Raadsvoorstel d.d. 3 april 2025

Zaaknummer	Z-23-471884
Documentnummer	DOC-25-988842
Onderwerp	Overdracht molen De Hoop aan Stichting De Westfriese Molens
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Samenvatting

De gemeente Medemblik is eigenaar van molen De Hoop, een rijksmonumentale molen gelegen aan Zijdwerk 15 te Wervershoof. Deze molen is door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan een stichting. Op grond van de erfpachtvoorwaarden is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud van de molen, terwijl dit geen kerntaak of kernkwaliteit van de gemeente is.

De gemeente is daarom op zoek gegaan naar een stichting die gespecialiseerd is in het exploiteren en onderhouden van molens. Hierbij speelt ook een rol dat stichtingen toegang hebben tot uitgebreidere financieringsmogelijkheden dan de gemeente, zoals fondsen en subsidies, waardoor zij beter in staat zijn om de molen te onderhouden. Na het doorlopen van een Didam-procedure is Stichting De Westfriese Molens als koper geselecteerd. De koopsom van de molen is na taxatie vastgesteld op €40.000,-.

Op 11 februari 2025 heeft het college besloten om molen De Hoop te verkopen aan Stichting De Westfriese Molens. Gezien de geprognosticeerde onderhoudskosten van de molen wordt aan uw raad voorgesteld om budget beschikbaar te stellen voor het verstrekken van een eenmalige onderhoudsbijdrage aan de stichting van €358.000,-. De overdracht levert de gemeente een structureel voordeel op voor de begroting van circa €42.000,- per jaar.

Met de stichting is overeengekomen dat de molen in principe wekelijks toegankelijk blijft voor het publiek. Daarnaast wordt in de eigendomsakte een anti-speculatiebeding opgenomen, zodat de molen niet met winst kan worden doorverkocht.

Ontwerp raadsbesluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 11 februari 2025

Overwegende dat het beheer van molen De Hoop niet tot de kerntaken of kernkwaliteiten van de gemeente behoort, maar wél tot de expertise van Stichting De Westfriese Molens.

b e s l u i t

1. In te stemmen met de eigendomsoverdracht van molen De Hoop te Wervershoof aan Stichting De Westfriese Molens.
2. Het incidenteel nadeel van €285.050,- in 2025 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
3. Het structureel voordeel van €42.000,- vanaf 2025 ten gunste te laten komen van het begrotingsresultaat.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op

De griffier, De voorzitter,

Raadsvoorstel d.d. 3 april 2025

Ter besluitvorming

Aanleiding
De gemeente Medemblik heeft aan Zijdwerk 15 te Wervershoof een rijksmonumentale molen met bijgebouwen in eigendom, welke in erfpacht is uitgegeven aan 'Stichting De Wervershoofse Molen'. In de erfpachtvoorwaarden is vastgelegd dat de stichting een jaarlijkse erfpachtcanon van €1,- aan de gemeente verschuldigd is, terwijl de gemeente verantwoordelijk blijft voor de kosten van groot onderhoud, dagelijks onderhoud, belastingen en verzekeringen.

Het onderhouden van een rijksmonumentale molen brengt hoge kosten met zich mee, terwijl dit geen kerntaak of kernkwaliteit van de gemeente is. Bovendien behoort molen De Hoop niet tot de kernportefeuille van de gemeente. Daarom is de gemeente op zoek gegaan naar een stichting die gespecialiseerd is in het beheer en onderhoud van molens en die, onder bepaalde voorwaarden, het eigendom van de molen wil overnemen. Om de molen te behouden voor de regio, heeft de gemeente daarbij als voorwaarden gesteld dat de koper een entiteit zonder winstoogmerk is, aantoonbare ervaring heeft met het onderhouden en exploiteren van molens en de publieke toegankelijkheid van de molen waarborgt. Na het doorlopen van een Didam-procedure is Stichting De Westfriese Molens als koper geselecteerd. Deze keuze wordt bovendien gesteund door het bestuur van de huidige erfpachter, Stichting De Wervershoofse Molen.

Stichting De Westfriese Molens heeft als doel het bevorderen van het behoud van molens in West-Friesland en is zeer actief in het verkrijgen van financiële middelen, onder meer via subsidieaanvragen en fondsenwerving. Het gaat daarbij vaak om middelen die een stichting wel kan aanspreken, maar die voor een gemeente niet beschikbaar zijn. Vanwege het verschil in toegang tot financiële middelen en de ervaring van de stichting in het exploiteren en onderhouden van molens, is de stichting in staat de molen op een hoog kwaliteitsniveau te behouden.

Op 11 februari 2025 heeft het college besloten om molen De Hoop te verkopen aan Stichting De Westfriese Molens. Omdat de molen ook in de toekomst een grote onderhoudsbehoefte kent, is met de stichting overeengekomen om, onder voorbehoud van de beschikbaarstelling van budget door uw raad, een eenmalige onderhoudsbijdrage van €358.000,- te verstrekken.

Voorgesteld besluit
1. In te stemmen met de eigendomsoverdracht van molen De Hoop te Wervershoof aan Stichting De Westfriese Molens.
2. Het incidenteel nadeel van €285.050,- in 2025 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
3. Het structureel voordeel van €42.000,- vanaf 2025 ten gunste te laten komen van het begrotingsresultaat.

Beoogd resultaat
Inwoners hebben toegang tot culturele voorzieningen. Stichting De Westfriese Molens heeft ruime ervaring in het onderhouden en exploiteren van molens. Door verkoop van de molen verzekeren we het behoud van de molen als beeldbepalend object in Wervershoof.

Argumenten

1.1 *Koopsom ter hoogte van de getaxeerde waarde*
Conform de Nota Vastgoedbeleid 2023 is de molen door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur getaxeerd. Volgens het taxatierapport heeft de molen een waarde van €40.000,-. De koopsom is daarom vastgesteld op €40.000,-.

1.2 *Huidige erfpachter steunt overdracht*
Molen De Hoop is momenteel in erfpacht uitgegeven aan Stichting De Wervershoofse Molen. Deze stichting steunt de overdracht en blijft ook daarna betrokken bij het beheer van de molen.

1.3 *Stichtingen hebben toegang tot meer financieringsbronnen*
Stichtingen hebben meer mogelijkheden om fondsen en subsidies te werven, waarmee een deel van de onderhoudskosten kan worden gedekt.

1.4 *De toekomstige onderhoudskosten zijn hoog*
Volgens het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) zou het onderhoud aan de molen en bijgebouwen de gemeente tot en met 2042 een bedrag van €708.701,- kosten. Ook daarna blijft een substantiële jaarlijkse bijdrage voor het onderhoud van de molen noodzakelijk. Door het verstrekken van een eenmalige onderhoudsbijdrage kan een deel van deze kosten worden gedekt.

3.1 *Structureel voordeel*
Omdat de molen wordt overgedragen, vervallen de structurele exploitatielasten van circa €42.000,- per jaar. Dit levert de gemeente een structureel voordeel op.

Kanttekeningen

1.1 *Incidenteel nadeel*
Met de stichting is, onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van budget door de raad, overeengekomen om een eenmalige onderhoudsbijdrage toe te kennen van €358.000,-. Dit resulteert in een incidenteel nadeel ter hoogte van dit bedrag. De molen en de grond hebben daarnaast een gezamenlijke boekwaarde van €4.850,-. Bij verkoop moet dit bedrag in één keer worden afgeboekt, omdat er na de verkoop geen eigendom meer tegenover staat. Daarentegen resulteert de verkoop in een structureel jaarlijks voordeel van afgerond €42.000,-.

Financiën
Dit voorstel heeft structurele en incidentele consequenties voor de begroting. Met Stichting De Westfriese Molens is overeenstemming bereikt over het toekennen van een eenmalige gemeentelijke bijdrage van €358.000,- voor de kosten van toekomstig onderhoud.
In de begroting is geen budget beschikbaar voor het verstrekken van deze bijdrage. Daarom is in de koopovereenkomst het voorbehoud gemaakt dat uw raad hiervoor budget beschikbaar stelt. Dit bedrag wordt in twee termijnen aan de stichting beschikbaar gesteld.

De eerste termijn van €295.000,- wordt beschikbaar gesteld gelijktijdig met de notariële overdracht. De tweede termijn van €63.000,- wordt beschikbaar gesteld in het jaar 2028.

Op de molen met bijgebouwen rust nog een boekwaarde van €4.850,-. Bij overdracht moet deze boekwaarde ineens worden afgeboekt: er staat dan immers geen eigendom meer tegenover. Dit zorgt voor een incidentele last van € 4.850,- in 2025.

Desinvestering huidige boekwaarde molen	€ 450
Desinvestering huidige boekwaarde grond	€ 4.400
Eenmalige bijdrage aan stichting	€ 358.000
Incidenteel nadeel (2025)	**€362.850**

Volgens het taxatierapport heeft de molen een waarde van €40.000,-. De koopsom is daarom vastgesteld op €40.000,-. Verder kunnen de in 2023 en 2024 opgebouwde, maar nog niet uitgegeven, middelen in de voorziening Gemeentelijke gebouwen ter hoogte van €37.800,- vrijvallen. Dit levert een incidenteel voordeel op.

Verkoopopbrengst molen	€ 40.000
Vrijval opgebouwde middelen voorziening Gemeentelijke gebouwen 2023 en 2024	€ 37.800
Incidenteel voordeel (2025)	**€ 77.800**

Het totale incidentele nadeel in 2025 bedraagt € 285.050,-.

Omdat de molen wordt overgedragen vervallen de structurele kapitaallasten van €77,-. Verder vervalt de structurele storting in de voorziening onderhoud gebouwen voor het onderhoud aan dit object. Dit leidt tot een structureel voordeel van €37.271,-. De jaarlijkse exploitatielasten bedragen €4.690,-. Ook deze uitgavepost komt te vervallen. Per saldo resulteert dit in een structureel voordeel van afgerond €42.000,-

Vervallen structurele storting in voorziening	€ 37.271
Vrijval structurele kapitaallasten	€ 77
Vrijval jaarlijkse exploitatielasten	€ 4.690
Structureel voordeel (2025 en verder)	**€ 42.000**

Het voorstel is om het incidentele nadeel van €285.050,- in 2025 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat en het structureel voordeel van € 42.000,- vanaf 2025 toe te voegen aan het begrotingsresultaat.

Juridische Zaken

Conform het Didam-arrest heeft voorafgaand aan de verkoop een zogeheten Didam-publicatie plaatsgevonden. Geïnteresseerde partijen kregen de gelegenheid zich bij de gemeente te melden om de molen, onder voorwaarden, te kunnen aankopen. Hierop is slechts één reactie binnengekomen, namelijk van Stichting De Westfriese Molens. Doordat de Didam-procedure is doorlopen, is de gemeente bevoegd om de molen één-op-één over te dragen aan Stichting De Westfriese Molens.

Uitvoering/evaluatie
De koopovereenkomst met de stichting is aangegaan onder het voorbehoud dat uw raad budget beschikbaar stelt voor het verstrekken van een eenmalige onderhoudsbijdrage. Zodra uw raad positief besloten heeft op dit raadsvoorstel, vervalt de ontbindende voorwaarde en kan de overeenkomst ter passering worden aangeboden aan de notaris. Dit vormt het sluitstuk van de overdracht.

Communicatie
Na de verkoop van molen De Hoop wordt er een persbericht verstuurd.

Bijlagen
Niet van toepassing.

Commissie d.d. 20 maart 2025