

---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 9 april 2024 20:07  
**Aan:** S (Sunita); Wenzkowski, M (Marco)  
**CC:**  
**Onderwerp:** Update Wenumse Watermolen  
**Bijlagen:** 20230216 Contracten Wenumse Watermolen.docx; Wenumse watermolen Gebiedsomschrijving.jpg

Goedenavond Sunita,

Marco vroeg me jou kort bij te praten over de verkoop van de Wenumse Watermolen en in het bijzonder de positie van DVS.

Bijgaand een opsomming van de contracten en de rechtsposities van de gebruikers op het watermolencomplex. Voor DVS betekent dit in het kort:

- De schiethal is niet in eigendom van de gemeente. Dit is van DVS middels een opstairecht en wij zijn slechts 'bloot eigenaar' van de grond.
- Het voormalig graanpakhuis, dat nu in gebruik is als clubhuis, is in eigendom van de gemeente en wordt door DVS gehuurd voor € 1,-.

#### Verkoop

- Het voormalig graanpakhuis zit in de verkoop van het watermolencomplex. Gelet op de college- en raadsvoorstellen van de afgelopen jaren heeft de verkoop van het voormalig graanpakhuis altijd al bij het te verkopen plot gezeten.
- In de verkoopvoorwaarden stellen we dat de bestaande contracten op het watermolencomplex gerespecteerd dienen te worden.
- Alle gebruikers van het watermolencomplex zijn de afgelopen jaren meerdere malen per jaar meegenomen in de voorbereiding van de verkoop en de bijbehorende uitkomsten van het Ruimtelijk Kansenlab.
- Afgelopen woensdagavond zijn alle gebruikers zelfs nog langs geweest voor een korte presentatie van het laatste verkoopmateriaal.
- Los van de gezamenlijke gesprekken met alle gebruikers heeft DVS de afgelopen jaren ook losse gesprekken gehad o.a. om op hun verzoek te kijken naar een alternatieve locatie.
- Naast de diverse college- en raadsbesluiten is het watermolencomplex ook eind oktober '23 besproken in de raadsvergadering n.a.v. een aantal krantenartikelen. Er is die avond opnieuw gestemd en besloten om de verkoop door te laten gaan.

#### Planning

De planning op dit moment is dat we in de tweede helft van april in verkoop gaan.

We zijn nu bezig met de allerlaatste voorbereidingen in nauwe samenwerking met de makelaarskantoren.

Bijgaand tref je ook een gebiedsomschrijving ter verduidelijking.

Mocht je nog meer willen weten over de Wenumse watermolen, dan help ik je graag.

Met vriendelijke groet,

Telefoon  
E-mail

 Apeldoorn

Gemeente Apeldoorn  
Marktpllein 1  
Postbus 9011  
7300 ES APELDOORN  
[www.apeldoorn.nl](http://www.apeldoorn.nl)



# Contracten | Wenumse Watermolen

De volgende contracten zijn van toepassing op het watermolencomplex.

## Oude Zwolseweg 158 – schuttersgebouw en schiethal

Voor het schuttersgebouw is een huurovereenkomst tussen de gemeente Apeldoorn en De Veluwse Schutters gesloten. De overeenkomst dateert van 25 maart 1992.

Voor de schiethal is op 29 oktober 1992 een zakelijk recht van opstalrecht gevestigd ten behoeve van de Stichting Beheer D.V.S.

## Huurovereenkomst schuttersgebouw gemeente – De Veluwse Schutters

- De overeenkomst is voor onbepaalde tijd aangegaan tot wederopzegging. De opzegtermijn is **drie maanden**.
- De huurprijs bedraagt NLG 1,- per jaar.
- Het gebouw mag uitsluitend als verenigingsgebouw worden gebruikt. Er mogen geen consumpties worden verkocht, tenzij de gemeente daarvoor toestemming heeft verleend
- De Veluwse Schutters (hierna: DVS) heeft toestemming van de gemeente nodig voor: onderhuur, het in gebruik geven van het gehuurde aan derden, het wijzigen van de gedaante van het gebouw of de bestaande inrichting, het oprichten van opstallen en het aanbrengen van reclame op of aan het gehuurde.
- Bij het eindigen van de huur heeft de gemeente geen enkele verplichting tot het beschikbaar stellen van een vervangend object en/of tot het betalen van (schade)vergoeding.
- DVS is verplicht het gehuurde bij het einde van de huur geheel ontruimd en in goede staat op te leveren, tenzij bij het einde van de huur tussen partijen een andere regeling wordt getroffen.
- In het geval DVS de volgens de wet of de huurovereenkomst op hem rustende verplichtingen niet stipt nakomt, zal de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden zijn.

## Opstalrecht schiethal Stichting Beheer D.V.S.

- Het recht van opstal betreft het hebben van een schiethal.
- Het opstalrecht is verleend voor een periode van **40 jaar**, voor zover de schietvereniging De Veluwse Schutters of de Stichting Beheer D.V.S. (hierna: de Stichting) het schuttersgebouw in huur of anderszins in gebruik zal hebben. Het opstalrecht loopt dus tot uiterlijk **29-10-2032** of tot het moment van ontbinden van de huur/beëindiging van het gebruik van het schuttersgebouw. Na verloop van de termijn van 40 jaar, zal de gemeente desgewenst een recht van opstal verlenen voor een aansluitend tijdvak. (Een jaar opzegtermijn.)
- De Stichting mag in of vanuit de hal geen consumpties verkopen, te koop aanbieden of leveren.
- Het recht van opstal eindigt:
  - a. bij faillissement van de Stichting;
  - b. indien de Stichting een verzoek doet tot het bekomen van surséance van betaling;
  - c. indien de Stichting haar volledige rechtspersoonlijkheid verliest;
  - d. indien de opstal naar het oordeel van de gemeente niet overeenkomstig zijn aard en bestemming wordt gebruikt;
  - e. indien de opstal of een gedeelte ervan zonder toestemming van de gemeente aan derden in gebruik wordt gegeven of in eigendom wordt overgedragen;
  - f. indien het onderhoud en/of de vernieuwing van de opstal naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is;
  - g. indien de Stichting de opstal heeft uitgebreid of uitwendig zichtbaar heeft verbouwd zonder toestemming van de gemeente;
  - h. indien de Stichting haar verplichtingen voortvloeiend uit de haar terzake van de financiering van het gebouw met de gemeente gesloten of te sluiten overeenkomst(en) van geldlening niet nakomt;
  - i. op grond van artikel 5:97 BW: na 29 oktober 2017 via de rechter op grond van onvoorziene omstandigheden;

- j. met wederzijds goedvinden.
- Bij beëindiging op grond van a t/m c of in het geval het gebruik van het schuttersgebouw op andere gronden dan onder d t/m h wordt opgezegd, moet de gemeente een vergoeding aan DVS betalen.
- De akte regelt hoe de waarde van de opstal moet worden bepaald.

### **Beëindiging contracten DVS**

#### Huurovereenkomst schuttersgebouw gemeente – De Veluwe Schutters

Deze huurovereenkomst kan door partijen worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. De gemeente hoeft geen zorg te dragen voor een vervangend object en is geen (schade)vergoeding aan De Veluwe Schutters verschuldigd.

#### Opstalrecht schiethal Stichting Beheer D.V.S.

Het opstalrecht duurt tot 29 oktober 2032 of tot het moment van ontbinden van de huur/beëindiging van het gebruik van het schuttersgebouw. De gemeente is in het geval de huur van het schuttersgebouw ontbonden wordt, een vergoeding voor de schiethal verschuldigd.

De huur van het verenigingsgebouw (van de schietvereniging) kan dus worden opgezegd. De huur wordt jaarlijks betaald. De wet schrijft voor dat de opzegging moet plaatsvinden tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag (en tenminste een maand). Dus de drie maanden opzegtermijn die in de overeenkomst staat, kan naar niet gehanteerd worden. Er zal een opzegtermijn van 1 jaar in acht moeten worden genomen.

Verder is er altijd de mogelijkheid (bij overige bedrijfsruimte) dat bij een opgezegde huur de huurder de rechter kan verzoeken de termijn waarbinnen zij moet ontruimen te verlengen (de zogenaamde ontruimingsbescherming). De rechter kan de ontruimingstermijn voor 1 jaar verlengen met de mogelijkheid om het nog twee keer 1 jaar te verlengen (dus totaal 3 jaar). De rechter wijst het verzoek alleen toe indien de belangen van de huurder (en van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd), door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van het gebruik door de huurder.

(Het verzoek wordt door de rechter afgewezen, indien de verhuurder aannemelijk maakt dat van hem wegens onbehoorlijk gebruik van het verhuurde, wegens ernstige overlast, de medegebruikers dan wel hemzelf aangedaan, of wegens wanbetaling niet gevergd kan worden dat de huurder langer het recht op het gebruik van de zaak of gedeelte daarvan behoudt.)

---

#### Oude Zwolseweg 160 – woning en kaasboerderij

De gemeente Apeldoorn heeft met De Kabath een vastgoedbeschermingsovereenkomst gesloten voor de woning. De naastgelegen kaasboerderij staat leeg.

- De overeenkomst is gesloten ter bescherming tegen de risico's van leegstand.
- De overeenkomst heeft een duur van minimaal 1 jaar.
- De overeenkomst kan worden opgezegd met inachtneming van een termijn van 45 dagen.

#### Oude Zwolseweg 164 – het molengebouw annex korenschuur

Er is een huurovereenkomst voor het molengebouw en de korenschuur tussen de gemeente Apeldoorn en de Stichting Wenumse Watermolen. Deze overeenkomst zijn partijen op 7 december 1983 aangegaan.

Op 23 december 1998 zijn de gemeente Apeldoorn en Accres Apeldoorn B.V. een huurovereenkomst aangegaan, waarbij onder andere de huur van het molengebouw en de korenschuur aan Accres Apeldoorn B.V. is overgedragen.

Daarnaast is er een overeenkomst tot exploitatie en beheer van de korenschuur tussen de Stichting Wenumse Watermolen en Accres Apeldoorn B.V. Deze overeenkomst is van 7 december 2010. Deze overeenkomst is twee maal verlengd. Hiervoor zijn in januari 2014 en november 2015 allonges ondertekend.

Sinds Accres het beheer en de exploitatie van de korenschuur beëindigd heeft, zijn deze onderdelen weer teruggelegd bij de stichting. Dit is niet geformaliseerd.

Voor zowel de gemeente als de stichting is deze situatie niet wenselijk. Daarom is afgesproken het molengebouw (incl. het mechanisme) te restaureren en er een zelfstandige ruimte van te maken en hiervoor een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan. De korenschuur krijgt een nieuw huisnummer (162) en kan apart van het molengebouw worden geëxploiteerd.

Uitgangspunten voor de nieuwe overeenkomst zijn o.a.:

- Zelfstandigheid van de Molengebouw.
- Gebruik als museum voor rondleiding, educatie, erfgoed ed.
- De stichting vraagt actief subsidies aan ten behoeve van het behoud van de molen.
- De stichting is zelf verantwoordelijk voor gas, water, licht.
- De stichting is zelf verantwoordelijk voor klein onderhoud.
- De stichting adviseert en informeert de eigenaar over alle zaken die betrekking hebben op het behoud van het molenmechanisme en het molengebouw.
- Daarmee heeft de stichting een essentiële rol bij het behoud van de molen als 'kennisbank'.

### **Bijenstal:**

Op 29 december 2021 is een opstalrecht gevestigd voor de bijenstal die zich op het terrein bevindt. Het opstalrecht is voor onbepaalde tijd gevestigd en er is geen retributie verschuldigd. Een opstalrecht is een zakelijk recht. Bij verkoop blijft het opstalrecht op de grond rusten.

---

### **Partijen zonder contract**

- Stichting Terrein heeft geen overeenkomst met de gemeente. Voor de Stichting Wenumse Watermolen verhuren zij momenteel de zaal in de korenschuur zodat er inkomsten zijn voor het onderhoud van de molen en het gebouw.
- De Dorpsraad heeft geen overeenkomst met de gemeente. Zij huurde ca. 10 maal per jaar de zaal in de korenschuur via Accres.  
De Dorpsraad heeft onlangs correspondentie aan de gemeente overhandigd uit 1977. Hierin staat omschreven dat na een lang traject de gemeente afziet van verhuur van de Graanmaalderij aan de dorpsraad omdat zij de middelen niet lijken te hebben. Hierom heeft de gemeente besloten de graanmaalderij aan DVS te verhuren. De Dorpsraad ging daar tegen in bezwaar en vraagt de gemeente om een recht van eerste huur. Het besluit van de gemeente was echter niet vatbaar voor bezwaar.  
Sinds deze correspondentie zijn er nieuwe contracten aangegaan waarmee deze stukken dus als niet relevant kunnen worden beschouwd.



