Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Ombudsman Metropool Amsterdam
t.a.v. Munish Ramlal
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL AMSTERDAM

Datum	10 december 2024
Ons kenmerk	2024-13216
Uw kenmerk	-
Behandeld door	N. Lubach, juridisch beleidsadviseur Erfpacht & Uitgifte; Grond & Ontwikkeling, n.lubach@amsterdam.nl
Onderwerp	Bestuurlijke reactie op uw rapport 'Wind tegen; wind mee'

Geachte Ombudsman,

Met interesse heeft het college uw op 2 oktober 2024 gepubliceerde rapport *"Wind tegen; wind mee"* gelezen. Het rapport is door u reeds op 27 november 2024 ter kennisname aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening toegezonden.

In uw rapport draagt u een drietal oplossingen aan, die tezamen het langlopende geschil tussen de stichting Molen van Sloten (hierna: Stichting) en de gemeente Amsterdam moeten oplossen. Tegelijkertijd hebben de door u aangedragen oplossingen het doel een duidelijke uitgangspositie voor de toekomst te creëren voor zowel de Stichting, als de gemeente.

Het college wil het geschil graag zonder tussenkomst van een rechter en samen met de Stichting oplossen. Daarnaast heeft de gemeente een groot belang bij een zo zuiver mogelijke toepassing van het gemeentelijk erfpacht- en grondprijsbeleid. Uw aanbevelingen bieden hier goede aanknopingspunten voor.

Inleiding
Sinds 1896 is het erfpachtstelsel een belangrijk sturingsinstrument voor de stad en alle Amsterdammers om regie te houden op het gebruik van de grond. Erfpacht bevordert onder meer de transformatie van gebieden, zorgt voor betaalbare koop- en huurwoningen en gaat speculatie met grond tegen. Daarnaast komen de inkomsten uit de waardestijging van gemeentegrond door het erfpachtstelsel ten gunste van alle Amsterdammers. Op deze wijze draagt het erfpachtstelsel bij aan het realiseren van een betaalbare, levendige en diverse stad voor haar bewoners en bedrijven.
Grondwaardestijging kan onder meer optreden wanneer de gebruiksmogelijkheden van een perceel worden gewijzigd of uitgebreid, bijvoorbeeld door de uitbreiding van de bebouwing of de wijziging van de bestemming. Het principe dat bij een verhoging van de gebruikswaarde een

verhoging van de vergoeding (de canon) volgt, is sinds 1896 één van de fundamenten van het erfpachtstelsel.

Aanleiding voor het geschil met de Molen van Sloten
Uw rapport is opgesteld naar aanleiding van een klacht van de (voormalig) voorzitter van de stichting Molen van Sloten. De reden van de klacht was (het toestemmingsverzoek tot) de realisatie van de brouwerij De 7 Deugden in 2018 op één van de in erfpacht aan de Stichting uitgegeven percelen. De klacht richt zich op de gedragingen van de gemeente ten aanzien van in het verleden met de Stichting gemaakte afspraken. Op basis van de huidige bestemming van het erfpachtrecht mocht de brouwerij niet worden gerealiseerd. De gemeente heeft naar aanleiding van het verzoek van de Stichting aangegeven bereid te zijn haar toestemming voor de realisatie van de brouwerij te verlenen, maar gaf daarbij aan dat hiervoor privaatrechtelijk een (gedeeltelijke) wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht was vereist en tevens dat deze wijziging – conform het beleid van de gemeente – een waardevermeerdering van het erfpachtrecht tot gevolg zou hebben. Vervolgens heeft de gemeente een aanbieding tot bestemmings- en bebouwingswijziging inclusief aanvullende afkoopsom aan de Stichting toegezonden. Ondanks dat de Stichting de aanbieding tot bestemmings- en bebouwingswijziging en aanvullende afkoopsom niet heeft geaccepteerd, heeft zij de bouw van de brouwerij wel doorgezet. De Stichting was van mening dat de aanbieding van de gemeente in strijd zou zijn met in het verleden gemaakte afspraken tussen de gemeente en de Stichting en was daarom niet bereid de in de aanbieding vermelde aanvullende afkoopsom te accepteren. Doordat ten tijde van de uitgifte in erfpacht door beide partijen is nagelaten om dergelijke bijzondere afspraken in de notariële akte of op andere schriftelijke wijze nauwkeurig en onomstotelijk vast te (laten) leggen, ontstond er tussen partijen een geschil over de interpretatie van de bijzondere erfpachtvoorwaarden en de reikwijdte van de autonome bevoegdheid van de Stichting.

Enkele opmerkingen vooraf
Voordat het college inhoudelijk ingaat op uw rapport en de daaruit voortvloeiende voorgedragen oplossingen, merken wij graag het navolgende op. In het rapport worden op meerdere plaatsen uitlatingen gedaan met betrekking tot het handelen van de in het verleden bij het dossier betrokken ambtenaren. Daarbij lijkt op sommige plaatsen gesuggereerd te worden of althans de schijn gewekt te worden dat de betreffende ambtenaren opzettelijk niet alle voor hen beschikbare informatie hebben gedeeld, dan wel bewust onjuiste informatie hebben verstrekt. Het college herkent zich niet in dit geschetste beeld en wil benadrukken dat zij geen reden heeft om te twijfelen aan de integriteit van de betreffende ambtenaren. Zoals hiervoor opgemerkt erkent het college echter het feit dat beide partijen gebaat zijn bij de in het rapport aangedragen, toekomstbestendige oplossingen en stelt zich daarom constructief op bij het komen tot een voor beide partijen acceptabele oplossing.

Aangedragen oplossingen
Het rapport benoemt een drietal handelingen welke tezamen het geschil tussen de Stichting en de gemeente kunnen oplossen, te weten:
1. de ondererfpachtrechten betreffende het voormalige restaurant[1] met parkeerplaats en de kaasboerderij (inclusief manege) worden door de Stichting *om niet* overgedragen aan de gemeente;

[1] In het rapport en in deze brief wordt gesproken over het (voormalige) restaurant. De ondererfpachter heeft het restaurant reeds gesloopt, waarvoor erfpachtrechtelijk geen toestemming door de gemeente voor is verleend. De ondererfpachter heeft aangegeven het voormalige restaurant te willen wijzigen naar een hotel.

2. de Stichting behoudt de rechten tot de Molen (inclusief molenschuur) en (het ondererfpacht van) de bierbrouwerij, waarbij er juridisch een bestemmings- en bebouwingswijziging van het erfpachtrecht zal worden gerealiseerd *zonder meerwaarde*; en
3. de Stichting ontvangt van de gemeente met ingang van het jaar 2025 een jaarlijkse subsidie van € 40.000,- (incl. indexering) tot het einde van het huidige tijdvak van het erfpachtrecht (1 maart 2039) ten behoeve van de exploitatie van de molen. Wanneer de canon na afloop van dit tijdvak wordt herzien, dient ook het subsidiebedrag conform te worden aangepast.

De in het rapport aangedragen oplossingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het college staat positief tegenover de voorgedragen oplossingen. Wel wordt opgemerkt dat de voorgedragen oplossingen complex zijn in de uitwerking en uitvoering en een afwijking van het grondprijs-, erfpacht- en mogelijk ook het gemeentelijk subsidiebeleid behelzen. Uitgangspunt van het erfpacht- en grondprijsbeleid is immers dat indien een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden een grondwaardestijging tot gevolg heeft, een verhoging van de canon in rekening wordt gebracht. Gezien het uitzonderlijke karakter van deze casus en de aanbevelingen van de Ombudsman, lijkt in onderhavig geval afwijken van het gemeentelijk beleid gerechtvaardigd. Het college zal de voorgedragen oplossingen nader uitwerken en zodra er overeenstemming met de Stichting is bereikt u en de gemeenteraad vervolgens hieromtrent informeren.
Hieronder kort alvast een eerste visie omtrent de uit te werken uitvoering van de voorgedragen oplossingen:

Ad. 1 (Terug)levering ondererfpachtrechten
De Stichting heeft meerdere percelen waar het erfpachtrecht betrekking op heeft aan verschillende ondererfpachters in ondererfpacht uitgegeven. Zo ook de percelen waar de voorgestelde (terug)levering om niet aan de gemeente op ziet.
Het juridisch traject voor deze (terug)levering zal er - voor zover nu te overzien - in hoofdlijnen als volgt uit komen te zien:

1. Er dient notarieel een bestemmings- en bebouwingswijziging vastgelegd te worden voor het gehele erfpachtrecht zoals eerder opgenomen in de aanbieding uit 2018, echter nu zonder economische meerwaarde voor de bierbrouwerij. Daarbij dienen ook de afspraken over de eventuele bestemmings- en/of bebouwingswijziging en/of overdracht van de bierbrouwerij in de toekomst nauwkeurig te worden vastgelegd;
2. Er dient een verticale splitsing van het erfpachtrecht in drie erfpachtrechten (erfpachtrecht Molen incl. het ondererfpachtrecht bierbrouwerij, erfpachtrecht restaurant en erfpachtrecht manege/kaasboerderij) inclusief vastlegging van de benodigde erfdienstbaarheden met betrekking tot parkeren/toegang tot de percelen notarieel vastgelegd te worden. Daarbij zal de huidige canon/afkoopsom/grondwaarde worden toegedeeld aan de het perceel van de Molen en wordt er dus geen grondwaarde vanuit de verticale afsplitsing toebedeeld aan de twee (onder)erfpachtrechten;
3. Vervolgens kan levering van de twee (onder)erfpachtrechten zijnde het restaurant en de kaasboerderij plaatsvinden aan de gemeente, waarna de canonverplichtingen van de ondererfpachters tevens overgaan naar de gemeente. Opgemerkt wordt daarbij dat één van de ondererfpachters voornemens is om de bestemming restaurant te wijzigen naar hotel. Dit traject zal na voltooiing van de in het rapport aangedragen oplossingen (met

inachtneming van het geldende hotelbeleid) nader door de gemeente worden uitgewerkt. De daarbij ontstane meerwaarde zal toekomen aan de gemeente.[2]

Ad. 2 Bierbrouwerij
In het rapport wordt voorgesteld om de bestemming van de bierbrouwerij tussen partijen notarieel vast te leggen zonder economische meerwaarde, maar onder de verplichting dat de gemeente het gedeelte van het perceel dat de bierbrouwerij betreft ook om niet geleverd zal krijgen zodra de bestemming in de toekomst zodanig wijzigt dat de synergie met de molen komt te vervallen of indien de feitelijke bouwkundige verbondenheid tussen de molen en de brouwerij wordt opgeheven. Er dient dus door de gemeente een aanbieding tot bestemmings- en bebouwingswijziging zonder economische meerwaarde te worden toegezonden aan de Stichting. Indien de bestemming of de bebouwing van de Bierbrouwerij in de toekomst wijzigt zal deze wijziging worden behandeld op basis van het dan vigerende erfpacht- en grondprijsbeleid, en komt een eventuele economische meerwaarde aan de gemeente toe.

Ad. 3 Subsidie
Als sluitstuk wordt er in het rapport voorgesteld dat de gemeente de Stichting jaarlijks een structurele subsidie zal verstrekken van € 40.000,- per jaar (met indexering) tot het einde van het tijdvak (1 maart 2039). Aangezien deze subsidie per 2025 verstrekt dient te worden, zal dit voor het kalenderjaar 2025 een incidentele subsidie betreffen. Voor de jaren daaropvolgend zal deze subsidie als structurele begrotingspost worden opgevoerd; onderzocht wordt welke specifieke voorwaarden hierbij dienen te gelden. Het rapport van de Ombudsman geeft hiertoe al enkele aanzetten.
Het aanvragen van de subsidie zal zo spoedig mogelijk door de Stichting zelf moeten worden gedaan bij het subsidiebureau. Het kan zijn dat aan de Ombudsman wordt verzocht het in het rapport voorgestelde subsidiebedrag toe te lichten en/of dat aan de Stichting wordt verzocht een en ander nader te onderbouwen.
Zodra hieromtrent meer bekend is, zal u hierover worden geïnformeerd.

Een afschrift van deze brief zal tevens ter kennisname toegezonden worden aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening voor de vergadering van 15 januari 2025 en aan de raadscommissie Financiën, Kunst en Diversiteit van 23 januari 2025.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

[2] De stichting heeft ons inmiddels geïnformeerd dat de canon wat het ondererfpacht van de kaasboerderij betreft voor het huidige tijdvak is afgekocht. Door de betrokken partijen is echter nagelaten om deze afkoop in een notariële akte vast te leggen.