

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum

13 december 2016

Agendapunt

Onderwerp

Verkoop Grathemermolen

Portefeuillehouder(s)

wethouder P.H.G. Verlinden

Samenvatting

De Grathemermolen heeft de afgelopen vijf jaar te koop gestaan en in deze periode zijn er enkele serieuze kandidaten in beeld geweest die in aanmerking kwamen voor verwerving van dit molencomplex. Uiteindelijk heeft dit niet geleid tot daadwerkelijke verkoop. Enige tijd geleden heeft de stichting Het Limburgs Landschap interesse getoond voor dit pand. Zij heeft het plan om het monument geheel te restaureren en te herbestemmen tot watermolen met vakantiewoningen en een horecagelegenheid. Verder heeft zij de voorkeur uitgesproken het pand te willen verwerven voor één euro zodat ze de mogelijkheid heeft haar financiële middelen volledig te besteden aan restauratie en herbestemming. Gezien de specifieke situatie van dit pand kan de gemeente onder enkele voorwaarden hieraan meewerken. Het betreft voorwaarden op het gebied van terugkooprecht, openstelling en instandhouding die in de verkoopakte kunnen worden opgenomen.

Inhoudelijk voorstel

Inleiding

De Grathemermolen is een rijksmonumentaal complex dat bestaat uit een watermolen, molenwoning en schuur. Gemeente Leudal is eigenaar van dit monument en heeft het pand circa vijf jaar in de verkoop staan. In de afgelopen periode zijn overleggen gepleegd met meerdere kandidaten maar dit heeft om diverse redenen niet geleid tot een uiteindelijke verkoop. Het doel van de gemeente is om het pand te vermarkten, maar ook om het pand een duurzame en passende (her)bestemming te geven, zodat het naar de toekomst toe behouden kan worden. Hierdoor is de gemeente bereid ruimhartiger om te gaan met herbestemmingsvoorstellen mits deze in de betreffende omgeving passen en de monumentale waarden van het pand niet (te veel) aantasten. Het pand is in 2006 getaxeerd op € 400.000 euro en de laatste vraagprijs bedroeg € 250.000. De gemeente heeft het pand in 2006 voor een bedrag van € 135.000 verworven en de boekwaarde is momenteel nihil.

Nieuwe kandidaat

Stichting het Limburgs Landschap (SLL) heeft interesse in het verwerven van de Grathemermolen. Zij heeft het plan om de rijksmonumentale watermolen, de woning en de schuur te restaureren en te herbestemmen tot twee vakantiewoningen en een horecagedeelte/streekproductenwinkel. Het molengedeelte blijft zijn oorspronkelijke functie behouden. Om de onderhandelingen tussen SLL en de gemeente ongestoord te kunnen uitvoeren is het pand in maart 2016 bij de makelaar uit de verkoop genomen. In april jl. heeft een eerste bestuurlijk overleg plaats gevonden waarbij SLL enkele uitgangspunten en een voorstel tot verwerving aan de gemeente heeft voorgelegd. Kort samengevat stellen zij dat:

- het molengedeelte zeer authentiek en bijzonder is;
- er wel het nodige achterstallig onderhoud is ontstaan, dit omdat een groot deel van het gebouw niet gebruikt wordt en de gemeente in verband met de voorgenomen verkoop geen regulier onderhoud meer heeft gepleegd;
- het herbestemmen van het pand tot vakantiewoningen, kleinschalige horecavoorziening en goed werkende watermolen mogelijk is;
- de investeringskosten die hiermee gemoeid zijn circa € 625.000 bedragen;
- zij alleen investeren in een pand dat zij in eigendom hebben (geen voorkeur voor erfpacht).

SLL stelt voor het molencomplex aan te kopen voor het symbolische bedrag van één euro zodat voor hen de mogelijkheid ontstaat om de noodzakelijke investeringen voor restauratie en herbestemming te doen, dit verder onder de voorwaarde dat SLL zorg draagt voor duurzaam beheer en exploitatie van het complex, waaronder een openbaar toegankelijke watermolen.

Standpunt gemeente

De gemeente ziet in het overdragen van de Grathemermolen aan SLL een aantal voordelen t.o.v. de verkoop aan een andere partij:

- SLL is een professionele partij die zich gedurende vele jaren (sinds 1931) als goed beheerder van monumentale bouwwerken in Limburg heeft bewezen (mooie vergelijkbare voorbeelden);
- SLL streeft een duurzaam en goed bij het monument passend gebruik na, e.e.a. geheel volgens de gedachte van de gemeente (toegankelijk, versterkt toerisme en recreatie, duurzaam)
- SLL is een partij met bestuurlijke continuïteit en gericht op het behoud van het monument, niet op economisch gewin. De opbrengsten uit verhuur vakantiewoningen, horeca en streekproductenwinkel worden ter dekking gebruikt voor het onderhoud van het monument.
- een spoedige verkoop van het pand brengt met zich mee dat de gemeente de komende periode geen onderhoudskosten meer hoeft te maken. Er is sprake van veel achterstallig onderhoud en de kosten hiervoor komen dan voor SLL. De kosten voor het in goede staat terug brengen van het pand inclusief het terrein bedragen € 250.000 tot € 300.000.

Bij verkoop van het pand aan SLL voor één euro is het aan te bevelen om in de verkoopakte een (terug)kooprecht op te nemen waarbij de gemeente als eerste kandidaat de mogelijkheid heeft het pand voor een gelijk bedrag waarvoor zij het aan SLL heeft verkocht terug te kopen, dit in de staat waarin het pand zich op dat moment bevindt. Indien dit verkoop regulerend beding in de akte wordt opgenomen hoeft er geen overdrachtsbelasting betaald te worden. Verder kunnen voorwaarden in de akte opgenomen worden over de openstelling en de instandhouding van het monument.

Het voor (on)bepaalde tijd in erfpacht geven van het pand is een optie die tevens is onderzocht. Deze optie heeft echter het nadeel dat de gemeente eigenaar blijft van de grond en dat het pand na een bepaalde termijn terug komt naar de gemeente.

Stichting het Limburgs Landschap

SLL heeft als missie het zorgdragen voor en behouden van waardevolle natuurgebieden, cultuurlandschappen en cultuurhistorische objecten. Dat doet ze door het zoveel mogelijk aankopen en goed beheren ervan. Zij heeft een grote betrokkenheid bij de Limburgse regionale identiteit en vindt dat natuur en cultuur in onze provincie niet te scheiden zijn. Zij werkt regelmatig nauw samen met verschillende Limburgse monumentenorganisaties en communiceert via actieve en passieve publiciteit met het publiek. Zij brengt haar eigendommen en activiteiten bij een breed publiek onder de aandacht; dit doet zij onder meer door middel van publiciteit via de media, haar internetsite, haar kwartaalblad en informatieborden op locatie. Voorbeelden van fraaie monumentale locaties die zij in het verleden heeft aangekocht en gerestaureerd, en momenteel beheert, zijn kasteel Neercanne met het Millenniumbos, Landgoed Arcen en de Frankenhofmolen in Vaals.

Financiële paragraaf

Relatie met programmabegroting		
Programma	Thema	Product
PRG01 – Vitale Samenleving	T101 – Toerisme en Recreatie	1PRD1101 – Recreatieve Voorzieningen

Groot-boek-nummer	Budget volgens begroting	Reeds uitgegeven	Verplichting	Bedrag opgenomen in dit voorstel	Restant	Begrotingsmutatie				Toelichting dekking of relatie met ombuigingen
						2016	2017	2018	2019	
68212000					0		-3936	-3936	-3936	
69601000					0		3936	3936	3936	t.g.v. taakstelling vastgoed
					0					
					0					
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Het voornemen is om de Grathemermolen te verkopen voor een symbolisch bedrag van € 1. Deze mogelijkheid is aanwezig omdat de boekwaarde € 0 is.

De volgende kosten vervallen bij verkoop van de Grathemermolen:

- Gemeentelijke belastingen: € 1.191,47
- Verzekeringen: € 1.424,93
- Energielasten: € 1.320
- Kapitaallasten: niet aanwezig, boekwaarde bedraagt € 0.

De verkoop van de Grathemermolen levert een jaarlijkse besparing op van € 3.936. Bovendien voorkomt het toekomstige onderhoudskosten.

Voor de financiering van het project is naast de eigen bijdrage van SLL een bijdrage vanuit Provincie Limburg mogelijk (tenderregeling: 50% van subsidiabele restauratie en herbestemmingskosten) en van het rijk (€ 15.000 BRIM subsidie) te verwachten. SLL heeft het voornemen om bij de tweede tranche in maart 2017 bij de provincie een aanvraag op basis van de tenderregeling in te dienen.

Personele paragraaf

Er is nu een vrijwillig molenaar, dhr. Hellebrekers, actief die er voor zorgt dat de molen regelmatig draait. Het is nog niet duidelijk wat de verkoop van de molen voor zijn werkzaamheden betekent. Een optie is dat de nieuwe eigenaar met hem verder gaat. De vrijwilligersovereenkomst loopt nu via Proteion en bedraagt maximaal € 1.500 per jaar (conform belastingvoorschriften). Dhr. Hellebrekers is op de hoogte van deze ontwikkelingen en de afspraken hierover zullen tijdig met hem, SLL en Proteion worden gemaakt.

Juridische paragraaf

Het beheer van de Grathemermolen sluit naadloos aan bij de feitelijke werkzaamheden van SLL. Vanwege de noodzakelijke voorwaarde in de koopakte met betrekking tot de instandhouding van de monumentale delen van gebouw en watermolen is het verkopen van de zaak op de reguliere markt niet eenvoudig en zal verkoop tegen een symbolisch bedrag acceptabel zijn. Het opnemen van een recht van eerste koop in de koopakte is in dit geval wenselijk om te voorkomen dat met de zaak tegen een relatief laag bedrag wordt doorverkocht. Bij het kiezen voor een erfpachtconstructie gaat de eigendom van het gebouw – behoudens verlenging - op enig moment over op de gemeente zonder dat daaraan op dat moment een bestuurlijke keuze ten grondslag ligt. Dat is niet wenselijk. Van precedentwerking zal geen sprake zijn omdat een vergelijkbare/identieke situatie zich niet zal voordoen.

Risicoparagraaf

Opbrengsten uit verkoop vastgoed:

Omdat de boekwaarde nihil is bestaat de mogelijkheid om het pand voor een laag bedrag (één euro) te verkopen maar ontstaan er geen opbrengsten uit deze verkoop die ingezet kunnen worden voor het onderhoud van overig gemeentelijk vastgoed.

Belastingtechnische verplichtingen:

Indien het pand voor een laag bedrag (bv. één euro) verkocht wordt kunnen er mogelijk verplichtingen gelden vanuit het belastingrecht/schenkingsrecht/staatssteun. Van staatssteun is geen sprake omdat bij verkoop voor één euro hierbij het bedrag opgeteld kan worden van € 300.000 voor restauratie/herstel; dit bedrag hoeft de gemeente de komende tijd niet uit te geven omdat dit ten laste komt van de SLL. Van schenkbelasting is de gemeente vrijgesteld, verder is de stichting vrijgesteld van de successiewet: zij is een algemeen nut beogende instelling.

Precedentwerking:

Door verkoop van het pand voor één euro kan mogelijk bij de verkoop van andere gemeentelijke panden precedentwerking ontstaan. Omdat het hier een rijksmonumentaal pand betreft, dat voor een deel (watermolen) als onrendabel is aan te merken en er binnen het gemeentelijk vastgoedbestand geen vergelijkbare situaties zijn, is de kans op precedentwerking nagenoeg uit te sluiten.

Bestemmingsplanprocedure:

De betreffende locatie heeft volgens het vigerende bestemmingsplan "Kern Grathem" de bestemming "Maatschappelijk" met de mogelijkheid van "wonen". De bestemmingsplanregels laten het voorgenomen gebruik niet rechtstreeks toe. Om dat mogelijk te maken zal een uitgebreide (buitenplanse) procedure gevolgd moeten worden waarbij voor belanghebbenden de mogelijkheid van bezwaar en beroep open staat.

Relatie met ombuigingen

Het vermarkten van de Grathemermolen conform dit voorstel levert een bijdrage aan de taakstelling Vitale Samenleving omdat onze sociale en culturele identiteit behouden blijft en op de kosten in de toekomst bespaard wordt. Door een duurzame herbestemming zal het monument naar de toekomst toe bewaard blijven. De monumentenwaarden worden nauwelijks aangetast en het molengedeelte blijft zijn functie behouden. Deze voorwaarden worden in de koopakte opgenomen. De kostenbesparing richt zich vooral op onderhoudskosten die niet meer ten laste komen van de gemeente. In de toekomst zijn geen extra incidentele middelen nodig om achterstallig groot onderhoud uit te voeren. De kosten voor het in goede staat terugbrengen van het pand (onderhoudsniveau 3) inclusief het terrein bedragen € 250.000 tot € 300.000. Deze komen, bij verkoop, voor rekening van SLL. De gemeente is op basis van de Erfgoedwet als eigenaar verplicht om het monument in stand te houden en noodzakelijk onderhoud uit te voeren (minimaal onderhoudsniveau 3). Elke 6-jaren dient zij hiervoor een instandhoudingsplan in bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Bij de Grathemermolen is een onderhoudsachterstand/ restauratiebehoefte ontstaan omdat door een aankomende verkoop over meerdere jaren geen onderhoud meer is uitgevoerd. Daarnaast wordt, los van de wettelijke verplichting, bij het maken van vergelijkingen uitgegaan van basisonderhoud conditie 3. Bij onderhoudsniveau 4 ontstaat achterstallig onderhoud. Dit is in het bijzonder bij monumenten onwenselijk omdat in dat geval de kosten voor het terugbrengen in de oorspronkelijke staat flink zullen toenemen. Tevens ontstaat door deze verkoop een voordeel in de exploitatiekosten. De structurele besparing van € 3.946 draagt bij aan de taakstelling voor vastgoed, accommodaties en sport.

Duurzaamheidsparagraaf

De herbestemming van een gebouw is in principe duurzaam omdat sprake is van hergebruik en niet van sloop gevolgd door nieuwbouw.

Bijlage(n)

Collegebesluit d.d. 22 november 2016

Heythuysen, 13 december 2016

HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De secretaris,

De burgemeester,

D.J.E. Noppers

A.H.M. Verhoeven MPM