

Dossieroverzicht erfpacht en verduurzaming Domusica

Pand ^{5.1.2e} Zwolle. Overzicht ten behoeve van wethouders en beleidsadviseurs cultuur, energietransitie en vastgoed. Dossier lopend sinds 2019. Stand van zaken per juli 2026.

1. Aanleiding en kern van de kwestie

Domusica is eind jaren negentig ontstaan doordat vier verenigingen, op zoek naar een eigen vaste repetitieruimte, de handen ineensloegen. Gezamenlijk is daartoe Stichting Eco-muze opgericht, die het voormalige schoolgebouw aan de ^{5.1.2e} van de gemeente heeft overgenomen en tot op heden eigenaar van het gebouw is. De grond onder het pand wordt via een erfpachtconstructie van de gemeente gehouden. De erfpachtkwestie is in 2019 voor het eerst aanhangig gemaakt bij de gemeente en loopt daarmee inmiddels zeven jaar. In het voorjaar van 2021 is de kwestie besproken met wethouder ^{5.1.2e} met de toezegging dat na het zomerreces een afspraak met de adviseur vastgoed zou volgen. Op 26 oktober 2021 heeft De Stichting vier kernvragen op tafel gelegd: wat gebeurt er na afloop van de erfpachtovereenkomst, wat gebeurt er met de compensatie van de erfpacht, is de grond koopbaar en wat zijn daarvan de consequenties, en wat betekenen de veranderde tijden inhoudelijk. Deze vier vragen zijn in juli 2026 nog altijd niet beantwoord.

Het verloop sindsdien kent een vast patroon. Op 11 januari 2023 constateerde Eco-Muze al bijna een jaar zonder respons van de afdeling vastgoed te zitten, ondanks eerdere telefonische toezeggingen. De behandelend ambtenaar erkende toen zelf binnen de gemeente geen compleet antwoord te krijgen en de kwestie bij het afdelingshoofd te zullen aankaarten. In juni 2023 bevestigde de gemeente dat een nieuwe overeenkomst in samenspraak met de juristen werd opgesteld en dat het concept gedeeld zou worden zodra dit gereed was. Dat concept is drie jaar later nog altijd niet ontvangen. Sinds mei 2025 is het dossier in een intensievere fase beland, naar aanleiding van een forse verhoging van de jaarlijkse canon. Voor Domusica speelt op de achtergrond steeds de wens een situatie zoals bij de Stilohal te voorkomen.

Parallel daaraan loopt een verduurzamingstraject van de gevel, waarvoor Eco-Muze een DUMAVA-subsidie heeft ontvangen die eind 2026 volledig besteed en afgerond moet zijn. Beide dossiers zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zonder duidelijkheid over de erfpachtvoorwaarden kan De Stichting de benodigde aanvullende financiering voor de gevelaanpassing niet verantwoord aantrekken. Zonder tijdige uitvoering van de gevelaanpassing vervalt de subsidie en moet deze worden terugbetaald.

Het dossier kent daarnaast een belangrijke recente ontwikkeling. Het raadsbesluit waarop de compensatie van de erfpachtcanon berust, bleek in 2024 in het gemeentelijk archief niet meer terug te vinden. Eco-Muze heeft de onderbouwing inmiddels in het eigen archief teruggevonden: een fax van de gemeente uit juli 1999 waarin de structurele compensatie zwart op wit staat, zonder

maximum of einddatum (zie onderdeel 2). Verder heeft de gemeente vanaf het begin van het dossier op meerdere momenten concrete termijnen toegezegd voor antwoorden, conceptovereenkomsten en juridische adviezen. In geen van deze gevallen is de toegezegde termijn gehaald. Het initiatief om het dossier gaande te houden lag telkens bij De stichting.

2. De compensatieafpraak uit 1999: bewijs uit het archief van Eco – Muze

Aan de erfpachtconstructie ligt een raadsbesluit ten grondslag waarin is vastgelegd dat de erfpachtcanon door de gemeente wordt gecompenseerd via een subsidie. In de administratie wordt verwezen naar raadsbesluit nr. 96 van 14 juni 1999.

In juni en juli 2024 heeft de gemeente (rentmeester en adviseur vastgoed) dit besluit samen met Collectie Overijssel proberen te achterhalen. Dat onderzoek leverde het volgende op:

- De gemeente beschikt zelf niet meer over het besluit.
- In de inventaris van het gemeentearchief zijn raadsbesluiten niet apart beschreven.
- Collectie Overijssel heeft de vastgestelde raadsnotulen van 14 juni 1999 bekeken. Daarin komt geen subsidieverstreking aan Domusica voor. De nummering van de onderwerpen in de notulen vertoont hiaten en juist nummer 96 wordt overgeslagen, zonder dat uit de notulen blijkt waarom.

De stichting heeft het eigen archief nagezocht en daarin de onderbouwing wel aangetroffen. Het betreft een fax van de gemeente Zwolle, afdeling Stadsbeheer, met kenmerk SON 99-680, gedateerd 20 juli 1999, behandeld door 5.1.2e en ondertekend namens de directeur Stadsbeheer door 5.1.2e 5.1.2e hoofd sectie Vastgoed, gericht aan het bestuur van Stichting Eco-muze, de eigenaar van het gebouw Domusica. In deze fax staat letterlijk dat de gemeenteraad door middel van het vaststellen van de voorjaarsnota (raadsbesluitnummer 96 van 14 juni 1999) mede heeft ingestemd met het structureel toekennen van een subsidie van fl. 5.1.2f per jaar als tegemoetkoming in de jaarlijkse canon voor het in erfpacht uit te geven perceel grond aan de 5.1.2e. Dit verklaart meteen waarom het besluit in de notulen onvindbaar was: het is genomen via de vaststelling van de voorjaarsnota en niet als afzonderlijk agendapunt.

Drie elementen uit deze fax verdienen bijzondere aandacht. Ten eerste het woord structureel: de subsidie is niet tijdelijk of eenmalig toegekend. Ten tweede bevat de fax geen maximum en geen einddatum. Ten derde is de subsidie expliciet gekoppeld aan de canon, als tegemoetkoming daarin.

De praktijk is bovendien later door de gemeente zelf schriftelijk bevestigd. In de brief van 21 december 2009 (kenmerk OW0912-0512, vaststelling subsidie 2008) stelt de gemeente de subsidie 2008 vast op 5.1.2f euro, exact het equivalent van fl. 5.1.2f, en bevestigt zij dat dit bedrag is verrekend met de door de stichting te betalen canon. In dezelfde brief wordt bovendien verwezen naar een raadsbesluit van 9 november 2007. De compensatieconstructie was bij de gemeente dus bekend, is jarenlang toegepast en is schriftelijk vastgelegd.

Daarmee dringt zich een wezenlijke constatering op. De compensatie is sinds 1999 altijd volledig geweest: de canon is in de loop der jaren geïndexeerd van fl. 5.1.2f (5.1.2f euro) naar inmiddels 5.1.2f euro, en de subsidie is jaarlijks aan dat geïndexeerde bedrag gelijkgesteld. Bijna dertig jaar lang gold dus het principe dat de subsidie de canon volledig dekt, in overeenstemming met de strekking van het besluit uit 1999. Het voorstel van de gemeente om de canon marktconform te verhogen naar 5.1.2f euro per jaar verbreekt die gelijkstelling eenzijdig, tenzij de structurele compensatie dienovereenkomstig meebeweegt. Hoe de gemeente hiermee wil omgaan is een vraag die tot op heden onbeantwoord is gebleven.

3. Overzicht van gebeurtenissen, toezeggingen en termijnen

Onderstaande tabel geeft chronologisch weer hoe het dossier is verlopen, welke toezeggingen zijn gedaan, welke termijn daaraan is verbonden en wat het resultaat was.

Datum	Gebeurtenis of toezegging	Toegezegde termijn	Resultaat
20 juli 1999	Fax van de gemeente (Stadsbeheer, kenmerk SON 99-680): de raad heeft via de voorjaarsnota (raadsbesluitnummer 96 van 14 juni 1999) ingestemd met het structureel toekennen van een subsidie van fl. 5.1.2f per jaar als tegemoetkoming in de erfpachtcanon, zonder maximum of einddatum	Niet van toepassing	Fax in 2026 teruggevonden in het archief van Eco-Muze; de gemeente kon het onderliggende besluit in 2024 zelf niet meer vinden
21 december 2009	Brief van de gemeente (kenmerk OW0912-0512): subsidie 2008 vastgesteld op 5.1.2f euro (exact fl. 5.1.2f) en verrekend met de canon, onder verwijzing naar een raadsbesluit van 9 november 2007	Niet van toepassing	Schriftelijke bevestiging door de gemeente van de compensatieconstructie
2019	Domusica maakt de erfpachtkwestie voor het eerst aanhangig bij de gemeente	Niet van toepassing	Dossier loopt in juli 2026 nog altijd, na zeven jaar
Voorjaar 2021	Overleg met wethouder 5.1.2e en 5.1.2e over de vraag hoe verder na afloop van het erfpachtcontract; toegezegd wordt dat na het zomerreces een afspraak met de adviseur vastgoed wordt gemaakt	Aansluitend op het zomerreces 2021	Geen afspraak gemaakt; Domusica rappelleert op 25 oktober 2021
Juli 2021	De adviseur vastgoed geeft aan dat zonnepanelen en verlenging	Niet gespecificeerd	De brief is bij de gemeente niet gesignaleerd; het

Datum	Gebeurtenis of toezegging	Toegezegde termijn	Resultaat
	van de erfpacht aan het college moeten worden voorgelegd en verzoekt om een brief aan de afdeling Vastgoed		verzoek wordt in oktober 2021 herhaald
26 oktober 2021	De stichting formuleert vier kernvragen: wat gebeurt er na afloop van de erfpachtovereenkomst, wat gebeurt er met de compensatie van de erfpacht, is de grond koopbaar en wat zijn daarvan de consequenties, en wat betekenen de veranderde tijden inhoudelijk. Er wordt een gesprek gepland op 3 november 2021	Gesprek op 3 november 2021	De vier kernvragen zijn in juli 2026 nog altijd niet beantwoord
11 januari 2023	Domusica meldt bijna een jaar zonder respons van de afdeling vastgoed te zitten, ondanks eerdere telefonische toezeggingen. De gemeente erkent intern geen compleet antwoord te krijgen, zegt toe de kwestie bij het afdelingshoofd aan te kaarten en komt er volgende week op terug	Volgende week (week van 16 januari 2023)	Geen concreet vervolg bekend; Domusica rappelleert op 22 mei 2023
22 mei 2023	Eco-Muze vraagt naar de status van het nieuwe erfpachtcontract, mede met het oog op het werkbezoek van wethouder 5.1.2e op 16 juni 2023 voor de ingebruikstelling van de zonnepanelen	Niet van toepassing	Antwoord volgt op 25 juni 2023
25 juni 2023	De gemeente meldt dat het college aandacht heeft voor het dossier, dat de nieuwe overeenkomst in samenspraak met de juristen wordt opgesteld en dat het concept wordt gedeeld zodra dit gereed is; de juristen hebben het druk	Zodra er een deelbaar concept is	Drie jaar later, in juli 2026, is nog altijd geen concept ontvangen
Juni en juli 2024	Onderzoek door de gemeente en Collectie Overijssel naar raadsbesluit nr. 96 van 14 juni 1999 over compensatie van de erfpachtcanon via subsidie	Niet van toepassing	Besluit aan gemeentezijde onvindbaar; nummer 96 ontbreekt in de vastgestelde raadsnotulen. Domusica heeft de onderbouwing in 2026 in

Datum	Gebeurtenis of toezegging	Toegezegde termijn	Resultaat
			het eigen archief teruggevonden (fax SON 99-680)
Mei 2025	Antwoord over de erfpacht (mondeling, tijdens gesprek)	Voor de zomervakantie 2025	Geen antwoord ontvangen; Domusica rappelleert op 7 juli 2025
8 juli 2025	Verlenging van het contract gaat lukken; na de vakantie wordt de beste oplossing uitgezocht, inclusief het ingroeimodel	Na de zomervakantie 2025	Geen vervolg; Eco-Muze rappelleert op 17 november 2025
11 december 2025	Toezending concept van een nieuwe erfpachtovereenkomst, met concrete uitgangspunten voor canon en ingroeimodel	Volgende week (week van 15 december 2025)	Concept niet ontvangen
18 december 2025	Interne bespreking van het voorstel tot symbolische grondverkoop met recht van eerste koop, gevolgd door een reactie	Tweede week van januari 2026	Geen reactie ontvangen; Domusica rappelleert op 2 februari 2026
19 maart 2026	Antwoorden van de juristen op vier vraagstukken: verlengen of hervestigen, in te zetten beleidsdoelen, Didam-procedure (een-op-een gunning) en het onderopstalrecht Allerzonst	Volgende week (week van 23 maart 2026)	Geen antwoord ontvangen; Domusica rappelleert op 16 april 2026
April 2026	Doorverwijzing door beleidsadviseur Cultuur naar collega vastgoed, die opnieuw met Domusica zal communiceren	Niet gespecificeerd	Loopt

4. Financiële kaders zoals door de gemeente benoemd

In de correspondentie van 11 december 2025 heeft de gemeente de volgende uitgangspunten voor de nieuwe overeenkomst benoemd:

- Een jaarlijkse canon van 5.1.2f euro, te bereiken via een ingroeimodel over drie jaar.
- Canon 2026: 5.1.2f euro.
- Canon 2027: 5.1.2f euro.
- Canon 2028: 5.1.2f euro.

De bijbehorende conceptovereenkomst, op 25 juni 2023 voor het eerst aangekondigd en op 11 december 2025 toegezegd voor de week van 15 december 2025, is tot op heden niet ontvangen.

Daarbij verdient opmerking dat deze bedragen zijn gebaseerd op marktconforme doorberekening, terwijl de in 1999 structureel toegekende compensatie van de canon (zie onderdeel 2) daarin op geen enkele wijze is verwerkt en de vraag hoe deze moet doorwerken in de nieuwe overeenkomst nog niet is beantwoord.

5. Verduurzaming gevel en subsidierisico

Eco-Muze staat gereed om te investeren in hoogwaardige, duurzame beglazing en kozijnen. Deze investering draagt bij aan energiebesparing en aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. De DUMAVA-subsidie vereist dat de werkzaamheden eind 2026 zijn afgerond. Bij het niet halen van deze termijn moet de subsidie worden terugbetaald.

Daarnaast houdt Monumentenbeheer vast aan de toepassing van aluminium kozijnen. Dit betekent een aanvullende investering van circa 5.1.2f euro. Deze extra financiering is voor Domusica pas realiseerbaar zodra het erfpachtcontract is vernieuwd. Een alternatief is dat Domusica toestemming krijgt de pui volgens het eigen voorstel uit te voeren, waarmee de meerkosten mogelijk vermeden kunnen worden. Op de vraag om goedkeuring van de glasvervanging is nog geen antwoord ontvangen.

6. Voorstel van Eco–Muze: symbolische grondverkoop

Op 15 december 2025 heeft Eco-Muze een alternatieve denkrichting voorgelegd: de gemeente verkoopt de grond symbolisch aan Eco-Muze, onder de voorwaarde dat de gemeente altijd het recht van eerste koop behoudt. Aanvullend kan worden vastgelegd dat er geen andere activiteiten mogen worden ontplooid dan de huidige; bij een gewenste functiewijziging wordt de gemeente opnieuw eigenaar. Een vergelijkbare constructie is toegepast in Enschede bij Atelier De Broedplaats.

Deze constructie neemt structurele onzekerheid weg en maakt een einde aan de huidige situatie waarin cultuursubsidie via een jaarlijks terugkerende en volgens de gemeente zelf feitelijk niet toegestane constructie aan de erfpacht is gekoppeld. Zij zou bovendien definitief een einde maken aan discussies over de doorwerking van het besluit uit 1999. De subsidie kan dan direct en structureel voor cultuur worden ingezet, met minder administratieve lasten aan beide zijden. Een inhoudelijke reactie op dit voorstel is nog niet ontvangen.

7. Openstaande punten

- Erkenning en doorwerking van de in 1999 structureel toegekende compensatie van de erfpachtcanon (raadsbesluitnummer 96 van 14 juni 1999, vastgelegd in fax SON 99-680 van 20 juli 1999 en bevestigd in de brief van 21 december 2009), in de nieuwe erfpachtovereenkomst.
- Toezending van de conceptovereenkomst voor de nieuwe erfpacht, voor het eerst aangekondigd op 25 juni 2023 en opnieuw toegezegd op 11 december 2025.
- Inhoudelijke reactie op het voorstel tot symbolische grondverkoop met recht van eerste koop, ingediend op 15 december 2025.

- Antwoorden van de gemeentelijke juristen op de vier vraagstukken benoemd op 19 maart 2026, waaronder de Didam-procedure en het onderopstalrecht Allerzont.
- Beslissing over de goedkeuring van de vervanging van de beglazing en de uitvoering van de kozijnen, in relatie tot de eisen van Monumentenbeheer.
- Duidelijkheid over de toekomst van Domusica op deze locatie.

8. Gevraagd besluit en verzoek

Eco-Muze verzoekt om een bestuurlijk gedragen, integrale behandeling van dit dossier, waarbij de portefeuilles vastgoed, cultuur en energietransitie gezamenlijk optrekken. Concreet wordt gevraagd:

- Een afspraak op korte termijn waarin de erfpachtkwestie, dan wel het voorstel tot grondverkoop met eerste kooprecht, en de beslissing over de beglazing in een keer worden afgehandeld.
- Een standpunt van de gemeente over de doorwerking van de structurele compensatie uit 1999 in de nieuwe overeenkomst, nu Domusica de onderbouwing daarvan met de fax van 20 juli 1999 en de brief van 21 december 2009 heeft geleverd. Uitgangspunt daarbij is het bijna dertig jaar gehanteerde principe dat de subsidie jaarlijks wordt gelijkgesteld aan de (geïndexeerde) canon; een marktconforme verhoging van de canon zonder overeenkomstige aanpassing van de compensatie verbreekt dat principe eenzijdig.
- Een schriftelijke bevestiging van alle gemaakte afspraken, met haalbare en gemonitorde termijnen. De ervaring met verdwenen stukken en niet nagekomen termijnen in dit dossier onderstreept het belang van zorgvuldige, schriftelijke vastlegging.
- Een besluit over de beglazing ruim voor het einde van 2026, zodat de DUMAVA-subsidie niet verloren gaat.

Contactpersoon namens Domusica: 5.1.2e 5.1.2e@domusica.nl.

Bijlagen: fax gemeente Zwolle, Stadsbeheer, kenmerk SON 99-680, d.d. 20 juli 1999 (twee bladen); brief gemeente Zwolle, kenmerk OW0912-0512, d.d. 21 december 2009 (vaststelling subsidie 2008).

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 7
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2, 3, 5, 6