen, maar het is niet logisch en doet geen recht aan de bedoeling van een wensen en bedenkingenprocedure.

Instemming raad

Zoals hierboven beschreven is het verkopen van het AB-huis een bevoegdheid van het college. Uit het proces en uit gesprekken die zijn gevoerd met betrokkenen in het kader van dit onderzoek, komt echter naar voren dat het college het belangrijk vindt om de raad actief mee te nemen in het proces en een raadsmeerderheid wil om tot een besluit over de verkoop te komen.

In de eerste fase van het verkoopproces, de verkenning van de verkoop aan de zittende huurder, komt dit op verschillende momenten naar voren:

- Op 11 juni 2020 haalt het college wensen en bedenkingen op bij het voorgenomen besluit tot verkoop aan de zittende huurder. Daarbij geeft het college aan: “Vanuit het college is aangegeven dat gelet op het karakter van dit pand een raadsmeerderheid politiek gewenst is om tot een definitief besluit van het college te komen.” Het college geeft hier dus aan het belangrijk te vinden om de raad mee te nemen in de besluitvorming over de verkoop van het AB-huis.
- Op 6 oktober 2020 vraagt het college aan de raad of de conclusies worden gedeeld dat het voorstel tot verkoop aan de zittende huurder moet worden ingetrokken. Ook vraagt het college aan de raad om in te stemmen met openbare verkoop onder voorwaarden.
- Op 12 november 2020 dient de raad amendement 112 in en verzoekt het college daar onder meer om een eventueel verkoopbesluit te baseren op een meerderheid van de raad.

In de tweede fase van het verkoopproces, de openbare verkoop, komt de instemming van de raad opnieuw terug, namelijk als een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst: “Een meerderheidsbesluit van goedkeuring van de gemeenteraad van verkoper. Indien geen meerderheidsbesluit van de gemeenteraad wordt verkregen, dan zal Verkoper deze Koopovereenkomst ontbinden, zonder dat Koper of Verkoper hieraan enig recht kan ontlenen”.

Vervolgens gebeurt er iets opvallends. Op 7 september 2021 wordt de raad gevraagd geen wensen en bedenkingen te uiten bij de verkoop aan de kandidaat-koper. De raad uit geen wensen en bedenkingen en daaruit wordt door het college de conclusie getrokken dat de raad instemt bij meerderheidsbesluit (een van de ontbindende voorwaarden in het koopcontract). Dit zijn echter twee verschillende voorwaarden in het contract: 1. Geen wensen en bedenkingen, 2. instemmen met de verkoop aan de voorgedragen partij. Dit heeft ook tot onduidelijkheid geleid. Bij sommige raadsleden was bekend dat geen wensen en bedenkingen zouden worden opgevat als instemming bij meerderheid, maar bij anderen was dit niet duidelijk.

Herroepen besluit geen wensen en bedenkingen

Op 3 februari stuurt het college een raadsvoorstel aan de raad, onder andere met het verzoek om het besluit geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop aan de kandidaat-koper te herroepen. In het raadsvoorstel worden twee redenen gegeven om de overeenkomst te ontbinden:

1. De inlichtingen die het college heeft gekregen van de Bibob-expert: “Er is aanleiding om aan te nemen dat uitvoering van de koopovereenkomst met [de kandidaat-koper] niet overeenkomstig het gedane

bod plaats zal vinden. Een toelichting daarover kan vanwege publiekrechtelijke geheimhoudingsverplichtingen niet worden gegeven op dit moment.”

2. Het verloop van de procedure: “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 [de kandidaat-koper] 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.”

Het is opvallend dat het college de raad vraagt om het besluit geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop in te trekken. De inlichtingen waaruit wordt aangenomen dat de uitvoering van de koopovereenkomst niet conform het gedane bod zullen plaatsvinden, zijn op zichzelf grond voor het college om de overeenkomst te ontbinden. Daar heeft de raad geen rol in en daar hoeft het besluit van geen wensen en bedenkingen ook niet voor te worden herroepen.

Het is ook opvallend dat het college het tweede punt over het verloop van de procedure aanhaalt als reden om te ontbinden en het besluit van geen wensen en bedenkingen te herroepen. Als de raad niet goed is geïnformeerd over het verloop van de procedure, dan is dat een politieke zaak. Daarover kan het college de raad achteraf informeren. Dit staat echter los van het privaatrechtelijke verkooptraject.

3.3. Percepties over het proces

Om tot conclusies te komen (zie paragraaf 3.4) hebben we naast de documenten ook gebruik gemaakt van informatie die in gesprekken met ons is gedeeld. We vatten hierna de percepties over het proces samen.

Gesprekspartners zijn over het algemeen positief over het proces vanaf de start van de openbare verkoop tot en met de keuze voor een partij. Het verloop van het proces, met een onafhankelijke expertgroep, een biedboek en een uiteindelijke keuze voor een partij is als helder en transparant ervaren.

Vrijwel alle gesprekspartners zijn ontevreden over het verloop van het proces in de laatste fase, waarin de verkoop werd stopgezet. Het gaat hen dan niet zo zeer over het stopzetten an sich, maar om de wijze waarop dat is gedaan. Veel gesprekspartners uit de ambtelijke organisatie zijn daarnaast ook kritisch op het verloop van het proces in de eerdere fases van het verkoopproces. Veel gesprekspartners wijzen op het ontbreken van een duidelijke eigenaar van het proces en onvoldoende regie op het proces. Ook miste men duidelijke kaders voor het te doorlopen proces, zoals bijvoorbeeld richtlijnen voor het verkopen van vastgoed of een Bibob-onderzoek. Als gevolg hiervan is steeds door betrokken partijen een stap gezet die op dat moment logisch leek, maar die zij niet konden plaatsen of afwegen binnen een breder kader. Daarbij benadrukken gesprekspartners ook dat er regelmatig wisselingen waren in de betrokken personen, als gevolg van wisselingen in het personeelsbestand en de splitsing tussen Voorschoten en Wassenaar.

In gesprekken is ook geregeld aangegeven dat binnen de ambtelijke organisatie onvoldoende expertise en capaciteit aanwezig was voor de verkoop van het AB-huis, met name juridische en Bibob expertise. Dit valt volgens gesprekspartners deels te verklaren door de ontvlechting tussen de gemeente Voorschoten en de gemeente Wassenaar (de gemeenten zijn in september 2021 ontvlecht). Het gebrek aan expertise heeft volgens gesprekspartners invloed gehad op het verloop van het proces, omdat het voor betrokkenen niet altijd duidelijk was wat een volgende stap zou moeten zijn. Ook geeft een aantal gesprekspartners aan de ambtelijke

organisatie onvoldoende in staat was om (kritisch) op externe adviezen te reflecteren, waardoor volgens hen de organisatie (te) afhankelijk werd van externe adviseurs.

Veel betrokkenen uit de ambtelijke organisatie hebben aangegeven dat door de hiervoor genoemde punten het proces voor hen als chaotisch en stressvol is ervaren.

Tot slot geeft een meerderheid van de gesprekspartners, zowel binnen als buiten de ambtelijke organisatie, aan dat er veel onduidelijkheid heerst rondom het Bibob-onderzoek en de reden waarom de gemeente besloot om af te zien van de verkoop. Zo is er onduidelijkheid over de vraag of het Bibob-onderzoek is afgerond en bij sommigen of het überhaupt heeft plaatsgevonden. Gesprekspartners begrijpen dat de inhoud van het Bibob-onderzoek vertrouwelijk is, maar men zou graag meer duidelijkheid hebben gekregen over de rol die de uitkomsten van het Bibob-onderzoek al dan niet gehad hebben in het proces en of de uitkomsten aanleiding gaven om de verkoop stop te zetten. Veel gesprekspartners geven aan dat het voor hen onduidelijk is waarom de gemeente heeft besloten om af te zien van de verkoop.

3.4. Conclusies en aanbevelingen

De beschouwende onderzoeksvragen over het proces zijn ‘Wat is er goed en fout gegaan in dit proces?’, ‘In hoeverre was de manier waarop de taken/bevoegdheden/verantwoordelijkheden zijn ingevuld wenselijk’ en ‘Wat waren de cruciale momenten die geleid hebben tot beëindiging van de verkoop en tot de schikking met de kandidaat-koper’.

Om de eerste twee onderzoeksvragen te beantwoorden trekken we conclusies op de volgende onderwerpen: de ambtelijke organisatie, de rol en betrokkenheid van bestuurders, de rolverdeling tussen de raad en het college (met specifieke aandacht voor de wijze waarop het instrument wensen en bedenkingen is ingezet). Tot slot is antwoord gegeven op de vraag wat de cruciale momenten zijn die geleid hebben tot beëindiging van de verkoop en tot de schikking.

Ambtelijke organisatie

We concluderen dat de ambtelijke organisatie van de gemeente Voorschoten onvoldoende was toegerust om een complex verkoopproces als de verkoop van het AB-huis in goede banen te leiden. Er was een gebrek aan expertise, algemeen over de verkoop van gemeentelijk vastgoed en specifiek over de juridische aspecten (opstellen koopovereenkomst, Wet Bibob). Daarnaast ontbrak het aan regie op het proces en een duidelijke structuur van samenwerken door verschillende betrokken afdelingen binnen de gemeente. Daar kwam bij dat de ambtelijke werkorganisatie van Voorschoten gedurende het verkoopproces is ontvlochten van Wassenaar én dat er intern veel wisselingen en inhuur zijn geweest. Hierdoor is informatie binnen de organisatie versnipperd beschikbaar geweest of verloren gegaan. Ook is hierdoor de ingehuurde expertise niet altijd goed geland en is onvoldoende tegenwicht geboden aan externe adviezen. Tot slot merken we op dat op verschillende momenten wel degelijk expertise aanwezig was, maar dat deze door het gebrek aan een goede samenwerking en regie op het proces onvoldoende is benut. Doordat de ambtelijke organisatie niet goed was toegerust, hebben veel betrokken ambtenaren zich intensief ingezet in het verkoopproces, maar hebben ze tijdens dit proces ook (veel) stress en ongemak ervaren.

Rol en betrokkenheid bestuurders

Gedurende de periode waarin het verkoopproces liep, zijn drie verschillende wethouders verantwoordelijk geweest voor het dossier. Daarnaast zijn in die periode drie burgemeesters in functie geweest. Hierdoor is kennis verloren gegaan en is er niet altijd meer duidelijk waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt (bijvoorbeeld waar het gaat over het vragen van een meerderheidsbesluit van de raad). Op het moment dat het Bibob-

onderzoek is uitgezet en daaruit inlichtingen naar voren kwamen, waren zowel de burgemeester als een wethouder betrokken. We concluderen dat de informatie op dit moment versnipperd raakte, en dat er niet één bestuurder was die de regie op het proces pakte. Dit was wel wenselijk geweest, gezien de complexiteit en gevoeligheid van dit dossier.

Vanuit het college is onvoldoende gecommuniceerd richting de raad en richting de ambtelijke organisatie over het stopzetten van de verkoop. Het gaat dan bijvoorbeeld om de communicatie over (de reden voor het) stopzetten van de verkoop, het stopzetten van het Bibob-onderzoek en de communicatie rondom de vermeende toezeggingen van de wethouder. Nog altijd is er bij de raad en binnen de organisatie verwarring en onduidelijkheid over deze onderwerpen. Hoewel de inhoudelijke reden om de verkoop stop te zetten geheim was, had er duidelijker en beter gecommuniceerd kunnen en moeten worden over de stappen die zijn gezet rondom het stopzetten van de verkoop.

Rolverdeling tussen raad en college

Het college heeft al vroeg in het proces aangegeven het belangrijk te vinden om de raad mee te nemen in de besluitvorming over de verkoop van het AB-huis. De inschatting dat de raad graag betrokken wilde worden was juist. Het is daarom ook logisch dat het college daar invulling aan heeft willen geven, binnen de kaders van de kaderstellende en controlerende rol van de raad.

Raad en college zijn in het verkoopproces echter niet rolvast geweest en er is geen blijk van wederzijds vertrouwen. Uit zowel stukken als gesprekken blijkt dat de raad zich op te gedetailleerd niveau met het proces is gaan bemoeien. Een voorbeeld hiervan is de raadsvergadering van 12 november 2020 waar de raad amendement 112 aanneemt met daarin onder meer randvoorwaarden voor de verkoop.²⁹ Bovendien nam het college wantrouwen van de raad niet weg en vergrootte dit zelfs, door op momenten vaag te communiceren over het verkoopproces (in hoofdstuk 4 gaan we daar nader op in).

Het college wilde de raad meenemen in de besluitvorming. De manier waarop dat is gedaan leidde ertoe dat het college de raad uiteindelijk een beslissende stem gaf over verkoop (als ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst), iets wat in beginsel een bevoegdheid is van het college. Formeel kan dit, maar ons inziens is het niet wenselijk, omdat de raad een beslissing neemt over een verkoop waar de raad niet alle details van kent (onder meer omdat delen van de informatie in een dergelijk proces vaak vertrouwelijk en niet openbaar zijn). Logischer is om de raad, middels de wensen en bedenkingenprocedure, aan de voorkant kaders mee te laten geven aan de verkoop en daar als college zo goed mogelijk invulling aan proberen te geven.

De raad kan haar kaderstellende en controlerende rol onder meer vervullen via het instrument van de wensen en bedenkingenprocedure. Dit instrument is echter niet goed ingezet:

- In de tweede fase van het verkoopproces, de openbare verkoop, nam het college een besluit over de verkoop *onder voorbehoud* van eventuele wensen en bedenkingen, in plaats van wensen en bedenkingen *vooraf* op te halen. In feite vulde het college zo vooraf voor de raad in of de raad wensen en bedenkingen had, in plaats van open met de raad het gesprek aan te gaan. Formeel gezien kan het college dit doen, maar het is niet logisch en doet geen recht aan de bedoeling van een wensen en bedenkingenprocedure.
- Ook in de tweede fase wordt de raad gevraagd geen wensen en bedenkingen te uiten bij de verkoop aan de kandidaat-koper. De raad uit geen wensen en bedenkingen en daaruit wordt door het college de conclusie getrokken dat de raad instemt bij meerderheidsbesluit (een van de ontbindende voorwaarden in het koopcontract). Dit zijn echter twee verschillende voorwaarden in het contract: 1. Geen wensen en bedenkingen, 2 instemmen met de verkoop aan de voorgedragen partij. Dit heeft

²⁹ Gemeente Voorschoten, Amendement 112 GL CDA VVD over Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 6 oktober 2020. Zie: [link](#).

ook tot onduidelijkheid geleid. Bij sommige raadsleden was namelijk wel bekend dat geen wensen en bedenkingen zouden worden opgevat als instemming bij meerderheid, maar bij anderen was dit niet duidelijk.

- In de derde fase van het verkoopproces, het stopzetten van de verkoop, vraagt het college aan de raad om het besluit geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop in te trekken. Dat hoefde de raad echter niet te doen. De inlichtingen waaruit werd aangenomen dat de uitvoering van de koopovereenkomst niet conform het gedane bod zouden plaatsvinden, waren op zichzelf grond voor het college om de overeenkomst te ontbinden.

Cruciaal moment

Het moment dat heeft geleid tot de beëindiging van de verkoop en de schikking met de kandidaat-koper, is het moment geweest waarop de Bibob-expert inlichtingen deelde met de burgemeester, eerst mondeling en daarna in een memo (december 2021 en januari 2022). Het Bibob-onderzoek was op dit moment dus nog niet afgerond, maar uit de informatie die in het kader van het Bibob-onderzoek is verzameld, bleek dat de kandidaat-koper niet aan de verplichtingen uit het koopcontract zou kunnen voldoen. Het zijn deze inlichtingen en observaties van de Bibob-expert over het proces, die voor de gemeente aanleiding vormen om de verkoop stop te zetten. We merken hierbij nogmaals op dat deze inlichtingen bij de Bibob-expert bekend werden tijdens het uitvoeren van het Bibob-onderzoek, maar dat de inhoud van de inlichtingen los stond van het Bibob-onderzoek.

Aanbevelingen

Voorgaande conclusies leiden tot de volgende aanbevelingen:

- Stel voor een volgend verkoopproces een projectleider aan, met voldoende (bestuurlijk) gewicht en senioriteit. Zorg daarnaast voor een projectteam, waarin ambtenaren zitten met expertise op het gebied van de verkoop van maatschappelijk vastgoed en waarin voldoende juridische kennis aanwezig is (zowel privaatrechtelijk, voor het toezien op het opstellen van de koopovereenkomst als publiekrechtelijk). Zie erop toe dat het projectteam keuzes herleidbaar documenteert, voor het geval er wisselingen plaatsvinden.
- Het gebrek aan vertrouwen tussen de raad en het college is niet simpel op te lossen. Voor een volgend verkoopproces bevelen we het college wel aan om steeds expliciet en proactief aan te geven wat de rol van het college is op de verschillende momenten in het proces: wanneer krijgt de raad informatie in het kader van de actieve informatieplicht? Wanneer kan de raad kaders meegeven? Wanneer heeft de raad een controlerende rol, maar neemt het college de besluiten? Vraag daarnaast tijdig advies van de raadsgriffier bij de inzet van instrumenten zoals de wensen en bedenkingenprocedure.
- Het kan helpen om beleid of richtlijnen op te stellen over de verkoop van vastgoed en het inzetten van Bibob-onderzoeken. Belangrijker bij complexe processen, is ons inziens een cultuur waarin ruimte is voor de organisatie om tussentijds te reflecteren op het proces en waarin wordt geluisterd naar (kritische) signalen vanuit de organisatie. Dit betreft cultuur en houding, en dat is niet eenvoudig te veranderen of verbeteren. Begin door hier intern het gesprek over aan te gaan. Wat kan hierin beter? Hoe kan dat worden veranderd?

4. De informatievoorziening in het proces

4.1. Kaders

Voor de informatievoorziening gedurende het verkoopproces van het AB-huis zijn als kaders de Gemeentewet³⁰ en de Financiële Verordening Voorschoten 2018³¹ van toepassing. Deze zijn opgenomen in bijlage 3. In deze artikelen is samengevat beschreven welke beslissingen bij de raad liggen en welke bij het college, specifiek waar het gaat om de verkoop van onroerende goederen. Ook staat in deze artikelen beschreven op welke momenten het college de raad inlichtingen dient te verstrekken.

4.2. Het proces

Informatievoorziening en aard van de informatie

Onderstaande tabel 2 bevat het antwoord op de beschrijvende onderzoeksvraag: 'Op welke momenten informeerde het college de gemeenteraad en wat was de aard van de informatie (vooraf/achteraf, openbaar/geheim, actieve informatieplicht of informatie noodzakelijk voor wensen & bedenkingen of besluiten)'. Hieraan gerelateerde beschrijvende onderzoeksvragen zijn 'Is de informatievoorziening uitgevoerd conform artikelen 60, 155 en 169 van de Gemeentewet' en 'Is de informatievoorziening uitgevoerd conform toepasselijke besluiten en reglementen van de gemeente Voorschoten?'. We hebben geen momenten vastgesteld dat de informatievoorziening *niet* is uitgevoerd conform de genoemde kaders, behalve het moment waarop wensen en bedenkingen zijn opgehaald. Hier zijn we reeds uitgebreid op ingegaan in paragraaf 3.2.

Datum	Informatie vanuit college richting de raad	Aard en doel van de informatie
31 januari 2019	<ul style="list-style-type: none">Wethouder beantwoordt vragen van raadsleden in een raadsvergadering, over geruchten tot verkoop van het AB-huis.³²	Wethouder beantwoordt vragen.
11 juni 2019	<ul style="list-style-type: none">College stuurt informatiebrief naar de raad met een <i>voorgenomen besluit</i>, waarin de intentie is uitgesproken over te gaan tot verkoop AB-huis.	College informeert raad in het kader van de actieve informatieplicht.
15 juli 2019	<ul style="list-style-type: none">Er vindt een briefing plaats voor raadsleden, waar het juridisch advies van de notaris wordt toegelicht.	College informeert raad in het kader van de actieve informatieplicht.

³⁰ Gemeentewet, artikelen 60, 155, 169.

³¹ Financiële Verordening Voorschoten 2018, artikel 8.

³² Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 030 Intentie tot verkoop Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 11 juni 2019 Zie: [link](#).

23 juli 2019 / 18 september 2019	<ul style="list-style-type: none"> • College besluit geheimhouding rustend op advies van de notaris op te heffen (23 juli), en stuurt dit middels informatiebrief 056 naar de raad (18 september).³³ 	Aard en doel van het opheffen van de geheimhouding en delen van het rapport niet gespecificeerd.
28 oktober 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Wethouder geeft toelichting over de aanpak voor het AB-huis aan de raadscommissie Burger en Bestuur. 	De raad wordt meegenomen in de planning voor het vervolg. In deze planning is niet uitgewerkt hoe de rol van de raad is (bijvoorbeeld wanneer worden wensen en bedenkingen opgehaald).
9 juni 2020 / verzonden 11 juni 2020 2 juli 2020	<ul style="list-style-type: none"> • College stuurt raadpleegbrief 01 naar de raad:³⁴ “het college wenst tot verkoop van het AB-huis over te gaan en verzoekt via deze raadpleegbrief de raad om haar wensen en bedenkingen aan te geven, waarna het college een definitief besluit kan nemen over een eventuele verkoop”. • In de brief staat ook: “Vanuit het college is aangegeven dat gelet op het karakter van dit pand een raadsmeerderheid politiek gewenst is om tot een definitief besluit van het college te komen”. • In de raadscommissie Burger en Bestuur wordt de raadpleegbrief besproken. In het verslag staat dat de wethouder heeft toegezegd: “Het college neemt alle wensen en bedenkingen mee terug om te bespreken in de collegevergadering en komt hier voor de raadsvergadering van 16 juli op terug”. 	De raad wordt geïnformeerd, met het doel om wensen en bedenkingen op te halen.
15 juli 2020	<ul style="list-style-type: none"> • College informeert raad middels Informatiebrief 052 over de wensen en bedenkingen procedure: “In de commissie Burger en Bestuur van 9 juli bleek dat er geen meerderheid is voor de voorstellen van het college inzake de verkoop van het AB-huis. Wij beraden ons op de thans ontstane situatie.”³⁵ 	College informeert raad in het kader van de actieve informatieplicht.
6 oktober 2020 en 12 november 2020	<ul style="list-style-type: none"> • 6 oktober: college stuurt raadsvoorstel (adviesnota) aan de raad over intrekken voorstel tot verkoop AB-huis en instemmen met openbare verkoop onder voorwaarden (link). Onderdeel daarvan is ook: “Het college te verzoeken de uitkomsten van de verkoopprocedure voor te leggen via de wensen en bedenkingenprocedure, conform de financiële verordening van de gemeente Voorschoten, artikel 8, lid 1 c en daaraan voorafgaand geen onomkeerbare verkoopbesluiten te nemen.” • 12 november: raad dient amendement in op het voorstel. 	College vraagt de raad een besluit te nemen.
5 februari 2021	<ul style="list-style-type: none"> • College informeert raad middels informatiebrief 007 over de aanpak en voortgang van de verkoop van het AB-huis.³⁶ • Het college benoemt in de brief dat er een commissie van vier experts is gevormd; wie de experts zijn is geheim. 	College informeert raad in het kader van de actieve informatieplicht.

³³ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 056 Intentie tot verkoop Ambachts- en Baljuwhuis (incl. bijlage), d.d. 18 september 2019. Zie: [link](#).

³⁴ Gemeente Voorschoten, Raadpleegbrief 01 verkoop Voorstraat 12-14 (A&B huis) (incl. bijl.), d.d. 11 juni 2020. Zie: [link](#).

³⁵ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 052 Procedure wensen en bedenkingen verkoop Voorstraat 12-14, d.d. 15 juli 2020. Zie: [link](#).

³⁶ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 007 Planning verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 5 februari 2021. Zie: [link](#).

<p>24 augustus 2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> • College informeert de raad over stand van zaken AB-huis middels informatiebrief 064. Uit informatiebrief 064 Stand van zaken:³⁷ “Het college heeft kennis genomen van berichten die zijn verschenen in de media. Daarin is de mogelijk kandidaat-koper reeds naar buiten getreden. Daarom informeert het college de raad, dat er nog geen officieel besluit over de verkoop is genomen. Het college neemt op 7 september een besluit over verkoop onder voorbehoud van een eventuele wensen en bedenkingen procedure van de raad.” 	<p>College informeert de raad, omdat er berichten in de media zijn verschenen.</p>
<p>30 augustus 2021 & 10 september 2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> • College beantwoordt schriftelijke vragen van de raad over de vertrouwelijkheid van het advies van de expertgroep en identiteit van kandidaat-koper. • Uit Beantwoording schriftelijke vragen 222 PvdA AB-huis volgt:³⁸ <ul style="list-style-type: none"> ○ Er zijn afspraken gemaakt met de expertgroep en de verkopende makelaar, over vertrouwelijkheid van het advies aan het college. ○ De gemeente heeft geen beleidsregels waarin bepaald wordt dat de identiteit van de kopende partij pas openbaar wordt na definitieve besluitvorming; deze beleidsregels zijn in ontwikkeling als onderdeel van een strategisch vastgoedbeleid. 	<p>College beantwoordt vragen van de raad.</p>
<p>7 september 2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> • College stuurt raadsvoorstel (adviesnota) aan de raad om geen wensen en bedenkingen te uiten over de verkoop aan beoogd verkoper.³⁹ <ul style="list-style-type: none"> ○ Bijlagen zijn onder andere: het biedboek en het advies van de expertgroep ○ Hierin staat ook: “De verkoop van het AB-huis levert 1.4 miljoen euro op” 	<p>College vraagt raad om een besluit te nemen.</p>
<p>16 september 2021</p>	<ul style="list-style-type: none"> • College informeert raad over de verkoop van AB-huis middels informatiebrief 068⁴⁰. <ul style="list-style-type: none"> ○ In de brief zijn de namen van de leden van de expertgroep opgenomen. 	<p>College informeert raad in het kader van de actieve informatieplicht.</p>
<p>27 december 2021 & 27 januari 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Raad (PvdA) stelt schriftelijke vragen met betrekking tot Bibob-toets verkoop AB-huis. PvdA vraagt of het klopt dat de stukken voor verkoop niet naar de juiste ambtenaar zijn gestuurd, welke Bibob-toets is gebruikt (licht/midden/zwaar), of de gemeente voldoende haar best heeft gedaan aan eigen onderzoeksplicht te voldoen, welke middelen/bronnen voor de gekozen toetsing zijn ingezet, hoeveel ambtelijke capaciteit gemeente heeft vrijgemaakt voor toetsen van Wet Bibob en of er contact met/ advies aan Landelijk Bureau Bibob is gevraagd. • College beantwoordt de vragen 	<p>College beantwoordt vragen van de raad.</p>

³⁷ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 064 Stand van zaken Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 24 augustus 2021. Zie: [link](#).

³⁸ Gemeente Voorschoten, Beantwoording schriftelijke vragen 222 PvdA Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 10 september 2021. Zie: [link](#).

³⁹ Gemeente Voorschoten, Raadsvoorstel Wensen en bedenkingen verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 7 oktober 2021. Zie: [link](#).

⁴⁰ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 068 Verkoop Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 15 september 2021. Zie: [link](#).

<p>3 februari 2022, 10 februari 2022 en 17 februari 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> • College stuurt raadsvoorstel (adviesnota) aan de raad, o.a. om het besluit geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop aan de beoogd verkoper te herroepen.⁴¹ Als reden geeft het college: “Er is aanleiding om aan te nemen dat de uitvoering van de koopovereenkomst met de beoogd verkoper niet overeenkomstig het gedane bod zal plaatsvinden. 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”. • In de brief worden ook inlichtingen genoemd die naar voren zijn gekomen tijdens de uitvoering van het onderzoek op grond van de Wet Bibob. • Het raadsvoorstel van 3 februari 2022 wordt op 10 februari in de commissie Burger en Bestuur besproken en op 17 februari in de raad. Er worden drie amendementen ingediend, waarvan er twee worden aangenomen; het geamendeerde raadsvoorstel wordt aangenomen. 	<ul style="list-style-type: none"> • College vraagt raad om een besluit te nemen. • College beantwoordt vragen van de raad, ook schriftelijk.
<p>31 mei 2022, 23 juni 2022 en 30 juni 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> • College stuurt raadsvoorstel (adviesnota) aan de raad, om geheimhouding op taxatiewaarden en verkoopprijs te handhaven:⁴² <ul style="list-style-type: none"> ○ Er is een Wob-verzoek ingediend op basis van de Wet openbaarheid van bestuur (sinds 1 mei 2022 overgegaan in de Wet open overheid). Hierin is gevraagd om openbaarmaking van correspondentie die de gemeente Voorschoten heeft gevoerd met betrekking tot het AB-huis. Bij raadpleegbrief van 9 juni 2020 zijn de getaxeerde waarde en de verkoopprijs van het AB-huis als “vertrouwelijk bij de griffie ter inzage” aangemerkt. In de raadsvergadering van 9 juli 2020 heeft de raad deze geheimhouding bekrachtigd. • Het raadsvoorstel is 23 juni 2022 besproken in de commissie Burger en Bestuur en 30 juni 2022 in de raad, waarin het voorstel met algemene stemmen is aangenomen. 	<p>College vraagt raad om een besluit te nemen.</p>
<p>31 januari 2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> • College informeert de raad middels informatiebrief 009 over de afloop van het verkoopproces van het AB-huis.⁴³ <ul style="list-style-type: none"> ○ De inhoud van de vaststellingsovereenkomst en de uitvoering daarvan is, als onderdeel van de afspraken, geheim. 	<p>College informeert raad in het kader van de actieve informatieplicht.</p>

Tabel 2. Informatievoorziening in het verkoopproces.

⁴¹ Gemeente Voorschoten, Raadsvoorstel verkoopproces Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 17 februari 2022. Zie: [link](#).

⁴² Gemeente Voorschoten, Raadsvoorstel Geheimhouding op de taxatiewaarden en verkoopprijs zoals genoemd in de raadpleegbrief van 9 ju., d.d. 7 juli 2022. Zie: [link](#).

⁴³ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 009 Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 31 januari 2023. Zie: [link](#).

Openbaarheid van de informatie

De vierde beschrijvende onderzoeksvraag met betrekking tot de informatievoorziening is ‘Hoe is omgegaan met de openbaarheid van informatie (actieve openbaarmaking naar raad/pers/publiek, geheime informatie gedeeld met de raad, geheime informatie alleen berustend bij het college)?’

Op verschillende momenten in het verkoopproces is informatie volledig geheim gehouden (alleen berustend bij het college), gedeeld met de raad in geheime overleggen of vertrouwelijk bij de griffie ter inzage gelegd. In het kader van het Bibob-onderzoek was informatie alleen beschikbaar bij de burgemeester (als zelfstandig bestuursorgaan) en enkele betrokken ambtenaren van de gemeente Voorschoten. We beschrijven hierna de momenten waarop informatie (gedeeltelijk) geheim gehouden is.

Advies notaris. In de fase van het verkoopproces aan de zittende huurder heeft het college advies ingewonnen van een notaris (januari 2019). Dit advies had betrekking op de overdracht van het AB-huis onder last van de verplichtingen uit het legaat. In informatiebrief 030 (11 juni 2019) noemt het college: “Notarieel onderzoek wijst uit dat aan de verplichtingen uit het legaat blijvend recht wordt gedaan door het als een verplichting aan een toekomstige koper op te leggen”. 15 juli 2019 vindt er een briefing plaats voor raadsleden, waar het juridisch advies van de notaris is toegelicht. Deze briefing is geheim en er zijn geen stukken van openbaar geworden. Enkele dagen later, op 23 juli 2019 heeft het college besloten de geheimhouding rustend op het advies van de notaris op te heffen en over te gaan tot openbaarmaking. Er is niet gespecificeerd wat initieel de grond was om het advies geheim te houden, en ook niet wat vervolgens de grond was om toch tot openbaarmaking over te gaan.

Taxatiewaarde en verkoopprijs. In raadpleegbrief 01 verkoop Voorstraat 12-14 (9 juni 2020 naar de raad gestuurd) zijn de verkoopwaarde en de taxatiewaarde aangemerkt als “vertrouwelijk en bij de griffie ter inzage”. Er is in die raadpleegbrief niet aangegeven wat de grond voor geheimhouding is.⁴⁴ In het raadsvoorstel Wensen en bedingen verkoop van het AB-huis (op 7 september 2021 naar de raad gestuurd), is opgenomen dat de verkoop van het AB-huis €1.400.000 oplevert. Driekwart jaar later, op 31 mei 2022, stuurt het college het raadsvoorstel Geheimhouding op de taxatiewaarden en verkoopprijs zoals genoemd in de raadpleegbrief van 9 juni 2020⁴⁵ naar de raad. Hierin wordt de raad gevraagd om de geheimhouding van de taxatiewaarden en de verkoopprijs te handhaven, ten behoeve van een Wob-verzoek. Hierin geeft het college ook de grond aan om deze gegevens geheim te houden: ter bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente (art. 5.1, tweede lid sub b Wet open overheid). Opvallend hier is dat de verkoopprijs reeds in het openbare raadsvoorstel van 7 september 2021 was opgenomen, en dus al niet meer geheim was.

Expertgroep. In het raadsvoorstel Verkoop Voorstraat 12-14, in de raad besproken op 12 november 2020,⁴⁶ zijn als bijlage randvoorwaarden voor de verkoop toegevoegd. Eén van de opgenomen randvoorwaarden is “De verkoopprocedure wordt begeleid door een nog in te stellen groep van onafhankelijke deskundigen die vanuit diverse invalshoeken (erfgoed, economie, juridisch, verkoopproces) het college adviseert”. In de informatiebrief Planning verkoop van het AB-huis van 4 februari 2021⁴⁷ informeert het college de raad (onder andere) dat het college een commissie heeft gevormd van drie onafhankelijke experts en een makelaar die deskundig is op het gebied van erfgoed. Het college informeert de raad over dat deze commissie heeft geadviseerd om meer tijd te nemen voor de verkoopprocedure. Raadsleden stellen in een commissievergadering technische vragen, ook over de expertgroep. De PvdA geeft aan graag geïnformeerd te willen worden over de samenstelling van de expertgroep.⁴⁸ In de commissievergadering zegt de wethouder hierover: “Ik denk dat het goed is om de pro’s en contra’s van openbaarmaking te bespreken. Wat voor het

⁴⁴ Gemeente Voorschoten, Raadpleegbrief 01 verkoop Voorstraat 12-14 (A&B huis), d.d. 11 juni 2020. Zie: [link](#).

⁴⁵ Gemeente Voorschoten, Raadsvoorstel Geheimhouding op de taxatiewaarden en verkoopprijs zoals genoemd in de raadpleegbrief van 9 juni, d.d. 31 mei 2022. Zie: [link](#).

⁴⁶ Gemeente Voorschoten, Raadsvoorstel Verkoop Voorstraat 12-14 (Ambachts- en Baljuwhuis), d.d. 12 november 2020. Zie: [link](#).

⁴⁷ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 007 Planning verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 5 februari 2021. Zie: [link](#).

⁴⁸ Gemeente Voorschoten, Technische vragen 358 PvdA over AB-huis, d.d. 9 februari 2021. Zie: [link](#).

college echt een belangrijke factor is, is dat het niet goed is om in openbaarheid over personen te spreken. Dat heeft niks met transparantie te maken, dat heeft te maken met de bescherming van de belangen van deze mensen die op een heel lastig dossier werken. AB-huis is geen gemiddeld dossier. Wat wij echt willen waarborgen is rust op het dossier en onafhankelijke oordeelsvorming. Geen enkele vorm van beïnvloeding. Wat wel goed is om te zeggen is om na afloop van het proces te zeggen wie de mensen waren die ons geadviseerd hebben.”⁴⁹ In het verslag van de commissievergadering staat: “Het college maakt de namen van de onafhankelijke adviescommissie nu niet bekend. De meningen in de commissie over de wenselijkheid van nu bekend maken zijn verdeeld. Het college zegt toe aan eind van het proces verantwoording af te leggen over het proces, en dan ook de samenstelling van de commissie te delen.” Er is niet aangegeven op welke grond de namen geheim worden gehouden, behalve dat het te maken heeft met de belangen van deze mensen. In informatiebrief 068 Verkoop AB-huis⁵⁰, van woensdag 15 september 2021, zijn zoals eerder door het college toegezegd de namen van de leden van de expertgroep opgenomen.

Opvallend is dat in veel van de interviews die wij in het kader van de evaluatie van het verkoopproces van het AB-huis voerden, is genoemd dat nooit bekend is geworden wie de leden van de expertgroep waren. Terwijl de namen zoals toegezegd bekend zijn gemaakt. Dit is bij verschillende ambtenaren en (oud)-bestuurders niet bekend, waardoor nog steeds het idee heerst dat dit geheime informatie betreft.

Bibob-onderzoek en raadsvoorstel februari 2022. De burgemeester is de bevoegde persoon om een Bibob-onderzoek te doen uitvoeren, als vertegenwoordiger van de rechtspersoon de gemeente. In het geval van het AB-huis heeft de burgemeester naar eigen zeggen de opdracht voor het uitvoeren van een Bibob-onderzoek verstrekt. Twee zaken zijn opvallend waar het gaat over de informatie rondom het Bibob-onderzoek:

- Voordat het Bibob-onderzoek was afgerond, heeft de Bibob-expert een memo gedeeld met de burgemeester en de gemeentesecretaris. Dit memo bevatte inlichtingen die waren verkregen in het kader van het Bibob-onderzoek (en die dus geheim waren). Het Bibob-onderzoek was op dit moment dus niet afgerond, maar uit informatie die in het kader van het Bibob-onderzoek is verzameld, bleek dat de kandidaat-koper niet aan de verplichtingen uit het koopcontract zou kunnen voldoen. Verder uitvoeren van het Bibob-onderzoek was daarom niet nodig. Het memo bevatte daarnaast observaties over de verkoopprocedure, welke geen relatie hadden met Bibob-onderzoek. Het memo is besproken met de burgemeester, enkele ambtenaren en de gemeentesecretaris. In het raadsvoorstel van februari 2022, met daarin het voorgestelde besluit om geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop aan de kandidaat-koper herroepen, is de informatie uit het interne memo gebruikt. Vervolgens heeft de verantwoordelijk wethouder vragen van de raad over het memo beantwoord, zonder dat de volledige inhoud van het memo bij haar bekend was. Aangezien het memo informatie bevatte die in het kader van het Bibob-onderzoek was verzameld, was het logisch dat deze informatie niet is gedeeld met de wethouder. Het was echter wel wenselijk geweest als de burgemeester (die over meer informatie beschikte) op dit moment de raadsvragen had beantwoord.
- Een tweede opvallend punt is dat meerdere ambtenaren van de gemeente Voorschoten in gesprekken met de onderzoekers hebben gedeeld dat informatie verkregen uit het Bibob-onderzoek, voor hen in te zien was. Deze gesprekspartners hebben benadrukt hier geen gebruik van gemaakt te hebben, maar de mogelijkheid was er wel.

Schikking. In januari 2023 zijn de gemeente Voorschoten en de kandidaat-koper tot een schikking gekomen. Er zijn verschillende lezingen (van ambtenaren en bestuurders) over dat er binnen de gemeente eerst is gesproken over het geheim houden van het bedrag waarvoor is geschikt. Het bedrag is eind januari 2023 direct openbaar gemaakt, maar hierover is binnen de gemeente discussie geweest. Verschillende personen geven aan

⁴⁹ Gemeente Voorschoten, Opname commissievergadering B&B, d.d. 18 februari 2021. Zie: [link](#).

⁵⁰ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 068 Verkoop Ambachts- en baljuwhuis, d.d. 16 september 2021. Zie: [link](#).

dat zij degenen zijn die hebben geadviseerd om het bedrag *niet* geheim te houden en het is onduidelijk waar het standpunt om het schikkingsbedrag geheim te houden vandaan is gekomen.

4.3. Percepties over de informatievoorziening

Om tot conclusies te komen (zie paragraaf 4.4) hebben we naast de documenten ook gebruik gemaakt van informatie die in gesprekken met ons is gedeeld. We vatten hierna de percepties over informatievoorziening samen.

Veel gesprekspartners (ambtenaren, raadsleden, extern betrokkenen) vonden de informatievoorziening gedurende het grootste gedeelte van het proces goed. De raad is bijvoorbeeld frequent geïnformeerd. Sommige gesprekspartners hebben wel aangegeven dat de informatie richting de raad minder ingewikkeld (bijvoorbeeld minder juridisch) had gekund en dat de raad nog frequenter geïnformeerd had moeten worden.

Een punt waarover meerdere gesprekspartners kritisch zijn is rondom het geheimhouden van de leden van de expertgroep, die het biedboek hebben opgesteld en hebben geadviseerd over de openbare verkoop. Meerdere gesprekspartners gaven aan dat er veel 'mysterie' rondom deze commissie was, omdat niet bekend gemaakt mocht worden wie de leden waren. In de gesprekken bleek dat veel gesprekspartners (waaronder ambtenaren en bestuurders), nog steeds in de veronderstelling leefden dat niet openbaar is gemaakt wie de leden in de commissie waren, terwijl dit conform de afspraken is gedeeld met de raad.

Veel gesprekspartners (ambtenaren, bestuurders, raadsleden en externen) zijn kritisch op de informatievoorziening rondom het stopzetten van de verkoop in de openbare procedure. Gesprekspartners benoemen bijvoorbeeld dat de beantwoording van de raadvragen na het raadsvoorstel in februari 2022 niet goed was. Benoemd is dat er binnen de organisatie onduidelijkheid was over de reden tot stopzetten van de verkoop, waardoor de informatie die verstrekt werd ook niet duidelijk was. Meerdere gesprekspartners hebben genoemd dat het in deze fase een goede optie geweest was om een geheime bijeenkomst met raadsleden te organiseren, zodat er meer transparantie gegeven had kunnen worden.

Verder is regelmatig genoemd dat er door de pers veel is geschreven over het verkoopproces, waardoor informatie bekend werd voordat het formeel werd gedeeld, of niet kloppende informatie naar buiten kwam.

4.4. Conclusies en aanbevelingen

De beschouwende onderzoeksvragen over de informatievoorziening zijn 'Wat is er goed en fout gegaan in dit proces?' en 'Was de informatie volledig, begrijpelijk, beschikbaar op de juiste momenten in het proces en op de juiste plekken?'. In deze concluderende paragraaf zijn de antwoorden op deze onderzoeksvragen gecombineerd. Hierna is beschreven wat goed en fout is gegaan in de drie fasen van het proces die we onderscheiden: 1) Verkenning verkoop aan zittende huurder; 2) Opzetten en uitvoeren openbare verkoop onder voorwaarden en 3) Stopzetten verkoop.

Informatievoorziening tijdens verkenning verkoop aan de zittende huurder

In de eerste fase van het verkoopproces, de verkenning van de verkoop aan de zittende huurder, heeft het college conform de formele kaders gehandeld. Echter, we concluderen dat het wel wenselijk was geweest als het college eerder richting de raad had gecommuniceerd. De kaders zijn de gemeentewet artikel 160 en de Financiële Verordening van de gemeente Voorschoten. Hieruit volgt dat het college wensen en bedenkingen dient op te halen voordat een besluit is genomen. Dit heeft het college ook gedaan. Echter, raadsleden hebben

via andere kanalen gehoord dat er sprake was van gesprekken over de verkoop van het AB-huis. Dat heeft gezorgd voor wantrouwen. De kaders lieten toe dat er eerder gecommuniceerd zou worden richting de raad, en bestuurlijk en maatschappelijk gezien was het wenselijk geweest als de wethouder eerder had gecommuniceerd over de gesprekken over de verkoop van het AB-huis.

Informatievoorziening tijdens het opzetten en uitvoeren openbare verkoop onder voorwaarden

Waar het gaat over de fase vanaf de eerste informatiebrief naar de raad (begin 2019) tot het stopzetten van de verkoop (begin 2022) geldt dat er geen signalen zijn dat de informatie vanuit het college onvolledig of niet begrijpelijk was. Wat goed is gegaan is dat er regelmatig informatiebrieven zijn verstuurd. Wat beter had gekund is dat steeds duidelijk zou zijn gemaakt in welk kader het college informatie deelde met de raad. Was dit in het kader van de actieve informatieplicht? En zo ja, wat was dan het moment dat het college de raad om wensen en bedenkingen zou vragen? Het kader en het doel van het verstrekken van informatie is vaak niet expliciet gemaakt.

Informatievoorziening vanaf stopzetten verkoop

Vanaf het moment dat het college de verkoop aan de kandidaat-koper wil stopzetten, zijn we kritisch op de informatievoorziening richting de raad. Er is informatie gedeeld die niet begrijpelijk en onvolledig was.

Tussen het raadsvoorstel (7 september 2021) en de commissievergadering (30 september 2021) hebben de kandidaat-koper en de gemeente de koopovereenkomst getekend, en heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden tussen de wethouder en de kandidaat-koper. Over wat er precies is gezegd in dit kennismakingsgesprek zijn verschillende lezingen, van mensen die wel of niet bij dit gesprek aanwezig zijn geweest. Het antwoord op de vraag of de raad over dit gesprek geïnformeerd had moeten worden, is afhankelijk van wat er precies gezegd is door de wethouder. Dit is niet bekend. We concluderen daarom niet dat het college de raad hierover had moeten informeren.

We concluderen wel dat de raad in februari 2022 niet op volledige en begrijpelijke wijze is geïnformeerd over de reden tot stopzetten van de koop. De raad wordt er niet duidelijk over geïnformeerd dat er uit het onderzoek wel aanleiding was om te veronderstellen dat de koop niet overeenkomstig de overeenkomst plaats zou vinden, maar dat het Bibob-onderzoek niet afgerond was. De passages over de uitspraken van de wethouder zijn verwarrend en niet nodig: deze uitspraken hebben geen juridische, maar politieke consequenties. Ook wordt de raad er niet over geïnformeerd dat het college de kandidaat-koper reeds op 3 januari 2022 een voornemen tot ontbinding van de koopovereenkomst heeft toegezonden. Ook in de beantwoording van de raadvragen in februari 2022 is onvolledige en soms onduidelijke informatie gegeven. Voorbeelden hiervan zijn:

- De raad vraagt vanaf welke datum de aanvraag Bibob-toets naar de kandidaat-koper is gedaan. Het college antwoordt dat het onderzoek is gestart na het besluit van de raad op 7 oktober. Echter, uit de documenten blijkt dat het Bibob-vragenformulier al op 23 september naar de kandidaat-koper is gestuurd, dus vóór het besluit van de raad.
- In beantwoording van een andere vraag geeft het college aan dat er geen ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvindt, omdat er nog geen koopovereenkomst tot stand is gekomen. Echter, op dit moment is de kandidaat-koper al wel via een proces-verbaal geïnformeerd over het voornemen van het college om de koopovereenkomst te ontbinden.
- De raad vraagt of herziening van het besluit van de raad van 7 oktober een noodzakelijke voorwaarde is om te komen tot ontbinding of nietig verklaring van de koopovereenkomst. Het college antwoordt: "De raad heeft een besluit met betrekking tot geen wensen en bedenkingen tegen verkoop genomen. Nu er nieuwe feiten naar boven zijn gekomen die een andere uitkomst van het verkoopproces met zich dragen, moet het college nu terug naar de raad voor de wensen en bedenkingen." En op een soortgelijke vraag antwoordt het college: "Op grond van artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet

en de Tweede Wijziging Financiële Verordening Voorschoten 2018 bestaat de verplichting de wensen en bedenkingenprocedure te doorlopen. Nu het college de verkoopprocedure wil stoppen, moet u gevraagd worden om uw wensen en bedenkingen alvorens het college dat kan besluiten.” Deze antwoorden zijn vaag, waardoor nog steeds niet duidelijk is of het terugtrekken van de wensen en bedenkingen een noodzakelijke voorwaarde is. Juridisch gezien was het terugtrekken van de wensen en bedenkingen *niet* noodzakelijk, maar dit is niet naar de raad gecommuniceerd.

Uit de gesprekken die in het kader van deze evaluatie zijn gevoerd blijkt dat er nog steeds (eind 2023, begin 2024) onduidelijkheid en onbekendheid is bij de betrokkenen (raadsleden, ambtenaren, (oud-)bestuurders) over hoe deze fase van het proces precies is verlopen en wat de redenen zijn geweest om over te gaan tot stopzetten van de verkoop. Onze indruk is dat het niet zo is dat het college of de ambtelijke organisatie bewust informatie heeft achtergehouden, maar dat de informatie niet begrijpelijk en onvolledig was, en versnipperd is bij verschillende betrokkenen (die niet allemaal meer werkzaam zijn bij de gemeente Voorschoten).

Aanbevelingen

Voorgaande conclusies leiden tot de volgende aanbevelingen:

- Communiceer als college proactief naar de raad over gevoelige dossiers, ook als dit formeel nog niet nodig is. Voorkom hiermee dat raadsleden uit openbare bronnen informatie verkrijgen, in plaats van via het college.
- Geef vanuit het college bij de informatievoorziening richting de raad steeds aan in welk kader en met welk doel het college de informatie deelt: is dit in het kader van de actieve informatieplicht? En zo ja, op welk moment wordt de raad dan bijvoorbeeld om wensen en bedenkingen gevraagd? Als het gaat over een langer lopend proces, is het raadzaam om vooraf weer te geven welke stappen doorlopen gaan worden, en op welk moment de raad welke rol heeft. Vervolgens kan op ieder moment van informatieverstrekking aangegeven worden waar in het proces de gemeente zich bevindt.
- Verbeter de duidelijkheid van de informatievoorziening naar de raad. Laat raadsstukken bijvoorbeeld controleren op begrijpelijkheid. Als informatie te complex en gevoelig is voor in een informatiebrief, overweeg dan een (vertrouwelijke) bijeenkomst met de raad.
- Stel beleid op over de geheimhouding van stukken, onder andere stukken die in het kader van Bibob-onderzoek zijn verzameld. Verwerk hierin ook op welke manier (processen, systemen) de geheimhouding daadwerkelijk geborgd wordt en zorg dat hierop gestuurd wordt.

5. De ondersteuning van het proces

5.1. Het proces

Gebieden waarop expertise is ingezet

De eerste beschrijvende onderzoeksvraag over de ondersteuning in het proces is ‘Op welke gebieden is expertise ingezet?’. Hierna geven we een overzicht van de externe expertise die is ingezet:

- **Makelaardij:** De gemeente heeft gedurende het proces twee makelaars ingezet; één ten behoeve van het verkoopproces aan de zittende huurder (begin 2019) en één ten behoeve van het verkoopproces op basis van openbare inschrijving (eind 2020). De laatste makelaar maakte onderdeel uit van de expertgroep (zie hierna).
- **Expertgroep:** De begeleiding van de verkoopprocedure op basis van een openbare inschrijving is neergelegd bij een onafhankelijke expertgroep. De expertgroep is (eind 2020) aangesteld om het college te adviseren over de invulling van de publieke functie en andere aspecten van de voorstellen. De expertgroep bestond uit een erfgoeddeskundige, een notaris, een economisch expert en een expert makelaardij en marktkennis.^{51,52} De erfgoedexpert richtte zich op het scheppen van voorwaarden voor het doorgeven van het monument in duurzame staat. De notaris richtte zich op de bepaling in het legaat van het AB-huis over medegebruik voor een publieke functie. De economische expert richtte zich op de betekenis van de transactie voor het centrum van Voorschoten.⁵³ Ten slotte was de expert makelaardij en marktkennis betrokken als verkopend makelaar. De erfgoedexpert en notaris hebben eerder ook een rol gespeeld in de dorpsdialoog die georganiseerd is. Ze zijn daar gevraagd om een inhoudelijke inleiding te geven en vragen van aanwezigen te beantwoorden.
- **Juridische expertise:** De gemeente heeft (begin 2019) een notaris ingeschakeld om antwoord te geven op de vraag of de gemeente bevoegd is om het AB-huis aan een derde partij te vervreemden en zo ja, onder welke voorwaarden.^{54,55} Op een later moment (begin 2022) in het proces zijn ter ondersteuning in de juridische procedure advocaten ingeschakeld.
- **Uitvoering Wet Bibob:** Om uitvoering te geven aan het onderzoek op grond van de Wet Bibob met betrekking tot de verkoop van het AB-huis is (eind 2021) een expert ingeschakeld.
- **Financieel onderzoek:** Ter uitvoering van nader financieel onderzoek in het juridische proces, is (begin 2023) een juridisch-financieel adviesbureau ingeschakeld.

In het proces is daarnaast ook interne expertise betrokken, namelijk ambtenaren uit de vakteams “ontwikkeling openbare ruimte”, “juridische zaken” en “openbare orde en veiligheid”. Gedurende het proces zijn er binnen de teams wisselingen van ambtenaren geweest. Er is binnen deze teams ook externe capaciteit ingehuurd.⁵⁶

⁵¹ Gemeente Voorschoten, Bijlage 1 Verslag en Advies Expertgroep AB-Huis, d.d. 15 juli 2021. Zie: [link](#).

⁵² Gemeente Voorschoten, Amendement 112 GL CDA VVD over Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 12 november 2020. Zie: [link](#).

⁵³ Gemeente Voorschoten, Bijlage 1 Verslag en Advies Expertgroep AB-Huis, d.d. 15 juli 2021. Zie: [link](#).

⁵⁴ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 056 Intentie tot verkoop Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 17 september 2019. Zie: [link](#).

⁵⁵ Het betreft dezelfde notaris die als onderdeel is van de expertgroep (en gedurende de dorpsdialoog) werd ingezet.

⁵⁶ Gemeente Voorschoten, Organisatieplan Voorschoten 2021, d.d. februari 2021. Zie: [link](#).

Inhuur van externen

De tweede beschrijvende onderzoeksvraag over de ondersteuning in het proces is ‘Hoe is de inhuur van externen gegaan?’. Hierna volgt een beschrijving van hoe de externe inhuur is verlopen.

De **expertgroep** is tot stand gekomen naar aanleiding van het raadsvoorstel van het college om over te gaan tot verkoop op basis van openbare inschrijving. In de randvoorwaarden van dit voorstel staat opgenomen dat de verkoopprocedure wordt begeleid door een groep van onafhankelijke experts die vanuit diverse invalshoeken (erfgoed, notarieel, economie en verkoopproces) meekijkt en het college adviseert.^{57,58,59} De expertgroep is in de periode na de raadsvergadering van 12 november 2020 samengesteld. Bij de onderzoekers is niet bekend hoe de inhuur van deze experts precies is verlopen en hoe ze bijvoorbeeld zijn geselecteerd.

Het advies van de **notaris** over de invulling van het legaat is gevraagd nadat de gemeente had besloten tot verkenning van de verkoop van het AB-huis. Mede door vragen vanuit de raad over de kwestie rondom de invulling van het “algemeen nut” dat in het legaat staat opgenomen, heeft het college op 21 maart 2019 een notaris ingeschakeld.⁶⁰

Ter ondersteuning van de juridisch procedure heeft de gemeente vanaf 9 februari 2022 **advocaten** ingeschakeld. Hiervoor (op 3 januari 2022) ontving de kandidaat-koper een aankondiging van het voornemen van de gemeente om de overeenkomst te ontbinden en volgde een ingebrekestelling van de gemeente (13 januari 2022). Volgens sommige gesprekspartners zijn de ingeschakelde advocaten “huisadvocaten” van de gemeente, volgens anderen waren deze advocaten eerder echter niet bekend. Werkzaamheden betroffen onder andere (nadere) risicoanalyses met betrekking tot het procesrisico, ondersteuning gedurende het juridisch proces en ondersteuning bij de communicatie over de rechtszaak naar de raad. De advocaten zijn tot het einde van het proces (medio januari 2023) betrokken geweest.

De **Bibob-expert** die is ingeschakeld is volgens gesprekspartners aangedragen door de ambtelijke organisatie. De Bibob-expert is ingeschakeld een dag nadat de expertgroep advies uitbracht aan het college over het best passende bod (dit was op 15 juli 2021, een dag later vond het eerste contact met de Bibob-expert plaats). De inhuur van de Bibob-expert is tot stand gekomen, omdat het Bibob-onderzoek deel uitmaakte van de koopovereenkomst en de gemeente niet de expertise in huis had om een Bibob-onderzoek zelf uit te voeren bij vastgoedtransacties.⁶¹ De Bibob-expert werd (met terugwerkende kracht op 31 december 2021) per 1 augustus door de burgemeester aangewezen als vertegenwoordiger inzake de uitvoering van het Bibob-onderzoek. Dit is ruim een maand voordat de kandidaat-koper en de gemeente (in september 2021) de koopovereenkomsten hebben getekend. De Bibob-expert is tot medio juli 2022 bij het proces betrokken geweest.

Op 3 januari 2023 is ter begeleiding van een nader financieel onderzoek een **juridisch-financieel adviesbureau** ingeschakeld. Op 11 januari 2023 (dus enkele dagen voor de schikking van 18 januari 2023) zijn bevindingen van het adviesbureau gedeeld met het college. Meerdere gesprekspartners geven aan niet bekend te zijn met dit onderzoek, onder wie direct betrokkenen waarvan wij wel zouden verwachten dat het onderzoek bij hen

⁵⁷ Gemeente Voorschoten, Amendement 112 GL CDA VVD over Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 12 november 2020. Zie: [link](#).

⁵⁸ Dit voorstel werd door de raad aangescherpt en er werd de datum van 1 maart 2021 meegegeven waarin het uitzetten van de verkoop, de selectie van meest geschikte plan en de wensen en bedenkingen procedure moesten zijn afgerond.

⁵⁹ In de randvoorwaarden staat het volgende: “De verkoopprocedure wordt begeleid door een nog in te stellen groep van onafhankelijke deskundigen die vanuit diverse invalshoeken (erfgoed, economie, juridisch, verkoopproces) het college adviseert.” En “Een door het college van b en w in te stellen onafhankelijke deskundigengroep adviseert het college over de invulling van de publieke functie en andere aspecten van de voorstellen en zal bestaan uit: a. Erfgoeddeskundige; b. Juridisch deskundige; c. Economisch deskundige. De deskundigengroep kan ander advies van deskundigen op deelaspecten inwinnen en voert overleg met de verkopend makelaar.”

⁶⁰ Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 056 Intentie tot verkoop Ambachts- en Baljuwhuis (incl. bijlage), d.d. 18 september 2019. Zie: [link](#).

⁶¹ Gemeente Voorschoten, Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 39 RvO 234 PvdA over Bibob- toets verkoop AB-huis, d.d. 27 januari 2022. Zie: [link](#).

bekend zou zijn. Het is daarnaast onbekend wat met uitkomsten van dit onderzoek is gedaan en welke rol het heeft gespeeld in de laatste fase van het verkoopproces.

Totstandkoming van verkoopdocumenten

De derde beschrijvende onderzoeksvraag over de ondersteuning in het proces is 'Op welke wijze zijn de verkoopdocumenten tot stand gekomen en is geadviseerd over andere juridische stappen in het proces (waaronder geheimhouding in verschillende fasen, bevoegdheden)?'. In het verkoopproces zijn verschillende documenten ten behoeve van de verkoop opgesteld: een adviesdocument van de notaris, randvoorwaarden voor de verkoop (opgesteld door het college, geamendeerd door de raad), een biedboek en een (concept)koopovereenkomst. Hierna zijn de stappen in het verkoopproces beschreven die relevant zijn in de totstandkoming van de verkoopdocumenten.

Het eerste relevante document betreft het advies van de notaris op 21 maart 2019. De notaris zocht uit wat het legaat dat op het pand rust juridisch precies inhoudt en welke speelruimte de gemeente had in de verkoop van het pand. De notaris oordeelde dat het legaat rustend op het AB-huis een testamentaire last betrof en bij verkoop als kettingbeding in het koopcontract zou moeten worden opgenomen.⁶²

Vervolgens zijn door het college randvoorwaarden voor de verkoop opgesteld, welke op 11 juni 2019 zijn gedeeld met de raad. Na gesprek hierover in de raad en de dorpsdialoog heeft het college in het voorstel aan de raad op 11 juni 2020 aanvullende randvoorwaarden voor de verkoop opgenomen.

Nadat er 9 juli 2020 geen meerderheid voor verkoop in de huidige vorm bleek te zijn, werd het voorstel tot verkoop aan de zittende huurder op 15 juli 2020 ingetrokken. Op 6 oktober 2020 werd een voorstel tot openbare verkoop voorgelegd aan de raad. In aanvulling op de eerder opgestelde randvoorwaarden bevatte dit voorstel de randvoorwaarde dat de verkoopprocedure zou worden begeleid door een groep van experts en dat aspirant-kopers in hun voorstel zouden opnemen op welke wijze de publieke functie zou worden gewaarborgd.^{63,64} Op 12 november 2020 werden in een (aangenomen) amendement de eisen aan het voorstel van aspirant-kopers gedetailleerd uitgewerkt en werd opgenomen dat het college een eventueel definitief verkoopbesluit zou baseren op een meerderheid van de raad.⁶⁵

In de periode tussen november 2020 en februari 2021 heeft de expertgroep op basis van deze randvoorwaarden een biedboek opgesteld, waarin de voorwaarden voor biedingen stonden opgenomen en de biedingsprocedure werd beschreven.⁶⁶ Ook werd op basis van de randvoorwaarden een (concept)koopovereenkomst opgesteld. Deze koopovereenkomst is door de notaris in samenspraak met de betrokken makelaar en ambtenaren tot stand gekomen.⁶⁷ De finale versie van de koopovereenkomst (verstuurd naar kandidaat-koper op 2 augustus 2021) verschilt op twee punten van de conceptkoopovereenkomst (conceptversie van 25 maart 2021). In de conceptkoopovereenkomst (en dus niet in de finale koopovereenkomst) staat "goedkeuring door een externe financier (bank) aan de zijde van de koper" als voorbehoud opgenomen. Een ander verschil is dat in de conceptkoopovereenkomst als voorwaarde is opgenomen "onder voorbehoud van goedkeuring/instemming van de raad", terwijl dit voorbehoud in de finale koopovereenkomst is uitgesplitst. In de finale koopovereenkomst stond deze geformuleerd als het

⁶² Gemeente Voorschoten, Informatiebrief 056 Intentie tot verkoop Ambachts- en Baljuwhuis (incl. bijlage), d.d. 18 september 2019. Zie: [link](#).

⁶³ Gemeente Voorschoten, Randvoorwaarden verkoop Voorstraat 12-14 (Ambachts- en Baljuwhuis) (gewijzigd, wijzigingen gemarkeerd), d.d. 29 oktober 2020. Zie: [link](#).

⁶⁴ De beoogde randvoorwaarde om het AB-huis als restaurant te behouden (voorwaarde genoemd in raadpleegbrief 01, d.d. 11 juni 2020) wordt niet opgenomen in de (geamendeerde) randvoorwaarden.

⁶⁵ Gemeente Voorschoten, Amendement 112 GL CDA VVD over Ambachts- en Baljuwhuis, d.d. 12 november 2020. Zie: [link](#).

⁶⁶ Niet alle voorwaarden vanuit de randvoorwaarden worden expliciet benoemd in het biedboek; de verplichting om bij verbouwing het planologisch vergunningsproces te doorlopen ontbreekt, alsmede het boetebeding. Deze bedingen staan wel in het (concept)koopcontract opgenomen.

⁶⁷ Uit correspondentie beschreven in memo van advocaat 'Memo advocaat inzake Ambachts- en Baljuwhuis', d.d. 18 maart 2022.

voorbehoud van “de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad” en het voorbehoud van “een meerderheidsbesluit van goedkeuring van de gemeenteraad”.

5.2. Percepties over de ondersteuning

Om tot conclusies te komen (zie paragraaf 5.3) hebben we naast de documenten ook gebruik gemaakt van informatie die in gesprekken met ons is gedeeld. We vatten hierna de percepties over de ondersteuning samen.

Gesprekpartners hebben wisselende beelden over de externe ondersteuning in het proces. De meeste gesprekspartners zijn positief over het aanstellen van een onafhankelijk expertgroep. Deze gesprekspartners geven aan dat dit een logische keuze was, aangezien het een gevoelig dossier was en hiermee de onafhankelijkheid van het selectieproces werd geborgd. Gesprekpartners geven aan dat de rol en werkzaamheden van de expertgroep helder waren afgebakend en dat de onafhankelijkheid door het college goed in acht is genomen.

Meerdere gesprekspartners zijn kritisch over het proces rondom het Bibob-onderzoek. Gesprekpartners geven aan dat Bibob-beleid en expertise op gebied van Bibob binnen de organisatie ontbrak. Dit zorgde er volgens hen voor dat het Bibob-onderzoek niet goed werd gemanaged en een kritische blik vanuit de organisatie op externe adviezen rondom het Bibob-onderzoek ontbrak. Ook is in gesprekken aangegeven dat de Bibob-expert verschillende aanspreekpunten had binnen de gemeente. Daarnaast werd aangegeven dat eenduidigheid van informatie over het onderzoek ontbrak; de verschillende aanspreekpunten beschikten niet op dezelfde momenten over dezelfde informatie.

Een aantal gesprekspartner is van mening dat de juiste juridische expertise eerder betrokken hadden moeten worden. In het proces waren juristen van de gemeente betrokken, en toen de gemeente in gebreke is gesteld zijn advocaten ingeschakeld. Gesprekpartners gaven aan dat in een dergelijk gevoelig en juridisch complex dossier eerder uitgebreidere juridische expertise ingeschakeld had moeten worden, op het gebied van privaatrecht (voor het opstellen van de koopovereenkomst) en op het gebied van bestuursrecht (voor het Bibob-onderzoek). Dit had interne expertise kunnen zijn ofwel door eerder advocaten te betrekken. Zo had een jurist gespecialiseerd in vastgoed of Bibob-onderzoek de gemeente al in een vroeg stadium van cruciaal advies kunnen voorzien over de stappen die in het proces genomen konden worden.

Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.3 is in gesprekken regelmatig aangegeven dat binnen de ambtelijke organisatie onvoldoende expertise en capaciteit aanwezig was voor het verkoopproces. Volgens gesprekspartners valt dit deels te verklaren door de ontvlechting tussen de gemeente Voorschoten en Wassenaar (per september 2021) en door de hoge doorloop onder de ambtenaren, waardoor inhoudelijke kennis van het proces niet goed werd geborgd. In gesprekken is daarnaast aangegeven dat de (juridische) complexiteit van het dossier onvoldoende werd onderkend en dat deze op het bord kwam van medewerkers met te weinig (relevante) expertise en/of ervaring. Het gebrek aan expertise zorgde er volgens gesprekspartners voor dat de organisatie onvoldoende in staat was om (kritisch) op externe adviezen te reflecteren, waardoor volgens hen de organisatie (te) afhankelijk werd van externe adviseurs.

5.3. Conclusies en aanbevelingen

De twee beschouwende onderzoeksvragen over de ondersteuning in het proces zijn ‘Wat is er goed en fout gegaan in dit proces?’ en ‘Is de benodigde expertise betrokken, op het juiste moment (zowel intern als inhuur)?’. In deze concluderende paragraaf geven we antwoord op deze onderzoeksvragen.

Gebieden waarop externe expertise is ingeschakeld

Wat goed is gegaan is dat op verschillende momenten in het verkoopproces belangrijke externe expertise is aangetrokken, die binnen de ambtelijke organisatie niet aanwezig was. Zo zijn voor de expertgroep deskundigen aangetrokken met expertise die aansloot op de wensen van de raad. Bovendien werd met de keuze voor experts, van wie er twee al eerder in het proces betrokken waren, inhoudelijke kennis die eerder in het proces werd opgedaan geborgd. De expertgroep kreeg een duidelijke opdracht mee en is in de gelegenheid gesteld om zijn taken onafhankelijk uit te voeren. Het instellen van de expertgroep zorgde ervoor dat een aspirant-koper van het pand kon worden geselecteerd op basis van een onafhankelijk en transparant proces, en in lijn met de vastgestelde kaders. Ook is er een Bibob-expert ingeschakeld, wat goed was, aangezien binnen de ambtelijke organisatie onvoldoende expertise aanwezig was voor het uitvoeren van het Bibob-onderzoek. Tot slot zijn in de laatste fase van het verkoopproces advocaten ingehuurd, wat ook logisch was gezien de juridische procedure die speelde.

Momenten en manier waarop externe expertise is ingeschakeld

De expertgroep is op een logisch moment ingeschakeld: deze is betrokken nadat is besloten dat dat een openbare verkoop van het AB-huis zou gaan plaatsvinden.

De inhuur van de Bibob-expert is minder goed gegaan. Het Bibob-beleid van de gemeente was niet bekend, er lagen vooraf geen heldere afspraken op basis waarvan het Bibob-onderzoek kon worden vormgegeven en er was niemand binnen de ambtelijke organisatie met (voldoende) ervaring met het laten uitvoeren van een Bibob-onderzoek. Het was daarom wenselijk geweest als de gemeente advies had ingewonnen bij het Regionaal Informatie- en Expertise Centrum (RIEC) of gemeenten met meer ervaring op dit gebied en als er meer tijd genomen was voor het uitzetten van het Bibob-onderzoek. Het had ook kunnen helpen als de advocaten eerder in het proces om advies waren gevraagd.

Expertise binnen de organisatie

Binnen de ambtelijke organisatie is niet de juiste expertise betrokken geweest. Een groot deel van het dossier, dat op onderdelen complex en juridisch technisch was, kwam terecht bij medewerkers die hier niet de benodigde expertise en/of ervaring voor hadden. Het ontbrak aan een projectleider die de regie over het hele proces voerde, aan privaatrechtelijke expertise en aan kennis over de Wet Bibob. Soms was interne expertise wel degelijk aanwezig, maar kwam deze niet terecht bij de juiste personen of werd hier niets mee gedaan door gebrek aan een goede samenwerking en projectorganisatie. Door gebrek aan regie en interne expertise, is externe expertise ook niet altijd goed benut. Er kon bijvoorbeeld onvoldoende tegenwicht gegeven worden aan externe experts.

Aanbevelingen

In hoofdstuk 3 is reeds aanbevolen om voor een volgend verkoopproces een projectleider en projectteam samen te stellen met de juiste expertise. Daarnaast bevelen we aan om in volgende verkoopprocessen vooraf uit te denken welke expertise op welk moment nodig is, zodat tijdig gezocht kan worden naar de juiste expertise en er bijvoorbeeld een selectie uit meerdere experts kan worden gemaakt. Ook raden we aan om voldoende tijd in te bouwen voor het bespreken van en reflecteren op externe adviezen.

Bijlage 1. Onderzoeksvragen

Onderwerpen	Beschrijvend	Beschouwend
TERUGKIJKEN		
Het verloop van het verkoopproces en cruciale momenten verkoop en schikking	<ul style="list-style-type: none"> Welke (formele en informele) processtappen zijn gezet in de besluitvorming? Welk orgaan (college, raad, organisatie) had in welke stap welke taak, bevoegdheid en verantwoordelijkheid? Welke beleidsdocumenten/kaders waren er bij de start van het proces en de stappen hierna en hoe is daar mee om gegaan? In hoeverre zijn de taken/bevoegdheden/verantwoordelijkheden uitgevoerd zoals formeel is vastgelegd? 	<ul style="list-style-type: none"> Wat is er goed en fout gegaan in dit proces? In hoeverre was de manier waarop de taken/bevoegdheden/verantwoordelijkheden zijn ingevuld wenselijk? Wat waren de cruciale momenten die geleid hebben tot beëindiging van de verkoop en tot de schikking met de kandidaat-koper?
De informatievoorziening in het proces	<ul style="list-style-type: none"> Op welke momenten informeerde het college de gemeenteraad en wat was de aard van de informatie (vooraf/achteraf, openbaar/geheim, actieve informatieplicht of informatie noodzakelijk voor wensen & bedenkingen of besluiten) Hoe is omgegaan met de openbaarheid van informatie (actieve openbaarmaking naar raad/pers/publiek, geheime informatie gedeeld met de raad, geheime informatie alleen berustend bij het college)? Is de informatievoorziening uitgevoerd conform artikelen 60, 155, 169 van de Gemeentewet? Is de informatievoorziening uitgevoerd conform toepasselijke besluiten en reglementen van de gemeente Voorschoten (bijvoorbeeld het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad Voorschoten 2012)? 	<ul style="list-style-type: none"> Wat is er goed en fout gegaan in dit proces? Was de informatie: <ul style="list-style-type: none"> -Volledig -Begrijpelijk -Beschikbaar op de juiste momenten in het proces -Beschikbaar op de juiste plekken?
De ondersteuning van het proces	<ul style="list-style-type: none"> Op welke gebieden is expertise ingezet? Hoe is de inhuur van externen gegaan? Op welke wijze zijn de verkoopdocumenten tot stand gekomen en is geadviseerd over andere juridische stappen in het proces (waaronder geheimhouding in verschillende fase, bevoegdheden)? 	<ul style="list-style-type: none"> Wat is er goed en fout gegaan in dit proces? Is de benodigde expertise betrokken, op het juiste moment (zowel intern als inhuur)?
VOORUITKIJKEN		
Aanbevelingen	<ul style="list-style-type: none"> Aanbevelingen gericht op <u>structuur</u>: de formele verdeling van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Aanbevelingen gericht op <u>processen</u>: de te doorlopen stappen in een verkoopproces. Aanbevelingen gericht op <u>houding en gedrag</u>: de manier waarop de betrokkenen hun formele rollen invullen. 	

Tabel 3. Onderzoeksvragen van het evaluatieonderzoek.

Bijlage 2. Gesprekspartners

Organisatie	Functie
Bestuurders (Voorschoten)	<ul style="list-style-type: none"> Burgemeester Wethouder – portefeuille vastgoed Voormalig wethouder – portefeuille vastgoed Voormalig wethouder – portefeuille beheer openbare ruimte
Raadsleden (Voorschoten)	<ul style="list-style-type: none"> (Voormalig) gemeenteraadsleden – CDA, D66, GroenLinks, PvdA, Voorschoten Lokaal, VVD
Ambtenaren (Voorschoten)	<ul style="list-style-type: none"> Voormalig gemeentesecretaris Teammanager – maatschappelijk vastgoed Voormalig teammanager – maatschappelijk vastgoed Exploitatiemedewerker – maatschappelijk vastgoed Voormalig teammanager (interim) – openbare orde en veiligheid Jurist – juridische zaken Jurist (externe inhuur) – juridische zaken Raadsgriffier
Expertgroep	<ul style="list-style-type: none"> Expert erfgoed, notaris en verkopend makelaar
Bibob-expert	<ul style="list-style-type: none"> Bibob-expert
Advocatenkantoor	<ul style="list-style-type: none"> Advocaat
Kandidaat-kopers	<ul style="list-style-type: none"> Huidige huurder Kandidaat-koper in fase openbare verkoop

Tabel 4. Gesprekspartners van het evaluatieonderzoek.

Bijlage 3. Juridische kaders

Gemeentewet	<p>Titel II. De inrichting en samenstelling van het gemeentebestuur</p> <p><u>Hoofdstuk III. Het college van burgemeester en wethouders</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Artikel 60<ul style="list-style-type: none">○ Lid 1: De raad kan regelen van welke beslissingen van het college aan de leden van de raad kennisgeving wordt gedaan. Daarbij kan de raad de gevallen bepalen waarin met terinzagelegging kan worden volstaan.○ Lid 2: Het college laat de kennisgeving of terinzagelegging achterwege voor zover deze in strijd is met het openbaar belang.○ Lid 3: Het college maakt de besluitenlijst van zijn vergaderingen op de in de gemeente gebruikelijke wijze openbaar. Het college laat de openbaarmaking achterwege in de gevallen waarin een verplichting tot geheimhouding geldt of wanneer openbaarmaking in strijd is met het openbaar belang. <p>Titel III. De bevoegdheid van het gemeentebestuur</p> <p><u>Hoofdstuk IX. De bevoegdheid van de raad</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Artikel 155, lid 1: Een lid van de raad kan het college of de burgemeester mondeling of schriftelijk vragen stellen. <p><u>Hoofdstuk X. De bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Artikel 160, lid 1, sub d: Het college is in ieder geval bevoegd: tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten;• Artikel 169, lid 3: Zij [het college] geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang.• Artikel 169<ul style="list-style-type: none">○ Lid 1. Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.○ Lid 2. Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.○ Lid 3. Zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang.○ Lid 4. Zij geven de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder d, e, f en g, 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 in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.○ Lid 5. Indien de uitoefening van de bevoegdheid, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder f, geen uitstel kan lijden, geven zij in afwijking van het vierde lid de raad zo spoedig mogelijk inlichtingen over de uitoefening van deze bevoegdheid en het terzake genomen besluit.
-------------	---

	<p><u>Hoofdstuk XI. De bevoegdheid van de burgemeester</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 171, lid 1 en lid 2: De burgemeester vertegenwoordigt de gemeente in en buiten rechte. De burgemeester kan de in het eerste lid bedoelde vertegenwoordiging opdragen aan een door hem aan te wijzen persoon.
Wet dualisering gemeentebestuur	<ul style="list-style-type: none"> • Memorie van toelichting
Inspraakverordening	<ul style="list-style-type: none"> • Artikel 2 Onderwerp van inspraak <ul style="list-style-type: none"> ○ Lid 1: Elk bestuursorgaan besluit ten aanzien van zijn eigen bevoegdheid of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. ○ Lid 2: Inspraak wordt verleend indien de wet daartoe verplicht.
Financiële Verordening Voorschoten 2018	<ul style="list-style-type: none"> • Artikel 8 Informatieplicht <ul style="list-style-type: none"> ○ Lid 1, sub c: Het college besluit, voor zover dit niet in de begroting is opgenomen, niet over de aan- en verkoop van onroerende goederen en gronden groter dan €75.000 dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob)	<p>Hoofdstuk 2. Overheidsopdrachten, vastgoedtransacties, subsidies, vergunningen en ontheffingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 5a: Een rechtspersoon met een overheidstaak kan het Bureau om een advies vragen over de betrokkene <ol style="list-style-type: none"> a. alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie; b. in het geval dat bij een vastgoedtransactie is bedongen dat de overeenkomst kan worden opgeschort of ontbonden dan wel de rechtshandeling kan worden beëindigd indien zich één van de situaties, bedoeld in artikel 9, derde lid, voordoet, alvorens zich op die opschortende of ontbindende voorwaarde te beroepen. <p>Hoofdstuk 3. Het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 9, derde lid: Voor zover het gaat om een vastgoedtransactie, heeft het Bureau tot taak rechtspersonen met een overheidstaak op verzoek advies uit te brengen over: <ol style="list-style-type: none"> a. de mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, b. de mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of c. de feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

Tabel 5. Juridische kaders in het verkoopproces.

KWINK

GROEP

Nassaulaan 1
2514 JS Den Haag

+31 (0)70 359 6955
info@kwinkgroep.nl
www.kwinkgroep.nl