

Stichting Monumentenfonds Wageningen i.o.

Aan Burgemeester en Wethouders van Wageningen

Wageningen 7 juli 2018

Geacht college,

De Theekoepel aan de zuidelijke stadsmuur staat al decennia lang ongebruikt te verloederen. Restauratie en het vinden van een nuttige bestemming zijn hoogst noodzakelijk.

Naar aanleiding daarvan zijn Wageningen Monumentaal Vereniging voor Stadsschoon en de Historische Vereniging Oud Wageningen al in 2015 met de gemeente in overleg getreden om de Theekoepel onder te brengen in een door ons op te richten Stichting Monumentenfonds Wageningen¹. Onder de hoede van deze stichting zou een bouwhistorische restauratie kunnen plaats vinden en een inrichting voor een exploitatie als bed & breakfast locatie.

Om een antwoord op onze vraag te kunnen geven heeft de gemeente – een jaar later, in het najaar van 2016 en het voorjaar van 2017 - door BOEi een bouwhistorisch en herbestemmingsonderzoek laten uitvoeren, met de volgende resultaten:

- Advies en kostenraming over de noodzakelijke restauratie. Met de aantekening dat de kosten van restauratie zich door geen enkele toekomstige exploitatie laten terug verdienen.
- Prognose over de (haalbare) mogelijkheid van een inrichting voor en exploitatie als bed & breakfast locatie. In dit geval zou de stichting als eigenaar de verantwoording dragen voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Voor de exploitatie van de bed & breakfast locatie zou Monumentenfonds Wageningen i.o. een overeenkomst afsluiten met een Wageningse marktpartij.

¹ In 2015 spraken wij over een 'Stichting Stadsherstel Wageningen'. Inmiddels zijn wij van mening dat een Stichting Monumentenfonds Wageningen beter de gewenste lading dekt. Doel van het Monumentenfonds is de instandhouding van rijks- en gemeentemonumenten en andere voor de stad beeldbepalende gebouwen. De stichting tracht dit te realiseren door gebouwen of terreinen in eigendom te verwerven, te restaureren en beschikbaar te stellen voor maatschappelijke functies en/of als woon- of bedrijfsruimte. Binnen het bestuur wordt kennis samengebracht en ontwikkeld op het gebied van monumentenbehoud en restauratie. De stichting krijgt draagvlak in de Wageningse samenleving door de werving van donateurs en sponsors. De concept-statuten zijn opgemaakt bij Smit & Moormann Notarissen. De Theekoepel is beoogd als eerste project van de stichting.

November 2017 zijn resultaten van het onderzoek van BOEi besproken en is een werkwijze afgesproken hoe te komen tot een daadwerkelijk overdracht van de Theekoepel aan Monumentenfonds Wageningen i.o. Als volgende stap zouden B&W hierover een principe uitspraak doen, zodat wij daarna in overleg de kostenraming zouden verfijnen en de (negatieve) waarde van de Theekoepel en de mee te leveren bruidsschat zouden vaststellen. In deze voorbereidingsperiode dienden ook oplossingen voor de slechte ontsluiting van de Theekoepel te worden verkend². Dit alles met het oog op een definitief besluit in de loop van 2018.

Helaas is het niet tot een principebesluit door B&W gekomen. Na de eerste bespreking van het B&W-voorstel (januari 2018) is het zodanig aangepast, dat het niet meer overeen kwam met eerder gemaakte afspraken. Op 31 mei jl. deelde wethouder Gudden ons uiteindelijk mee dat een onderhandse verkoop niet mogelijk zou zijn en dat de verkoop via een openbare aanbesteding plaats zou moeten vinden. Als juridisch motief is ons meegegeven dat de gemeente niet het risico wenst te nemen dat andere marktpartijen, dan onze stichting, worden uitgesloten. Een extra overweging was, dat de economische waarde van de Theekoepel (negatief wegens achterstallig onderhoud en onbruikbaarheid) niet te bepalen zou zijn.

Wij zijn zeer verbaasd over dit risicomijdend gedrag, zeker nu we in Stad Wageningen van 27 juni jl. lezen dat gemeente het perceel Mansholtlaan 4 wel via een onderhandse verkoop aan een commerciële marktpartij wil gaan overdragen. Overigens vragen wij ons af of onze stichting als een gewone marktpartij betiteld zou moeten worden³. Ten slotte merken we op dat via de procedure van de door u beoogde openbare aanbesteding de slechte ontsluiting van de Theekoepel waarschijnlijk een beperkende randvoorwaarde zal blijven.

Het resultaat van ons initiatief is nu dat wij na drie jaren van overleg - en lange periodes van afwachten - volstrekt met lege handen staan. Want de kans dat wij als Monumentenfonds Wageningen i.o. – een burgerinitiatief - mee zullen dingen bij een openbare verkoop is nihil. Het is zeer teleurstellend dat de gemeente – ondanks mooie woorden – helaas niet blijkt open te staan voor ons constructief burgerinitiatief.

Wij zijn van mening dat de aanvankelijk beoogde onderhandse overdracht van de Theekoepel aan onze stichting heel goed te verantwoorden zou zijn (transparant, zonder bevoordeling van marktpartijen). Daarom vragen wij u met klem om terug te komen op uw ingenomen standpunt omtrent de openbare aanbesteding van de verkoop van de Theekoepel.

² De directe ontsluiting naar de Dr. Niemeijerstraat wordt bemoeilijkt door gedeeld eigendom van belendende eigenaren. De andere ontsluiting – via het Wallenpad - is technisch slecht en bovendien sociaal onveilig.

³ De stichting werkt zonder winstoogmerk en zal de ANBI-status aanvragen. De bestuurders van de stichting zullen onbezoldigd werken.

We stellen u voor om toch de overdracht van de Theekoepel aan onze stichting voor te bereiden en daarbij gezamenlijk de volgende stappen te doorlopen.

1. Principe uitspraak van uw college over de wenselijkheid van de overdracht van de Theekoepel aan de Stichting Monumentenfonds Wageningen
2. Vaststelling van de statuten en definitieve oprichting van de Stichting Monumentenfonds Wageningen.
3. Onderzoek naar de mogelijkheden van ontsluiting van de Theekoepel (gezamenlijk).
4. Voorselectie van mogelijke exploitanten voor de b&b-functie van de Theekoepel (door stichtingsbestuur).
5. Gezamenlijke heroverweging van de financiële onderbouwing (uit BOEi-rapportage) van de waarde, achterstalligheid, bruidsschat en de restauratie- en inrichtingskosten – eventueel ondersteund door een externe adviseur. Bepaling van de koopsom en bruidsschat en/of structurele onderhoudssubsidie.
6. Opstellen koopovereenkomst en definitieve overdracht aan de Stichting Monumentenfonds Wageningen.
7. Restauratie en inrichting door het Monumentenfonds Wageningen (2018-2019).
8. Start periode van beheer en onderhoud door het Monumentenfonds en start van de exploitatie van de b&b-locatie (2019).

Wij hopen dat u in het belang van een actieve en effectieve monumentenzorg in Wageningen positief op ons verzoek in wil gaan en zijn op elk moment voor overleg beschikbaar.

Hoogachtend,



Frits Huijbers, voorzitter Historische Vereniging Oud Wageningen,
René Siemens, bestuurslid Wageningen Monumentaal Vereniging voor Stadsschoon,

Namens de Stichting Monumentenfonds Wageningen i.o.

Afschriften:
Griffie gemeenteraad

Publicatie:
www.oudwageningen.nl en www.wageningenmonumentaal.nl