

Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

28 SEP 2021
Afdeling Publiekszaken

Aan de Gemeenteraad
van Voorschoten
Leidseweg 25
2252 AL Voorschoten

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

[REDACTED]
Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

Voorschoten, 27 september 2021

Betreft: Voorwaarden voorgenumen verkoop Ambachts- en Baljuwhuis

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Onze vereniging heeft kennis genomen van het voornemen van het College van B&W om het Ambachts- en Baljuwhuis (verder: AB-huis) te verkopen aan Boris Bayer Beheer B.V. te Wassenaar en van het verslag van het verkoopproces en advies van de deskundigen d.d. 15 juli 2021. Binnenkort zal uw Raad in commissieverband en plenair spreken over dit voornemen en vanuit uw positie wensen en bedenkingen aan het College kenbaar maken. Graag geven wij u een aantal zorgpunten in overweging.

Voor onze vereniging staat voorop het behoud van het AB-huis als waardevol Rijksmonument, zowel in de historie van Voorschoten als in het beeld van de Voorstraat, en het waarborgen van een reële invulling van de publieke functie van het Ambachtshuis. De gemeente Voorschoten als verkopende partij dient zich te realiseren dat met deze verkoop tegenstrijdige doeleinden met elkaar verzoend moeten worden. De koper streeft een commerciële exploitatie van het AB-huis na, terwijl de last bij het legaat van de erflater aan de commerciële exploitatie van het Ambachtshuis beperkingen oplegt vanuit een recht en belang van de burger dat voorgaat op het eigendomsrecht van de nieuwe eigenaar.

Het voornemen van het College komt voort uit het deskundigenadvies van 15 juli 2021. Een expertgroep van vier experts heeft vanuit verschillende disciplines advies uitgebracht. De personele samenstelling van de expertgroep is in het advies niet vermeld, maar uit een recent persbericht (Leidsch Dagblad, 24 september 2021) zijn ons de namen van de experts alsnog bekend geworden.



Intenties

In het advies staat: “De aspirant-koper van het Ambachts- en Baljuwhuis valt te typeren als een charismatische vastgoedondernemer. Hij heeft een sterke drijfveer om een portfolio met monumenten op te bouwen en in goede staat achter te laten voor volgende generaties. De monumentale kwaliteit van het pand zal leidend zijn bij het herstel, de instandhouding en het gebruik.” Graag had OGLV onderbouwing van deze stelling in het verslag aangetroffen en met voorbeelden toegelicht. De zorg betreft de mededelingen op internet over aankoop en vervolgens weer na korte tijd verkopen van panden door Boris Bayer Beheer B.V. Raadpleging van de website van Boris Bayer Beheer enige tijd geleden liet een beeld zien van aankopen van grote gebouwencomplexen (o.m. het Hugo de Grootcomplex van de Universiteit Leiden), die vrij kort daarna met grote winst werden doorverkocht.

OGLV heeft kennis genomen van het *antispeculatiebeding* dat in de koopovereenkomst is opgenomen, t.w.:

‘Ter voorkoming van speculatie ten aanzien van het Verkochte geldt de beperking van een anti-speculatieregeling. Indien de Koper in de periode van tien (10) jaar na de eigendomsoverdracht van het Verkochte, het Verkochte verkoopt, wordt een door Koper aan Verkoper verschuldigde boete berekend waarbij de overwaarde van het Verkochte bepalend is.’

OGLV meent dat deze boeteclausule wel zeer onduidelijk is. Hoe gaat de boete berekend worden? Hier moet worden gekozen voor een andere clausule, die helder is en het doorverkopen van ‘het Verkochte’ onaantrekkelijk maakt, bijvoorbeeld de boete betreft de totale overwaarde van ‘het Verkochte’.

De instandhouding en renovatie van het AB-huis en de voorgenomen inrichting als boutiquehotel vereisen een ingrijpende en kostbare verbouwing waar niet direct inkomsten tegenover staan. Rendementsdoelstellingen op korte termijn moeten hier wijken voor een exploitatie die pas op een later moment rendement gaat opleveren. Hier is een koper nodig die met respect voor het bestaande monument zorgvuldig restaureert en renoveert en accepteert dat de kost hier voor de baat uitgaat. Een *langjarige exploitatie* dient hier voorop te staan. Het expertadvies geeft hoog op van de kwaliteiten van de heer Bayer, die - aldus het advies - respect heeft voor de authenticiteit van het pand en voornemens is dit zorgvuldig te verbouwen. Hij zou voornemens zijn een portfolio van monumenten op te bouwen en deze panden in goede staat achter te laten voor volgende generaties (advies, blz. 3, bovenaan). Wij verzoeken uw Raad zich te vergewissen van de goede intenties die Bayer Beheer zegt te hebben met het AB-huis en aandacht te besteden aan de formulering/inhoud van het antispeculatiebeding.

Publieke functie

Essentieel in de discussie rond de verkoop van het AB-huis blijft *de publieke functie van het Ambachtshuis*. De uitwerking daarvan in het advies (blz. 4, bovenaan) schiet ernstig tekort en biedt vrijwel geen garantie op een reële invulling daarvan.

Wij willen er nadrukkelijk op wijzen dat het hier niet gaat om gunstbetoon van de nieuwe eigenaar, maar om een onvervreemdbaar recht van de Voorschotense bevolking, waarvan wij ook aannemen, dat dit in een kettingbeding in de koopovereenkomst is opgenomen

In het verslag lezen wij als toelichting op de invulling van het legaat: “De gedachtevorming gaat op dit moment uit naar het inrichten van een trouwlocatie en een boutique hotel, met handhaving van de horecafunctie. Verder kan de trouwruimte 1x per week gedeeltelijk worden gebruikt door een, in overleg met de gemeente bedoelde partij, vrij van huur en het algemeen belang dienende.”

In het Leidsch Dagblad konden wij lezen, dat volgens wethouder Spil aan de bij het legaat behorende plicht om de publieke functie te behouden wordt voldaan. Bayer wil een trouwzaal maken. Die wordt eens in de week om niet aan een Voorschotense instelling beschikbaar gesteld. Aan wie weet ze nog niet. Dat moet nog worden uitgewerkt.

De heer Bayer in dezelfde krant: Het is mijn intentie om een trouwzaal te maken, maar of het lukt weet ik dus niet. Of er inderdaad een boutique hotel komt, weet hij om diezelfde reden ook nog niet. “De gemeente wilde dat. Ik wist nog niet eens wat een boutique hotel was. Ik dacht aan een winkel met spijkerbroeken”.

De vraag kan worden gesteld hoe de publieke functie nu wordt veilig gesteld voor de burgerij van Voorschoten. Een trouwlocatie lijkt OGLV een commerciële activiteit. Het een dag per week een deel van een ruimte ter beschikking te stellen aan een nog onbekende Voorschotense instelling is - evenals het antispeculatiebeding - wel heel vaag geformuleerd.

In onze voorgaande brief aan uw Raad van 24 juni 2020 gaven wij aan welke garanties wij voor ons zien om de publieke functie een reële kans te geven: een *huisoverleg onder deskundig en/of onafhankelijk voorzitterschap*, dat aangevraagde data inplant onder de garantie dat deze later niet meer om commerciële redenen kunnen worden overschreven. Wij realiseren ons hierbij dat de Ambachtszaal naar verwachting slechts een beperkte functie kan vervullen als podium voor plaatselijke evenementen, aanvullend op de podiumfaciliteiten van de in voorbereiding zijn multifunctionele accommodatie. De koper hoeft dus niet te vrezen voor een grote toevloed aan aanvragen. Los van de vraag of 52 dagdelen (en niet 150 dagen zoals eerder de norm was geformuleerd) “een verdedigbare invulling van het legaat” is, de norm van 1x per week is onnodig beperkend. De zinsnede “, in overleg met de gemeente bedoelde partij,” in het expertadvies roept ook vragen op.

Verder ontbreekt een boeteclausule op schending van het ter beschikking stellen voor de publieke functie (door de eigenaar en de horeca-exploitant) en lezen wij ook niets over een *kettingbeding* dat garandeert dat een mogelijke toekomstige nieuwe eigenaar of horeca-exploitant eveneens aan de geldende uitwerking van de publieke functie gebonden zijn. Als die eisen in het biedboek te beperkt zijn geformuleerd, kan te snel worden geconcludeerd dat de voorgenomen uitwerking

een verdedigbare invulling van het legaat is terwijl dat zoals het nu staat geformuleerd niet zo is.

Tenslotte herhalen wij nadrukkelijk ons pleidooi om de opbrengst van de voorgenomen verkoop van het AB-huis (€ 1,4 mln.) te reserveren voor de in voorbereiding zijnde multifunctionele accommodatie.

Wij maken ons sterk voor een Ambachtshuis dat zijn rol in het plaatselijk leven kan blijven vervullen. Het is aan uw Raad om in het kader van “wensen en bedenkingen” de benodigde voorwaarden te scheppen. Wij hopen met het voorgaande de nodige bouwstenen daarvoor te hebben aangedragen. Tot nader overleg en toelichting zijn wij graag bereid.

Met vriendelijke groet,

, voorzitter

, secretaris

C.c. College van B&W