



VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/18/024375/266630
Datum collegebesluit: 7 september 2021
Datum commissievergadering: 30 september 2021
Datum raadsvergadering: 7 oktober 2021

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Wensen en bedenkingen verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis
Portefeuillehouder: Wethouder Spil
Programma:

Kernboodschap: Met dit raadsvoorstel besluit u geen wensen en bedenkingen te uiten over de verkoop van het pand aan de Voorstraat 12, Ambachts- en Baljuwhuis aan de partij Boris Bayer BV.

Bijlagen: 1 *Verslag en Advies Expert-groep 15 juli 2021.*

Beslispunten Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de verkoop van het pand Voorstraat 12, Ambachts- en Baljuwhuis te Voorschoten.

Relatie met:

- Agendapunt: *(bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)*
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Wensen en bedenkingen verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis

Samenvatting

Uw raad heeft besloten om het verkoopproces van het pand aan de Voorstraat 12, Ambachts- en Baljuwhuis op basis van een open inschrijving vorm te geven. De begeleiding van de verkoop is neergelegd bij een onafhankelijke groep van experts, die vanuit diverse invalshoeken (erfgoed, economie, juridisch, makelaar) het verkoopproces heeft begeleid.

De filosofie van de expertgroep is die van het 'level playing field' geweest: zoveel mogelijk transparantie en duidelijkheid bieden aan de voorkant van het traject, zodat over de intenties van de gemeente geen onduidelijkheid kan bestaan. De combinatie van een gelijk speelveld met specifieke eisen aan de koper heeft geleid tot een omvangrijk 'biedboek', een beschrijving van de selectiecriteria en voorwaarden.

In het biedboek staan de criteria waarmee de biedingen beoordeeld zijn. Het gaat om:

1. Behoud authenticiteit van het object als Rijksmonument.
2. Invulling van het maatschappelijk karakter van het object, inclusief omgaan met huidig gebruik.
3. Invulling legaat c.q. publieke functie t.b.v. de gemeenschap van de gemeente Voorschoten.
4. Bijdrage versterking centrumfunctie.
5. Koopsom.

De expertgroep is tot een unanieme beoordeling van de biedingen uit de vrije inschrijving gekomen. Het advies is om het pand aan de Voorstraat 12, Ambachts- en Baljuwhuis onder voorwaarden te verkopen aan Boris Bayer Beheer B.V, gevestigd te Wassenaar.

Beoogd effect

De gemeente verkoopt het pand aan de Voorstraat 12, Ambachts- en Baljuwhuis onder het voorbehoud dat uw raad moet instemmen met de voorgenomen verkoop aan de partij Boris Bayer Beheer B.V. Daaraan voorafgaand heeft u aan het college gevraagd om geen onomkeerbare besluiten te nemen in het verkoopproces.

Het college heeft een voorlopige koopovereenkomst getekend met de beoogde partij Boris Bayer Beheer B.V. Daarin zijn twee ontbindende voorwaarden genoemd.

1. Uw raad brengt geen wensen en bedenkingen in en stemt daarmee in met de voorgenomen verkoop aan deze partij.
2. Het te verrichten Bibob-onderzoek sluit af met een positief resultaat.

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet in samenhang met de financiële verordening (artikel 8 lid 1) wordt de gemeenteraad gevraagd geen wensen en/of bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college tot verkoop van het pand aan de Voorstraat 12, Ambachts- en Baljuwhuis aan de partij Boris Bayer Beheer B.V.

Op grond van artikel 160, eerste lid onder e van de gemeentewet, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten.

In de financiële verordening (artikel 8) is bepaald dat het college pas overgaat tot de aan-en verkoop van onroerende goederen en gronden groter dan € 75.000 nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te geven.

Artikel 169, lid 4 van de gemeentewet bepaalt dat het college de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder e, geeft 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.

Kanttekeningen

1.1 Minder invloed op het Ambachts- en Baljuwhuis

De gemeente heeft na verkoop mogelijk minder grip en invloed op het gebruik en de invulling van het gebouw, als daar privaatrechtelijk niet voldoende randvoorwaarden aan

worden verbonden. Die voorwaarden zijn in de voorlopige koopovereenkomst geborgd en uitgewerkt.

1.2 Huidige huurder

De huurovereenkomst met de huidige huurder loopt tot 2023. In het verkoopproces is de huidige huurovereenkomst gerespecteerd. Immers 'koop breekt geen huur'; bij verkoop vindt er eigendomsoverdracht van het verhuurde door de gemeente als verhuurder. De rechten en plichten van de verhuurder, die na de overdracht opeisbaar worden door de huidige huurder, gaan over op de nieuwe eigenaar.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Zodra het college een besluit genomen heeft wordt hierover gecommuniceerd met betrokkenen en inwoners.

Financiën

De verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis levert € 1.4000.000,00 op. Uit de opbrengsten moeten nog wel de verkoopkosten, zoals de notaris en makelaarskosten, worden betaald.

De boekwaarde van het pand is nul.

Volgens het overkoepelend financieel beleidskader 2015 worden incidentele verkoopopbrengsten ingezet om de vreemd vermogenspositie te verbeteren en dus om schulden van de gemeente af te kunnen lossen.

Afhankelijk van de datum van overdracht valt de netto-opbrengst na aftrek van kosten in het rekeningresultaat 2022. Bij de jaarrekening zal het college aan de raad vragen om volgens, in overeenstemming met het geldende financiële beleidskader deze incidentele opbrengsten toe te voegen aan de concernreserve.

Het nadeel op het saldo van huuroopbrengsten en lasten voor beheer en onderhoud van het perceel is jaarlijks structureel €1.400 en zal – in zo ver mogelijk - worden meegenomen in de behandeling van de najaarsnota 2021 en anders in de voorjaarsnota 2022.

Risico's

Als het pand aan de Voorstraat 12, Ambachts- en Baljuwhuis, gemeentelijk eigendom blijft, zijn de kosten gemoeid met het inhalen van uitgesteld onderhoud voor rekening van de gemeente. Ook de onderhouds- en beheersrisico's die het eigendom en verhuren van vastgoed met zich meebrengt, zijn voor rekening van de gemeente. Daar tegenover staat het continueren van de huidige structurele huuroopbrengst.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. Rijksmonumenten zijn vooralsnog uitgezonderd van het nemen van verplichte maatregelen tot verduurzaming.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

Drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/18/024375/262019

De raad der gemeente Voorschoten;

gelezen het raadsvoorstel 'Wensen en bedenkingen verkoop van het pand Voorstraat 12, Ambachts- en Baljuwhuis van de datum 11 augustus 2021,

overwegende de beraadslagingen in de commissie Burger & Bestuur van 30 september 2021,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 7 september 2021,

gelet op artikel 169 van de Gemeentewet in samenhang met de financiële verordening (artikel 8 lid 1);

besluit:

geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de verkoop van het pand Voorstraat 12, Ambachts- en Baljuwhuis te Voorschoten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 7 oktober 2021

de griffier,

de voorzitter,

Drs. B.J. Urban

drs. N. Stemerding