



MEMO RAAD

Registratienr.

Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 3 juni 2025
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording technische vragen fracties GroenLinks/PvdA inzake peilnota uitgangspunten ontwikkeling Fort Kudelstaart

Op 2 juni heeft het college onderstaande vragen ontvangen van de fracties GroenLinks/PvdA inzake peilnota uitgangspunten ontwikkeling Fort Kudelstaart. Onder de vragen treft u de antwoorden aan.

Begripsvragen / termen die niet toegelicht zijn (laten uitleggen in bijlage of mondeling):

1. Wat wordt exact verstaan onder "beleefbaarheid"?

De beleefbaarheid gaat over de mate waarin het mogelijk moet zijn dat het fort door het publiek is te beleven. In de achtergrondinformatie is dit uitgangspunt onder paragraaf 2.1 nader toegelicht.

2. Hoe wordt "kleinschaligheid" gekwantificeerd?

Het uitgangspunt kleinschaligheid heeft zowel betrekking op de omvang van de bouwplannen in en rondom het fort alsook op de omvang van het aantal bezoekers. In de achtergrondinformatie onder paragraaf 2.3 is dit nader toegelicht.

3. Wat betekent "financiële zelfstandigheid" in gemeentelijke context?

De mate van financiële zelfstandigheid van het fort houdt in dat er na de herbestemming geen aanspraak op gemeentelijke middelen wordt gedaan. In de achtergrondinformatie onder paragraaf 2.2 is dit nader toegelicht.

4. Wat zijn "maatschappelijk gedreven ondernemingen" in de context van dit fort?

Een met een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM) vergelijkbare maatschappelijk gedreven ondernemingen zijn initiatieven die niet puur gericht zijn op winstmaximalisatie, maar net als een POM de instandhouding van het fort centraal stellen.

5. Wat is de precieze status en rol van een POM?

Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van minimaal 20 rijksmonumenten kunnen een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) worden (bron: rijksdienst voor cultureel erfgoed). De status van professionele monumentenorganisatie (POM) biedt voordelen bij de aanvraag voor instandhoudingssubsidie (met uitzondering van woonhuismonumenten). De rol van een POM is gericht op het behoud van rijksmonumenten waarbij er gelet op de omvang van minimaal 20 rijksmonumenten gebundelde expertise van rijksmonumenten ontstaat.

6. Wat betekent "houdbare nul-situatie" in technisch onderhoud?

Dat betekent bij de verkoopscenari'o's in ieder geval dat (een deel van) het achterstallig onderhoud door de gemeente wordt weggewerkt. Dat bestaat enerzijds uit het gepland onderhoud dat tot aan het moment van de verkoop al dient te worden uitgevoerd en het (achterstallig) onderhoud dat nu naar het jaar 2030 is verplaatst zoals het terugbrengen van het zandpakket.

7. Wat houdt het "compensatiefonds" voor BTW-terugvordering precies in?

Het compensatiefonds is een fonds waar gemeenten (en provincies) BTW uitgaven bij de aanleg van openbare ruimte kunnen terugvragen. Het Btw-compensatiefonds (BCF) is een Nederlands fonds dat gemeenten, provincies en andere regionale openbare lichamen compenseren voor de btw die ze betalen over de inkoop van goederen en diensten. Dit fonds is ingesteld om de btw-factor weg te nemen bij de beslissing van deze overheden om taken uit te besteden of zelf uit te voeren. Dit betekent dat kosten voor bijvoorbeeld straatbeheer, groenvoorziening, onderhoud van openbare gebouwen en schoonmaakactiviteiten niet extra worden belast door BTW, waardoor overheden een eerlijke keuze kunnen maken tussen zelf uitvoeren of uitbesteden.

8. Wat zijn de criteria voor "algemeen belang" bij verhuur onder de kostprijs?

Een algemeen belang besluit binnen de *Wet Markt en Overheid* stelt decentrale overheden zoals gemeenten in staat om bepaalde economische activiteiten uit te voeren zonder dat ze zich hoeven te houden aan de gedragsregels van deze wet. Dit besluit moet zorgvuldig worden gemotiveerd en voldoet aan specifieke criteria:

- a) noodzaak voor algemeen belang. De activiteit moet een publiek belang dienen, zoals het stimuleren van recreatie.
- b) besluitvorming door bevoegde instantie. Bij gemeenten is dat de gemeenteraad.
- c) juridische onderbouwing. Het besluit moet voldoen aan de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en kan rechtsgevolgen hebben.
- d) transparantie en motivering. Overheden moeten het besluit goed onderbouwen en rekening houden met recente jurisprudentie, omdat onzorgvuldig gemotiveerde besluiten vaak worden afgewezen.
- e) geen marktverstoring. De activiteit mag niet leiden tot oneerlijke concurrentie met private partijen, tenzij dit noodzakelijk is voor het algemeen belang.

In het wetsvoorstel om de huidige *Wet Markt en Overheid* aan te passen worden de regels aangescherpt voor het nemen van een algemeen belang besluit. Er gelden strengere motiveringseisen. Overheden moeten hun besluiten beter onderbouwen en rekening houden met recente jurisprudentie. Het tijdelijk karakter van de wet vervalft. Er zijn aangescherpte voorwaarden voor algemeen belang uitzondering. Overheden mogen niet zomaar economische activiteiten uitzonderen van de gedragsregels; er moet een duidelijke publieke noodzaak zijn. Er is meer transparantie en betrokkenheid van ondernemers. Ondernemers krijgen een grotere rol in de besluitvorming (participatie), zodat concurrentievervalsing wordt voorkomen. Een genomen algemeen belang besluit zal iedere 5 jaar geëvalueerd moeten worden.

9. Wat is de juridische status van de "vaststellingsovereenkomst met Zeilfort B.V."?

Een vaststellingsovereenkomst (VSO) is een juridisch bindend contract tussen twee of meer partijen waarmee zij een geschil beëindigen of voorkomen, vaak zonder tussenkomst van een rechter. Deze overeenkomst is gesloten door het college en als zodanig geheim verklaard door het college.

Inhoudelijke technische vragen:

10. Welke subsidies zijn momenteel realistisch beschikbaar voor behoud of herontwikkeling?

Dat is mede afhankelijk van de omvang en de inhoud van de investering. Dat is pas goed inzichtelijk te krijgen na het aanvragen. Bij de laatste aanvraag is op basis van een investering van € 1,1 mln. circa € 190K subsidie verleend.

11. Hoe is de verwachte verkoopopbrengst van €270K tot stand gekomen?

Voor deze nota zijn we uitgegaan van het bedrag wat volgt uit de laatste taxatie van het fort (2013) bij aankoop. Vanzelfsprekend zal bij verkoop van het fort een nieuwe taxatie uitgevoerd worden waarbij het, vanwege het feit dat het maatschappelijk vastgoed betreft en de gebruiksmogelijkheden beperkt zijn, niet de verwachting is dat deze veel zal afwijken van dit bedrag.

12. Welke onderdelen van het onderhoud à €988K in 2030 zijn *absoluut noodzakelijk*?

Al het opgenomen onderhoud is in principe noodzakelijk. Jaarlijks kan geschouwd worden of activiteiten eerder dienen of later kunnen worden uitgevoerd.

13. Hoe worden risico's van onvoorziene kosten bij behoud/eigendom juridisch en financieel afgedekt?

Onvoorziene kosten zijn zowel juridisch als financieel bij behoud van eigendom niet af te dekken. De gemeente blijft zowel juridisch als financieel aanspreekbaar.

14. Hoe robuust zijn de aannames over huuropbrengsten bij reguliere en casco verhuur?

Die zijn gebaseerd op de ervaring bij een ander fort dat tijdens het werkbezoek van de raad met een professionele partij als Stadsherstel is genoemd. Het betreft erg specifiek vastgoed.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. Sj. Vellenga

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.
