

Businessplan Molen de Vink.

1. Wie zijn wij:

1.1. Gegevens

Naam:	Stichting Molen de Vink
Adres object:	Stenenkamerstraat 65, 6674 AW Herveld
Object:	Molen de Vink
Het beheer van Molen de Vink is sinds 31 januari 2012 ondergebracht bij Stichting Molen de Vink. Het bestuur bestaat uit:	
Voorzitter:	Drs. W. Huijbrechts, tel.: 06 1659 4535
Secretaris:	Mr. Drs. D. Pols, tel.: 06 1222 1689
Penningmeester:	Mw. A. Hofstra
Permanent lid:	Mw. E. Vink..
Lid:	G. van Arkel, vrijwillig molenaar.
Lid:	H. Krijnen.
Lid:	T. Veens.
Lid:	Ir. R. Duk.
Adres: secretariaat	Bredestraat Noord 36, 6674 MP Herveld

1.2. Beweegredenen

De Stichting heeft zich ten doel gesteld het beheer van standerdmolen De Vink op zich te nemen om onderstaande redenen:

De molen is van grote landschappelijke, historische en sociaal-culturele betekenis en niet voor niets een rijksmonument met monumentnr. 36753. Op de kap staat het jaartal 1722. In dat jaar is de molen volgens de overlevering na een vernietigende storm in 1720 herbouwd met onderdelen van haar voorganger. De Historische Kring Midden Betuwe (HKMB) doet momenteel onderzoek naar het verdere verleden van de molen. In september 2022 verschijnen hun bevindingen in een publicatie.

Als een van de weinige overgebleven bewijzen van economische activiteit in het recente en het verre verleden, staat zij te pronken in het dorp Herveld, dat mede aan Molen de Vink een deel van zijn identiteit ontleent. De molen is een belangrijk punt van herkenning voor de dorpsbewoners en verdient het alleen al daarom om voor de toekomst bewaard te blijven. Daarnaast is diezelfde molen een bewijs van het technisch kunnen van ver voor de industriële revolutie en draagt zij als specimen bij aan het historisch besef.

Voor onze jeugd dient zij tevens als voorbeeld hoe onze voorouders gebruik maakten van de kracht van de natuur, die wij heden ten dage weer opnieuw ontdekken.

Bovendien streeft de stichting ernaar dat Molen de Vink een belangrijke sociale functie gaat vervullen als ontmoetingsplaats en als verkooppunt voor meelproducten voor de bewoners van de dorpen in de directe omgeving.

Ze staat daarnaast ook regionaal bekend als toeristisch trekpleister.

1.3 Kwaliteiten.

Het bestuur van Stichting Molen de Vink verenigt in zich een aantal kwaliteiten.

Allereerst is de relatie met het verleden gewaarborgd doordat Mw. Vink (dan wel een van haar nazaten of een lid van haar familie) als afstammeling van molenaar Vink een permanente

plaats heeft in het bestuur. Zij heeft als eigenaresse zowel het beheer als het eigendom van de molen in handen gegeven van Stichting Molen de Vink, met de restrictie dat bij opheffing van de Stichting de molen weer aan haar (of haar nazaten) terugvalt.

De molen- en maaltechnische kwaliteit van het bestuur wordt afgedekt door de beide vrijwillige molenaars. Een van hen is in het dagelijks leven actief molenaar in een productieve molen, de ander is leermeester en neemt molenaars examens af. De juridische kant is afgedekt door de vakkennis van de secretaris, de bouwkundige kant door de penningmeester, het economisch aspect door de twee bestuursleden die ieder hun eigen bedrijven runnen en het pedagogisch aspect door de voorzitter.

Secretaris en voorzitter kunnen tevens bogen op een lange bestuurlijke ervaring.

2. Het Marketingplan.

2.1 De onderneming.

Handelsnaam:	Molen de Vink
Inschrijvingsnr. KvK	53379543
Rechtsvorm	Stichting
Wie doet administratie:	Penningmeester
Tarief Omzetbelasting	N.v.t. A.N.B.I.
Subsidies	Rijks-, provinciale en gemeentelijke subsidies.
Verzekeringen	Aansprakelijkheidsverzekering Brandverzekering Arbeidsongeschiktheidsverzekering vrijwilligers

2.2 Idee

Het zodanig exploiteren van Molen de Vink en eventueel ander onroerend goed dat een financieel gezonde bedrijfsvoering mogelijk is. Dit trachten we te bereiken door het gedeeltelijk verhuren van het bijgebouw aan derden, te weten de Historische Kring Midden Betuwe (HKMB), de Historische Kring Oosterhout, Valburg en Slijk-Ewijk e.o., door vergoedingen te vragen voor het geven van rondleidingen en lezingen over Molen de Vink en het exploiteren van een eenvoudige horecavoorziening, annex verkooppunt voor meelproducten en molenparafernalia t.b.v. bezoekers.

2.3 De markt in beeld.

Algemeen.

Door de voortgaande vergrijzing van Nederland neemt het toerisme onder ouderen nog steeds toe. Daarmee ook de belangstelling voor historische objecten als Molen de Vink. Parallel daaraan groeit ook de behoefte aan kleine horeca (een kop koffie met iets erbij, of een enkel glaasje fris of licht alcoholische drank) bij dergelijke objecten. De molen ligt aan de fietsknooppuntenroute in de Betuwe en aan de monumentenfietsroute van de gemeente Over-Betuwe.

Een andere trend is dat velen de behoefte voelen op een meer natuurlijke wijze te koken en te bakken, waardoor de belangstelling voor groene en natuurproducten sterk toeneemt.

Specifiek

De Stichting heeft zich tot doel gesteld de volgende doelgroepen te bedienen: de dorpsgemeenschap, bezoekers en dagjesmensen, de (school)jeugd.

De dorpsgemeenschap.

In de directe omgeving van de molen is geen landwinkel of natuurwinkel voor handen. Aan de andere kant is er een grote belangstelling voor op natuurlijke wijze gemalen meel- en meelproducten. De Stichting is ervan overtuigd met het starten van een verkooppunt bij de molen in een behoefte te voorzien.

Bezoekers en dagjesmensen

Zelfs nu, nu de molen nog slechts op zaterdagen te bezichtigen is, kunnen we constateren dat er een groeiende belangstelling is voor een bezoek aan en uitleg over de molen. Door onze molen op te nemen in toeristische wandel-, fiets- en autoroutes en in de toekomst ook op meerdere dagen open te zijn zal die belangstelling alleen maar toenemen.

Dat effect kan nog worden versterkt door ook met busmaatschappijen, c.q. reisorganisaties contracten af te sluiten en door nauwe samenwerking met museumboerderij Den Tip, gevestigd in een historische boerderij eveneens gelegen in Herveld op slechts 200 m afstand. Door haar rol tijdens WO II is de molen tevens een aantrekkelijk doelwit voor bezoekers die geïnteresseerd zijn in recente geschiedenis.

Jeugd.

Door goede samenwerking met beide basisscholen in het dorp is een constante bezoekersstroom verzekerd. Een deel van de geschiedenislessen kan ter plekke en zeer aanschouwelijk worden gegeven. De Stichting geeft daarnaast aan groepen kinderen excursies naar en in de molen en kweekt zo zijn eigen toekomstige molenaars.

2.4. De molen in de markt, sterktes en zwaktes

Intern		Extern	
Sterkte	zwakte	Sterkte	zwakte
Unieke authentieke molen	Ontbreken van verblijfsruimte molenaars + ontbreken ontvangstruimte gasten	Stichting treedt op in het Algemeen Belang	Rommelige omgeving
	Strategie		Strategie

	Door realisatie van een bijgebouw kan verblijfsruimte molenaars en ontvangstruimte gasten worden gecreëerd.		Aankoop strook grond langs de Stenenkamerstraat. Huidige eigenaar heeft onder voorwaarden medewerking toegezegd.
Sterkte	zwakte	Sterkte	zwakte
Zeer trouwe (zij het beperkte) zeer deskundige groep vrijwillige molenaars	Te kleine groep molenaars	Gunstige ligging t.o.v. dorp (aan invalsweg) en andere attracties (Den Tip en N.-H. Kerk)	
	Strategie		
	Inmiddels 1 nieuwe molenaar op cursus. Werven van potentiële molenaars.		
Intern		Extern	
Sterkte	zwakte	sterkte	zwakte
Huurders ondersteunen molen (financ. + qua dienstverlening / communicatie)	Zwakke financiële positie		
	Strategie		
	Realiseren van multifunctioneel bezoekerscentrum waar meerdere partijen gebruik van kunnen maken en werving donateurs / sponsors	Verkooppunt, horecavoorziening en info over molen op meerdere dagen beschikbaar.	
Sterkte	zwakte	sterkte	zwakte
	Gebrekkige communicatie naar "buiten"		

	Strategie		
	Constant punt van aandacht. Inhuren specialist.		
Sterkte	zwakte	sterkte	zwakte
	Ontbreken van groep vrijwilligers t.b.v. dienstverlening		
	Strategie		
	Werving vrijwilligers is in volle gang,		

2.5. De molen in de markt, kansen en bedreigingen

Kansen		Bedreigingen	
Aankoop strook grond Fam. v. Olst		Te kort aan molenaars;	Op dit moment 1 cursist. Werving voor (4) nieuwe cursisten is gaande.
Gezonde financiële basis o.g.v. exploitatie in toekomst		Te kort aan donateurs / gebrekkige financiële situatie.	Geldt in huidige situatie, maar wordt opgeheven door verhuur aan derden.
Samenwerking met Den Tip / N.-H. Kerk Herveld,		Technische staat molen.	Door (rijks)subsidie is technische staat over 2 jaar goed.
Vergrijzing samenleving levert meer vrije tijd (budget) voor pot. bezoekers		Te kort aan vrijwilligers;	Werving is gaande.
Re3alisatie bezoekers centrum, zorgt voor mooi ensemble samen met de molen.		Verrommeling directe omgeving.	Voormalig winkelpand heeft nieuwe eigenaar die druk is met opknop.

2.6 Algemeen cultureel en maatschappelijk belang

De authentieke molen De Vink is beeldbepalend voor de entree van het dorp Herveld. Om de toekomst van de molen veilig te stellen is het niet alleen wenselijk, maar ook noodzakelijk dat er ruimte wordt gecreëerd voor molenaars en bezoekers (incl. verwarming, sanitair en een pantry).

Gezien het feit dat de Fam van Olst bereid is ons een strook grond te verkopen gelegen parallel met de Stenenkamerstraat, ten zuiden van de molen, waarop de stichting een bezoekerscentrum kan realiseren, wordt na realisatie in dit wezenlijke tekort voorzien. Om de koopsom (ca. € 15.000) te kunnen terugverdienen, heeft de stichting de historische kringen van Midden-Betuwe en die van Oosterhout, Slijk-Ewijk en Valburg e.o. bereid gevonden daar hun vestigingsplaats te kiezen. Zij zullen elk een hele dag per week van de ruimte gebruik maken en hand en spandiensten verrichten (rondleidingen/bepaalde horeca/verkoop molenproducten en -parafernalia) tegen een relatief lage huur.

2.7 Realisatie

Om de bezoekersruimte te realiseren zijn naast een bestemmingsplanwijziging diverse andere vergunningen noodzakelijk. De stichting hoopt op welwillende medewerking van de gemeente. Dat geldt ook voor de kosten.

De bouwkosten zijn begroot op ca. € 75.000,- en de bouw zal voornamelijk door vrijwilligers worden gerealiseerd

Dat wat door deskundigen moet worden gedaan zal worden uitbesteed aan ter zake kundige bedrijven.

2.8 Subsidieverstrekking.

Voor de jaren 2022, 2023 en 2024 staat de subsidie al vast: € 12.000,- per jaar.

(Rijk ca. € 10.000 en gemeente en provincie het resterende deel).

Voor de jaren daarna zullen we tijdig een nieuwe aanvraag moeten versturen.

De ca. € 2000,- die voor 2020 is opgenomen is dan ook gebaseerd op de subsidie die we nu van gemeentewege en van de provincie krijgen. Er is uitgegaan van voortzetting van het huidige beleid. Er zijn geen tekenen die daarmee in tegenspraak zijn.

3. Het Financieel Plan.

3.1 Investeringsplan

Investeringsbegroting		
	Bedrag	Bedrag
Inkomsten uit donaties		€ 3.000,- per jaar
Inkomsten uit subsidies		€ 12.000,- per jaar
Eigen vermogen		
Aanschafwaarde bijgebouw		Aankoop grond: € 15.000,- Bouw en inricht: € 70.000,-
Totaal beschikbaar vermogen	Schenking Schenking Schenking	Stimova € 30.000,- HKMB € 5.000,- OSB.e.o. € 5.000,-
Vreemd vermogen		
Lening	€ 70.000,- aanschaf onr. goed	

3.3 Exploitatiebegroting

Hoe zien de inkomsten en uitgaven er de eerste 4 jaar uit ?

Exploitatiebegroting				
Inkomsten	1e jaar vanaf 1-1-2024	2e jaar '25	3e jaar '26	4e jaar '27
Inkomsten uit huur	12 x € 75,- = € 900,-	€ 900,-	€ 900,-	€ 900,-
Inkomsten huur OSVe.o.,	12 x € 75,- = € 900,-	€ 900,-	€ 900,-	€ 900,-
Inkomsten uit horeca	€ 500,-	€ 750,-	€ 1000,-	€ 1000,-
Inkomsten uit huur Molen	12 x € 50,- = € 600,-	€ 600,-	€ 600,-	€ 600,-
Inkomsten activiteiten	€ 1000,-	€ 1000,-	€ 1000,-	€ 1000,-
Subsidies	€ 12.000,-	€ 12.000,-	€ 12.000,-	€ 12.000,-
Inkomsten donaties	€ 3.000,-	€ 3.500,-	€ 4.000,-	€ 5.000,-
Totaal inkomsten	€ 18.900,-	€ 19.650,-	€ 20.400,-	€ 21.400,-

Uitgaven				
Onderhoud molen	€ 5.000,-	id.	id	Id.
Nuts, belastingen, etc.	€	„	„	„
Accountant	€ 500,-	„	„	„
Rente/aflossing lening	€ 8.400,-	„	„	„
Verzekeringen	€	„	„	„
Afschrijvingen	€ 1.000,-	„	„	„
Totaal uitgaven	€ 18.400,-	€ 18.400,-	€ 18.400,-	€ 18.400,-
Netto resultaat	€ 500,-	€ 1.250,-	€ 2.000,-	€

Jaarlijks zal naar rato worden afgelost op de lopende leningen.

N.B. Toevoegd in Bijlage 1: suggestie voor verbouw.

Andelst, WH20220212