



## VOORBLAD

## Voorstel aan de Raad

---

*Zaaknummer:* 18/024375/207965

*Datum collegebesluit:* dinsdag 6 oktober 2020

*Datum commissievergadering:* 29 oktober 2020

*Datum raadsvergadering:* 12 november 2020

*Soort Voorstel:* Adviesnota

*Onderwerp:* Verkoop Voorstraat 12-14 (Ambachts- en Baljuwhuis)

*Portefeuillehouder:* Marcel Cramwinckel

*Programma:* Ruimtelijke Ontwikkeling

*Kernboodschap:* *Het college heeft geconcludeerd dat het voorstel tot verkoop van Voorstraat 12-14 ( het Ambachts- en Baljuwhuis) moet worden ingetrokken. Het college vraagt de raad of ze deze conclusie deelt. Het college vraagt de raad in te stemmen met het voornemen van het college tot een openbare verkoop onder voorwaarden.*

*Bijlagen:* Ja  
Bijl.1.Randvoorwaarden verkoop Voorstraat 12-14 (Ambachts- en Baljuwhuis)

*Beslispunten*

- 1) Zich uit te spreken dat de conclusie van het college wordt gedeeld om niet tot verkoop over te gaan van Voorstraat 12-14 (Ambachts—en Baljuwhuis) in de huidige vorm aan de zittende huurder omdat voor een verkoop op basis van een voorstel van slechts één gegadigde geen raadsmeerderheid bestaat;
- 2) In te stemmen met het voornemen tot verkoop bij openbare inschrijving onder de voorwaarden zoals opgenomen in de bijlage Randvoorwaarden verkoop;
- 3) Het college te verzoeken de uitkomsten van de verkoopprocedure voor te leggen via de wensen en bedenkingenprocedure, conform de financiële verordening van de gemeente Voorschoten, artikel 8, lid 1 c en daaraan voorafgaand geen onomkeerbare verkoopbesluiten te nemen.

*Relatie met:*

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie: Motie 121
- Schriftelijke vragen:

## Adviesnota aan de Raad

### Onderwerp

*Verkoop Voorstraat 12-14 (Ambachts- en Baljuwhuis)*

### Samenvatting

Het college heeft zich beraden op de gedachtenwisseling in de commissie burger en bestuur van 2 juli jongstleden over de collegevoorstellen tot verkoop van de Voorstraat 12-14 (Ambachts- en Baljuwhuis). In die collegevoorstellen is ook de voorgeschiedenis beschreven. Deze gedachtenwisseling vond plaats tegen de achtergrond van motie 121 uit 2019, waarin werd gevraagd aan het college om geen onomkeerbare besluiten te nemen in de overigens niet ter discussie gestelde verkoopprocedure. Het college heeft die motie destijds overgenomen vanuit de breed gedeelde opvatting in de raad dat een collegebesluit tot verkoop in deze casus dient te steunen op tenminste een raadsmeerderheid.

### Conclusies van het college

De hoofdconclusie die het college trekt uit de commissievergadering is dat er geen raadsmeerderheid is voor het collegevoorstel om tot verkoop over te gaan aan de zittende huurder. Er is wel een meerderheid denkbaar voor verkoop, maar op basis van een keus uit meerdere opties. Enkele fracties zijn tegen verkoop. Gebleken is verder dat een aantal bij erfgoed en cultuur betrokken organisaties in het dorp zich heeft uitgesproken. Onder een aantal randvoorwaarden bestaat in beginsel steun bij zowel OGLV, VKK, de Cultuurfabriek, alsook de stichting Duivenvoorde, om elk vanuit hun eigen verantwoordelijkheid mee te werken aan de uitwerking van het collegevoorstel als de raad daartoe zou besluiten.

### Beëindiging onderhandelingen met zittende huurder

Gelet op de voornoemde politieke verhoudingen in de gemeenteraad meent het college dat voor een verkoop op basis van een voorstel van slechts één gegadigde geen raadsmeerderheid bestaat. Daarom heeft het college besloten de onderhandelingen met de zittende huurder te beëindigen.

### Vervolg

Het college ziet wel mogelijkheden tot verkoop, maar dan op basis van een openbare procedure met meerdere gegadigden. Waarom verkoop?:

- a. Een beleidsuitgangspunt is dat het in eigendom hebben van vastgoed geen kerntaak voor de gemeente is;
- b. De gemeente houdt in principe alleen vastgoed in eigendom als dat wettelijk is voorgeschreven, wenselijk of noodzakelijk is voor eigen gebruik of voor het met huisvesting ondersteunen van maatschappelijke activiteiten die tot de kerntaak van de gemeente horen. Dat is bij het Ambachts- en Baljuw huis niet het geval.
- c. Verkoop kan een bijdrage leveren aan de revitalisering van het centrum en het behouden van de bestaande -of stimuleren van een nieuwe- aantrekkelijke functies voor het toerisme in Voorschoten;
- d. Verkoop staat niet in de weg aan het behouden van het rijksmonumentale karakter om te borgen dat het zogenaamde 'DNA van Voorschoten' behouden blijft. De monumentale

status is bij verkoop goed geborgd vanuit bestaande wet- en regelgeving. Door bij de verkoop ook nog enkele civielrechtelijke bepalingen op te nemen en door bij de af te geven omgevingsvergunning randvoorwaarden te stellen wordt dit behoud van het karakter extra beschermd;

- e. Het behouden van de publieke functie -op grond van het legaat dat rust op het Ambachtshuis- kan, zo blijkt ook uit notarieel advies, goed worden beschermd door bij de verkoop voorwaarden te stellen, die als kettingbeding worden opgelegd aan een toekomstige eigenaar.
- f. Verkoop leidt tot een aanzienlijke eenmalige opbrengst ten gunste van de algemene reserve. Dit draagt bij aan het financieel herstel zoals beschreven in het Herstelplan (2017). Daar maakte dit object destijds weliswaar geen onderdeel vanuit, maar andere objecten die daar wel onder vielen gaan vermoedelijk niet worden verkocht ( zwembad, gemeentehuis).Verkoop brengt ook met zich mee dat de kosten gemoeid met het inhalen van uitgesteld onderhoud wegvallen en dat de onderhouds- en beheerisico's (leegstand) die het eigendom en verhuren van vastgoed meebrengt, komen te vervallen, evenals de huidige structurele huuropbrengst;

### **Beoogd effect**

Verkopen via openbare inschrijving onder de Randvoorwaarden verkoop van de Voorstraat 12-14 (zie bijlage Randvoorwaarden verkoop).

### **Kantttekeningen Risico's**

1.1 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 moeten dan ook, aanvullend op de wettelijke waarborgen, goed worden uitgewerkt.

1.2 De kandidaat koper die als enige gegadigde het afgelopen jaar met de gemeente heeft onderhandeld, zou kunnen overwegen een claim in te dienen bij de gemeente. Dit naar aanleiding van het besluit de verkoop stop te zetten en niet aan hem als enige gegadigde te verkopen. De kans op een succesvolle aanspraak van de kandidaat koper op verkoop is vrijwel nihil, omdat nadrukkelijk het voorbehoud is gemaakt van instemming van het college en de raad;

### **Consequenties**

1.3 De huurovereenkomst met de huidige huurder loopt nog tot 2023 en er kan een traject ingezet worden om de op dit moment niet-marktconforme huurprijs te verhogen, waarmee de eigenaar/verhuurder op enig moment marktconforme huurinkomsten zou kunnen genereren.

1.4 De gemaakte kosten in het traject voor verkoop aan één gegadigde en de extra kosten voor het verkooptraject bij openbare inschrijving, zullen moeten worden verwerkt en alleen met een definitieve verkoop kunnen worden verrekend ten laste van het verkoopresultaat;

1.5 Als eigenaar/verhuurder moet de gemeente de kosten voor haar rekening nemen die gemoeid zijn met het inhalen van uitgesteld onderhoud en de structurele lasten die jaarlijks verbonden zijn aan het instandhouden van een rijksmonument;

1.6 Als eigenaar/verhuurder houdt de gemeente de risico's van het hebben en beheren van vastgoed (bijv. leegstandsrisico's);

1.7 De potentiële eenmalige opbrengst ten gunste van de algemene reserve vervalst. Het gebouw wordt weer opgenomen in het Beheerplan Vastgoed, waarmee een structurele last op jaarbasis van circa € 50.000 voor het onderhoud en beheer is gemoeid. Dit structurele bedrag, alsmede een eenmalig bedrag ter hoogte van de verkoopopbrengst, kunnen niet meer worden ingezet voor versterking van de gemeentelijke financiën dan wel de aanwending voor andere doelen met in achtname van de daarvoor afgesproken spelregels in de nota schuldbeheersing.

1.8 Voor de gebruiker VKK geldt dat de gebruikssituatie gewijzigd wordt, waarbij sprake is van het 'om niet' gebruiken van het gemeentelijk eigendom, naar een situatie van minimaal kostendekkende (onder)verhuur;

1.9 Niet uitgesloten is dat de zittende huurder en hoofdgebruiker plannen zal indienen bij de gemeente als verhuurder voor een interne verbouwing van het gehuurde tot een kleinschalig hotel.

1.10 Gelet op de veranderde situatie is beantwoording van de gestelde vragen over de uitwerking van het ingetrokken collegevoorstel op dit moment niet opportuun.

1.11 De geschetste consequenties kunnen beïnvloed worden door de gevolgen van de corona pandemie.

### **Communicatie/Inwonersparticipatie**

Over het voornemen tot verkoop heeft participatie plaatsgevonden via een dorpsdialoog. Over het onderhavige besluit is een persbericht en interview gepland. Communicatie naar de heer Kriek verloopt via brief en toelichting daarop. Organisaties VKK, OGLV, Cultuurfabriek en OVV worden geïnformeerd.

### **Financiën**

Gevolgen variëren afhankelijk van verkopen of in eigendom houden. Bij verkoop vervallen de structurele onderhoudslasten en eigenaarsrisico's. Er ontstaat een éénmalige opbrengst ten gunste van het jaarrekeningresultaat die volgens de regels van de nota schuldenbeheersing wordt toegevoegd aan de algemene reserve, dan wel volgens de spelregels in die nota voor andere doelen kan worden aangewend.

Bij het behouden van het pand in de vastgoedportefeuille zullen de structurele lasten die jaarlijks verbonden zijn aan het instandhouden van het gebouw moeten worden opgenomen in het Beheerplan Vastgoed, waarmee een structurele last op jaarbasis van circa € 50.000 voor het onderhoud en beheer is gemoeid. Het uitgestelde onderhoud moet worden aangepakt. Mede afhankelijk van het verloop van de gesprekken over huur, ontstaan eventueel meer huurinkomsten. De financiële gevolgen zullen, afhankelijk van de voortgang, in de begroting worden verwerkt via de planning en controlcyclus 2021.

### **Duurzaamheid**

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

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,  
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,  
burgemeester

## Besluit

Zaaknummer: 18/024375/207965

De raad der gemeente Voorschoten;

Overwegende dat,

- a. het Ambachts- en Baljuwhuis een rijksmonumentale status heeft en tot de karakteristieke elementen van Voorschoten behoort;
- b. dat voor een goede bescherming van dit erfgoed wetgeving bestaat en civielrechtelijke instrumenten inzetbaar zijn;
- c. dat het in eigendom hebben van erfgoed of vastgoed niet tot de kerntaken van de gemeente behoort;
- d. dat het wenselijk is het op het pand rustende legaat te respecteren en dat hierin door civielrechtelijke afspraken kan worden voorzien;
- e. dat verkoop op basis van een openbare procedure leidend tot een keuze uit meerdere voorstellen wenselijk is;
- f. dat verkoop bijdraagt aan de versterking van de gemeentelijke financiën.

Gelet op het door de raad aangenomen amendement 112,

Besluit,

- 1) zich uit te spreken dat de conclusie van het college wordt gedeeld om niet tot verkoop over te gaan van Voorstraat 12-14 (Ambachts—en Baljuwhuis) in de huidige vorm aan de zittende huurder omdat voor een verkoop op basis van een voorstel van slechts één gegadigde geen raadsmeerderheid bestaat;
- 2) in te stemmen met het voornemen tot verkoop via openbare inschrijving onder de voorwaarden zoals opgenomen in de bijlage Randvoorwaarden verkoop;
- 3) het College te verzoeken om voor 1 maart 2021 de volgende procedure af te ronden:
  - a. het uitzetten van een openbare inschrijving;
  - b. na de openbare inschrijving over te gaan tot een selectie van het meest geschikte plan;
  - c. een hieruit eventueel voortvloeiend voornemen tot verkoop voor te leggen via de wensen en bedenkingenprocedure, conform de financiële verordening van de gemeente Voorschoten, artikel 8, lid 1 c,  
Dit voorstel gaat vergezeld van een toelichting die in ieder geval een overzicht van de ontvangen reacties bevat, de wijze van beoordeling en het gevolgde proces beschrijft.
- 4) het College te verzoeken om voorafgaand aan de wensen en bedenkingenprocedure geen onomkeerbare verkoopbesluiten te nemen alsmede het College te verzoeken om een eventueel verkoopbesluit te baseren op een meerderheid van de raad.
- 5) de bestaande randvoorwaarden (in de bijlage van het raadsvoorstel) te vervangen door de randvoorwaarden die als bijlage van dit amendement zijn toegevoegd [nieuwe bijlage bijgevoegd bij dit getekende besluit].

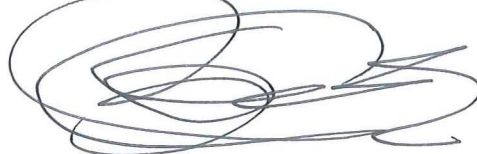
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Voorschoten,  
gehouden op 12 november 2020.

de griffier,



Drs. B.J. Urban

de voorzitter,



Ch. B. Aptroot



# BIJLAGE RANDVOORWAARDEN

Bijlage bij besluit gemeenteraad 12 november 2020

## Randvoorwaarden verkoop Voorstraat 12-14 (Ambachts- en Baljuwhuis)

Datum: 5 november 2020

Zaaknr.: Z/18/024375/207974

Het college heeft besloten over te gaan tot verkopen bij openbare inschrijving (meerdere gegadigden), met inachtneming van de hieronder gestelde randvoorwaarden.

### Algemeen

#### Rijksmonument en legaat

- Een bestemming voor het gebruik in de toekomst doet recht aan het authentieke karakter van het rijksmonument;
- Er wordt ook na verkoop recht gedaan aan het legaat dat rust op het Ambachtshuis.

#### Economische betekenis

- De verkoop moet bijdragen aan de versterking van het centrum met respect voor het erfgoedkarakter.

#### Open inschrijving

- Er wordt een verkoopprocedure aangehouden zonder vooraf geselecteerde partijen.

#### Deskundigengroep

- De verkoopprocedure wordt begeleid door een nog in te stellen groep van onafhankelijke deskundigen die vanuit diverse invalshoeken (erfgoed, economie, juridisch, verkoopproces), het college adviseert.

#### Afronding van de verkoopprocedure

- Het college legt een eventueel voornemen tot verkoop via de wensen- en bedenkingenprocedure, conform de financiële verordening van de gemeente Voorschoten, artikel 8, lid 1 c, voor aan de raad.
- Het college neemt voorafgaand aan de wensen- en bedenkingenprocedure geen onomkeerbare beslissingen over de verkoop.
- Het college baseert een eventueel definitief verkoopbesluit op een meerderheid van de raad.

## **Voorstel**

1. De kandidaat-koper dient een voorstel op te stellen waarin ten minste is opgenomen:
  - a. hoe de authenticiteit van het object evenals het maatschappelijk karakter en de publieke functie van het object wordt ingevuld ten behoeve van de gemeenschap van de gemeente Voorschoten;
  - b. hoe het voorstel een bijdrage levert aan de versterking van de centrumfunctie van de gemeente Voorschoten;
  - c. een koopprijs (kosten koper), voor welk bedrag de kandidaat-koper het object wil verwerven;
  - d. hoe de kandidaat-koper tegemoetkomt aan de gestelde juridische randvoorwaarden.
2. Het is aan het college om te beoordelen of een voorstel aan de in dit document genoemde randvoorwaarden voldoet.
3. Bij de beoordeling van de verkoopvoorstellen van de kandidaat-kopers dienen de punten zoals genoemd onder 1a t/m 1d, op een schaal van 1-10, op alle punten tenminste een voldoende te scoren. Voldoende is vanaf 6 punten en hoger.
4. Bij het beoordelen van de verkoopvoorstellen op de punten, zoals genoemd onder 1a t/m 1d, moet een evenwichtige balans worden bepaald in de verhouding prijs-kwaliteit.
5. Het object wordt verkocht in verhuurde staat waarin het zich thans nu bevindt.

## **Uitwerking deelaspecten**

6. Mede op basis van een of meerdere actuele en gewaarmerkte taxatie(s) bepaalt de gemeente de marktwaarde waar biedingen aan worden getoetst. De taxaties geven de marktwaarde in het economische verkeer weer;
7. De kandidaat-koper moet in zijn voorstel ten aanzien van de toekomstige exploitatie een beschrijving bevatten omtrent het toekomstige gebruik, eventueel ondersteund met schetsen of tekeningen;
8. De kandidaat-koper moet verklaren bekend te zijn met de rijks monumentale status van het object in haar omgeving en moet verklaren alle bijbehorende bepalingen, rechten en verplichtingen die verbonden zijn aan deze rijks monumentale status op zich te nemen;
9. In de koopovereenkomst wordt een voorkeursrecht en/of anti-speculatiebeding opgenomen ten gunste van de gemeente Voorschoten. Mocht het object in de toekomst worden verkocht, dan zal de gemeente als eerste in de gelegenheid worden gesteld tot (terug)koop over te gaan tegen dan geldende marktconforme voorwaarden. Daartoe wordt een kwalitatief beding opgenomen dat stelt dat het object niet mag worden bezwaard met een hypothecaire verplichting of een erfdienstbaarheid, zonder toestemming van de gemeente Voorschoten;
10. De stichting Duivenvoorde zal bij eventuele verkoop in de toekomst ook in de gelegenheid worden gesteld het object aan te kopen, als de gemeente dat niet zou kunnen of niet zou willen;
11. Conform de beleidslijn 2016 voor de toepassing van de wet bevordering integriteitsbeoordelingen door de gemeente Voorschoten zal een Bibob onderzoek deel uitmaken van een verkooptransactie;

12. Een door het college van b en w in te stellen onafhankelijke deskundigengroep adviseert het college over de invulling van de publieke functie en andere aspecten van de voorstellen en zal bestaan uit:
  - a. Erfgoeddeskundige;
  - b. Juridisch deskundige;
  - c. Economisch deskundige.

De deskundigengroep kan ander advies van deskundigen op deelaspecten inwinnen en voert overleg met de verkopend makelaar.

13. De gemeente draagt het object over met inachtneming van het "*nemo plus*" beginsel, dat maakt dat verkoop plaatsvindt, inclusief de daarbij behorende verplichtingen uit het legaat, die middels een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting aan koper en opvolgende eigenaren wordt opgelegd;
14. De voorwaarde van het legaat, welke als kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting wordt opgenomen, is: *'dat de eigenaar het object steeds ten nutte der ingezetenen van de gemeente Voorschoten, zoveel maar enigszins mogelijk is, beschikbaar zal stellen zonder onderscheid van richting, zoals de erflater steeds gedurende zijn leven getracht heeft het ten nutte der ingezetenen van Voorschoten te doen strekken'*;
15. Om naleving van het legaat te borgen wordt in de notariële akte een boetebeding opgelegd indien de verplichting wordt geschonden om de naleving te borgen. De boete is € 25.000,- per jaar, bij niet naleving van het beding;
16. De gemeente heeft in het object een tweetal schilderijen hangen die zij in bruikleen heeft van Genootschap Noorthey. Aan deze bruikleen ligt een overeenkomst ten grondslag. Als het object wordt verkocht zal Genootschap Noorthey moeten worden geïnformeerd en zal de gemeente met de nieuwe eigenaar in overleg treden met het Genootschap over een eventuele beëindiging en/of voortzetting van de bruikleen.

