

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 17 juni 2021
Zaaknummer :
Voorstelnummer : RAAD210052
Commissie : Algemene raadscommissie
Commissiebehandeling : 3 juni 2021
Soort agendering : Ter advisering
Agendapunt :
Team : Beleid en Vastgoed
Opsteller(s) : Steven Kalverdijk
Telefoonnummer : 088 909 7826
Bijlagen: : 1. MKBA Erfgoed - Molens

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: - Advies toekomstig eigendom gemeentelijke molens

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de resultaten van de Maatschappelijke Kosten- en Batenanalyse (MKBA).
2. De Philisteinse molen en molen Kijkduin voorlopig in gemeentelijk eigendom te houden.
3. Het college opdracht te geven uitvoering te geven aan drie genoemde actiepunten: onderhoud, beheer en verbeteren maatschappelijke & sociale meerwaarde.
4. Dat een heroverweging van het eigendom aan de volgende raad wordt overgelaten.

Geheimhouding ☒ Nee ☐ Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan de unaniem aangenomen raadsmotie Vreemd aan de Orde van 2 juli 2020: Cultuur- en erfgoedvisie op de molens.

In de motie heeft uw raad ons college verzocht de verkoop van de twee molens in gemeentelijk eigendom op te schorten. In dit voorstel aan uw raad adviseert ons college welk eigenaarschap, op korte en lange termijn, het beste bij molen Kijkduin en de Philisteinse molen past: gemeentelijk, particulier of in een stichting.

Ter uitvoering van dit advies is een maatschappelijke kosten- en batenanalyse (MKBA) op de molens uitgevoerd. Uit het MKBA-onderzoek blijkt dat de molens een grote meerwaarde voor de gemeente Bergen hebben, maar doet geen uitspraak over het geprefereerde eigenaarschap.

De MKBA biedt wel aanknopingspunten die van belang zijn voor de afweging omtrent het eigenaarschap. Het functioneren van een molen moet centraal staan, om het behoud van een molen op lange termijn te garanderen. Van invloed op het advies is de onderhoudstoestand van de beide molens en eerdere pogingen om de molens af te stoten. Ingegaan wordt ook op een recent ongeval op de Philisteinse molen (maart 2021).

De genoemde molens zijn er bij gebaat als deze in gemeentelijk eigendom blijven. Op termijn kan het eigendom –onder voorwaarden- wel heroverwogen worden en eventueel overgaan naar een stichting die het behoud en het functioneren van de molens centraal stelt.

Om welke molens gaat het?

De Philisteinse Molen – Grondzeiler uit 1897. Kenmerken: achtkante binnenkruier. Functie: poldermolen (Bron: Molendatabase.nl. Foto: F.Bilsen)



Opstalrecht ('de molen zelf'): gemeente Bergen NH tot 2072. Bij vervreemding is toestemming van HHNK nodig.

Eigendom ondergrond: Hoogheemraadschap HHNK.
Onderhoud onder maaiveld komt voor rekening van het HHNK (vijzel, vloer, waterkering, waterlopen, waterdekken e.d.). De molen heeft een achtervangfunctie voor het HHNK.

Landschappelijke waarde: zeer groot

Bezoekersmogelijkheid: op afspraak

Molen Kijkduin – Grondzeiler uit 1772. Kenmerken: ronde stenen molen. Functie: korenmolen (bron: Molendatabase.nl. Foto: Maartje Cooijsman)



Eigendom: gemeente Bergen NH.

Landschappelijke waarde: de molenbiotoop is beperkt (veel bomen), maar ligt toeristisch gezien fraai en nabij recreatievoorzieningen.

Bezoekersmogelijkheden: zaterdag van 10:00-17:00. Meelverkoop.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Wet- en regelgeving

Molen Kijkduin en de Philistine molen zijn allebei aangewezen als rijksmonument. Hiervoor geldt een instandhoudingsplicht conform de Erfgoedwet: art. 9.1.1, onder a, Erfgoedwet jo artikel 11, eerste lid Monumentenwet

Eerdere besluitvorming door uw raad:

- Op 17 december 2013 heeft de raad de beleidsnota Vastgoed Portefeuille Management vastgesteld. Het doel was dat de gemeentelijke vastgoedportefeuille op termijn alleen nog uit kernvastgoed zou bestaan; de molens in gemeentelijk eigendom staan op de lijst van af te stoten vastgoed.

Collegebesluit 16 november 2017

- Overdracht of verkoop een jaar uitstellen en in 2018 verschillende opties verder uitwerken (was niet meer in beeld na wisselingen college en personeel)
- Alleen overdracht aan een stichting te overwegen
- Een bruikleenovereenkomst met de huidige molenaars aan te gaan

Formatieakkoord 2019-2022

- In H7, Kunst & Cultuur, wordt het koesteren van cultureel erfgoed en specifiek onze monumenten benoemd. In H9, Toerisme en recreatie, wordt het belang en de kwetsbaarheid van het open polder landschap aangehaald, dat we moeten koesteren.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Advies eigendom

De maatschappelijke kosten- en batenanalyse geeft inzicht in alle baten en de kosten van de molens. De uitkomst van de MKBA is positief: de moeilijk meetbare opbrengst van de molens is groter dan de kosten. De MKBA geeft aan dat de molens waardevol voor de gemeente Bergen zijn, maar bevat geen advies over het eigenaarschap.

Het advies luidt:

1. Om de molens voorlopig in gemeentelijk eigendom te houden en is gebaseerd op de volgende overwegingen:
 - o de positieve waarden die de molens volgens de MKBA voor de gemeente hebben en de gesprekken die gevoerd zijn met stakeholders
 - o een functionerende draaiende molen moet uitgangspunt zijn voor het behoud van een molen
 - o pogingen in het verleden om de molens over te dragen aan een molenstichting
 - o het Hoogheemraadschap moet toestemming verlenen bij een verandering van eigendom
 - o de wens om een stabiel toekomstperspectief voor de molens is gebaat bij zekerheid en rust (omtrent het eigendom)
2. Om de molens een stabiel lange termijnperspectief te bieden en te werken aan de volgende actiepunten voor een verbetering van:
 1. de onderhoudstoestand van de molens
 2. een stabiel beheer van de molens (molenaars / beheerstichtingen)
 3. vergroten van de maatschappelijke en sociale meerwaarde van de molens
3. Na verbeteringen op de onder punt 2 genoemde punten kan het eigendom heroverwogen worden. Een volgend college legt een advies over het eigendom ter vaststelling voor aan de raad.

Uitgebreide toelichting:

Maatschappelijke Kosten- en Batenanalyse

- o Zie de bijlage.
- o Een MKBA op molens/erfgoed is een primeur in Nederland; er is landelijke belangstelling voor de aanleiding en de resultaten. Hoewel een MKBA op erfgoed dus een unicum is, is de methodiek beproefd. De MKBA geeft inzicht in de kosten én in de baten, ook de baten die normaal gesproken niet in geld uitgedrukt kunnen worden.

Daarnaast zijn er nóg enkele batige posten die zelfs binnen de methodiek van een MKBA niet in geld uitgedrukt kunnen worden, zoals de waarde van de molens voor recreanten, de mogelijke risicoverkleining op schade aan landbouw bij overvloedige regenval en, tot slot, de eerder genoemde waarde van immaterieel werelderfgoed.

Overwegingen bij het advies

- o Een functionerende draaiende molen is het uitgangspunt. Een molen is geen 'gewoon' gebouw, maar een machine die met regelmaat moet werken om in conditie te blijven. Behoud van een molen wordt op de lange termijn onzeker als een molen onvoldoende draaiuren maakt. Een moleneigenaar moet dus het functioneren als molen voorop stellen. Herbestemming van een molen is in principe niet goed mogelijk, nevenbestemming en bewoning in sommige gevallen wel.
- o Over het algemeen lijken particulieren en bedrijven moeite te hebben om de prioriteit bij functionerende molens te leggen, waardoor behoud van de molens onvoldoende gegarandeerd is. Belangrijk om te weten dat een eigenaar niet zomaar zijn molen kan laten draaien. Alleen een gediplomeerd molenaar mag dit doen, anders is de molen niet verzekerd.

- o Een molenstichting kán in de plaats van de gemeente, op termijn, een goede eigenaar zijn voor de molens vanwege hun specifieke expertise en hun molenaarsnetwerk.
- o De ondergrond van de Philisteinse molen is eigendom van het Hoogheemraadschap. Voor overdracht van het gemeentelijk eigendom aan een derde partij is toestemming van het hoogheemraadschap nodig.
- o Uw raad heeft in de motie aangegeven dat er veel ideeën leven in de gemeenschap om de molens optimaal te benutten (economisch, sociaal en maatschappelijk). Het loont de moeite deze ideeën aan te boren als er rust en duidelijkheid is gekomen in de discussie omtrent het eigenaarschap van de molens.

Lange termijnperspectief op de molens

Om de molens een stabiel lange termijnperspectief te bieden, moet gewerkt worden aan een drietal speerpunten:

- o De onderhoudstoestand van de molens moet verbeteren.
Dit jaar wordt veel onderhoud uitgevoerd conform een rijks gesubsidieerd instandhoudingsplan. De gemeentelijke bijdrage komt uit de Onderhoudsvoorziening. Met deze kosten is in de MKBA rekening gehouden.

In een volgend periodiek onderhoudsplan voor de komende 6 jaar, worden ook de kosten voor het vervangen van roeden van de Philisteinse molen meegenomen. Het vervangen van een set roeden kost ongeveer €55.000,--. Voor het nieuwe onderhoudsplan wordt ook rijkssubsidie voor 60% van de subsidiabele kosten aangevraagd. Ook met deze piekkosten is rekening gehouden in de MKBA.

- o Een stabiel beheer van de molens (molenaars / beheerstichtingen).
In samenwerking met de molenaars/beheerstichtingen van de molens onderzoeken hoe het functioneren van de molens duurzaam geborgd kan blijven (als de molens in eigendom van de gemeente blijven, of als op termijn een stichting de molens zou overnemen)
Het verzekerd zijn van voldoende vrijwillige molenaars is een niet te onderschatten onderdeel van het eigendom van een molen. Bij molen Kijkduin is een beheerstichting betrokken die de gemeente op dit punt ontzorgt. De Philisteinse molen heeft geen beheerstichting, maar hier zijn twee vrijwilligers werkzaam.
- o Vergroten van de maatschappelijke en sociale meerwaarde van de molens.
In samenspraak met recreatie & toerisme, stakeholders én de molenaars/beheerstichtingen van de molens Kijkduin en de Philisteinse molen, onderzoeken hoe de maatschappelijk relevantie van de molens vergroot kan worden.

Definitief advies eigendom

Op basis van de onder punt 2 genoemde verbeteringen uit het MKBA advies, kan een definitief advies over eigendom ter vaststelling in de raad opgesteld worden.

Een verbeterde onderhoudstoestand van de molens leidt vermoedelijk tot een betere overdrachtspositie.

Een duidelijke beheerconstructie voor de molens, die naar wederzijdse tevredenheid van gemeente en beheerstichting(en) functioneert, kan ook tot een advies leiden dat de molens het beste in gemeentelijk eigendom kunnen blijven.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Globaal zijn er sinds 2013 twee alternatieve eigendomssituaties overwogen; behoud in gemeentelijk eigendom hoorde daar aanvankelijk niet bij. De opties waren:

1. Overdracht aan een molenstichting, met bruidsschat.
2. Verkoop van de molen
3. In november 2017 is door het toenmalige college besloten om de molens nog 1 jaar in gemeentelijk eigendom te houden, maar verschillende scenario's zouden in 2018 nader uitgewerkt gaan worden. Alleen overdracht aan een stichting zou worden overwogen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

n.v.t.

RISICO'S

De toegankelijkheid van het perceel van de Philisteinse molen is complex, wat duidelijk is geworden bij een recent ongeval op de molen. De hulpdiensten hadden moeite om de molen te bereiken.

De gemeente heeft niet zelf de expertise en kunde om de molens te laten draaien. Daar zijn enthousiaste vrijwilligers voor nodig. Dat voldoet momenteel uitstekend, maar het is onduidelijk hoe solide de huidige samenwerkingsverbanden op de lange termijn zijn. Een ongeluk met één van de molenaars maakt duidelijk dat het samenwerkingsverband met de Philisteinse molen kwetsbaar is.

FINANCIËN

Met dit voorstel verandert voorlopig niets.

De molens hebben regulier onderhoud nodig, waarvoor een periodiek en rijks gesubsidieerd onderhoudsplan loopt. Het geld hiervoor is beschikbaar via de onderhoudsvoorziening. De Philisteinse molen moet daarnaast binnen enkele jaren nieuwe roeden krijgen (schatting circa €55.000,-). De kosten voor de gemeente, na aftrek van subsidies, moeten nog inzichtelijk worden gemaakt door middel van een op te stellen onderhoudsplan. Dit plan wordt via Vastgoed nog opgesteld en wordt bekostigd vanuit de algemene onderhoudsvoorziening.

Verkoop aan een particulier of bedrijf levert geld op, maar verkoop is onwenselijk vanwege instandhoudingsrisico's op de lange termijn en risico's op voortbestaan van de maatschappelijke en sociale meerwaarde.

Overdracht aan een stichting is op de korte termijn financieel niet realistisch, omdat eerst onderhoudsconditie van de molens moet verbeteren.

Behoud in eigendom van de gemeente is voor nu de voordeligste optie die ook rekening houdt met het maatschappelijk en sociaal belang.

Kleine initiatieven t.b.v. het vergroten van de waardering of de relevantie van erfgoed kunnen vanuit het lopende erfgoedbudget betaald worden.

DUURZAAMHEID

'Niets is zo duurzaam als een monument'. Per definitie is een monument duurzaam, omdat de impact op de leefomgeving vooral ontstaat bij het oprichten van gebouwen. De molens zijn al oud; de impact op de leefomgeving is daarmee nihil.

Voor de maalfunctie van de Philisteinse molen zijn in de MKBA de duurzame voordelen benoemd ten opzichte van een elektrisch gemaal.

PARTICIPATIE

Ten behoeve van de MKBA is gebruik gemaakt van participatie. Hierbij is gebruik gemaakt van de enquête rond de omgevingsvisie, een steekproef via een online platform en interviews met belanghebbenden.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na uw positieve besluit, dat de molens in gemeentelijk eigendom blijven, wordt gewerkt aan drie actiepunten:

- Verbeteren van de onderhoudsconditie van de molens.
- In samenwerking met de molenaars/beheerstichtingen van de molens onderzoeken hoe het functioneren van de molens duurzaam geborgd kan blijven (als de molens in eigendom van de gemeente blijven, of als op termijn een molenstichting de molens overneemt)
- In samenspraak met Recreatie & Toerisme, stakeholders én de molenaars/beheerstichtingen van de molens Kijkduin en de Philisteinse molen, onderzoeken hoe de maatschappelijk relevantie van de molens vergroot kan worden

Na verbetering op voornoemde uitgangspunten, binnen de volgende raadsperiode, te komen tot een heroverweging van het eigendom.

BIJLAGEN

1. Maatschappelijke Kosten- en batenanalyse op de molens van Twynstra-Gudde

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester