



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-053304

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
R. Maachou
0633031552
r.maachou@amstelveen.nl
Projecten en Advies

Datum: 13 mei 2026

Portefeuillehouders: wethouder ing. S.A.S.
Spaargaren

Onderwerp

Inventarisatie wensen en bedenkingen verkoop Fort bij Kudelstaart aan een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM) of een vergelijkbare maatschappelijk gedreven onderneming

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor in te stemmen met:

1. geen wensen en bedenkingen ten aanzien van de verkoop van het fort bij Kudelstaart aan een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM) naar voren te brengen en daarmee het college in staat te stellen te besluiten tot de verkoop van het Fort aan een POM.
2. het beschikbaar stellen van het in de jaarstukken 2025 als voorziening opgenomen bedrag van € 981K inclusief BTW aan de POM voor de uitvoering van het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket op het dak.

Samenvatting

In dit besluit wordt u gevraagd geen wensen en bedenkingen ten aanzien van de verkoop van fort Kudelstaart aan een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM) naar voren te brengen. 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 en de oordeelsvormende Commissie Ruimte van 10 juni 2025. De verkoop van het fort aan een POM geeft uitvoering aan het voorkeursscenario van de Commissie Ruimte dat een ruime meerderheid geniet. Dit scenario is ook 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 van (= € 80K peildatum 1 januari 2026). Daarnaast wordt er éénmalig een bedrag beschikbaar gesteld voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket op het dak van € 981K inclusief BTW (prijspeil 2026). De gemeente is na de verkoop en het beschikbaar stellen van het bedrag voor het achterstallig onderhoud 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 wordt het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het terugbrengen van het zandpakket meegenomen. Met de winnaar van de tender worden afspraken daarover gemaakt.

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.

Doel

Het doel van dit besluit is om uw wensen bij de verkoop van het fort bij Kudelstaart aan een POM mee te nemen en om zoveel als mogelijk rekening te houden met uw bedenkingen.

Prestatie

Het scenario dat in de Commissie Ruimte een ruime meerderheid geniet wordt 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 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 kopers zicht zal zijn op alle genodigde aanpassingen, zal een wijziging van het bestemmingsplan (afwijking omgevingsplan) met een afzonderlijk voorstel aan uw raad worden voorgelegd. De gemeente behoudt via het bestemmingsplan vanuit haar publiekrechtelijke taak nog enige regie op het gebruik.

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 leidt tot 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, 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 in de gelegenheid gesteld om in te spreken. Daar is ook door de scouting gebruik van gemaakt. Het is aan de toekomstige eigenaar om aan de participatie invulling te geven. 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 te 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 als voorziening opgenomen, zodat daarmee voldaan wordt aan de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten BBV). 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

Nadat de gemeenteraad heeft aangegeven geen wensen of bedenkingen te hebben ten aanzien van de verkoop van het fort aan een POM neemt het college het definitieve besluit tot verkoop van het fort en gaat het college hierna over tot het uitwerken van de tenderstukken 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 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, net als in 2014, 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. In dat geval kan een samenwerkingsovereenkomst met de geselecteerde partij worden afgesloten.

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 gekozen kader het geval zijn.

Duurzaamheidsaspecten

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

Bijlage

-financieel overzicht achterstallig onderhoud en terugbrengen zandpakket 14 februari 2026

De secretaris,

P. Simonse

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

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