2/18/024375/195639

Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

Aan de Gemeenteraad
van Voorschoten
Leidseweg 25
2252 AL Voorschoten

ook ex tbv College

www.oglv.nl
Bankrekening: NL87 INGB 0002 3073 45
Kamer van Koophandel: 411 658 18

A[redacted]

Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

ONTVANGEN 25 JUN 2020

Voorschoten, 24 juni 2020

BEWIJS VAN ONTVANGST

Betreft: Voorwaarden verkoop AB-huis

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Op 2 juli 2019 stuurde onze vereniging uw Raad een brief, waarin wij onze grote zorgen uitspraken over de voorgenomen verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis (verder: AB-huis) aan een commerciële partij om daarin een boutiquehotel te vestigen. Sedertdien heeft uw Raad beraadslaagd over het voornemen tot verkoop en heeft op 29 oktober 2019 een dorpsdialoog daarover plaatsgevonden. OGLV heeft bij die gelegenheid haar standpunt kenbaar gemaakt. Uit de discussie daarna is duidelijk geworden dat het AB-huis in de harten van de Voorschotenaren een belangrijke plaats inneemt. Het College van B&W heeft daarop besloten de publieke functie van het Ambachtshuis bij de verkoop beter te verankeren. Bij raadpleegbrief van 9/11 juni 2020 heeft het College uw Raad kennis gegeven van zijn voornemen tot verkoop en de daaraan te verbinden voorwaarden.

Bij onze vereniging bestaat geen enthousiasme over deze *verkoop*, maar wij vinden deze *acceptabel onder een aantal strikte voorwaarden*. Wij hebben eerder betoogd dat een transparante procedure moest worden gevolgd en dat de last die de erflater op het pand heeft gelegd (de publieke functie) ook voor de toekomst moest worden veiliggesteld. Aan deze beide voorwaarden is naar ons oordeel niet voldaan. Wat voorligt is een voornemen tot verkoop met grote risico's op verschillende momenten, er is met slechts één geïnteresseerde partij onderhandeld en de publieke functie is in onvoldoende mate veiliggesteld. Verder hebben wij als centrale eis geformuleerd dat de opbrengst van de verkoop wordt bestemd voor de multifunctionele accommodatie die in het centrum van Voorschoten tot stand wordt gebracht. Er is daarom alle aanleiding om onze opvattingen opnieuw onder de aandacht van uw Raad te brengen. Wij tekenen hierbij aan dat wij bij ons oordeel zijn uitgegaan van de tekst van de raadpleegbrief, die essentiële onderwerpen openlaat voor nadere uitwerking en in zijn formulering veel te wensen overlaat. In het uiteindelijke koopcontract dienen deze lacunes en onjuistheden te worden gecorrigeerd.

De *transparantie* van de voorgenomen verkoop laat te wensen over: er is met slechts één geïnteresseerde partij onderhandeld over een verkoop tegen een marktconforme prijs. Wij stellen vast dat andere mogelijke geïnteresseerden niet in de gelegenheid zijn gesteld een bod
.

uit te brengen. Daardoor bestaat de kans dat de koper het pand tegen een te lage prijs verwerft. De vraagprijs is ons uiteraard niet bekend.

Het definitief worden van de kooptransactie is nog met de nodige *onzekerheden* omgeven.

De projectfinanciering (kosten verbouwing en inrichting als hotel) is nog niet definitief rond. Koper heeft daarvoor een *voorbehoud* gemaakt.

Een *tweede ontbindende voorwaarde* betreft het niet-verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning en het definitief worden daarvan (geen openstaand bezwaar en beroep). Bij herhaling wordt nadrukkelijk gesteld dat het risico van het verkrijgen van alle benodigde vergunningen bij koper ligt. Dit moge zo zijn, maar het inroepen door koper van deze ontbindende voorwaarde betekent dat de koop alsnog niet doorgaat. De gemeente als verkoper is dan weer terug bij af en moet een nieuwe koper gaan zoeken.

Een *derde waarborg* betreft de mogelijkheid dat de hotelexploitatie geen succes wordt en koper zich op enig moment gedwongen ziet het pand te verkopen. In dat geval hebben achtereenvolgens de gemeente Voorschoten en de Stichting Duivenvoorde een *voorkeursrecht* om het pand terug te kopen. Het is op voorhand volstrekt duidelijk dat beide instanties van hun kooprecht geen gebruik zullen maken: wat moeten zij met een inmiddels tot hotel verbouwd AB-huis dat niet winstgevend te exploiteren is ? Dit voorkeursrecht biedt dus geen enkele bescherming tegen het alsnog in andere commerciële handen komen van het incourante hotelpand. Het kettingbeding m.b.t. de publieke functie betekent in die situatie opnieuw moeizaam overleg met een commerciële partij, waarbij de gemeente als derde belanghebbende (niet-koper) geen sterke positie heeft. Bovendien bestaat het risico dat het pand bij een faillissement van de koper in de failliete boedel valt, waarna de curator het incourante hotelpand met een publieke functie (kettingbeding) ten bate van de schuldeisers moet zien te verkopen.

Bij het niet doorgaan van de nu beoogde verkoop, zal het College het AB-huis opnieuw te koop zetten, omdat de overwegingen die tot het afstoten van het AB-huis leiden niet zijn gewijzigd. Veel zal dus afhangen van het ondernemerschap van de koper, de financiering van de verbouwing, de benodigde vergunningen en de marktomstandigheden in de horeca. Bij de beslissing tot verkoop van het AB-huis wordt dus een wissel getrokken op *tal van onzekere factoren* die tezamen het succes van de beoogde hotelexploitatie (en daarmee van de verkoopbeslissing) bepalen.

Het *behoud van de publieke functie* van het Ambachtshuis, vastgelegd in de last van de erflater en de aanvaarding daarvan door de gemeente bij de verkrijging van het pand in 1912, is het *kernpunt in de discussie* over de wenselijkheid van deze verkoop. Dit aspect moet in de koopovereenkomst (dus niet in een door de koper op te stellen protocol) strak en sluitend worden geregeld om latere problemen en discussie met de exploitant te voorkomen. De gemeente (verkoper) is verantwoordelijk voor een adequate invulling van de publieke functie, niet de koper. De formulering van punt 11 van de raadpleegbrief is ontoereikend.

Allereerst moet duidelijk zijn dat met "zaal X" de grote zaal op de eerste verdieping (links bij binnenkomst), de Ambachtszaal, wordt bedoeld. In feite is alleen deze zaal en enige gangruimte voor de publieke functie beschikbaar, nu de zolder als hotel wordt ingericht. De inhoud van de prestatie die de publieke functie concreet maakt dient de volgende

onderdelen te omvatten: het gebruik van zaal/gang, inventaris, toiletten, verlichting, verwarming en schoonmaak, dit alles *om niet*. Het in rekening brengen van een "(maatschappelijk) tarief" (punt 11, b II) is wat ons betreft niet aan de orde. Voor het gebruik van de zaal als trouwlocatie, waarvoor wel kosten in rekening worden gebracht, zal de gemeente een regeling moeten treffen die eerder gemaakte reserveringen voor cultureel of maatschappelijk gebruik onverlet laat. Bepaald moet worden dat een eenmaal gemaakte en vastgelegde reservering door de exploitant niet eenzijdig voor horecagebruik kan worden overschreven of verplaatst naar een andere ruimte. De exploitant kan alleen vrij beschikken over de overige 215 dagen. Aangezien alle gebruikers van de zaal werken met een jaarplanning, zal in het beoogde A&B-huisoverleg tijdig per seizoen (september-juni) het aantal benodigde reserveringen moeten worden vastgelegd, uiteraard binnen de daarvoor beschikbare 150 dagen per jaar. Op basis daarvan kunnen de gebruikers hun publiciteit en werving inrichten.

Het verdient aanbeveling het *voorzitterschap van het A&B-huisoverleg* in neutrale handen te leggen; een deskundige gemeenteambtenaar of een onafhankelijke voorzitter lijkt het meest aangewezen om mogelijk conflicterende belangen in goede banen te leiden. Alleen op deze manier kan het publieke gebruik van de Ambachtszaal een bruisend geheel worden, passend in de ambiance van de Voorstraat, ten dienste van alle Voorschotenaren.

De *boeteclausule* (punt 11 sub a.) is juridisch onjuist geformuleerd. Het moet gaan om een boete van € 25.000 per overtreding van de regeling van de publieke functie en daarmee om een bedrag met een afschrikkende werking. De huidige formulering lijkt de koper de mogelijkheid te bieden (herhaalde) overtreding af te kopen met de genoemde som per jaar. Dat kan niet de bedoeling zijn. Wij bepleiten een lik-op-stukbenadering voor iedere overtreding in plaats van een (achteraf) beoordelen van de naleving door de exploitant op jaarbasis. Deze benadering is ongebruikelijk, onpraktisch (bewijsproblemen, discussie achteraf) en ergerniswekkend voor de benadeelde organisatie (overtreding blijft lang onbestraft) en is daarom niet aan te bevelen. Zou men daarvoor toch willen kiezen, dan dient het boetebedrag aanmerkelijk hoger te worden vastgesteld.

Ten aanzien van de in het AB-huis aanwezige *losse inventaris* vermeldt de raadpleegbrief (blz. 5, onderaan) dat deze is getaxeerd op ruim € 100.000 en dat de koper deze niet wenst over te nemen. Het is de vraag welke consequenties dit standpunt heeft. Zoals in het voorgaande is bepleit, zal de Ambachtszaal met inventaris beschikbaar moeten zijn voor de publieke functie. De gemeente zal de huidige inventaris moeten verwijderen en verkopen of laten veilen. Niet aanvaardbaar is dat de koper zonder betaling blijvend over de inventaris zou kunnen beschikken.

Wij nemen aan dat in de genoemde taxatiewaarde ook de aanwezige kunst is inbegrepen. Wij vragen bijzondere aandacht voor de *drie fraaie panelen* in de Ambachtszaal, die in opdracht van de gemeente door een kunstenaar zijn vervaardigd. Er dient voor te worden gewaakt dat dit gemeentelijk kunstbezit hetzij tegen een redelijke vergoeding blijft hangen (ze geven de (trouw)zaal extra cachet), hetzij een passende nieuwe bestemming krijgt, bij voorbeeld in de nieuwe multifunctionele accommodatie.

Als de verkoop doorgaat en de door ons bepleite uitwerking van de publieke functie wordt gerealiseerd, is onze vereniging bereid zitting te nemen in het A&B-huisoverleg.

Voor de *bestemming van de koopsom* geeft de raadpleegbrief (blz. 3, midden) aan dat deze in beginsel terugvloeit in de algemene reserve, tenzij door uw Raad inzet voor een ander doel wordt bepaald. Wij bepleiten met klem om de koopsom volledig te reserveren voor de multifunctionele accommodatie die hopelijk in het centrum van Voorschoten zal worden ingericht voor culturele en maatschappelijke doeleinden. Het lijkt ons volstrekt in de geest van de erflater om de koopsom voor dat doel aan te wenden, nu het gaat om een wenselijke voorziening voor alle inwoners van Voorschoten.

Wij wensen u veel wijsheid bij het formuleren van uw "wensen en bedenkingen" bij de beoogde verkoop van het AB-huis en bepleiten dat u onze opmerkingen daarin zult betrekken. Wij zijn graag tot nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,

[redacted], voorzitter

[redacted], secretaris

C.c. College van B&W