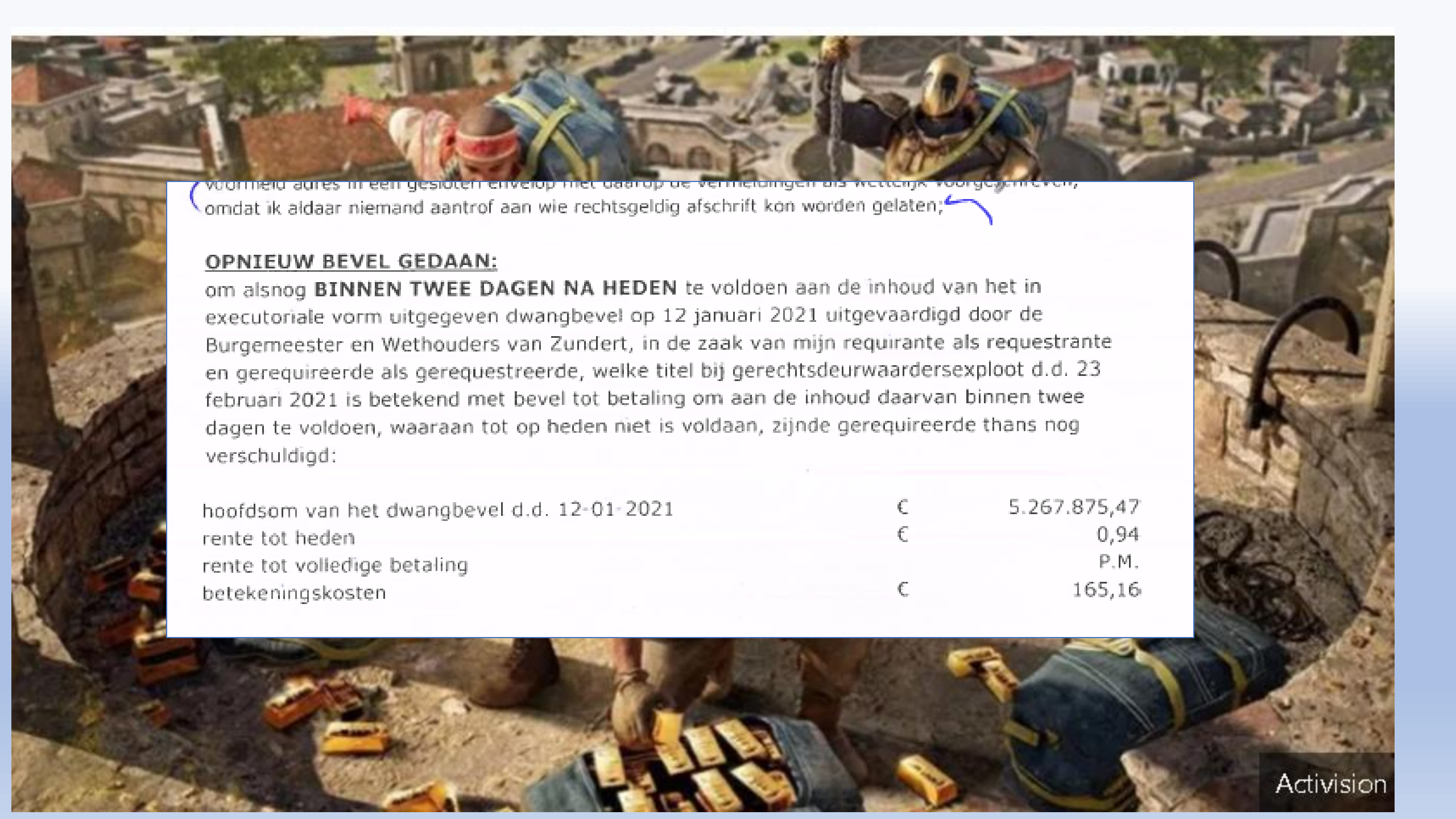




Deel 9:

Project III: "Bloedkoraal" (2016-2017)

Miljoenenrekeningen



voornemd adres in een gesloten envelop met daarop de vermeldingen als wettelijk voorgeschreven,  
omdat ik aldaar niemand aantrof aan wie rechtsgeldig afschrift kon worden gelaten;

**OPNIEUW BEVEL GEDAAN:**

om alsnog **BINNEN TWEE DAGEN NA HEDEN** te voldoen aan de inhoud van het in executoriale vorm uitgegeven dwangbevel op 12 januari 2021 uitgevaardigd door de Burgemeester en Wethouders van Zundert, in de zaak van mijn requirante als requesrante en gerequireerde als gerequestreerde, welke titel bij gerechtsdeurwaardersexploot d.d. 23 februari 2021 is betekend met bevel tot betaling om aan de inhoud daarvan binnen twee dagen te voldoen, waaraan tot op heden niet is voldaan, zijnde gerequireerde thans nog verschuldigd:

hoofdsom van het dwangbevel d.d. 12-01-2021	€	5.267.875,47
rente tot heden	€	0,94
rente tot volledige betaling		P.M.
betekeningskosten	€	165,16

- **Slufter Beheer B.V.**

- Van de ruim 5 miljoen euro in rekening kosten gingen € 1.152.717,85 naar Slufter Beheer B.V.
- Werd twee weken na aanvang van de ontruiming door de Surinaamse Nederlander Baasaron opgericht.
- Deze onderneming bracht wekelijks een bedrag van € 23.992 exclusief BTW in rekening voor de in de offerte genoemde werkzaamheden.
- Dat zijn vaste kosten van bijna € 125.000 per maand, volgens de gemeente een *marktconforme prijs*.
- Geen Europese aanbestedingsprocedure.

## 5. Tarief & investering

Alle bovengenoemde diensten kunnen wij u aanbieden tegen het tarief van:  
€ 23.992,- per week.

Dit bedrag is overeenkomstig het prijspeil 2017. Alle genoemde bedragen zijn ex. 21% btw.

Wilt u van deze offerte een opdracht maken, dan verzoeken wij u vriendelijk dit document ondertekend en digitaal (of per post) terug te sturen naar: [backoffice@slufterbeheer.nl](mailto:backoffice@slufterbeheer.nl) vergezeld van uw interne gegevens tbv de debiteurenadministratie.



Deze buitenproportionele prijsafpraak kwam zonder onderhandeling tot stand. Marije de Bruijn verklaarde als getuige hierover:

*"Ik heb een vast bedrag genoemd, gebaseerd op de kosten die ik dacht te gaan maken. De afspraken zijn in een mailtje vastgelegd, omdat er haast bij was. Er is gefactureerd door Slufter Beheer. Die vennootschap is voor dit dossier opgericht."*

De Bruijn noemde dus een bedrag van ruim € 4.000 per dag en dat is met een mail van de gemeente bevestigd en in orde bevonden.

Dit was de aanbestedingsprocedure die tot een uitgave van meer dan een miljoen euro die voorlopige van publieke gelden betaald werd.



# ***Sloop is beheer?***

- De opdracht aan Slufter Beheer beperkte zich tot de ontruiming en sloop van de camping.
- Dit is het tegenovergestelde van *beheren*. Toch gebruikt de gemeente artikel 13b en 14 Woningwet als wettelijke basis om deze kosten als *beheerkosten* bij Fort Oranje en Divine neer te leggen. De wet bedoelt met beheer:

## *Artikel 13b*

*(1) Onder beheer wordt in dit artikel verstaan het aan derden in gebruik geven van een gebouw, open erf of terrein, het innen van de huurpenningen namens de eigenaar of degene die tot ingebruikgeving bevoegd was alsmede het verrichten van alle handelingen met betrekking tot dat gebouw, open erf of terrein die volgens het burgerlijk recht tot de rechten en plichten van een eigenaar behoren met uitzondering van vervreemden en bezwaren.*

- De opdracht aan de door de gemeente aangewezen beheerder bestaat volgens de bij dit wetsartikel behorende Kamerstukken uit het *op juiste wijze verhuren, dus veilig en conform de voorschriften, en indien nodig herstelwerkzaamheden of aanpassingen aan het gebouw moeten laten uitvoeren.*
- De beheerder moet volgens deze toelichting de noodzakelijke voorzieningen of aanpassingen aanbrengen *om weer op redelijke wijze tot bewoning of gebruik te kunnen dienen.*



Zo is de kern van beheer volgens de wetgever bijvoorbeeld het innen van huur maar tijdens het getuigenverhoor zei Baasaron hierover:

*'Ik weet niet of en hoe de huren zijn geïncasseerd. Ik weet ook niet hoe er is omgegaan met de kosten voor water en stroom. Op de vraag of er acties zijn ondernomen om de caravans op te knappen kan ik alleen antwoorden dat een van onze klusjesmannen enkele reparaties heeft uitgevoerd.'*



- De ondernemer die voor de gemeente het beheer deed en daar 1,2 miljoen euro voor incasseerde, weet dus niet of huren zijn geïncasseerd en hoe met de kosten van water en stroom is omgegaan.
- Er zijn geen caravans opgeknapt maar heeft wel een paar reparaties uitgevoerd. De exploitatie – en daarmee het beheer – maakte volgens de offerte *geen deel uit van het project nu de doelstelling het sluiten van Fort Oranje betreft.*
- De Bruijn verklaart tijdens het verhoor dat zij onder verstaat, het bezetten van de receptie, beantwoorden van vragen van bewoners en het verrichten van reparaties. Dit betekent dat men zou verwachten dat in de aan Slufter Beheer betaalde vergoeding in ieder geval de kosten van een receptiepersoneel begrepen is.
- Maar ook dat is niet het geval: voor de receptionist bracht Slufter beheer € 18.000 per maand extra in rekening. De riant betaalde opdrachtnemers van Slufter Beheer kregen ook catering aangeboden op kosten van Fort Oranje en Divine. Hiervoor zijn eveneens tienduizenden euro's in rekening gebracht.



- Onduidelijk is welke werkzaamheden Slufter Beheer wel uitvoerde voor de riante vergoeding. Baasaron verklaart namelijk dat hij de camping niet gesloopt heeft en niets uitvoerde:

*"Ik weet niet wie het plan zou uitvoeren en ik weet ook niet op welke wijze het is uitgevoerd. Mijn bedrijf had een uitvoerende rol en nam geen besluiten. Wij gaan er als ondernemer vanuit dat de gemeente te vertrouwen is en dat je mag afgaan op de opdracht van de gemeente. Wij voerden niets uit."*



- Marije de Bruijn die haar levenspartner Baasaron naar voren schoof nadat ze de opdracht van de veiligheidsregio kreeg, kan tijdens het getuigenverhoor ook niet duidelijk maken welke werkzaamheden Slufter beheer verrichte voor de in rekening gebrachte kosten:

*"Ik weet niet meer precies wat het plan van aanpak inhield. In grote lijnen staat het beheer beschreven en hoe om te gaan met de bewoners. Er is structuur aangebracht in het dossier. Ik weet niet meer precies wat er in het plan van aanpak stond met betrekking tot de caravans. Daarvoor is het te lang geleden."*



- In de bezwaarprocedure over de beheerkosten verdedigt de gemeente zich met de stelling dat het incasseren van huren een discretionaire bevoegdheid is. *“Als de beheerder geen huren wenst te innen, dan hoeft hij dit niet te doen.”*



## ***cashbacks en commissies***

De ondernemer dreef de kosten voor Fort Oranje en Divine zo hoog mogelijk op door naast de vaste wekelijkse beheerkosten *cashbacks* en commissies van onderaannemers te regelen. Zo betaalden de gebroeders Ten Klooster volgens de getuigenverklaring van De Bruijn 10% commissie aan Slufter Beheer. Dat is een bedrag van meer dan € 200.000:

*“Ik weet dat er met Ten Klooster is afgesproken dat wij voor de werkzaamheden die wij voor Ten Klooster verrichtten (onder andere van de planning en het transport en de werkzaamheden die ZZP’ers van Slufter Beheer verrichtten voor het transport 10% zouden krijgen van de kosten die Ten Klooster factureerde. Ik weet niet welk bedrag Slufter Beheer uiteindelijk in totaal heeft ontvangen van Ten Klooster.”*



- Maar ook de kosten van de andere ingeschakelde externe professionals zijn volgens Baasaron door Slufter Beheer met een marge daarop doorbelast:

*'Zoals te doen gebruikelijk heeft Slufter hier toen een percentage, een marge in rekening gebracht vanwege de tijd die besteed is om dit mogelijk te maken. Bijvoorbeeld de voorbereiding van werkzaamheden, maar ook de communicatie tussen de diverse partijen die daar aan de slag moesten om dat plan van aanpak te kunnen uitvoeren.'*



- Ruijsenaars offereerde op 3 juli 2017 aan Slufter Beheer een bedrag van € 185 per taxatie. Slufter Beheer benaderde de taxateur en verzocht hem de offerte te *verhogen* naar € 250. Baasaron zegt tijdens de zitting in Zutphen volgen hierover:

*'Afin. Ik heb aangegeven: wij kopen de dienst bij jou in voor 185 euro, maar let op, wij verkopen deze dienst door naar opdrachtgever, is ook [niet verstaanbaar] wat het is, voor 250 euro. Ik kan me zo voorstellen, omdat u mij niet kent, maar wel met Marije hebt gewerkt, dat je zoiets hebt van goh, het gaat om behoorlijk wat taxaties, dus er is heel veel geld mee gemoeid. Heb ik de zekerheid dat ik betaald krijg? Als je daar zorgen over hebt dan kan ik daarin bemiddelen dat de veiligheidsregio of de gemeente jou opdrachtgever wordt en dan gaan jouw facturen daar rechtstreeks heen, worden ze betaald, maar let op, dan vraag ik aan jou als intermediair om 250 euro in rekening te brengen, want dat is wat mijn klant heeft, en onze marges breng ik jou daarna in rekening.'*



- De taxateur weigerde het aanbod omdat deze gang van zaken als het betalen van steekpenningen en daarmee een mogelijk strafbaar feit beschouwde.
- De daarna in de hand genomen taxateur brengt wel de gevraagde € 250 in rekening.
- Slufter Beheer ontving naast een dagelijkse vergoeding van € 4.000 ook tonnen aan steekpenningen en commissies.



# *Transport- en sloopkosten € 2.230.331,58*

- Het grootste deel van de aan Fort Oranje en Divine in rekening gebrachte kosten ziet op het transport, opslag en de sloop van de stacaravans.
- Per transport van de camping naar de opslag in Breda negen kilometer verder brachten de gebroeders Ten Klooster een bedrag van € 2.200 in rekening.
- Zoals hiervoor vermeld, zijn de Europese aanbestedingsregels niet gevolgd. Evert ten Klooster schilderde tijdens het getuigenverhoor hoe deze prijs tot stand kwam:

*"Ik heb een persoonlijk gesprek gehad met Rien Vergouwen. Tijdens dit gesprek heb ik een indicatie gegeven van de kosten. Vervolgens heb ik een offerte opgesteld. Over deze offerte is nog onderhandeld, maar de door mij genoemde prijs is geaccepteerd."*



- De gemeente deed geen poging deed om een redelijke prijs/kwaliteitverhouding te realiseren.
- Fort Oranje betaalde destijds namelijk een prijs tussen de € 600 en € 800 voor dit soort transporten.
- Navraag gespecialiseerd vervoerder bij Frank van Boxtel Transport BV leert dat zij deze opdracht graag aangenomen hadden voor € 1000 per stacaravan inclusief het gebruik van een kraan.



€ 2.230.331,58

- De gebroeders Ten Klooster ontvingen voor de transporten een bedrag van € 2.230.331,58 en vormt daarmee bijna de helft van alle bij Fort Oranje en Divine in rekening gebrachte kosten.
- Ongetwijfeld heeft de hierboven genoemde betaling van steekpenningen geholpen bij het krijgen van de opdracht.



# Valsheid geschriften en oplichting

- Maar niet alleen is dit geen marktconforme prijs. Zij brachten via hun vennootschap Van Rijn Transport B.V. veel meer transporten in rekening dan er stacaravans waren op Fort Oranje.
- In de “Juridische Handreiking Handhaving vakantieparken voor gemeentjuristen” die de advocaten Roozendaal en Sanders publiceerden op basis van hun ervaring bij Fort Oranje is te lezen dat er *703 stacaravans geplaatst* waren op Fort Oranje hetgeen overeenkomt met de gegevens van de eigenaar.

## ***Juridisch(e) (feiten)***

Op Camping **Fort Oranje** waren 714 standplaatsen. Op deze standplaatsen waren 703 stacaravans geplaatst. De (toegestane) maximale omvang van een stacaravan was 35m<sup>2</sup>, maar sommige stacaravans besloegen (met aanbouw) wel tot 70m<sup>2</sup>.

Uit een analyse van de facturen blijkt echter dat Van Rijn 952 transporten van stacaravans in rekening bracht. Uitgaande van de door het college verstrekte gegevens, kan het maximumaantal transporten als volgt berekend worden:

Aantal waardebepalingen	599
Dubbele wagens	152
Achtergebleven wagen	-5
<u>weggegeven</u> wagens	-90
<b><u>Maximum aantal</u></b>	<b>656</b>

Uit de getuigenverklaringen blijkt eveneens dat een groot aantal stacaravans ter plaatse gesloopt zijn. De gebrekkige verslaglegging biedt geen inzicht in aantallen maar als aangenomen wordt dat 100 stacaravans ter plaatse gesloopt zijn, komt het totaal in rekening te brengen transporten op 656:

Aantal transporten	952
Mogelijke transporten	- 656
<u>ter</u> plaatse gesloopt	100
	<b>Vershil 396</b>

- . Ook de getuigenverklaring van Evert ten klooster sluit niet aan bij de aantallen in rekening gebrachte transporten. Zo verklaart hij:

*"Ik denk dat ongeveer twee weken na verwijdering van de eerste caravan deze opdracht tot sloop is gegeven. Ik denk dat ongeveer 750 delen van caravans zijn gesloopt in de periode juli 2017 – juli 2018."*

## € 871.200 voor niet uitgevoerde transporten

- Van Rijn factureerde dus mogelijk € 871.200 voor niet uitgevoerde transporten. Maar de gebroeders Ten Klooster gaven ook de opdrachten aan Stolwerk Sloopwerken en Asbestsanering B.V. voor de sloop van de eerder door henzelf verplaatste en opgeslagen stacaravans.
- De facturen hiervoor stuurden zij met een opslag van 20% door aan de gemeente. Deze kosten werden vervolgens in rekening gebracht bij Fort Oranje en Divine:

*"Nu u dit zo voorleest merk ik op dat ik in het begin de facturen van de sloopwerkzaamheden aan de gemeente heb opgesteld. Daar werd een marge van 20% opgezet."*

*"De facturen werden door mij aan de gemeente doorgestuurd. Daar zat een marge op. De marge is door mijn broer in overleg met mijn broer bepaald. Zij heeft ook de facturen opgesteld. Mijn broer weet waarom de opdracht aan Stolwerk van opslag naar sloop is gegaan."*

## **6,331 ton sloopafval en 581 eenheden containerhuur?**

- Maar ook de door Van Rijn in rekening gebrachte 6,331 ton sloopafval en 581 eenheden containerhuur is onrealistisch.
- Een stacaravan weegt gemiddeld tussen de drie en vijf ton. Het gewicht van de inboedel en het in mindering te brengen metaal maakt weinig verschil bij deze berekening.
- Uitgaande van een gemiddeld gewicht van vier ton bracht Van Rijn voor naar schatting 1.583 gesloopte stacaravans afval in rekening, twee keer zoveel dan het aantal dat zich caravans op Fort Oranje bevonden.

## 2.800 ton betonafval?

- Ook werd 2.800 ton betonafval in rekening gebracht. Uitgaande van een doorsnee stoeptegel met een gewicht van 9,5 kilo is dit een hoeveelheid waarmee drie hectare bestraat kan worden.
- Dat staat gelijk aan zes voetbalvelden en is daarmee niet geloofwaardig.
- Het expertisebureau Koestering constateert bovendien in haar hierboven overgelegde schaderapport dat de meeste bestratingen bij de stacaravans niet verwijderd werden.
- De geraamde kosten daarvoor bedragen volgens Koestering € 900.000. Er zijn dus geen grote hoeveelheden betonafval verwijderd van de camping.



## **Bonnen van de afvalverwerking onleesbaar**

- De tussen de facturen bevindende bonnen van de afvalverwerking zijn echter onleesbaar. Elke verslaglegging over de herkomst van het afval ontbreekt daarmee.
- Tijdens de getuigenverhoren bleek dat er geen controle uitgeoefend werd op de afvaltransporten.
- Ook andere posten zoals de bereidhouding van een medewerker asbestbeheersing gedurende 24 dagen tegen een tarief van € 600 per dag roepen vragen op.

- Evert ten Klooster verklaart ook dat er vanaf begin 2018 *uit kostenoverwegingen* ter plaatse gesloopt werd.
- Voor zover men toch alles wilde slopen, valt niet in te zien waarom dit bij de overige caravans niet gebeurde:

*"Uiteindelijk is alles door Stolwerk gesloopt. Ik kreeg van Rien Vergouwen telkens een lijst per e-mail met nummers van de caravans die gesloopt moesten worden. Ik denk dat vanaf begin 2018 er caravans op locatie gesloopt zijn. Ik gaf telkens een indicatie van de verplaatsingskosten inclusief opslag en vervolgens werd er door Rien Vergouwen bepaald of er op locatie gesloopt moest worden. Dat gebeurde bij grotere en onverplaatsbare caravans en uit kostenoverwegingen. Dit is tot juli 2018 gebeurd."*

*Beveiliging € 1.049.609*

*€ 4.000 per dag*

- De derde grote kostenpost is de beveiliging. Hiervoor bracht de gemeente 1.049.609 in rekening hetgeen neerkomt op € 4.000 per dag.
- De gemeente rechtvaardigt deze uitgave omdat dit noodzakelijk was om de bewoners te beveiligen, de toegang effectief te beheren en adequaat te kunnen reageren en het beveiligen van de beheerders.

- Zo kostte de beveiliging over de maanden december 2017 tot en met april 2018 ruim €50.000 per maand terwijl het terrein op enkele achterblijvers na ontruimd was.
- Ook waren in de gehele periode van ontruiming permanent drie politieagenten aanwezig op de camping.
- Het inhuren van beveiligers was daarmee per definitie overbodig.
- Een derde punt opmerking is dat ook de beveiligingskosten van het stadkantoor in Zundert aan Fort Oranje en Divine in rekening gebracht werden.
- Ook is het niet zinvol om kostbare bewaking in te zetten voor stacaravans die gesloopt gaan worden.

# *Andere kosten*

- € 81.000 voor reparaties aan stacaravans.
- € 175.000 voor water en stroom.
- De kerntaak van een beheerder is juist het maken van afrekeningen voor het gebruik van nutsvoorzieningen bij de huurders.
- Volgens de gemeente was dit niet mogelijk *omdat de vorige beheerders de daarvoor benodigde apparatuur verwijderd zouden hebben*. Dat is onjuist. Elk perceel beschikte over een eigen tussenmeter die Slufter Beheer later als onderdeel van de sloopopdracht verwijderde.
- Door Slufter Beheer is overigens een bedrag van € 2.221,86 in rekening gebracht voor het *verwerken van de meterstanden* hetgeen de bewering van de gemeente weerspreekt.

- Honderd euro per stuk op kosten van Fort Oranje en Divine 16 katten afgemaakt
- 400 per week betaald werd voor het schoonmaken van het kantoor ofwel meer dan € 1.600 per maand.
- De schoonmaakster was dus net als een receptionist niet bij de vaste beheerkosten van € 34.000 per week inbegrepen.



# *Ontbreken financiële verslaglegging en controle*

- Het voorgaande en de getuigenverklaringen maken duidelijk dat Slufter Beheer een vehikel was om de vorderingen in de hoogte te drijven zonder dat enige controle op de uitgaven bestond.
- Zo verklaart De Bruijn: *Er heeft geen verslaglegging plaatsgevonden van de werkzaamheden. Ik weet niet meer welke financiële afspraken gemaakt zijn met de gemeente.*

- De verklaring van Baasaron sluit hierop aan: er is geen accountant betrokken is bij het project omdat de gemeente *geen financiële verantwoording voor het project vroeg*.
- Slufter Beheer en andere opdrachtnemers declareerden dus miljoenen zonder dat de gemeente hier toezicht op hield en legde deze bij Fort Oranje en Divine neer.
- Ook volgt uit hetgeen hiervoor beschreven is dat de betrokkenen strafbaar handelden in de vorm van fraude, oplichting, corruptie, valsheid in geschriften en knevelarij.





- Deze werkwijze komt niet overeen met de hierboven genoemde Juridische Handreiking Handhaving vakantieparken voor gemeentjuristen.
- Terecht wijst het stuk erop dat kosten voor de door de gemeente genomen maatregelen getoetst dienen te worden op de redelijkheid daarvan, naar analogie van de door de bestuursrechter gehanteerde maatstaf inzake de toetsing van de redelijkheid van de kosten van bestuursdwang.
- Het bevoegd gezag dient na te gaan of de kosten *i) daadwerkelijk zijn gemaakt, maar ook ii) noodzakelijk en iii) redelijk zijn gelet op het oogmerk van het beheer in de zin van artikel 13b Woningwet.*

Het ligt voor de hand dat de kosten voor de maatregelen die zijn genomen naar analogie worden getoetst aan de maatstaf die de bestuursrechter hanteert voor de toetsing van de redelijkheid van de kosten van bestuursdwang. In dat kader dient getoetst te worden of de kosten (i) daadwerkelijk zijn gemaakt, maar ook (ii) noodzakelijk en (iii) redelijk zijn gelet op het oogmerk van beheer in de zin van artikel 13b Woningwet (het herstellen van de leefbaarheid, gezondheid en veiligheid ter plaatse).

- Deze toetsing bleef in het geval van Fort Oranje duidelijk achterwege. Om deze reden doet Fort Oranje zelf onderzoek naar de onrechtmatigheid van de door Slufter Beheer gefactureerde kosten. Hiertoe is Slufter Beheer bij brief van 15 juli 2022 gesommeerd om de boekhouding open te leggen bij gebreke waarvan dit op artikel 842a Rv afgedwongen zal worden.
- Vorderingen zijn afgewezen

7. Nu de gemeente een dergelijke toetsing in zijn geheel achterwege heeft gelaten, voelt Fort Oranje zich genoodzaakt om zelf de kosten die in het kader van beheer zouden zijn gemaakt te controleren. Zij vermoedt dat de kosten van de gemeente ten onrechte veel te hoog zijn opgelopen en wenst dit zeer concreet aan te tonen aan de hand van de financiële huishouding van Slufter Beheer. Zij verzoekt Slufter Beheer daarom bij deze haar het volgende te verstrekken:

- Alle financiële administratie van Slufter Beheer met betrekking tot het project Fort Oranje, waaronder het kasboek, de grootboekkaarten, de inkomende facturen en uitgaande facturen.

8. Indien Slufter Beheer de gevraagde gegevens niet vrijwillig aan Fort Oranje verstrekt en/of ter beschikking stelt, zal Fort Oranje een art. 843a Rv procedure starten waarin zij de rechtbank zal verzoeken om Slufter Beheer op grond van art. 843a Rv te veroordelen de gevraagde gegevens zoals