

RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00021



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 19 januari 2016

Portefeuillehouder(s) : wethouder Schreurs

Portefeuille(s) : Vastgoed

Contactpersoon : B. Verwijmeren

Tel.nr. : 8356

E-mailadres : verwijmeren.b@woerden.nl

16R.00021



Onderwerp:

toekomstscenario's De Windhond

Kennisnemen van:

Het feit dat er door het college onderzocht gaat worden welke toekomstscenario's er zijn voor molen De Windhond, nu blijkt dat het voor de huurder van de molen niet mogelijk is om de kostprijsdekkende huur op te brengen.

Inleiding:

De gemeente is eigenaar van molen De Windhond, inclusief bijbehorende molenshuur. Het college vindt molen De Windhond een belangrijk onderdeel van het Woerdense erfgoed. Het college is voorstander van de instandhouding van dit erfgoed, tegen zo laag mogelijke kosten voor de gemeente.

De afgelopen 3 jaar heeft huurder Stichting De Molen Draait Door (DMDD) er alles aan gedaan om inkomsten te verwerven teneinde de kostprijsdekkende huur te kunnen betalen. Het is niet haalbaar gebleken om voldoende inkomsten te realiseren.

Het college gaat nu onderzoeken welke scenario's wél haalbaar zijn. Bij het bepalen van de diverse toekomstscenario's geldt een belangrijke randvoorwaarde: de molen moet toegankelijk blijven voor inwoners en bezoekers van Woerden. Deze randvoorwaarde geldt ook bij een eventuele verkoop van de molen.

Kernboodschap:

In 2013 is een overeenkomst gesloten met Stichting DMDD. In de overeenkomst is vastgelegd dat in de drie jaar daarna Stichting DMDD met een subsidie ging proberen om molen de Windhond rendabel te maken. Dit onder de voorwaarde dat de molen beschikbaar zou blijven voor de inwoners van Woerden. In 2016 zou de subsidie niet meer nodig zijn en zou Stichting DMDD de molen zelfstandig moeten gaan beheren.

Inmiddels is gebleken dat, ondanks grote inspanningen van Stichting DMDD, het niet mogelijk is om onder de gestelde voorwaarden te voldoen aan de opdracht. Stichting DMDD heeft daarom per 1 januari 2016 de huurovereenkomst van de molen opgezegd.

Daarmee is opnieuw de vraag ontstaan wat de toekomst van molen De Windhond is. Het college vindt

molen De Windhond een belangrijk onderdeel van het Woerdense erfgoed, met een grote cultureel-maatschappelijke waarde. Daarom wil het college dat bij het bepalen van toekomstscenario's een aantal randvoorwaarden wordt gehanteerd. De openbare toegankelijkheid van de molen is één van de belangrijkste randvoorwaarden.

Er gaan verschillende scenario's onderzocht worden. Als deze scenario's niet tot het gewenste resultaat leiden, is een toekomst onder de vlag van Stichting DMDD een optie.

Vervolg:

Zodra duidelijk is welke scenario's haalbaar en realistisch zijn, worden deze aan u voorgelegd.

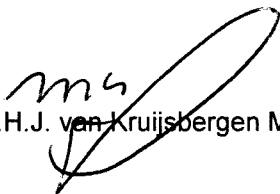
Over de huidige stand van zaken is door Stichting DMDD een persbericht opgesteld. Het persbericht van Stichting DMDD is bij deze raadsinformatiebrief gevoegd. Dit bericht wordt door Stichting DMDD naar de plaatselijke pers gestuurd. Over het persbericht en de raadsinformatiebrief is overleg geweest tussen Stichting DMDD en de gemeente.

Bijlagen:

- Persbericht van Stichting DMDD

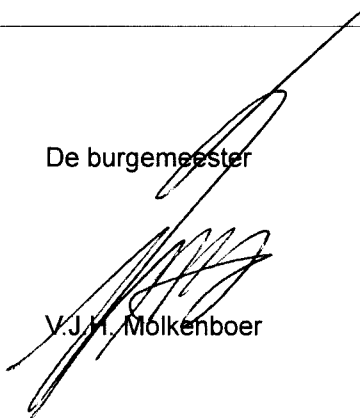
De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



PERSBERICHT

28-1-2016

De Molen Draait Door stopt als beheerder De Windhond

Gemeente Woerden wil optie verkoop onderzoeken

Stichting De Molen Draait Door legt voorlopig haar taken neer als beheerder van molen De Windhond. Het is de stichting niet gelukt om aan de gemeentelijke eis van kostenneutrale exploitatie te voldoen. De lopende activiteiten in de molenshuur worden per direct gestaakt. De gemeente Woerden gaat nu onderzoeken of verkoop van de molen een reële optie is om de onderhoudskosten van het monument uit 1755 van de begroting te poetsen.

De Molen Draait Door (DMDD) is opgericht in 2012. De stichting heeft als doelstelling om de cultuurhistorische en educatieve waarde van De Windhond te waarborgen, de toegankelijkheid te behouden en de oorspronkelijke functie – draaien en malen – in stand te houden. In 2013 heeft DMDD het beheer van De Windhond op zich genomen en is men op zoek gegaan naar een toekomstbestendige bestemming voor het gebouw. Een levende molen met diverse economische activiteiten was het gedroomde scenario van de stichting.

Terugkijkend concludeert DMDD dat op het gebied van toegankelijkheid en gebruik successen zijn geboekt. De molen is meer dan ooit opengesteld voor publiek, en molenaar Karel Dolman vult het draaien en malen met groot enthousiasme in. De molenshuur is door DMDD opgeknapt en ingericht en wordt de afgelopen jaren op incidentele basis gehuurd en gebruikt door verscheidene maatschappelijke organisaties en ondernemers. Deze activiteiten leveren inkomsten op, maar maken de molen nog niet kostenneutraal.

Het behoud van de cultuurhistorische waarde heeft in de zoektocht naar een bestemming voor De Windhond voor DMDD altijd voorop gestaan. Daarom heeft zij een gespecialiseerd bureau in de arm genomen om de cultuurhistorische waarde van De Windhond en zijn inventaris te bepalen. Uit dat bouwhistorisch onderzoek¹ is gebleken dat in De Windhond zaken aanwezig zijn met een bijzondere historische waarde. Onder andere de gasmotor uit 1901 en de daaraan gekoppelde maalstoelen, die werden gebruikt om te malen als er geen wind stond, zijn uniek in Nederland.

Het is prachtig dat in Woerden zo'n bijzonder monument staat en veel Woerdenaren zijn dan ook trots op 'hun' molen. Maar de monumentale status is wel een complicerende factor voor een rendabele exploitatie. Sommige ruimtes zijn simpelweg niet geschikt voor commerciële activiteiten en de ruimte die overblijft is beperkt. DMDD heeft diverse ondernemers gesproken die interesse hadden om ruimte te huren. Maar de huurprijs die DMDD moest vragen om aan de gemeentelijke eis van kostenneutrale exploitatie te voldoen, bleek keer op keer te hoog.

Om kostenneutraliteit te realiseren, moet jaarlijks vijftigduizend euro aan huurinkomsten uit de markt worden gehaald. Bovendien is een investering nodig om de ruimte gebruiksklaar te maken voor bijvoorbeeld horeca of detailhandel. Een huurder die deze kosten voor zijn rekening wilde nemen, is helaas niet gevonden. DMDD trekt hieruit de conclusie dat kostenneutrale exploitatie geen realistische doelstelling is.

Met deze conclusie in gedachten heeft DMDD in oktober 2015 een alternatief plan geformuleerd. Daarin wordt de molenshuur permanent verhuurd aan een ondernemer, voor een lagere huurprijs dan in eerste instantie gecalculeerd. DMDD heeft hiervoor al een ondernemer - met passende activiteiten - gevonden, en voorgesteld aan de gemeente Woerden. Om de maatschappelijke activiteiten die nu in de molenshuur plaatsvinden te behouden, zou de molenwoning geschikt gemaakt moeten worden voor gebruik, omdat basale voorzieningen daar nu ontbreken. Na een beperkte verbouwing zou de molen een plaats kunnen worden waar Woerdenaren terecht kunnen voor bruiloften, recepties, private dining of vergaderen in stijl. Enkele horeca-ondernemers hebben al aangegeven dat er vraag is naar zo'n ruimte.

Voor het college is het voorstel van DMDD vooralsnog niet acceptabel gebleken. Kostenneutraliteit wordt hiermee immers niet bereikt. Wethouder Schreurs heeft DMDD inmiddels laten weten dat hij nu eerst wil onderzoeken of verkoop van De Windhond een reële optie is. Behoud van functie en toegankelijkheid van de molen worden door hem wel als voorwaarde genoemd voor de verkoop. Voor de molenshuur heeft de gemeente Woerden inmiddels een mondeling akkoord bereikt met de door DMDD aangedragen huurder.

DMDD betreurt het besluit van het college en vreest dat haar inspanningen, en die van alle betrokken partijen, om de molen een maatschappelijke functie te geven, tevergeefs zijn geweest als De Windhond inderdaad verkocht wordt. De stichting heeft er begrip voor dat de optie verkoop onderzocht wordt om tot een evenwichtige besluitvorming te komen. Zij blijft echter van mening dat een beeldbepalend monument als De Windhond van grote waarde is voor de gemeenschap en dat het behoud van zulk belangrijk cultuurhistorisch erfgoed het beste gewaarborgd is in handen van de gemeente. DMDD is ervan overtuigd dat er voldoende maatschappelijk draagvlak is om de kosten van het onderhoud van De Windhond deels uit de gemeentelijke begroting te financieren.

Als de gemeente Woerden erin slaagt een geschikte koper te vinden voor de Windhond, dan hoopt DMDD dat de functie en toegankelijkheid behouden blijven dan wel verbeterd worden, en het niveau van onderhoud zoals dat thans door gemeente Woerden wordt uitgevoerd gewaarborgd blijft. Mocht verkoop geen realistisch, kostenneutraal alternatief blijken voor de huidige situatie, dan blijft DMDD bereid om de rol van beheerder opnieuw op zich te nemen en haar plannen verder vorm te geven.

Ad 1: Het Bouwhistorisch onderzoek wordt u op aanvraag toegestuurd.

Contact voor meer informatie:

Wijnand Simons

Tel. 06-44209277

info@demolendraaitdoor.nl