

Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

PER KOERIER

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

Afz.: [REDACTED]

Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten

Voorschoten, 2 juli 2019

Betreft: Voorgenomen verkoop AB-huis

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Bij informatiebrief van 14 mei 2019 (verzonden 11 juni 2019) heeft het College van B&W uw Raad geïnformeerd over de voorgenomen verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis (verder: AB-huis) voor horecadoeleinden. Daarbij is uw Raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen aan het College kenbaar te maken. Daarna legt het College het voorgenomen besluit aan uw Raad voor. Het College is het tot verkoop bevoegde orgaan van de gemeente. Aangezien het hier gaat om een in Voorschoten omstreden besluit, maken wij ten behoeve van uw standpuntbepaling onze opvattingen, bedenkingen en kanttekeningen kenbaar. Aan het slot van deze brief doen wij u een voorstel voor het verzamelen van meer opvattingen uit de plaatselijke gemeenschap en een eigen juridisch advies. Onze vereniging zet zich in voor de belangen van het erfgoed in onze gemeente: behoud, zorgvuldig beheer en overdracht aan volgende generaties, in het kader van de leefbaarheid van ons mooie dorp, gaan ons aan het hart.

Het Ambachtshuis is één van de meest waardevolle historische panden in ons dorp. Het is een Rijksmonument, dat deel uitmaakt van een beschermd dorpsgezicht en zich bevindt in het historische centrum van ons dorp. Het pand markeert de historische relatie met de heer van Duivenvoorde, die het uiteindelijk aan de plaatselijke bevolking schonk. Het pand maakt onderdeel uit van de historische Canon van Voorschoten en zijn betekenis voor de historie van ons dorp kan nauwelijks worden overschat. Het Ambachtshuis was gedurende vele jaren de plaats voor de rechtspraak, voor de vergaderingen van de gemeenteraad en sinds de verkrijging in 1912 in gebruik voor allerlei publieke functies. In het Ambachtshuis vonden daarna talrijke bijeenkomsten plaats waar generaties Voorschotenaren van hebben genoten: zo waren er kindervoorstellingen, muziekuitvoeringen, lezingen en de regelmatige exposities van de Voorschotense Kunstkring. Zonder overdrijving kan het Ambachtshuis worden beschouwd als de culturele huiskamer van Voorschoten. Het is een grote trekpleister op Open Monumentendag. Tijdens de verbouwing van de Parkschool en het raadhuis in de jaren '80 vergaderden uw voorgangers in de grote zaal van het Ambachtshuis, die later ook als trouwlocatie is aangewezen. Het silhouet met de markante trapgevel siert al vele jaren het briefpapier van OGLV.



Het Ambachtshuis is in 1912 aan de plaatselijke gemeenschap gelegateerd en zo eigendom van de gemeente Voorschoten geworden. Jhr. Mr. A.H. Steengracht van Duivenvoorde heeft het pand aan de gemeente Voorschoten gelegateerd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het pand een publieke functie zou hebben ten nutte van de ingezetenen van Voorschoten. In zijn vergadering op 12 juni 1912 besloot de gemeenteraad het legaat te aanvaarden met de daaraan verbonden beperkende gebruiksvoorwaarde. Na het afwikkelen van de boedel van de overledene is op 7 augustus 1914 bij notaris Jalink te 's-Gravenhage de akte gepasseerd waarbij de gemeente daadwerkelijk juridisch eigenaar werd van het Ambachtshuis. Wij zijn voorshands van oordeel dat deze beperkende gebruiksvoorwaarde aan verkoop van het Ambachtshuis aan een commerciële partij in de weg staat. Aan deze voorwaarde is immers geen tijdslimiet verbonden; zij geldt dus nog steeds. Het is in strijd met de letter van de voorwaarde en de geest van de erflater om de voorwaarde nu terzijde te schuiven ter wille van een verkoop aan een commerciële partij. Wij kennen niet het notariële advies, waarin tot een andere conclusie wordt gekomen (punt 3.5). De argumenten daarvoor kunnen wij dus niet beoordelen. Wel zijn wij stellig van mening dat de beide bedingen die het College aan de verkoop wil verbinden niet effectief zijn om de publieke functie van het Ambachtshuis blijvend te verzekeren. Het is niet logisch een koper met commerciële bedoelingen (hotelexploitatie) te belasten met het handhaven van de bij het legaat geformuleerde publieke functie. In ons erfrechtstelsel worden lasten (van publiek belang), bij een legaat opgelegd, tot in lengte van jaren nageleefd door de eerste verkrijger. Wij denken hier bij voorbeeld aan bij testament opgerichte hofjes voor het huisvesten van personen die tot een nauwkeurig omschreven groep behoren. De horecaondernemer die het pand wil kopen kan de publieke functie niet handhaven; veel meer dan de functie van de grote zaal als trouwlocatie (punt 3.6) zal niet overblijven. Ook het voorkeursrecht van de gemeente tot terugkoop (punt 3.2) is niet effectief. Het Ambachtshuis en het aangrenzende Baljuwhuis zullen immers een ingrijpende verbouwing moeten ondergaan om daarin de beoogde hotelkamers te realiseren. Bij een terugkoop wordt de gemeente dus een hotel te koop aangeboden. Het is niet reëel te veronderstellen dat de gemeente daarop in het belang van het erfgoedbeleid tot aankoop zal besluiten. Het gaat hier om twee doorzichtige doekjes voor het bloeden, die er alleen toe dienen papieren waarborgen te scheppen die in feite niets voorstellen.

Bestuurlijk bevindt het College zich ook in troebel vaarwater, waar een belangenconflict onvermijdelijk lijkt. B&W hebben immers een direct financieel belang bij een geslaagde verkoop van het AB-huis t.b.v. de vermindering van het grote financiële tekort waar de gemeente mee te kampen heeft (punt 2, tweede bullit), terwijl zij anderzijds in het kader van het monumentenbeleid verantwoordelijk zijn voor de benodigde vergunningen voor de verbouwing (punt 3.4, tweede alinea). Die twee belangen conflicteren. Aannemelijk is dat de koper bij de beoogde transactie garanties zal verlangen dat hij in het pand de nodige verbouwingen kan realiseren om de hotelexploitatie mogelijk te maken. Zonder dergelijke garanties is de aankoop van het pand voor de koper niet zinvol. Het afgeven van dergelijke garanties is echter strijdig met een onbevangen beoordeling van de door de ondernemer voor te leggen verbouwingsplannen op basis van de bouwkundige en monumentenaspecten. Het is bestuurlijk niet zuiver als het College zich bij de verkoop op voorhand zou vastleggen op een positieve beoordeling van de komende verbouwing.

Wat hier dreigt is het verlies van zeggenschap en het verkopen van een door de erflater als permanent bedoelde publieke functie van het Ambachtshuis voor een eenmalige financiële opbrengst die direct in de put van het gemeentelijk tekort verdwijnt. Wij verzetten ons tegen een besluit tot verkoop dat inhoudt dat de culturele huiskamer van Voorschoten op slot gaat en dat de sleutel bij de koper wordt ingeleverd. En dat is wel de normale gang van zaken bij de verkoop van een onroerende zaak.

Bij het bekend worden van de plannen voor een boutiquehotel in het AB-huis eerder dit jaar bleek dat in brede kring verontrusting is ontstaan en dat blijkens de reacties grote bezwaren bestaan tegen de voorgenomen verkoop. Velen uitten zich negatief in de plaatselijke pers en de Voorschotense Kunstkring (VKK) klaagde zich over het feit dat zij de vaste locatie voor haar exposities zou kwijtraken zonder dat een (betaalbaar) alternatief voorhanden is.

Wij bepleiten dat u in deze belangrijke en omstreden zaak als Raad de regie neemt en dat u zich breed laat informeren alvorens een eigen standpunt te bepalen. Budgettaire opportuniteit mag hier niet voorop staan. Wijlen jhr. Steengracht schonk het Ambachtshuis aan alle burgers van Voorschoten. Maakt u zich bij uw advies aan B&W tot tolk van de opvattingen die in de bevolking van Voorschoten leven door het houden van een hoorzitting (na de zomervakantie en uiteraard in de grote zaal van het Ambachtshuis) waar organisaties en burgers zich kunnen uitspreken over de verkoopplannen.

Verder bepleiten wij dat u niet voetstoots uitgaat van het nader vertrouwelijk aan uw Raad over te leggen notariële advies over de juridische betekenis van de voorwaarde bij het legaat. Het dualistische stelsel in de gemeentepolitiek brengt mee dat u zich als Raad ook zelfstandig een oordeel vormt over deze juridische kernvraag: heeft de gemeente als eigenaar een onbeperkt beschikkingsrecht over het Ambachtshuis of staat de door de legataris geformuleerde beperking aan de thans beoogde verkoop in de weg? Het ligt voor de hand dat u een eigen deskundige inschakelt om u daarover als Raad van advies te dienen. Wij denken daarbij aan een hoogleraar of universitair hoofddocent notarieel recht/erfrecht. Het belang van deze kwestie, waarvoor het draagvlak onder de burgers van Voorschoten als “eigenaren” nooit goed is onderzocht en waarvan de juridische basis twijfelachtig is, vereist dat u zich als Raad actief en onderzoekend opstelt en zich een eigen oordeel vormt over de juridische en bestuurlijke merites van de zaak in het belang van een gedegen advies aan B&W.

Wij hopen in uw Raad een actieve onderzoekende volksvertegenwoordiging aan te treffen, die zich verzet tegen een herbevestiging van het bekende woord van de dichter-schilder Lucebert: Alles van waarde is weerloos.

Het College van B&W omschrijft in de informatiebrief (punt 3, aanhef) de verkoop van het AB-huis als volgt: “De verkoop van een dergelijk beeldbepalend pand is een belangrijke stap en is een uniek en eenmalig moment. Om een zorgvuldig en transparant proces te doorlopen heeft de gemeente kaders en randvoorwaarden geformuleerd.” In deze brief hebben wij de ernstige bezwaren die bij OGLV tegen de voorgenomen verkoop bestaan uiteengezet. In een zorgvuldig en transparant proces kan een actieve opstelling van uw Raad als door ons bepleit niet worden gemist. Het draagvlak voor deze verkoop onder de Voorschotenaren moet worden onderzocht en de juridische kernvraag moet van een gedegen antwoord door een gekwalificeerde adviseur worden voorzien.

Met vriendelijke groet,

[Redacted Signature]

voorzitter

[Redacted Signature]

secretaris

C.c. College van B&W

Leden Lokaal Erfgoed Platform (LEP)

Plaatselijke media, Leidsch Dagblad, De Wassenaaarse Krant