

Informatiebrief

Zaaknummer: Z - Z/23/074320
Documentnummer: 393271
Datum: dinsdag 23 april 2024
Onderwerp: Feitenrelaas rechtsgang Ambachts- en Baljuwhuis
Portefeuillehouder: Wethouder De Bruijn
Bijlage(n): *nee*

Geachte Raad,

Op 30 maart 2023 hebben we toegezegd een feitenrelaas op te stellen over de rechtsgang (toezegging 323). Dit feitenrelaas is parallel aan de evaluatie naar het verkoopproces van het Ambachts- en Baljuwhuis opgesteld.

Het feitenrelaas is gebaseerd op openbaar beschikbare informatie. Het feitenrelaas geeft zo goed mogelijk weer wat er rond en tijdens de zitting op 6 december is gedeeld. Doordat de rechter geen uitspraak heeft gedaan in de zaak is er geen rechtbankverslag beschikbaar. De zitting is meermaals geschorst, er is geen informatie beschikbaar over het aantal schorsingen en wat tijdens de schorsingen is besproken. Omdat er geen formele bronnen zijn om een feitenrelaas uit op te bouwen is het feitenrelaas de zo concreet mogelijke reconstructie op basis van de beschikbare informatie, waaronder de artikelen die in de pers zijn verschenen. Onderstaand geven we chronologisch aan welke belangrijke punten zijn gewisseld.

Feitenrelaas

Aanleidingen

- Het Ambachts- en Baljuwhuis aan de Voorstraat 12 in Voorschoten is in eigendom van gemeente Voorschoten.
- Het college heeft op 5 november 2020 besloten om door middel van een openbare verkoop het AB-huis te verkopen. Hiervoor zijn verschillende randvoorwaarden opgesteld en een biedingsproces vastgesteld.
- Boris Bayer Beheer heeft op 21 mei 2021 een bieding van € 1.400.000 op het AB-huis gedaan.

- De gemeente heeft een expertgroep ingesteld die over de biedingen en bijgevoegde voorstellen voor het AB-huis adviseerde. De expertgroep heeft op 15 juli 2021 het college bij geadviseerd dat het voorstel van BORIS BAYER BEHEER het best passende was.
- De notaris heeft op 2 augustus 2021 de conceptkoopovereenkomst naar de kandidaat-koper Boris Bayer Beheer gestuurd.
- Op 10 september 2021 heeft Boris Bayer Beheer de definitieve koopovereenkomst (de “Koopovereenkomst”) ondertekend.
- Op 20 september 2021 heeft wethouder Spil de Koopovereenkomst namens het College ondertekend.
- Op 7 oktober 2021 heeft de Raad besloten dat hij geen wensen en bedenkingen uit tegen de verkoop van het A&B-huis.
- Als onderdeel van de verkoopprocedure is het college een Bibob-onderzoek gestart.
- Tussen de gemeente en Boris Bayer Beheer is vervolgens een geschil ontstaan over de vraag of met de Koopovereenkomst een perfecte en afdwingbare overeenkomst is ontstaan en de Gemeente het AB-huis moet leveren.

Bodemprocedure en kort geding

- Op 15 maart 2022 is de gemeente door Boris Bayer Beheer gedagvaard voor de rechtbank Den Haag, hierbij werd het nakomen van de Koopovereenkomst gevorderd, alsmede de betaling van de contractuele boete van € 4.200 per dag vanaf 21 januari 2022 (de “Bodemprocedure”).
- Bij conclusie van antwoord van 4 mei 2022 heeft de gemeente verweer gevoerd tegen de vorderingen van Boris Bayer Beheer in de Bodemprocedure.
- Op 6 december 2022 heeft de mondelinge behandeling in de Bodemprocedure plaatsgevonden. Boris Bayer Beheer heeft hierin aangegeven dat door onzorgvuldig handelen van de gemeente serieuze reputatieschade is ontstaan. De gemeente heeft dit bestreden.

- in de Koopovereenkomst bepaald in artikel 2 lid 3 dat de akte van levering uiterlijk 31 december 2021 zal worden verleden.
- Het verwijt van Boris Bayer Beheer is dat de gemeente gehouden was om het AB-huis te leveren.
- De gemeente heeft zich daartegen verweerd door aan te geven dat er geen perfecte koopovereenkomst bestaat.
- Deze verschillende standpunten zijn gebaseerd op art. 26 van de koopovereenkomst waar staat dat een Bibob-onderzoek hier onderdeel van uitmaakt, waarbij de uitkomsten voor de gemeente grond kunnen vormen om e koopovereenkomst te ontbinden. In dit artikel is ook opgenomen dat de koopovereenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad, en van een meerderheidsbesluit van goedkeuring van de gemeenteraad.
- Op 14 december 2022 heeft een minnelijk overleg plaatsgevonden tussen Boris Bayer Beheer en de gemeente.
- Op 11 januari 2023 heeft Boris Bayer Beheer de gemeente gedagvaard in kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag.
- Op 18 januari 2023 heeft een tweede minnelijk overleg tussen Boris Bayer Beheer en de Gemeente plaatsgevonden. Hier heeft Boris Bayer Beheer nogmaals gesteld dat de gemeente de koopovereenkomst moet nakomen en de gemeente onzorgvuldig heeft gehandeld inzake de verkoop van het AB-huis en het bijbehorende Bibob-onderzoek. Hierbij heeft Boris Bayer Beheer aangegeven dat op grond daarvan schade is ontstaan: reputatieschade en misgelopen vastgoedtransacties, het geschil en de daarmee verband houdende negatieve berichtgeving in de media.
- Tijdens dit minnelijke overleg zijn Boris Bayer Beheer en de gemeente overeengekomen om het geschil waarbij Boris Bayer Beheer, de gemeente en Van Ginneken bij betrokken zijn te beëindigen.

Afronding

- De bovengenoemde drie partijen hebben de gemaakte afspraken op 18 januari 2023 in het kader van de afwikkeling van het geschil vastgelegd in een door hen overeengekomen vaststellingsovereenkomst.
- Door partijen is het geschil beëindigd tegen finale kwijting en zijn in de vaststellingsovereenkomst een vergoeding van €350.000 overeengekomen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

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