

Verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis via een open inschrijving. Verslag van het verkoopproces en advies aan College van B&W en Raad van Voorschoten

15 juli 2021

Vraagstelling

De gemeenteraad van Voorschoten heeft aan het college van B&W gevraagd om de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis op basis van een open inschrijving vorm te geven. Daarmee is de eerdere intentie van het college van B&W om het pand aan de huidige huurder te verkopen, achterhaald.

Het college van B&W heeft besloten om de begeleiding van het verkoopproces via open inschrijving neer te leggen bij een onafhankelijke groep van experts. De experts vertegenwoordigen vier disciplines:

- Makelaardij en marktkennis
- Notariaat, met name gericht op de bepaling in het legaat van het Ambachts- en Baljuwhuis over medegebruik voor een publieke functie
- Monumentenexpertise, met name gericht op het scheppen van voorwaarden voor het doorgeven van het monument in duurzame staat
- Ondernemerschap, met name gericht op de betekenis van de transactie voor het centrum van Voorschoten.

De expertgroep brengt thans verslag en advies uit.

Verkoopstrategie

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 verkopende partij – de gemeente – geen onduidelijkheid kan bestaan; we komen verder in dit verslag op die intenties terug. Tegelijkertijd ging het om een zeer gevoelig 'ecosysteem': een bijzonder gebouw met een bijzondere waarde – gevoelsmatig, historisch, monumentaal - in een bijzondere omgeving. Het bijzondere gebouw vraagt om een bijzondere koper: integer, ondernemend, begripvol voor de omgeving. Om het plat te zeggen: het zoeken was niet naar snel geld, maar naar visie, duurzaamheid en financiële zekerheid op langere termijn.

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. De samenstelling van het biedboek – integraal als bijlage bij dit adviesrapport gevoegd – heeft veel tijd gekost. De samenstelling heeft plaatsgevonden in overleg met de betrokken wethouder, ter vastlegging van de gemeentelijke intenties en criteria. Gedurende de marktvraag, de selectie, de gesprekken met partijen en het opstellen van het advies door de expertgroep, is er geen contact geweest met het college van B&W, ter borging van de autonomie van de expertgroep. Tijdens het hele verkoopproces zijn de leden van de expertgroep anoniem gebleven (op hun voornamen na tijdens gesprekken met bidders), met uitzondering van de behandelend makelaar.

Werking van het 'level playing field'

Het Ambachts- en Baljuwhuis is in de etalage gezet via alle gebruikelijke vastgoedkanalen.

De expertgroep had niet op voorhand een verwachting van de respons uit de markt. Het biedboek is vijftien keer opgevraagd. Is dat veel, is dat weinig? Het is voldoende om te kunnen concluderen dat de verkoopintentie gesignaleerd is: er was markttransparantie. Maar het was tegelijkertijd een signaal dat de complexiteit van pand en verkoopvoorwaarden het pand niet tot een allemans object maakten.

Negen partijen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot bezichtiging. De expertgroep heeft grote waardering voor de gastvrijheid tijdens de bezichtigingen betoond door de huidige huurder.

Er zijn binnen de termijn vier biedingen binnengekomen.

Bij een gelijk speelveld hoort stellig een bescherming van de bieders: biedingen bevatten marktgevoelige informatie. Zij zijn eigendom van de bieders en de niet-geselecteerde biedingen blijven geheim. We kunnen alleen rapporteren over de geselecteerde bieding, de aspirant-koper.

We maken er slechts één opmerking over. Een van de bieders was een bovenregionale monumentenstichting, die het pand voor één euro zou willen overnemen. De stichting ziet zichzelf als een 'last refuge', als de laatst denkbare oplossing voor een pand waar verder geen strategieën meer voor zijn. Het is beleid van de stichting alleen in beeld te komen wanneer er geen concurrenten zijn. Rondom het Ambachts- en Baljuwhuis was stellig wel concurrentie. Het door de raad gewenste 'level playing field' sloot de route naar de stichting feitelijk af. De expertgroep is nog wel met de stichting in gesprek gegaan, maar het ging feitelijk niet meer om een toelichting bij een bieding, maar om een kennismaking. Een inhoudelijke weging was niet meer aan de orde.

Met alle vier de bieders is gesproken. Zoals zojuist betoogd, kan en mag de expertgroep alleen ingaan op de geselecteerde aspirant-koper.

Criteria en koper

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

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.

Een mogelijke zesde criterium zou zijn het stellen van aanvullende of ontbindende voorwaarden aan de koop, mocht daar tijdens het proces aanleiding toe zijn.

Er is overwogen om de vijf criteria van een 'gewicht' te voorzien. Daar is niet voor gekozen. Uiteindelijk gaat het om de samenhang. Het zoeken was dus ook niet naar de meestbiedende. Het zoeken was naar een bidder met een evenwichtig pakket uit alle vijf criteria.

De expertgroep is tot een unanieme beoordeling van de biedingen uit de vrije inschrijving gekomen. Het advies aan het college van B&W en de gemeenteraad is om het Ambachts- en Baljuwhuis onder voorwaarden te verkopen aan Boris Bayer Beheer B.V., statutair gevestigd te Wassenaar. De heer Boris Bayer is enig aandeelhouder en bestuurder van deze B.V.

Hieronder lichten wij dit advies toe aan de hand van de criteria.

Behoud authenticiteit van het object als Rijksmonument

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.

Het vertrouwen in de bieding wordt verder onderbouwd door de reeds gevestigde samenwerking van aspirant-koper met een ervaren restauratiearchitect (die deelnam aan een biedingsgesprek). De filosofie bij het aanpassen van het monument ten behoeve van een nieuwe functie is de reversibiliteit: alles wat je toevoegt aan het Ambachts- en Baljuwhuis moet op enig moment te verwijderen zijn zonder aantasting van de monumentale waarden. Dat zijn goede uitgangspunten voor de instandhouding van het Ambachts- en Baljuwhuis.

Het toekomstbestendig maken van het Ambachts- en Baljuwhuis door het nemen van maatregelen die het energetisch vermogen verhogen is wenselijk, aldus de aspirant-koper. Met de kanttekening dat energiemaatregelen zich wel moeten verhouden tot de vastgestelde cultuurhistorische waarden van het pand. Ingrepen ter verhoging van het energetisch vermogen van het pand, kunnen een beperking betekenen van de reversibiliteit.

Invulling van het maatschappelijk karakter van het object, inclusief omgaan met huidig gebruik

De aspirant-koper is bekend met het bestaande huurcontract en is bereid hieromtrent de dialoog met de huurder te zoeken. Financieel gesproken is er geen verdien noodzaak. De exploitant van het pand zal te maken krijgen met huurprijzen op basis van marktnormen en niet op basis van de kosten voor verwerving en herstel.

Het inbrengen van een nieuwe functie - naast continuering van de bestaande horecafunctie – ligt wel in de verwachting. De eerste gedachten gaan uit naar een boutique hotel. Dat is wellicht niet een heel originele invulling, maar het past wel bij het gebouw, is vorm te geven binnen het uitgangspunt van reversibiliteit, past in de gemeentelijke centrumvisie voor Voorschoten en zorgt voor een commerciële drager.

De aspirant-koper zal de benodigde procedures doorlopen ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging, het aanpassen van het gebouw en de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument. Vooroverleg met de gemeente en de gemeentelijke commissie die het college van B&W adviseert over vergunningaanvragen voor cultureel erfgoed, is hierbij het uitgangspunt. De expertgroep gaat ervan uit dat tussen aspirant-koper en gemeente een welwillende dialoog zal worden gevoerd. Alle ingrediënten voor een goed resultaat zijn er.

Invulling legaat dan wel publieke functie voor de gemeenschap van Voorschoten

De tekst van het legaat luidt:

“dat het Ambachtshuis steeds ten nutte der ingezetenen zooveel 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 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.

De expertgroep vindt dit uitgangspunt een verdedigbare invulling van het legaat. De expertgroep verwacht dat de aspirant-koper als liefhebber van monumenten zich zal inspannen om Voorschoten van het pand mee te laten genieten.

Bijdrage versterking centrumfunctie

Begin 2020 heeft de gemeenteraad het rapport ‘Stadsdorp in beweging – Centrumvisie voor Voorschoten’ vastgesteld. Hoofdlijnen in die visie zijn onder meer:

- Het centrum van Voorschoten moet, zoals zoveel dorpscentra, hard werken om op de kaart te blijven, de vergrijzing te doorstaan en nieuwe functionaliteiten te vinden. In dat kader zijn dringend nieuwe en innovatieve investeringen in het centrum gewenst
- Die nieuwe investeringen moeten niet alleen fysiek bij het dorp passen, maar ook dynamiek toevoegen
- Ook het samenwerkingsklimaat behoeft versterking. De visie houdt een pleidooi voor een goed georganiseerd centrummanagement
- Daar hoort ook bij een verbetering van de sfeer tussen ondernemers en gemeente. Voortgaande discussies op microniveau over verkeer, terrassen, overlast en gebruiksfuncties tussen ondernemers en gemeente zijn niet in het belang van het centrum. De ondernemers zouden zich moeten toerusten voor meer zelfstandigheid: zelf draagvlak voor activiteiten verwerven onder bewoners en bezoekers, zelf overlast reguleren.

De expertgroep voor de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis heeft zich bij de selectie van de bieding rekenschap gegeven van deze context. Het centrum is aan de ene kant toe aan rust – een einde aan de houdgreep waarin ondernemers en gemeente elkaar in sommige dossiers houden – en aan de andere kant juist aan nieuwe dynamiek – investeerders die het centrum meetrekken en nieuw elan geven. De visie plaatst investeringen in het licht van de aanstaande Omgevingswet: de regie over de ruimte door gebruikers van die ruimte moet versterkt worden en de gemeente moet in de rol komen van coproducent, in plaats van in die van kop van jut. Dat stelt eisen aan de dialoogkwaliteit.

Het Ambachts- en Baljuwhuis is de eerste grote investering in het centrum sinds de vaststelling van de centrumvisie. Er is dus veel aan gelegen dat de transactie van het Ambachts- en Baljuwhuis in de

filosofie van de Omgevingswet past en tot een goede dialoog leidt tussen partijen: de nieuwe eigenaar, de huurder, de gemeente, de centrumondernemers en de bewoners.

Het type ondernemerschap waar de aspirant-koper voor staat, heeft consequenties voor de context van het Ambachts- en Baljuwhuis: het centrum van Voorschoten, de filosofie van de Omgevingswet en de noodzakelijke verbetering van sfeer en samenwerking. Een gedreven en charismatische ondernemer kan veel betekenen voor een gebied: een scherpe visie, een trendsettende investering, een hoog kwaliteitsniveau en zicht op innovaties. Met gedrevenheid kun je veel dynamiek uitlokken. Mogelijk wordt het Ambachts- en Baljuwhuis een mooi voorbeeld van de 'vlikobak metafoor'. In de centrumvisie wordt die metafoor als volgt omschreven:

De vernieuwing van Voorschoten is meer een zaak van heel veel kleine ingrepen dan van een groot en overheidsgeleid masterplan. Een voorbeeld van hoe dat praktisch werkt, is de 'vlikobak metafoor'. Die metafoor komt uit de nadagen van de stadsvernieuwing in de grote steden, in de jaren tachtig. De stadsvernieuwing begon met de grote complexen in collectief bezit: het eigendom van de gemeentelijke woningbedrijven (die toen nog bestonden) en van de corporaties. Zo kon je massa maken. Aan het einde kwamen de wijken met veel particulier bezit in zicht. Dat was veel moeilijker: waar te beginnen? De vlikobak metafoor is afkomstig uit zo'n wijk: vergrijsd en wat haveloos (bewoners investeren de laatste twintig jaar van hun leven amper meer in hun huis). Op enig moment komt een jong pioniersgezin de straat binnen, zet een bouwcontainer neer en begint te timmeren. Als de 'timing' goed is en dat gezin krijgt de nodige steun in het nemen van een moedige, pionierende investeringsbeslissing, kan het zijn dat twee jaar later de hele straat vol vlikobakken staat. Wat de publieke dienst moet doen, is het signaleren en honoreren van dat voorloperschap: alle steun voor dat pionierende gezin. Dat klinkt plausibel, praktisch en kleinschalig, maar het vergt wel een bepaalde 'mindset'. De ruimtelijke planning is stevig geworteld in het gelijkheidsrecht: de voorschriften gelden voor iedereen. En nu moet je ruim baan geven aan enkelingen, alleen maar omdat je hoopt dat ze als pioniers gaan zorgen voor een zwaan-kleef-aan effect. Daar zit een zekere paradox in: om praktisch en kleinschalig handelen mogelijk te maken, heb je een vergaande visie voor acht of twaalf jaar nodig. De pioniers moeten immers weten dat ze welkom zijn.

Maar er kleven ook risico's aan gedrevenheid en charisma. Dergelijke ondernemers kunnen door roeien en ruiten gaan en veel aandacht naar zich toetrekken vanuit de omgeving. Er zijn twee kanten aan de medaille: een sterke visie roept onvermijdelijk weerstand op en heeft tijd nodig om te landen. Succes komt niet vanuit een routine.

Er is wel een spagaat: bouwen en ondernemen in een historisch bepaalde omgeving vergt niet alleen visie en dadendrang, maar ook zorgvuldigheid, overleg en geduld. De oplossing moet in de context gezocht worden. De teambuilding om de ondernemer heen is daarin doorslaggevend: een visie-gedreven ondernemer die de keerzijde van de medaille hanteerbaar maakt door een goede architect, goede adviseurs en zaakwaarnemers. En teamleden met een mandaat om mee te denken, contacten te leggen en naar buiten te communiceren, inclusief gemeentelijke contacten.

De expertgroep heeft zich ervan vergewist dat de aspirant-koper die beide kanten van de medaille onderkent en daar ook in kan en wil acteren. Voorschoten zal met een deskundig team te maken krijgen. Er is vertrouwen dat de transactie niet alleen gaat leiden tot een duurzame oplossing voor het gebouw, maar ook tot een vruchtbaar uitvoeringstraject en een mooie positionering van het Ambachts en Baljuwhuis in het centrum van Voorschoten.

Nadere voorwaarden

Tijdens het verkoopproces zijn geen nadere voorwaarden in beeld gekomen. De aspirant-koper is akkoord met de reeds in de concept-koopovereenkomst opgenomen voorwaarden. Daaronder de

change of controle clauses, voorkeursrecht, anti-speculatiebeding, beperking uit het legaat en Bibob-onderzoek.

De koopsom

Het bod van de aspirant-koper bedraagt 1.4 mln euro, kosten koper. Dat is het hoogste bod. Er geldt geen financieringsvoorbehoud en er zal geen externe financiering worden aangetrokken. Het bod is onvoorwaardelijk. De expertgroep merkt op dat de hoogte van het bod belangrijk, maar niet doorslaggevend is geweest in de weging. Doorslaggevend is het totaalbeeld.

Slot

De expertgroep is van mening dat de wens van de gemeenteraad om het Ambachts- en Baljuwhuis in een open inschrijving aan de markt aan te bieden, correct en zorgvuldig is uitgevoerd.

De uitkomst is financieel en operationeel bevredigend. Belangrijker is nog dat het Ambachts- en Baljuwhuis over gaat naar een gedreven 'monumentenpartij'. Het Ambachts- en Baljuwhuis komt in goede handen en er zijn goede perspectieven dat het Ambachts- en Baljuwhuis onder de nieuwe eigenaar een dynamische rol in het centrum van Voorschoten kan gaan vervullen.

De expertgroep adviseert college van B&W en de gemeenteraad – concluderend – tot verkoop aan Boris Bayer Beheer B.V. over te gaan en daartoe de benodigde besluiten te nemen.