



## Raadsvoorstel

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Raadsvergadering: | 29-09-2025                           |
| Commissie:        | 16-09-2025                           |
| Agendapunt:       | 6.                                   |
| Onderwerp:        | Hypothecaire geldlening Zuivelmuseum |
| Afdeling:         | SMV                                  |
| Opsteller:        | Marianne Kock                        |
| Telefoonnummer:   |                                      |
| E-mailadres       | m.kock@heerde.nl                     |
| Portefeuille:     | William van Ommen                    |
| Programma:        | Sport, cultuur en recreatie          |

### De raad besluit om:

- 1 Een lening van €300.000,- te verstrekken aan het Zuivelmuseum;
- 2 Dit in de vorm van een hypothecaire geldlening te doen;
- 3 De lening alleen te verstrekken onder voorwaarde dat het restantbedrag, dat nodig is voor de overname van BOEi, gefinancierd wordt door andere partijen;
- 4 Als voorwaarde op te nemen dat de exploitatiebegroting voor de komende 5 jaar een positief saldo laat zien;
- 5 Deze lening aflossingsvrij te maken voor de eerste 10 jaar en hiervoor in deze periode alleen rentekosten in rekening te brengen;
- 6 Het Zuivelmuseum na 10 jaar zowel de rentekosten als de afschrijvingskosten (o.b.v. 20 jaar aflossing) in rekening te brengen;
- 7 Het rentepercentage te bepalen conform artikel 7 lid 6 van het Treasurystatuut gemeente Heerde 2025 (1,0% opslag bovenop het op het moment van afsluiten geldende rentepercentage bij de BNG-bank voor een lening met een vergelijkbare looptijd).

## **Inleiding**

Al langere tijd zijn wij in gesprek met het Zuivelmuseum over de financiële toekomstbestendigheid van het museum. Met name de huur van het pand drukt zwaar op de exploitatie van het museum. Dit heeft erin geresulteerd dat het museum nu voorstelt om het pand aan te kopen. Daarvoor is wel financiering nodig. In totaal is een bedrag van €960.000,- nodig om de locatie over te nemen van BOEi. Zij vragen aan de gemeente Heerde een bijdrage van €300.000,- hiervoor. Voor de rest van het bedrag wordt er een beroep gedaan op de zuivelsector, giften en subsidies. Op dit moment is de gift van de LELY Foundation (€300.000,-) zeker. Er zijn volgens het Zuivelmuseum ook toezeggingen gedaan door het Cultuurfonds en de Jan Nienhuisvereniging (samen ter waarde van €80.000,-). Hiervan hebben we nog geen bewijs gezien.

Het Zuivelmuseum heeft de huur per 1 oktober 2025 opgezegd omdat er op dit moment geen duidelijkheid is over de toekomst. In juli 2025 hebben wij besloten omwille van het Zuivelmuseum een stap naar voren te zetten en onze bereidheid uitgesproken te gaan voor het verstrekken van een lening. Dit voorstel gaat hierop in.

## **Beoogd doel**

Mits er voor het resterende bedrag (€360.000,-) financiering wordt gevonden, wordt met het verstrekken van deze lening het Zuivelmuseum in staat gesteld het pand over te nemen van BOEi.

## **Bevoegdheid / Juridisch kader**

Het verstrekken van een lening is conform het vigerende Treasurystatuut een bevoegdheid van uw raad.

## **Eerdere besluitvorming en kaders**

N.v.t.

## **Argumenten**

### *1.1 Het Zuivelmuseum is van toegevoegde waarde voor de gemeente Heerde*

Het Zuivelmuseum is in 2021 gestart en heeft zich de laatste jaren doorontwikkeld met aandacht voor actuele thema's als duurzaamheid en gezonde voeding. Door deze thematiek en het werken met vrijwilligers sluit het museum aan bij de kaders die we hebben gesteld op het gebied van gezondheid en het benutten van de kracht van de samenleving.

### *1.2 Het museum heeft een toeristisch recreatieve functie*

Naast dat het museum bezoekers en leerlingen van de basisschool trekt uit de gemeente, is het ook een (potentiële) trekker voor toeristen en inwoners uit de regio. Het is één van de musea in de regio die niet alleen het verhaal vertelt van de zuivel, maar ook het verhaal van de streek. De rosmolen in het gebouw is de moeite waard. Het ligt in Wapenveld op een punt waar we juist bezoekers heen willen trekken, namelijk de IJsselvallei. Het is mooi aanbod op de Veluwe dat niet 'in het bos' ligt waar het juist druk is. De IJsselvallei wordt ook wel één van de Gouden Randen genoemd waar nog toeristisch aanbod ontwikkeling mogelijk is. Het Zuivelmuseum kan daar een rol in spelen door arrangementen met andere ondernemers aan te gaan.

### *1.3 De huidige functie/invulling doet recht aan de cultuurhistorische waarde van het complex*

Het complex van driekapboerderij, wagenschuur en kapberg is in 2001 aangewezen als rijksmonument. Vooral omdat het complex een uitzonderlijk gaaf bewaard voorbeeld is van een boerderij uit de laatste kwart van de 19<sup>de</sup> eeuw. Het zuivelmuseum dat daar nu in gevestigd is benut deze bijzondere kwaliteit: het vertelt-onder meer- het verhaal van de boerderij, de bewoners en het gebied. Het zal ingewikkeld zijn om andere bestemming voor dit bijzondere complex te vinden dat (op deze wijze) recht doet aan de bijzondere kwaliteit van het complex. Daar komt bij dat doordat de panden benut worden, zij worden behouden en beschermd. Leegstand leidt tot achteruitgang.

Alles bij elkaar past de huidige functie en invulling van het complex bij cultuurhistorische doelen die wij onszelf als gemeente stellen in onze omgevingsvisie: het behouden en beschermen van ons erfgoed en het vertellen van het verhaal van Heerde.

### *2.1 Een hypotheek biedt zekerheid*

Doordat het gebouw als onderpand geldt, loopt de gemeente geen risico mocht het museum het niet redden. Het pand is meer waard dan de lening en op dit moment is er geen andere claim op een onderpand.

### *3.1 Er is sprake van cofinanciering*

Heerde is niet de enige financier, andere partijen en subsidies dragen ook bij. Omdat dit als voorwaarde wordt opgenomen, verzekeren we ons ervan dat er draagvlak is in de zuivelindustrie en bij subsidiepartners. Dit zorgt ervoor dat het risico wordt gespreid. Anders geformuleerd: mocht blijken dat de sector niet in beweging komt, dan trekken wij onze bereidheid in. Onze bereidheid tot ondersteuning gaat niet zover dat de gemeente het volledige gewicht moet dragen. Er moet dus sprake zijn van een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het Zuivelmuseum.

### *4.1 Om toekomstbestendig te zijn, is er een gezonde exploitatiebegroting nodig*

Op dit moment wordt de exploitatiebegroting nog aangepast naar aanleiding van de meest recente informatie. Wij stellen als voorwaarde dat de exploitatiebegroting van het museum realistisch en voor de komende vijf jaar positief is. Pas bij een gedegen meerjarenbegroting is een investering zinvol.

### *5.1 Het Zuivelmuseum heeft tijd nodig om te investeren in hun beleidsplan*

Als de benodigde financiering wordt gerealiseerd, biedt deze ook ruimte om zaken uit het beleidsplan te realiseren. Dit moet leiden tot hogere inkomsten op langere termijn in de vorm van horeca-inkomsten en verhuur van ruimtes. Door de lening voor de eerste 10 jaar aflossingsvrij te maken, bieden wij het museum ruimte om een en ander waar te maken en te bouwen aan haar toekomstbestendigheid.

### *6.1 Dit is conform de spelregels in het Treasury Statuut*

In het Treasurystatuut is opgenomen dat er bij een eventuele lening voor de publieke taak zal worden gerekend met een opslagpercentage van 1%. Dit percentage komt bovenop het op dat moment geldende rentepercentage voor een lening met een vergelijkbare looptijd bij de BNG-bank.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Er is nog veel onduidelijk*

Op dit moment is nog niet bekend of de financiering rond komt en of er een gezonde exploitatie gerealiseerd kan worden. Door deze punten als voorwaarde voor de lening op te voeren, beperken we het financieel risico. Dit besluit kan alleen wel leiden tot verwachtingen die misschien niet kunnen worden waargemaakt.

### *1.2 Er is een aanpassing van de bestemming nodig voor de plannen*

Het Zuivelmuseum heeft aangegeven wat de plannen en de ruimtelijke consequenties hiervan zijn. Het is op dit moment nog niet zeker of duidelijk of deze plannen worden goedgekeurd door de afdeling ruimtelijke ordening.

### *2.1 Uiterlijk 2028 moet de bestemming worden aangepast*

Er zit een woonbestemming op de locatie en tot 2028 is er een ontheffing. Daarna moet deze worden omgezet naar een maatschappelijke bestemming en dit zorgt voor een waardedaling. Dit

betekent dat het onderpand minder waard wordt. Zolang er geen andere claims op het onderpand zijn, hoeft dit niet direct een probleem te zijn.

### *3.1 Er ligt ook een verzoek om een garantstelling*

Naast de vraag om een lening, vraagt het Zuivelmuseum om een garantstelling voor de betaling van rente en aflossing ten behoeve van de overige leningverschaffers. Dit is een extra financieel risico waar met dit voorstel geen besluit over wordt genomen. Het is onduidelijk of er zonder deze garantstelling andere financiers kunnen worden gevonden. Mocht dit opportuun worden, dan zullen wij u raad een separaat voorstel doen om hiermee wel of niet in te stemmen.

### *4.1 Het is onduidelijk of de exploitatie ruimte geeft om de rentelasten te voldoen*

De eerste reactie van het Zuivelmuseum is dat de rentelasten moeilijk op te brengen zijn in de huidige exploitatie. Dit zorgt voor een extra druk op de exploitatie die tot op heden ook zonder de rentelasten nog geen positieve prognoses laat zien.

### *5.1 In hoeverre is er sprake van Staatsteun?*

Afgesproken is dat de eerste 10 jaar niet op de lening wordt afgelost. Daarom is door juridische zaken onderzocht of er volgens de Europese richtlijnen geen sprake is van Staatsteun. De toetsing hiervan is gedaan aan de hand van 5 geldende criteria. Eén van deze criteria is het 'grensoverschrijdend effect' met mogelijke beïnvloeding van het handelsverkeer tot gevolg. Aangezien er bij het Zuivelmuseum alleen sprake is van een 'zuiver lokaal effect' wordt er niet aan dit criterium voldaan en is er geen sprake van Staatsteun. De Europese Commissie heeft in 2013 eensluidend besloten over de bouw van een Grieks museum.

## **Geld**

De geldlening van €300.000,- wordt verstrekt wanneer aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan. Het betreft een hypothecaire lening voor 30 jaar met als onderpand het pand waarin het Zuivelmuseum op dit moment is gehuisvest. Afgesproken is dat de eerste 10 jaar niet wordt afgelost op de lening maar dat in deze periode alleen rente wordt betaald over het verstrekte bedrag. Na deze periode van 10 jaar wordt de lening in de resterende 20 jaar afgelost, en wordt er zowel rente als aflossing betaald (o.b.v. annuïteiten). Het rentepercentage geldt voor de gehele periode en wordt bepaald conform de richtlijnen die zijn opgenomen in artikel 7 lid 6 van het Treasurystatuut gemeente Heerde 2025. De dag van afsluiten van de betreffende geldlening bij de notaris is leidend voor het rentepercentage dat de BNG-bank op dat moment hanteert.

## **Communicatie**

Niet van toepassing.

## **Uitvoering**

Na het raadsbesluit, is het aan het Zuivelmuseum om de gestelde voorwaarden in te vullen.

## **Advies commissie**

[Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering].

Heerde, 26 augustus 2025

Het college van Heerde  
Mr. O.G. Prinsen, burgemeester  
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

**Bijlagen:**

1. Raadsbesluit hypothecaire lening Zuivelmuseum
2. Zuivelmuseum Beleidsplan 2025-2027
3. Zuivelmuseum 2024 exploitatie en begrotingen 2025-2026
4. Zuivelmuseum projectsubsidies en toezeggingen 2019-2024
5. Memo staatsteun Zuivelmuseum

Ter inzage:

geen