

BIEDBOEK AMBACHTS- & BALJUWHUIS - VOORSTRAAT 12 VOORSCHOTEN

Inleiding

De gemeente Voorschoten is eigenaar van het object Voorstraat 12 in Voorschoten.

Beter bekend als het Ambachts- & Baljuwhuis.

Het is het voornemen van de gemeente het eigendomsrecht van het object te verkopen.

De verkoop zal geschieden bij inschrijving waarbij deze in twee fasen zal plaatsvinden op basis van een tussentijdse selectie.

Het Ambachts-en Baljuwhuis

Het A&B-huis bestaat in feite uit een tweetal Rijksmonumenten, te weten het Ambachtshuis en het Baljuwhuis.

Beide objecten zijn in eigendom van de gemeente Voorschoten.

Het A&B-huis bestaat uit twee delen:

- enerzijds het Ambachtshuis, wat sedert 1870 eigendom was van Jonkheer Hendrik Adolph Steengracht, Heer van Duivenvoorde, die het na zijn dood in 1912 heeft geschonken aan de gemeente Voorschoten. Er rust een bepaling vanuit het legaat op het Ambachtshuis, dat *'het altijd ten algemene nutte moest worden gebruikt'*;
- anderzijds het Baljuwhuis, wat de gemeente Voorschoten in 1965 heeft aangekocht.

Rond 1980 zijn het Ambachts- & Baljuwhuis samengevoegd tot een nieuw kadastraal perceel en onder één huisnummer gebracht. De aankoop in 1965 van het Baljuwhuis was bedoeld om het Ambachts-en Baljuwhuis in samenhang te restaureren.

De restauratie van het A&B huis is in 1982 gereedgekomen. Het A&B-huis deed jarenlang onder meer dienst als ruimte voor de gemeente Voorschoten voor vergaderingen van raadscommissies, de commissie bezwaarschriften en voor gemeentelijke voorlichtings- of andere bijzondere bijeenkomsten. Inmiddels maakt de gemeente zelf niet of nauwelijks meer gebruik van het A&B-huis.

Het object is gedeeltelijk verhuurd en wordt door de huurder gebruikt op de begane grond als restaurant (Floris V). De zolder wordt door de huurder in gebruik gegeven als expositieruimte aan de Voorschotense Kunstkring (VKK).

De VKK maakt sinds 1965 'om niet' gebruik van voornoemde zolder. De VKK zal het gebruik niet voortzetten en het object per 01 september 2021 hebben verlaten

Monument

Zowel het Ambachts- als het Baljuwhuis zijn Beschermd Monumenten.

Het betreft de monumenten:

- Voorstraat 12, bekend onder nummer 38024
<https://www.monumenten.nl/monument/38024>
- Voorstraat 14, bekend onder nummer 38025
<https://www.monumenten.nl/monument/38025>

Bestemming

Het object is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Centrum" en kent de bestemming "Horeca".

Een andersluidende bestemming kan door het College van B&W in overweging worden genomen waarbij vanzelfsprekend de gebruikelijke publiekrechtelijke besluitvorming gevolgd zal worden.

Een bestemming voor het gebruik in de toekomst dient recht te doen aan – en respecteert - de vastgestelde cultuurhistorische waarden van het Rijksmonument.

Oplevering

Het A&B huis zal worden verkocht en opgeleverd in de huidige verhuurde staat.

Het object wordt grotendeels verhuurd aan Restaurant Floris V, te weten de begane grond en incidenteel de ruimten op de 1^e etage.

De huurovereenkomst is ingegaan op 15 oktober 2003 tegen een aanvangshuurprijs van € 20.500 per jaar ex BTW met een initiële looptijd van 10 jaar.

De overeenkomst voorziet in een recht van huurder tot verlenging van de overeenkomst van twee maal een periode van 5 jaar. De eerste periode is derhalve geëindigd op 15 oktober 2018 waar de tweede periode eindigt per 15 oktober 2023. De opzegtermijn beslaat een periode van één jaar.

Per 28 oktober 2014 is een indeplaatsstelling overeengekomen en vastgelegd waarbij één der oorspronkelijke huurders zijn rechten en plichten heeft overgedragen aan een nieuwe mede-huurder.

De actuele huurprijs bedraagt **€ 25.334,29 per jaar**. Er is geen BTW van toepassing.

Procedure

De verkoop van het A&B Huis zal geschieden bij inschrijving en wel in een tweetal fasen. In fase 1 kan een ieder zijn interesse kenbaar maken door middel van een plan op hoofdlijnen. Het plan dient gebaseerd te zijn op de voorwaarden zoals gesteld in dit biedboek.

Inschrijving dient te geschieden door correcte invulling en ondertekening van het inschrijfformulier, deel uitmakend van het biedboek.

Na sluiting van de termijn van fase 1 zal een commissie van deskundigen een selectie van partijen maken welke worden toegelaten tot fase 2 van de inschrijvingsprocedure.

De commissie bestaat uit deskundigen op het gebied van erfgoed, economie, juridische zaken en procesvoering.

Teneinde tot een zorgvuldige en afgewogen selectie te kunnen komen aan het einde van fase 1 is het gewenst dat de inschrijvingen in deze fase al zo goed en uitgebreid mogelijk worden gedocumenteerd.

In fase 2 zullen de geselecteerde partijen worden uitgenodigd hun plannen nader uit te werken, eventueel toe te lichten en hun voorstel definitief te maken. Deze toelichtende gesprekken zullen plaatsvinden met de commissie van deskundigen.

Aan het einde van fase 2 zal deze commissie het, naar haar breed afgewogen oordeel, best passende voorstel kiezen.

Het besluit van de commissie zal vervolgens als advies worden aangeboden aan het College van B&W dat, na onvoorwaardelijk goedkeuring door de Raad van de gemeente Voorschoten, het definitieve besluit tot gunning zal nemen. Het College van B&W behoudt zich het recht voor om niet over te gaan tot gunning.

Conform de beleidslijn 2016 voor de toepassing van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door de gemeente Voorschoten zal een Bibob onderzoek deel uitmaken van de procedure.

De beoordeling en besluitvorming van de commissie zal plaatsvinden op basis van een gewogen en samenhangende score waarbij de navolgende voorwaarden beoordeeld zullen worden.

- behoud authenticiteit van het object als Rijksmonument
- invulling maatschappelijk karakter van het object
- invulling legaat c.q. publieke functie t.b.v. de gemeenschap van de gemeente Voorschoten
- bijdrage versterking centrumfunctie
- koopsom
- aanvullende (ontbindende of opschortende) voorwaarden

De gemeente realiseert zich dat het object thans nog (gedeeltelijk) verhuurd is en intenties van een eventuele eindgebruiker eerst kunnen worden uitgevoerd nadat de huurovereenkomst is geëindigd en het object tot vrije beschikking is.

Legaat

Het legaat dat rust op het Ambachtshuis dateert uit 1912 en houdt in dat het Ambachtshuis *“ steeds ten nutte der ingezetenen zoveel maar enigszins mogelijk is beschikbaar wordt gesteld zonder onderscheid van richting zoo als de erflater steeds gedurende zijn leven getracht heeft het ten nutte der ingezetenen van Voorschoten te doen strekken “*

De gemeente is zich er van bewust dat het legaat een belangrijke rol speelt in het huidige en toekomstige gebruik.

De gemeente nodigt gegadigden uit om op een eigentijdse en creatieve wijze invulling te geven aan de bedoeling van het legaat.

Aanvullende voorwaarden

De gemeente zal in de koopovereenkomst en de akte van levering de navolgende aanvullende voorwaarden opnemen

- Recht van terugkoop
- Anti speculatiebeding
- Toestemming hypotheek

Projectnotaris

Ohmann Notariaat
ThOF Wassenaar
Gebouw "De Hofcamp"
Hofcampweg 71
2241 KE Wassenaar

Verkopend makelaar

Hoogenraad NVM Makelaars
Haagweg 177
2281 AJ Rijswijk

Agenda

De verkoopprocedure zal het navolgende beoogde tijdschema kennen:

Datum	Activiteit
Donderdag 01 april 2021	Aanmelden Funda en overige media
Woensdag 14 april 2021	Bezichtigen Ronde 1
Vrijdag 16 april 2021	Bezichtigen Ronde 2
Woensdag 21 april 2021	Bezichtigen Ronde 3
Woensdag 28 april 2021	Bezichtigen Ronde 4
Vrijdag 21 mei 2021	Sluiting inschrijving deelnemers Fase 1
Vrijdag 04 juni 2021	Sluiting beoordeling deelnemers Fase 1
Vrijdag 11 juni 2021	Sluiting uitnodiging deelnemers Fase 2
Vrijdag 25 juni 2021	Sluiting inschrijving deelnemers Fase 2
Vrijdag 09 juli 2021	Sluiting beoordeling deelnemers Fase 2
Vrijdag 16 juli 2021	Gunning onder voorwaarden
Indicatie Augustus 2021	Besluit College B&W
Indicatie Augustus 2021	Ondertekening koopovereenkomst onder voorwaarden
Indicatie September 2021	Besluit Raad
Nader te bepalen	Uiterste datum notariële overdracht

Bezichtigingen

Het object kan, LET OP: NA HET MAKEN VAN EEN AFSPRAAK, worden bezichtigd op de navolgende data en tijdstippen:

Woensdag 14 april 2021	13:00 - 16:00 uur	Bezichtigen Ronde 1
Vrijdag 16 april 2021	13:00 - 16:00 uur	Bezichtigen Ronde 2
Woensdag 21 april 2021	13:00 - 16:00 uur	Bezichtigen Ronde 3
Woensdag 28 april 2021	13:00 - 16:00 uur	Bezichtigen Ronde 4

Onder voorbehoud Corona protocol.

Inschrijven

Inschrijving dient te geschieden middels het volledig invullen en ondertekenen van het inschrijfformulier met bijvoeging van de gevraagde documenten.

Gegadigden worden daarnaast uitgenodigd het formulier vergezeld te laten gaan van een toelichtende omschrijving

De vorm van deze toelichtende omschrijving is vrij doch het spreekt voor zich dat een uitgebreide en complete toelichting bijdraagt aan de kwaliteit van de beoordeling.

Inschrijving dient te geschieden middels inzending per email naar voorstraat12@hoogenraad.nl of in hard copy aan het kantooradres van Hoogenraad NVM Makelaars aan de Haagweg 177, 2281 AJ te Rijswijk