



Aan: College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

Betreft: Aanbieding rapport 'Wind tegen; wind mee'

Datum: 2 oktober 2024

Geacht college,

### ***Inleiding***

Hierbij bied ik u mijn onderzoeksrapport 'Wind tegen; wind mee' aan. Dit onderzoek startte naar aanleiding van een klacht van de voormalige voorzitter van de Stichting molen van Sloten d.d. 14 mei 2019. De kern van de klacht is dat de gemeente zich niet zou houden aan in de jaren '80 gemaakte afspraken met de Stichting.

Concreet gaat het om de afspraak dat bij de plaatsing van de molen was toegezegd dat de Stichting de kavel zelf zou exploiteren, zodat met de opbrengsten uit gronduitgifte in ondererfpacht de molen door de Stichting (met zo min mogelijk aanvullende subsidie) kan worden onderhouden en in stand wordt gehouden.

Aanleiding voor de klacht is de realisatie in 2018 van Brouwerij De 7 Deugden op de kavel van de Molen. Deze realisatie vereist een bestemmingswijziging voor een deel van het perceel. De gemeente besluit in 2018 na goedkeuring van de bouwplannen en na voltooiing van de brouwerij dat de Stichting voor de brouwerij een jaarlijks canon (van € 5.390) of een afkoopsom van € 80.000 aan de gemeente dient te voldoen.

De Stichting vindt deze opstelling van de gemeente in strijd met de afspraken in het verleden.

Graag neem ik u in deze aanbiedingsbrief mee in de achtergrond van het onderzoek, het proces en de uiteindelijk uitkomst.

### ***Proces; van onderzoek naar begeleiding***

De Stichting en de directie Grond en Ontwikkeling/afdeling Erfpacht en Uitgifte blijken tijdens de verkennende besprekingen zodanig vasthoudend en lijnrecht tegenover elkaar te staan, dat een gemeenschappelijke basis voor een gesprek nagenoeg ontbreekt. Om tot een werkbare situatie te komen stelt de Ombudsman voor het onderzoek te starten met het gezamenlijk, in 'estafettevorm', opstellen van een tijdlijn met relevante historische gebeurtenissen op de locatie Akersloot 6 t/m 10.

Het opstellen van de tijdlijn wordt o.a. door corona (lockdowns) gehinderd. Ook de wisselwerking tussen de gemeente en de Stichting loopt door het beschikbaar komen van door de Ombudsman opgevraagde bestuurlijke documenten soms vast, daar deze documenten andere informatie bevatten dan eerder door de gemeente is uitgedragen.

Als voorjaar 2021 tijdens het opruimen van de Molenshuur aanvullend relevante historische documenten tevoorschijn komen, kan de conclusie niet anders zijn dan dat de opbrengsten uit gronduitgifte in ondererfpacht daadwerkelijk voor de Stichting zijn ten behoeve van het in stand houden van de molen. Ik heb dan ook op basis van de op dat moment beschikbare documenten en onderzoeksresultaten de klacht gegrond verklaard.

Door in estafette-vorm samen de historische ontwikkeling in beeld te brengen is bij beide partijen ruimte ontstaan om minder vanuit een sfeer van conflict en meer vanuit oplossingen te denken. Anders gezegd: in plaats van ‘wind tegen’ ontstaat een sfeer van ‘wind mee’.

Daarnaast is de Stichting tot het inzicht gekomen dat erfpachtbeheer en het exploiteren van grond specifieke deskundigheid vereist; een deskundigheid die ver af staat van het doel van de Stichting het in stand houden van een molen.

De gemeente is tijdens dit proces tot het inzicht gekomen dat zij juridisch minder sterk staat dan gedacht. Ook blijken aanvullende (bestuurlijke) documenten de gemeentelijke opstelling in het verleden niet te ondersteunen en/of een ander licht op bepaalde feiten te werpen.

Het gezamenlijk opstellen van de tijdlijn (zie bijlage 1 van het rapport), de gevoerde gesprekken onder leiding van mijn organisatie en de nieuwe documenten die verschijnen maken dat er in september 2021 overeenstemming is over een aantal zaken die het mogelijk maken om het geschil te beslechten.

Het is deze ontwikkeling die ertoe heeft geleid dat in deze klachtbehandeling het onderzoeksproces door de Ombudsman is opgeschoven naar begeleiding, gericht op een oplossing.

Deze rolverschuiving heeft ook tot gevolg dat dit rapport niet leidt tot een oordeel in het kader van behoorlijk bestuur, maar leidt tot een voorstel: een oplossing die gedragen wordt door de Stichting en door de ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente, maar bestuurlijke goedkeuring vereist.

### **Oplossingsrichting**

Het bestuur van de Stichting hecht aan een overzichtelijke, structureel gezonde exploitatie van de molen en direct daarmee samenhangende activiteiten, zodat zij zich kan concentreren op de oorspronkelijke doelstelling van de Stichting.

Grond & Ontwikkeling streeft namens de gemeente een zuiver erfpachtstelsel na. Daarnaast bewaakt de directie dat via gronduitgifte geen staatssteun/subsidie wordt verstrekt, aangezien dit niet is toegestaan.

Vanaf september 2021 bestaat er op hoofdlijnen overeenstemming over de gedachte dat de gemeente bepaalde erfpachtrechten om niet terugneemt van de Stichting en dat tegenover deze overdracht vervolgens een structurele subsidie dient komen te staan.

Op verzoek van beide betrokkenen partijen heeft de Ombudsman deze denkrichting op hoofdlijnen als volgt uitgewerkt:

- a. de erfpachtrechten voor het voormalige restaurant (woningen/hotel in wording), de parkeerplaats en de kaasboerderij worden door de Stichting overgedragen aan de gemeente;
- b. de Stichting behoudt de rechten voor de molen (inclusief molenshuur) en de bierbrouwerij;
- c. de Stichting ontvangt voor deze erfpachtcontract-overdracht aan de gemeente een structurele subsidie van de gemeente ten behoeve van een eigentijdse exploitatie van de molen met ingang van 2025. Bestudering van jaarstukken uit het verleden in relatie tot de meest recente meerjarenbegroting en een groot onderhoudsplan van de Stichting leidt tot een benodigd structureel subsidiebedrag van € 40.000 (jaarlijks opgehoogd met indexering) tot het einde van het canontijdvak (2039).

Betrokkenen (bestuur van de Stichting Molen van Sloten en de directie Grond & Ontwikkeling) zijn tot de conclusie gekomen dat het geschil wordt opgeheven als bestuurlijk wordt ingestemd met deze oplossingsrichting, inclusief enkele besluiten als gevolg van nadere uitwerkingen.

### **Nadere uitwerkingen en bevestigingen**

De voorgestelde oplossingsrichting is naar mijn oordeel voor de gemeente financieel aantrekkelijk daar het voorstel de gemeente de gelegenheid biedt meerwaarde te creëren op de kavels die schuil gaan achter de om niet over te dragen ondererfpachtrechten.

Naast deze (financieel) aantrekkelijke oplossingsrichting heeft ons onderzoek en de daaropvolgende procesbegeleiding een aantal bevindingen opgeleverd (zie de paragrafen 4.1, 4.2 en 4.3 en de tijdlijn) die bij de uitwerking dienen te worden betrokken.

Erfpacht en Uitgifte is ervaren in het uitgeven van grond in erfpacht, maar -en dat is niet vreemd- minder in het terugnemen van erfpachtrechten, zeker niet als er sprake is van ondererfpacht. In deze situatie gaat het dan ook nog om (onder-)erfpachtrechten die administratief en financieel niet up tot date zijn. Het terugnemen van deze rechten conform het huidige erfpachtbeheer vergt een administratieve inhaalslag en notariële vastleggingen.

Een ander relevant punt is dat de functie van de brouwerij tussen 2015 en 2017 op onnavolgbare wijze binnen de administratie van Erfpacht & Uitgifte is gewijzigd van 'maatschappelijk' naar 'commercieel', terwijl de werkzaamheden door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en de financiële conditie van de brouwerij ongewijzigd zijn. Herbevestiging van de functie van de brouwerij als zijnde 'maatschappelijk' dient plaats te vinden en in de administratie van Erfpacht & Uitgifte te worden verankerd.

Tevens dient vastgesteld te worden in het licht van de huidige Subsidieverordening, op basis van welke grondslag en vanuit welke portefeuille de Stichting met ingang van 2025 een structurele subsidie van € 40.000 ontvangt. In het verleden heeft de Stichting vanuit de portefeuille Economische Zaken enkele malen een incidentele subsidie ontvangen. Zo bezien is er een gedragslijn.

Deze nadere uitwerkingen vragen ook overleg en informatie-uitwisseling tussen de gemeente en de Stichting. Het is van belang te onderkennen dat de relatie tussen de gemeente en de Stichting nog broos is en men niet altijd dezelfde taal spreekt. Mijn organisatie is beschikbaar om – indien gewenst – noodzakelijke gesprekken tijdens deze transitie te faciliteren.

Als afsluiting van deze aanbiedingsbrief meld ik u graag dat medewerkers van Grond & Ontwikkeling reeds het initiatief hebben genomen met relevante directies verkennende gesprekken te voeren over de noodzakelijke uitwerkingen van de voorgestelde oplossingsrichting. Ambtelijk koerst men aan op agendering van uw reactie op het rapport 'Wind tegen; wind mee' voor de Commissie Grondzaken van januari 2025, zodat de bespreking van uw reactie dan samen met mijn rapport plaatsvindt.

Met vriendelijke groet,



Munish Ramlal  
Ombudsman Metropool Amsterdam