



PEILNOTA RAAD

Registratienr.

Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 15 mei 2025
Afschrift aan college, griffie, voorlichting

Betreft Uitgangspunten ontwikkeling Fort bij Kudelstaart

Geachte leden van de raad,

In vervolg op het werkbezoek van de gemeenteraad van 18 oktober 2024 en 17 januari 2025 wordt u hierbij uitgenodigd om tot een keuze te komen tot één scenario van de onderstaande vijf scenario's voor de ontwikkeling van het Fort bij Kudelstaart.

In 2013 is een haalbaarheidsonderzoek verricht met 3 scenario's (verhuur, erfpacht en verkoop). In 2014 zijn bij de aankoop van het fort twee uitgangspunten voor de herontwikkeling meegegeven: het fort moet beleefbaar en toegankelijk zijn en het moet financieel zelfstandig kunnen functioneren.

In 2023 heeft het college in goed overleg met de ontwikkelaar besloten om de bestaande ontwikkeling (Zeilfort Kudelstaart) niet te continueren. Hierbij is door de raad aangegeven dat zij nadrukkelijk bij het vervolgtraject betrokken wil worden.

Met de ervaring van de afgelopen jaren lijkt dit een goed moment om de ontwikkeling weer ter hand te nemen en op basis van een nieuwe wegging van de onderliggende uitgangspunten te komen tot een keuze voor een scenario. Er zijn vier uitgangspunten benoemd (beleefbaarheid en toegankelijkheid, financiële zelfstandigheid, kleinschaligheid en mate van regie), waarbij van belang is in welke mate deze uitgangspunten leidend zijn voor die ontwikkeling. De uitgangspunten zijn in **bijlage 1** nader toegelicht. De culturele en monumentale waarden van het fort en de geldende wet- en regelgeving zijn uitgangspunten die in elk scenario een gegeven zijn.

De invulling van de bovenstaande uitgangspunten leiden tot een keuze uit de onderstaande vijf scenario's:

- 1) verkoop van het fort aan een private partij;
- 2) verkoop aan een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM)¹, of een vergelijkbare maatschappelijk gedreven onderneming;
- 3) uitgifte in erfpacht (behoud van bloot eigendom).
- 4) behoud van eigendom met verhuur of bruikleen;
- 5) behoud van eigendom en inrichting buitengebied als openbare ruimte.

Samenvatting

In de navolgende tabel staat samengevat en overzichtelijk weergegeven welk scenario leidt tot welke gevolgen zowel op de verschillende uitgangspunten als financieel.

¹ Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van minimaal 20 rijksmonumenten kunnen een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) worden. Stadsherstel is een voorbeeld van een POM.

	Verkoop aan een commerciële partij via tender	Verkoop aan een POM of een maatschappelijk gedreven ondernemer	Uitgifte in erfpacht via een tender	Behouden eigendom met verhuur (aan maatschappelijke instelling)	Behouden eigendom en gebied openbaar toegankelijk maken
Financiële zelfstandigheid fort	++	++	+	-	--
Schaal van ontwikkeling	--	+	-/+	+	++
Mate van regie op het fort	--	-	-/+	+	++
Beleefbaarheid, openbare toegankelijkheid	--	+	-/+	+	++
Inschatting éénmalige kosten	€ 1,45 ² mln.	€ 2 mln.	€ 2 mln. ³	nihil ⁴	nihil
Inschatting benodigde investeringen	€ nihil	€ nihil	€ 1,1 mln ⁵	€ 2 mln ⁶	€ 2 mln
Inschatting éénmalige opbrengsten	€ 270K	€ 270K	< € 270K	N.v.t.	N.v.t.
Inschatting structurele lasten	nihil	nihil	€ 87K ⁷	€ 330K ⁸	€ 265K
Inschatting structurele opbrengsten	nihil	nihil	N.v.t. ⁹	€ 120K	N.v.t.

Er is een voorkeursscenario van het college opgenomen dat uitkomt op een kleinschaligere ontwikkeling door de verkoop aan een POM of vergelijkbare maatschappelijk gedreven onderneming.

Hieronder wordt in het kort onder 1 het proces beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de verschillende scenario's toegelicht. Bij de behandeling van ieder scenario zal een overzicht van de voor- en nadelen inclusief de financiële aspecten worden gegeven, waarin een weging van de uitgangspunten is meegenomen. In hoofdstuk 4 wordt het voorkeursscenario van het college beschreven en wordt een korte toelichting gegeven van de vervolgstappen.

1. Proces

In het college van 20 mei zal deze peilnota worden besproken waarna in de beeldvormende Commissie Ruimte van 3 juni 2025 en de oordeelsvormende Commissie Ruimte van 10 juni 2025 u in de gelegenheid wordt gesteld om de scenario's te bespreken en tot een oordeel te komen over het voorkeursscenario. De uitkomsten van deze vergaderingen worden verwerkt in een raadsvoorstel dat aan uw raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

² Een deel van de in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden zal bij een kleinschalige ontwikkeling naar verwachting nog voor rekening van de gemeente komen, nu is hiervoor bij de boekwaarde een bedrag van € 500K opgeteld.

³ Voor verbeteringen die door de erfpachter worden verricht dient de gemeente bij afloop van het erfpachtcontract de erfpachter voor te compenseren op basis van marktwaarde.

⁴ Eénmalige kosten inbouwpakket is verwerkt in de structurele kapitaalslasten.

⁵ Betreft vergoeding voor door erfpachter aangebrachte verbeteringen aan het onroerend goed.

⁶ Betreft risico inschatting dat een oud pand onverwacht kan leiden tot stevige investeringen.

⁷ Dit is de som van de jaarlijkse rentelasten van de voorziening voor de investering van erfpachter en de kapitaalslasten van de huidige boekwaarde.

⁸ € 330K = € 265K +/- verbruikskosten huurder + € 120K inbouwpakket kapitaalslasten inbouwpakket.

⁹ Bij eenmalige afkoop erfpachtperiode is er geen jaarlijkse opbrengst van de canon.

2. Huidige situatie

In de huidige situatie staat het fort leeg en wordt de jachthaven tijdelijk tot aan de nieuwe invulling door een beheerder geëxploiteerd. Hieronder worden belicht: de huidige financiële lasten van de huidige instandhouding, boekwaarde en het (achterstallig) onderhoud, de huidige plattegrond van het fortgebouw en het gebruik in het huidige omgevingsplan.

2.1 Financiële lasten huidige instandhouding

Bij het handhaven van de huidige situatie van het fort bedragen de geraamde structurele jaarlasten € 265K, bestaande uit de onderstaande kostenposten:

1. eigenaarslasten (ozb, opstalverzekering, kapitaallasten)	€ 34K
2. verbruikskosten fort (exclusief haven)	€ 25K
3. gemiddeld jaarlijks onderhoud 2025 - 2050 ¹⁰	€ 161K
4. jaarlijks groenonderhoud	€ 30K
5. jaarlijkse kosten uitbaggeren havenmond vaargeul	€ 15K +
Totaal:	€ 265K

Dit overzicht is gebaseerd op het meest recente meerjarenonderhoudsplan (mjop) van 8 april 2025 dat als **bijlage 2** is toegevoegd.

Wij hebben bij de lasten van de huidige instandhouding nog geen rekening gehouden met de kosten en de jaarlasten van het verhuurbaar of gebruiksklaar maken van het fort. Dan gaat het bijvoorbeeld om de kosten van de aanpak van de binnenzijde van het fortgebouw en het aanbrengen van de installaties.

Met de inkomsten van de liggelden van de jachthaven kunnen de exploitatielasten van de jachthaven worden gedekt en leveren die geen bijdrage aan de instandhoudingskosten van het fort. Er is ook een tijdelijke aanlegsteiger die in slechte staat verkeert en waarvan de vergunning per oktober 2026 afloopt en per die datum verwijderd zal worden.

In de meeste scenario's is de BTW kostenverhogend en is de BTW bij de kosten meegenomen. Voor zover er een BTW voordeel te behalen is, is dat bij een scenario vermeld. Er is voor een deel al rekening gehouden met de huidige verkregen subsidies. De omvang van de subsidies is in vergelijking met het verleden fors afgenomen.

2.2 Huidig boekwaarde en meerjarenonderhoudsplan 2025

Er is een bestaande boekwaarde van € 955K inclusief BTW (per 1 januari 2025) op het fort, waarin tevens het aankoopbedrag is verwerkt. Op de boekwaarde wordt jaarlijks afgeschreven.

Het structureel onderhoud over de jaren 2025 – 2050 is gebaseerd op het meest recente mjop van 8 april 2025 met een jaarlijks gemiddelde van € 161K inclusief BTW. Dit betreft een langjarig gemiddelde waarin de kosten per jaar kunnen verschillen.

In dit mjop is een aantal kostenposten opgenomen die een relatie heeft met de ontwikkeling van het fort. Zo is bijvoorbeeld het terugbrengen van het zandpakket op het dak nu verplaatst naar het jaar 2030 omdat dat een relatie heeft met het toekomstig gebruik van het fort, waarin mogelijk nog doorvoeren door het dak moeten worden aangebracht om aan hedendaagse ventilatie-eisen te kunnen voldoen. Bij de scenario's met een externe ontwikkelaar zal er bij de tender kunnen worden uitgewerkt welke onderhoudswerkzaamheden - die als achterstallig onderhoud zijn aan te merken - nog door de gemeente worden uitgevoerd en welke organisatorisch beter door de ontwikkelaar kunnen worden aangepakt. De in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden van in totaal € 988K inclusief BTW (prijspeil 2030) bestaan voornamelijk uit het aanbrengen

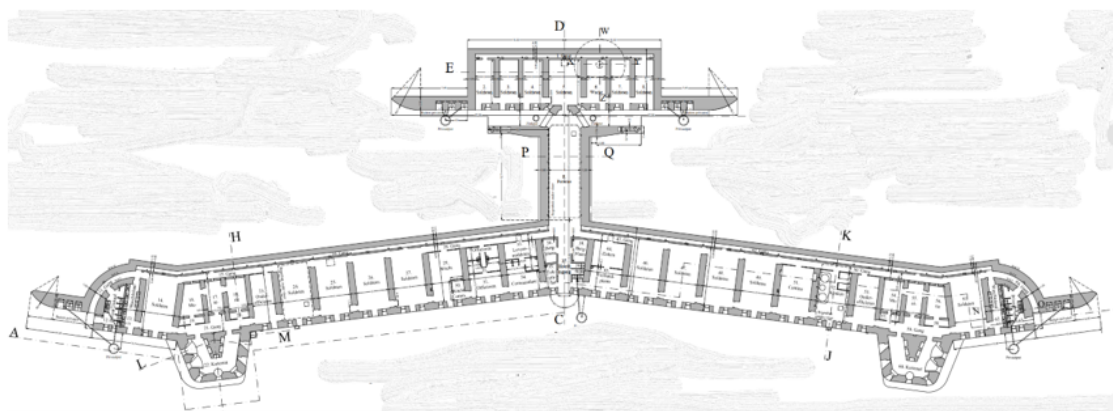
¹⁰ Gebaseerd op het meest recente meerjarenonderhoudsplan 8 april 2025

van de toplaag op de dakbedekking, het terugbrengen van het zandpakket en het achterstallig baggerwerk. Een specificatie van deze werkzaamheden is in de achtergrondinformatie opgenomen.

2.3 Huidige plattegrond fortgebouw

De huidige indeling van het fort bestaat uit veel kleine ruimtes met een porterne als enige ruimte die wat groter is, maar geen daglicht kent.

Het fort heeft nagenoeg geen ruimtes die voor bijeenkomsten zijn te gebruiken en waarin meerdere mensen tegelijk het fort als verblijfsruimte kunnen beleven. In **bijlage 3** is onderstaande plattegrond van het fort toegevoegd.



2.4 Huidige omgevingsplan

In het huidige bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005 is onderstaand gebruik toegestaan:

Artikel 16 Fort

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Fort" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een constructie en/of reparatiewerkplaats voor boten, met een maximale milieucategorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten,
- b. vergunningbesluit milieubeheer;
- c. een kantoor, ter ondersteuning van de jachthavenactiviteiten;
- d. culturele en recreatieve voorzieningen;
- e. sanitaire voorzieningen;
- f. botenopslagloods;
- g. buitenopslag voor boten, met uitzondering van de gronden met de aanduiding "geen buitenopslag toegestaan";
- h. steigers ten behoeve van aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de gronden met de aanduiding "aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan";
- i. water, behorende bij het fort;
- j. erven, toegangswegen, paden en parkeervoorzieningen; met bijbehorende bouwwerken.

3. De financiën inclusief de voor- en nadelen van de vier scenario's

Hieronder wordt ingegaan op de financiële aspecten van de scenario's. Het fiscale aspect zal per scenario zoveel mogelijk worden belicht.

3.1 Verkoop aan een private partij

Bij de verkoop van het fort aan een private partij, krijgt de gemeente te maken met onderstaande zaken. Bij de verkoop zal de gemeente het resultaat van de bestaande boekwaarde van € 955K en de verkoopopbrengst moeten afschrijven. Bij de aankoop is het fort in 2013 getaxeerd op € 270K. Bij verkoop zal het fort opnieuw getaxeerd worden.

De in de huidige begroting opgenomen structureel opgenomen middelen voor onderhoud en instandhouding van het fort kunnen dan vrijvallen.

Er hoeven geen personele lasten voor de verhuur en het beheer te worden opgenomen. Wel zullen er tijdelijk lasten zijn van de te verwachten planologische procedure en de hiervoor benodigde onderzoeken. Ook zal de gemeente zolang de overdracht nog niet heeft plaatsgevonden verantwoordelijk blijven voor het onderhoud. Bij een tender kan omschreven worden welke van de in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden van in totaal € 988K inclusief BTW (prijspeil 2030) nog door de gemeente worden uitgevoerd en welke tot de verantwoordelijkheid van de kopende partij behoren.

Bij een wat kleinschaligere ontwikkelingen zal een deel van deze onderhoudskosten alsnog voor rekening van de gemeente kunnen komen om tot een haalbaar plan te komen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een bedrag van circa € 500K inclusief BTW voor het aanbrengen van de toplaag van de dakbedekking en het baggerwerk. Bij het uitwerken van de tenderstukken kan dat nader worden uitgewerkt. Tezamen met de boekwaarde van € 955K bedragen de éénmalige kosten dan € 1,45 mln.

Het uitgangspunt bij verkoop is dat verkoop in de huidige staat en met de huidige bestemming plaatsvindt. Er dient echter rekening mee gehouden moeten worden dat voor de succesvolle verkoop een wijziging van het huidige omgevingsplan in veel gevallen noodzakelijk zal zijn. Met wijziging van het omgevingsplan wordt bedoeld dat andere bestemmingen dan mogelijk worden gemaakt via een passende planologische procedure.

De koper zal naast het structureel onderhoud ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van de binnenzijde van het fort en eventuele kosten van uitbreidingen moeten dragen. Ook zijn er de kosten koper, waaronder de overdrachtsbelasting en de notariskosten, en zijn er de plankosten voor de ontwikkeling van het fort. Dat kan niet zondermeer samen met een kleinschalige ontwikkeling. Het scenario verkoop leidt naar verwachting in de regel tot een grootschalige ontwikkeling.

Een partij die voor de BTW een ondernemer is, kan de BTW met de belastingdienst verrekenen.

Het is gebruikelijk om bij verkoop de bestaande informatie zoals het mjpg aan belangstellenden ter beschikking te stellen.

De voor- en nadelen van verkoop van het fort zijn hieronder samengevat.

Voordelen verkoop:

- De gemeente blijft niet belast met de structurele lasten.
 - De gemeente hoeft geen additionele personele lasten in de begroting voor het beheer op te nemen.
 - De gemeente hoeft de aanvangsinvestering voor het verhuurbaar/gebruiksklaar maken niet te financieren.
 - Er is een grotere mate van financiële zelfstandigheid mogelijk.
-

- De gemeente blijft niet langer verantwoordelijk voor het behoud van de monumentale waarden en de daaraan verbonden risico's.
- Een ondernemer voor de BTW kan de BTW op de aanvangsinvestering en het onderhoud terugvragen.

Nadelen verkoop:

- Er is minder regie mogelijk. De gemeente heeft alleen via het omgevingsplan (bestemmingsplan) enige invloed op het gebruik.
- Grootschaligheid is te verwachten met een mogelijk langere doorlooptijd van planologische procedures.
- Beleefbaarheid en openbare toegankelijkheid is mogelijk, maar niet te borgen.

3.2 Verkoop fort aan een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud POM of een maatschappelijk gedreven ondernemer.¹¹

Bij verkoop aan een POM zal de gemeente eveneens het resultaat van de bestaande boekwaarde € 955K en de verkoopopbrengst moeten afschrijven. Daarnaast zal nog meer dan bij een verkoop aan een private partij gekeken worden naar de onderhoudswerkzaamheden die door de gemeente worden uitgevoerd om een houdbare nul situatie te creëren. De in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden ad € 988K inclusief BTW komen in dit scenario naar verwachting volledig voor rekening van de gemeente als achterstallig onderhoud. Dit omdat bij verkoop aan een POM een grootschalige ontwikkeling niet kan worden verwacht en doordat dergelijke organisaties vaak niet kiezen voor de hoogste opbrengsten bij de exploitatie van een fort, maar de focus ligt op het behoud van het monument. Een POM hoeft niet aan de exploitatie van een fort te verdienen, maar dient zelf wel uit de kosten te kunnen komen. Onder financiële voorwaarden is een kleinschalige ontwikkeling mogelijk. De kosten tellen dan in ieder geval op tot € 1.943 (€ 955K + € 988K inclusief BTW) dat onder bijtelling van de verkoopkosten uitkomt op circa € 2 mln.

Van de verkoopopbrengst zijn hier nog minder hoge verwachtingen. Ook de POM zal als koper naast het structureel onderhoud ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van de binnenzijde van het fort naast de plankosten en de overdrachtskosten. Een POM is daarentegen vaak wel goed op de hoogte van de beschikbare rijkssubsidies.

De gemeente zal ook hier de bestaande stukken aan belangstellenden ter beschikking stellen.

De voor- en nadelen van verkoop van het fort aan een POM zijn hieronder samengevat.

Voordelen verkoop aan een POM:

- De gemeente blijft niet belast met de structurele lasten.
- De gemeente hoeft geen additionele personele lasten in de begroting voor het beheer op te nemen.
- De gemeente hoeft de aanvangsinvestering voor het verhuurbaar/gebruiksklaar maken niet te financieren.
- Er is een grotere mate van financiële zelfstandigheid mogelijk dan bij behoud van de eigendom.
- Er is een goede borging van de monumentale waarden van het fort.
- Er is een bepaalde mate van beleefbaarheid en toegankelijkheid te organiseren.
- Er is onder financiële voorwaarden een mate van kleinschaligheid te organiseren.

¹¹ 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 instandhoudingsubsidie (met uitzondering van woonhuismonumenten).

Nadelen verkoop aan een POM:

- Er is minder regie mogelijk dan bij behoud van de eigendom. De gemeente heeft alleen via het omgevingsplan (bestemmingsplan) enige invloed op het gebruik.
- Er zal een grotere financiële bijdrage van de gemeente worden verwacht om tot een acceptabel onderhoudsniveau te komen dan bij de verkoop aan een commerciële partij.
- De verkoopprijs pakt mogelijk ook lager uit dan bij verkoop van een commerciële partij.
- Beleefbaarheid en openbare toegankelijkheid is mogelijk beter te organiseren dan bij een commerciële partij, maar ook hier niet te borgen.
- Een POM kan voor de BTW als ondernemer worden aangemerkt, maar voldoen door de vaak maatschappelijke invullingen van het fort niet aan de voorwaarden daarvoor.

3.3 Uitgifte in erfpacht

De uitgifte in erfpacht van het fort leidt tot onderstaande gevolgen.

In dit geval is afschrijving van de boekwaarde niet nodig, maar ligt het in de rede om een minimaal kostprijsdekkende erfpacht in rekening te brengen. De boekwaarde van de opstallen van € 955K zal dan in de erfpacht periode afgeschreven worden. Er zijn dan in ieder geval de jaarlijkse kapitaalslasten van € 27K behorende bij deze boekwaarde.

De jaarlijkse opbrengsten van de erfpacht zal nog nader kunnen worden bepaald op basis van een taxatie. Er is een relatie met de getaxeerde verkoopwaarde van het fort, waarbij de waarde van het recht van erfpacht normaliter niet boven de waarde van het eigendomsrecht uitkomt. De eerder getaxeerde verkoopwaarde van € 270K wort hier als maximum aangehouden.

Bij de uitgifte in erfpacht zal net als bij de verkoop de toekomstige erfpachter naast het structureel onderhoud ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van het fort en zijn er de kosten van de overdracht van het recht van erfpacht.

Bij de uitgifte in erfpacht aan een POM zal nog meer een beroep op de gemeente worden gedaan om het fort met minder (achterstallig) onderhoud uit te geven. Dit komt doordat dergelijke organisaties vaak niet kiezen voor de hoogste opbrengsten bij de exploitatie van een fort, maar tot min of meer tot maatschappelijke invullingen komen.

Voorziening investeringen erfpachter

In geval van erfpacht heeft de gemeente meer regie, dan in geval van verkoop, maar draagt de gemeente ook meer financiële verantwoordelijkheid. Zo zullen er afspraken met de erfpachter moeten worden gemaakt hoe bij (tussentijdse) beëindiging wordt omgegaan met de door de erfpachter verrichte investeringen. Een erfpachter zal daar in de regel een vergoeding voor verwachten, zeker nu het gaat om substantiële investeringen die nodig zijn. Bij einde van de erfpacht komt de opstal ook weer in eigendom van de gemeente.

De gemeente zal dan een voorzieningen moeten aanhouden om aan deze potentiële verplichting te kunnen voldoen. Hoe hoog deze voorziening dient te zijn, kan nog nader worden bepaald op het moment dat voor dit scenario wordt gekozen. Het is erg lastig om - nu het gebruik nog niet bekend is - een raming van de benodigde aanvangsinvestering te maken. Een minimaal benodigde voorziening voor een investering van € 2 mln. is voor de vergelijking nu aangenomen, waarvoor de rentelasten bij een rente van 3% uitkomen op € 60K. Feitelijk zal de marktwaarde van de investeringen bij het einde van de looptijd vergoed worden waarvan de waarde over het algemeen toeneemt en die periodiek bijvoorbeeld eens in de 5 jaar kan worden beoordeeld. In de achtergrondinformatie is

erfpacht nader toegelicht. Er wordt binnen de gemeente buiten de sociale woningbouw weinig vastgoed in erfpacht uitgegeven.

Boekwaarde en marktwaarde

Er is een verschil tussen hoe vastgoed binnen de gemeente(n) en marktpartijen wordt gewaardeerd. Binnen de gemeente wordt vastgoed (met een economisch nut) als boekwaarde in de begroting geactiveerd waar jaarlijks op de opstal wordt afgeschreven en die voor de opstal jaarlijks in waarde afneemt. Op de grondwaarde (als niet slijtend actief) wordt conform algemeen gebruik niet afgeschreven.

Bij investeringen door beleggers en marktpartijen is waardering van vastgoed tegen een marktwaarde niet ongebruikelijk, waarbij de in de boeken opgenomen marktwaarde jaarlijks eerder toe- dan afneemt.

De voor- en nadelen van uitgifte in erfpacht van het fort zijn hieronder samengevat.

Voordelen uitgifte in erfpacht:

- De gemeente blijft niet belast met de structurele lasten en hoeft geen personele lasten voor het beheer en de verhuur op te nemen.
- De gemeente hoeft de aanvangsinvestering van het verhuurbaar/gebruiksklaar maken niet te financieren.
- Er is een grotere mate van financiële zelfstandigheid mogelijk.
- De gemeente blijft niet langer verantwoordelijk voor het behoud van de monumentale waarden en de daaraan verbonden risico's.
- De gemeente hoeft de bestaande boekwaarde nu niet ineens af te schrijven.
- De gemeente kan nadere gedetailleerde bepalingen in de erfpachtovereenkomst opnemen en heeft daarmee meer regie op het gebruik dan bij verkoop.
- De gemeente kan de waarde innen van toekomstige herbestemmingen die een hogere waarde hebben.

Nadelen uitgifte in erfpacht:

- Er is minder regie mogelijk dan bij behoud van de eigendom. De gemeente bepaalt buiten het omgevingsplan (bestemmingsplan) en de erfpachtbepalingen minder het gebruik.
- Er is minder belangstelling bij marktpartijen door de beperkingen van de erfpachtvoorwaarden dan bij verkoop van volledig eigendom.
- De gemeente blijft als onderliggende eigenaar betrokken bij het fort.
- Kleinschaligheid is minder goed te realiseren.
- Er zal een voorziening moeten worden aangehouden voor de door erfpachter verrichtte investeringen.
- Bij beëindiging van de erfpachtovereenkomst, zoals bij faillissement van erfpachter met een onverkoopbaar recht van erfpacht, komt de eigendom weer geheel terug naar de gemeente, wat alleen bij een negatieve exploitatie is te verwachten.
- Behoud van erfpacht vraagt om beheer van de erfpachtovereenkomst en mogelijk jaarlijkse inning van de canon.

3.4 Behoud eigendom

Bij het behoud van de eigendom kan het fort (al dan niet casco) worden verhuurd, in bruikleen worden gegeven of toegevoegd worden aan de openbare ruimte.

Casco verhuur

Bij verhuur zou nog een demarcatie in onderhoudslasten kunnen leiden tot wat lagere lasten en kunnen subsidies ook kleine bijdragen leveren, maar kennen restauraties ook het risico van tegenvallers.

Het fort heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 1.500 m². Er zal nog een taxatie moeten plaatsvinden om te beoordelen wat aan casco huur kan worden gevraagd. Bij een

casco verhuurtarief van circa € 60 per m² verhuurbaar vloeroppervlak levert dat jaarlijks € 90K aan huuropbrengsten op. Bij het werkbezoek is een voorbeeld genoemd van een fort dat voor € 70 per m² (vrij van BTW) wordt verhuurd. Het zal naar verwachting in alle gevallen niet lukken om het fort kostendekkend te verhuren. Met de huuropbrengsten van € 90K (vrij van BTW) kunnen de structurele lasten van € 210K niet worden gedekt. Bij de verhuur kunnen de verbruikskosten van het fort en het groenonderhoud bij de huurder worden ondergebracht, waarmee de structurele lasten op € 210 K (= € 265K +/- € 25K +/- € 30K) uitkomen. Dit is exclusief de extra personele lasten van de gemeente voor het beheer van het fort.

De gemeente blijft als eigenaar mede aanspreekbaar op de gezondheid en gebouwveiligheid, ook als bijvoorbeeld de veiligheidsaspecten zoals de brandveiligheidsvoorzieningen bij de huurder worden belegd¹².

Reguliere verhuur inclusief installaties

Bij de reguliere verhuur draagt de verhuurder in de regel zorg voor de gebouwgebonden installaties en zal de gemeente ook het fort voor de beoogde doelgroep verhuurbaar moeten maken. Het is erg lastig om nu het gebruik nog niet bekend is een raming van de benodigde aanvangsinvestering te maken. Bij een investering van € 2 mln. nemen de structurele lasten met € 120K per jaar toe tot een totaal van € 330K. Dat vraagt om een behoorlijke huurprijs waardoor het erg lastig tot vrijwel uitgesloten is om het fort kostendekkend te verhuren. In de achtergrondinformatie is een specificatie opgenomen. Ook de huuropbrengst inclusief installaties zal nog getaxeerd kunnen worden op basis van het beoogd gebruik. Bij een geschat verhuurtarief van circa € 80 per m² verhuurbaar vloeroppervlak levert dat jaarlijks € 120K aan huuropbrengsten op, wat gelet op de beperkte gebruiksmogelijkheden van het fort geen lage huur is.

De basis bij de verhuur van vastgoed is dat het vastgoed vrij van BTW wordt verhuurd en dat de BTW kostenverhogend is en niet kan worden teruggevorderd. Het verhalen van de BTW is alleen mogelijk bij BTW belaste verhuur, waarbij de huurder dan een ondernemer is voor de BTW en voor meer dan 90% BTW belaste activiteiten dient te verrichten. Bij een paar uitzonderingen¹³ kan met 70% worden volstaan.

Reguliere maatschappelijke verhuur met installaties onder kostprijs

Het is conform de Wet Markt en Overheid¹⁴ niet mogelijk om het fort onder de kostprijs te verhuren aan commerciële partijen. Er is dan sprake van ongeoorloofde staatssteun. Er is dan alleen verhuur onder de kostprijs mogelijk aan functies en activiteiten die door de gemeenteraad van algemeen belang zijn aangewezen¹⁵.

Fort als onderdeel openbare ruimte

Bij de vaststellingsovereenkomst met Zeilfort B.V. is de BTW over de afkoopsom geclaimd bij het compensatiefonds met de gedachte dat het fort onderdeel is van de openbare ruimte. Bij handhaving van het fort als onderdeel van de openbare ruimte blijft de gemeente belast met de structurele lasten van € 265K en zullen er personeelskosten voor het beheer moeten worden toegevoegd aan de structurele lasten. De BTW over de

¹² Zie artikel 1a, eerste lid van de Woningwet: De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van het bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

¹³ Is de huurder een werkgeversorganisatie, makelaar in onroerende zaken, reisbureau, arbodienst, postvervoersbedrijf of openbare radio- en televisieorganisatie? Dan kunt u kiezen voor met btw belaste verhuur als de huurder de onroerende zaak (of het gedeelte waarvoor is gekozen voor btw-belaste verhuur) voor minstens 70% gebruikt voor activiteiten waarvoor de huurder de aan hem of haar in rekening gebrachte btw in aftrek kan brengen.

¹⁴ Geldigheid verlengd tot 1 juli 2025 tot aan wijziging van deze wet

¹⁵ Zie bijlage 2 Nota Gemeentelijk Vastgoed Aalsmeer 2022

afkoopsom kan dan mogelijk bij het compensatiefonds worden verhaald, hetgeen nader zal moeten worden uitgezocht. De betaalde BTW voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud zou de gemeente tot een aantal jaren terug bij het compensatiefonds kunnen claimen. De huidige boekwaarde van € 955K hoeft niet afgeboekt te worden.

De voor- en nadelen van het behoud van de eigendom van het fort zijn hieronder samengevat.

Voordelen behoud van de eigendom:

- De gemeente behoudt maximale regie over het gebruik van het fort, ook in de loop der tijd.
- Kleinschaligheid is goed te realiseren.
- Beleefbaarheid en openbare toegankelijkheid kan maximaal gefaciliteerd worden.
- De gemeente kan maximale regie houden over de jachthaven, zodat het fort een bijdrage kan leveren aan de recreatieve sector.
- Bij inrichting als openbare ruimte kan de BTW nog worden geclaimd.

Nadelen behoud van eigendom:

- Er is geen financiële zelfstandigheid mogelijk.
- De gemeente draait op voor de structurele lasten van het fort.
- De gemeente zal structurele additionele personele lasten moeten opnemen.
- De gemeente blijft verantwoordelijk voor het behoud van de monumentale waarden inclusief gedrag van huurders en gebruikers ten aanzien daarvan.
- De gemeente blijft ook bij verhuur als eigenaar aanspreekbaar op gezondheid en gebouwveiligheid.
- De gemeente draagt het risico van leegstand en onvoorziene zaken monument zoals onverwachte investeringen om het fort in stand te houden.

4. Conclusie en vervolg

Naast de bovenstaande informatie is in de bijlage meer gedetailleerde achtergrondinformatie toegevoegd.

Voorkeursscenario college

Op basis van alle huidige beschikbare informatie kan in ieder geval het volgende worden geconcludeerd. Er is geen noodzaak om de eigendom van het fort aan te houden om bijvoorbeeld aan een wettelijke taak te voldoen. Het afstoten van het fort levert voor de gemeente geen huisvestingsproblemen op. Het fort kan ook niet kostendekkend door de gemeente worden verhuurd, mogelijk mede omdat het exploiteren van een fort geen kerntaak is van de gemeente.

Bij de vorige tender was er de ambitie om een zeilfort te ontwikkelen dat jaarrond bol staat van de energie, maar daardoor ook een bepaalde schaal heeft gehad met de nodige bezwaren uit de omgeving. Een aangepaste schaal zou mogelijk op een kortere doorlooptijd kunnen rekenen, waarbij de éénmalige kosten weliswaar hoger uitvallen dan bij een grootschalige ontwikkeling, maar een kortere doorlooptijd wordt verwacht. Uiteraard bestaan daarvoor geen garanties. Het afstoten van het fort geniet vanuit dat perspectief gezien dan ook de voorkeur met éénmalige lasten zonder dat de gemeente structureel de lasten draagt met de onzekerheden van een monument. Een minder grootschalige ontwikkeling met een verwachte kortere doorlooptijd en een bepaalde mate van openbare toegankelijkheid zou dan voor het college uitkomen op het scenario van de verkoop aan een POM of vergelijkbare maatschappelijk gedreven onderneming.

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

drs. Sj. Vellenga
Oude Kotte

mr. G.E.

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

Bijlagen peilnota:

1. Achtergrondinformatie ontwikkeling fort met bijbehorende bijlagen
 2. Meerjarenonderhoudsplan (mjop) van 8 april 2025
 3. Plattegrond Fort bij Kudelstaart
-