



Gemeente Aalsmeer

## COLLEGEVOORSTEL

Signed By: Simonse, P. (Petra)  
24/06/2026 15:44:23 +02:00  
ID: 7b1b932c-1526-409d-87ec-5546d1aa7898  
Auth: Scribble



**Zaaknummer:** Z24-053304

**Openbaarheid:** Ja

**Raad:** Nee

**Afgestemd met  
portefeuillehouder**

**via staf datum:** 8 juni 2026

**Portefeuillehouder:** wethouder ing. S.A.S. Spaar-  
garen

**Behandelend ambtenaar:**

R. Maachou

0633031552

r.maachou@amstelveen.nl

Projecten en Advies

### Onderwerp

Verkoop Fort bij Kudelstaart aan een POM

---

### Besluit

*Het college van burgemeester en wethouders besluit:*

1. het fort bij Kudelstaart te verkopen aan een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM) doormiddel van een aanbesteding;
2. bij de verkoop het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket op het dak door de winnende POM te laten uitvoeren voor maximaal € 981K inclusief BTW.

---

### Samenvatting

Het voorstel voor de verkoop van het fort is een vervolg van de behandeling van de vijf scenario's in de beeldvormende Commissie Ruimte van 3 juni 2025, oordeelsvormende Commissie Ruimte van 10 juni 2025 en het besluit van de gemeenteraad van 13 mei 2026 om geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de verkoop van het fort aan een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM). De verkoop geeft ook uitvoering aan het aangedragen voorkeursscenario van het college. Daarmee wordt de structurele instandhouding geborgd en kan aan het fort een nieuwe invulling worden gegeven.

Met de verkoop is een éénmalig resultaat gemoeid bestaande uit de netto verkoopopbrengsten en de boekwaarde (= € 80K peildatum 1 januari 2026). Daarnaast wordt bij de verkoop éénmalig een bedrag uitgegeven voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket op het dak van maximaal € 981K inclusief BTW (prijspeil 2026). De gemeente is na de verkoop inclusief het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket op het dak niet langer verantwoordelijk voor de structurele instandhouding van het fort. De gemeente hoeft geen investeringen in het fort te verrichten. Bij verkoop in het jaar 2026 vallen de structureel in de begroting opgenomen kosten vanaf het jaar 2027 eerst gedeeltelijk en na afronding van de wijziging van het bestemmingsplan volledig vrij.

Om aan de eisen van onder andere het Didam-arrest te voldoen wordt een vorm van een tender gehouden waarbij partijen die een POM zijn in de gelegenheid worden gesteld om het fort in de huidige staat met de huidige bestemming aan te kopen. Het fort wordt aan de winnaar van de tender verkocht. Bij de tender worden partijen die meedingen naar de verwerving van het fort ook gevraagd om zich in te schrijven voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket op het dak voor maximaal het door de raad beschikbaar gesteld bedrag van € 981K inclusief BTW. Met de winnaar van de tender worden afspraken daarover gemaakt. Onder meer over het gedeeltelijk betalen van de bijdrage voor het wegwerken van achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket als werkzaamheden gedeeltelijk zijn of worden uitgevoerd.

Volgens artikel 160 lid 1.e Gemeentewet is het college bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder de verkoop van dit fort valt, te besluiten. In lijn met artikel 169 lid 4 Gemeentewet geeft het college de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van deze

bevoegdheden. Het college neemt niet eerder een besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Het voorstel is in de beeldvormende commissie Ruimte van 14 april 2026 en in de oordeelsvormende commissie van 6 mei 2026 aan bod geweest. De raad heeft aansluitend op 13 mei 2026 besloten geen wensen of bedenkingen in te brengen tegen de verkoop van het fort aan een POM en heeft tevens het bedrag van € 981K inclusief BTW beschikbaar gesteld voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket op het dak.

---

**Doel**

Het doel van dit besluit is om tot de verkoop over te gaan van het fort bij Kudelstaart aan een POM.

---

**Prestatie**

Het door het college aangedragen scenario dat in de Commissie Ruimte een ruime meerderheid geniet en waartegen de raad geen wensen of bedenkingen heeft ingebracht, wordt door het college uitgevoerd.

---

**Voorgeschiedenis en context**

In 2014 is de ambitie omschreven om van het fort via een tender een icoon voor watersport te maken. Het plan Zeilfort Kudelstaart B.V. heeft de in 2016 gehouden tender gewonnen en op 17 maart 2017 is met Zeilfort Kudelstaart B.V. een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. De samenwerking met Zeilfort Kudelstaart B.V. is na langjarige procedures in december 2023 beëindigd.

Op 18 oktober 2024 hebben leden van de gemeenteraad in het kader van het werkbezoek kennis kunnen nemen van drie categorieën forten (in bezit van de gemeente, in bezit van een POM en in bezit van commerciële partijen). Er zijn twee verschillende forten bezocht en twee commercieel geëxploiteerde forten zijn in de bus door Hylkema Erfgoed gepresenteerd. Bij het bezoek van het fort dat door een POM wordt geëxploiteerd is ook nog een presentatie gegeven van andere forten. Op 17 januari 2025 is door leden van de gemeenteraad een werkbezoek afgelegd aan het Fort bij Kudelstaart.

Hierna is de peilnota met vijf scenario's en bijbehorende achtergrondinformatie behandeld in de beeldvormende Commissie Ruimte van 3 juni 2025 en de oordeelsvormende Commissie Ruimte van 10 juni 2025. In de peilnota is ook het voorkeursscenario van het college opgenomen, namelijk verkoop aan een POM. In de oordeelsvormende commissie Ruimte van 10 juni 2025 heeft een overgrote meerderheid zich uitgesproken voor de verkoop aan een POM.

In de periode oktober 2025 – januari 2026 is het fort getaxeerd. Op basis van deze taxatie aangaande de waarde van het fort, is de oude boekwaarde (peildatum 1 januari 2025) van € 955K bij de jaarrekening 2025 (verplicht) afgewaardeerd tot de getaxeerde waarde van € 80K als de boekwaarde per 1 januari 2026. Ook is het noodzakelijk gebleken om voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket een voorziening te treffen van € 981K inclusief BTW (prijsspeil 2026). Deze voorziening is in de jaarstukken 2025 verwerkt. Dit is in lijn met de verslaggevingsvoorschriften (BBV).

Er is binnen het college in september 2025 de behoefte uitgesproken om eerst een marktconsultatie te houden om de kans van slagen van de tender te verhogen. Deze marktconsultatie is in december 2025 onder een aantal organisaties gehouden, waar geen bijzonderheden uit zijn voortgekomen die verkoop aan een POM in de weg staan. Ook is vast komen te staan dat de toevoeging "of een met een POM vergelijkbare maatschappelijk gedreven onderneming" niet nodig is. Wel is gebleken dat na de verkoop aanpassing van het huidige bestemmingsplan voor de invulling van het fort naar verwachting wel noodzakelijk zal zijn om in ieder geval kleinschalige horeca mogelijk te maken. Voor zover er bij de koper zicht zal zijn op alle genodigde aanpassingen, zal een wijziging van het bestemmingsplan (afwijking omgevingsplan) met een afzonderlijk voorstel aan de raad worden

---

voorgelegd. De gemeente behoudt via het bestemmingsplan vanuit haar publiekrechtelijke taak nog enige regie op het gebruik.

In de beeldvormende commissie Ruimte van 14 april 2026 en in de oordeelsvormende commissie van 6 mei 2026 is het voorstel om geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de verkoop van het fort aan een POM behandeld. De raad heeft aansluitend op 13 mei 2026 geen wensen of bedenkingen ingebracht tegen de verkoop van het fort aan een POM en heeft ingestemd met het beschikbaar stellen van het als voorziening in de jaarstukken 2025 opgenomen bedrag van € 981K inclusief BTW voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket.

---

**Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit**

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. Uiteraard bestaan daarvoor geen garanties.

De bestaande forten die in het bezit zijn van een POM kennen over het algemeen een min of meer maatschappelijke invulling met een bepaalde mate van toegankelijkheid zoals het muziekfort in Beverwijk of het fort bij Aalsmeer. Een minder grootschalige ontwikkeling met een verwachte kortere doorlooptijd en een bepaalde mate van openbare toegankelijkheid heeft geleid tot de keuze voor het scenario van de verkoop aan een POM.

Het afstoten van het fort geniet op basis van de voorgaande overwegingen gezien dan de voorkeur zodat de gemeente niet structureel de hoge lasten draagt met de onzekerheden van een monument.

---

**Keuzemogelijkheden/alternatieven**

Er zijn in de peilnota vijf scenario's uitgewerkt bestaande uit: 1) de verkoop van het fort aan een private partij, 2) verkoop aan een POM (of een vergelijkbare maatschappelijk gedreven onderneming), 3) uitgifte in erfpacht, 4) behoud van de eigendom met verhuur of bruikleen en 5) behoud van eigendom en buitengebied inrichten als openbare ruimte.

---

**Participatie**

Tijdens de behandeling van de peilnota zijn partijen en personen in de gelegenheid gesteld om in te spreken. Daar is ook door de scouting gebruik van gemaakt. Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel om tot verkoop aan een POM over te gaan, zijn eveneens partijen en personen in de gelegenheid gesteld om in te spreken. Daar is geen gebruik van gemaakt. Bij de afwijking van het omgevingsplan zal de toekomstige eigenaar moeten aangeven of en hoe aan participatie invulling is gegeven. Daarmee kan gericht op plannen een reactie worden gegeven.

---

**Kanttekeningen en risico's**

De herbestemming heeft een voorgeschiedenis met de nodige gevoerde juridische procedures tegen het vorige plan dat is ontwikkeld. Met de verkoop aan een POM wordt een minder grootschalige ontwikkeling verwacht, waarbij op het zoveel mogelijk behouden van de monumentale waarden wordt gestuurd. De verwachting bestaat dat hier veel minder weerstand tegen is. Er is geen garantie dat tegen nieuwe plannen geen bezwaren worden ingediend.

---

Er zijn met een POM naar verwachting meer afspraken te maken over maatschappelijke invullingen dan bij een commerciële partij, maar ook een POM dient uit de kosten te komen. Dit kan betekenen dat de gemeente maatschappelijke initiatieven, zoals een scouting, als huurder met de winnende partij in contact kan brengen, maar dat dat naar verwachting ook leidt tot hogere subsidieaanvragen van bijvoorbeeld de scouting om dat gebruik mogelijk te maken.

---

#### **Financiën**

Bij de verkoop zal het resultaat van de netto verkoopopbrengsten in mindering worden gebracht op de bestaande boekwaarde (per 1 januari 2026 € 80K). Dit saldo komt ten gunste of ten laste van de algemene middelen. Er is door een externe partij een taxatie uitgevoerd naar de huidige verkoopwaarde van het fort. De waarde van het fort is getaxeerd op € 80K. Bij de taxatie van de waarde van het fort is rekening gehouden met het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket. In de jaarrekening 2025 zijn voornoemde kosten van in totaal € 981K inclusief BTW als voorziening opgenomen, zodat daarmee voldaan wordt aan de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten BBV). De vorming van een voorziening in de jaarstukken 2025 is op 11 februari met de accountant afgestemd. Een specificatie van het bedrag van € 981K is als bijlage toegevoegd.

Een aantal werkzaamheden, waarvan het terugbrengen van het zandpakket het omvangrijkste is, is aangehouden omdat die een relatie heeft met de ontwikkeling van het fort. Zo kan een nieuwe eigenaar ventilatiekanalen willen aanbrengen, waarbij het zandpakket dan in de weg zou staan. Aangezien er ook een relatie is met de nieuwe invulling van het fort, zal bij de uitwerking van de tender tot verkoop aan een POM ook het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket worden meegenomen. Zo worden de middelen van de nieuwe eigenaar en van de gemeente op de meest efficiënte wijze ingezet en vindt geen kapitaalvernietiging plaats.

Er zal ook sprake zijn van vrijval van lasten op langer termijn. Vanaf het jaar 2027 is bij verkoop in 2026 voor 2027 dan een structurele vrijval van de in de begroting voor het onderhoud opgenomen middelen van € 358K. Naar verwachting is een bedrag van circa € 50K nodig om de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk te maken. De gemeente draagt na verkoop ook niet langer de zakelijke lasten zoals afschrijving op de boekwaarde, verzekering en ozb die gezamenlijk in 2025 nog op een totaal kwamen van € 34K. Na de verkoop van het fort en de afronding van het bestemmingsplan vallen deze structurele lasten die in de begroting zijn opgenomen vrij.

---

#### **Vervolgstappen**

##### *Uitvoering en procesplanning*

Na het besluit van het college tot verkoop van het fort, zal onder leiding van de portefeuillehouder tot het uitwerken van de tenderstukken worden overgegaan om overeenkomstig het Didam-arrest diverse POM in de gelegenheid te stellen mee te dingen naar de aankoop van het fort. Daarbij wordt ook uitgewerkt op welke wijze het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket op het dak met de winnaar van de tender kan worden afgehandeld. Daarbij worden de regels ter voorkoming van mogelijke staatssteun in achtgenomen.

Alle relevante informatie zoals het meerjarenonderhoudsplan en rapporten aangaande bijvoorbeeld de bodem wordt hierbij ter beschikking gesteld. De uitslag van de tender wordt gepubliceerd. Met de geselecteerde koper wordt na openbare kennisgeving van het voornemen tot verkoop een koopovereenkomst afgesloten. Er kan door partijen verlangd worden dat de gemeente meewerkt aan wijziging van het bestemmingsplan. Een voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan wordt met afzonderlijk besluit aan de raad voorgelegd.

De publicatie van de tenderstukken wordt na het raadsbesluit aangaande het vaststellen van de jaarstukken 2025 in juli 2026 verwacht. Daarin is de voorziening opgenomen van

---

€ 981K inclusief BTW voor achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket op het dak.

---

**Evaluatie**

Er kan na het uitvoeren van de tender een evaluatie plaatsvinden van de reacties. Dat kan ook bij het uitblijven van een reactie op een tender het geval zijn.

---

**Duurzaamheidsaspecten**

Het is aan de nieuwe eigenaar om te bepalen aan welke duurzaamheidsaspecten invulling wordt gegeven.

---

**Bijlagen**

-Bijlage:

-specificatie kosten achterstallig onderhoud en terugbrengen zandpakket op dak.

---

Behandeld in B&W-vergadering van [d.d. 23 juni 2026, nr. 8](#)

Besluit B&W

*Conform advies*

---