ombudsman
metropool amsterdam

Rapport

Wind tegen; wind mee



Datum: 24 augustus 2024

Inhoud

SAMENVATTING

WIND TEGEN; WIND MEE 3

VERANTWOORDING

1 KLACHT; INHOUD EN AANLEIDING 6

2 EEN MOLEN VOOR SLOTEN; KORTE HISTORISCHE SCHETS 8

3 AANPAK ONDERZOEK 10

4 BEVINDINGEN 11

4.1 BEVINDINGEN OP BASIS VAN DOCUMENTEN 12
4.2 BEVINDINGEN M.B.T. AMBTELIJKE ADVIEZEN AAN HET BESTUUR 15
4.3 BEVINDINGEN NAAR AANLEIDING VAN VERKENNING OPLOSSINGSRICHTINGEN 21

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: TIJDLIJN EN FEITEN 25

BIJLAGE 2: KADASTRALE KAART 32

SAMENVATTING

Wind tegen; wind mee

Van geschil naar gesprek; hoe een klacht bij de ombudsman uiteindelijk leidt tot meerdere oplossingen. Oplossingen voor zowel de Molen van Sloten als voor de gemeente Amsterdam.

Op 14 mei 2019 wendt de heer K. Kuiper, voormalig voorzitter van de Stichting Molen van Sloten en Kuiperij-museum, zich tot de ombudsman namens het bestuur van de Stichting.
De klacht van de voormalige voorzitter richt zich op de gedragingen van de gemeente Amsterdam ten aanzien van afspraken uit het verleden. Volgens klager houdt de gemeente zich niet aan de afspraken uit de jaren '80 toen bij de plaatsing van de molen in Sloten was toegezegd dat de Stichting de kavel zelf mocht exploiteren, door met de opbrengsten uit gronduitgifte in ondererfpacht de Molen van Sloten te onderhouden en zo in stand te houden.

De aanleiding voor de klacht is de realisatie in 2018 van de Brouwerij De 7 Deugden op de kavel bij de Molen. Zoals in *hoofdstuk 1: Klacht; inhoud en aanleiding* staat beschreven vraagt de Stichting in 2016 toestemming aan de gemeente om de bestemming van een deel van het perceel te mogen wijzigen voor een brouwerij. Ondanks goedkeuring van de bouwplannen door de gemeente, besluit de gemeente na voltooiing van de brouwerij in 2018 dat de Stichting jaarlijks een canon moet betalen of een afkoopsom van € 80.000 moet voldoen. De gemeente stelt dat de realisatie van de brouwerij de economische waarde van de kavel verhoogt en dat deze meerwaarde de gemeente toekomt. De Stichting dient volgens de gemeente of jaarlijks een canonbedrag van € 5.390 te betalen (tot einde tijdvak februari 2039) of een afkoopsom van € 80.000 te voldoen. De Stichting vindt deze opstelling van de gemeente in strijd met de afspraken in het verleden.

De Molen van Sloten heeft een lange geschiedenis die in *hoofdstuk 2* op hoofdlijnen wordt geschetst. Enkele belangrijke jaartallen en feiten:
- 1636: Vanaf dit jaar beschikt Sloten over een eigen molen, de Riekermolen, die in 1956 moet worden verplaatst in verband met de bouw van de westelijke tuinsteden. Aan Sloten, sinds 1921 deel van Amsterdam, wordt door de gemeente een andere molen toegezegd.
- 1980: De Dorpsraad Sloten-Oud Osdorp benadert met succes Rijkswaterstaat om de molen aan de Oosteringdijk in bezit te krijgen die als gevolg van de aanleg van de A10 geïsoleerd komt te liggen. De molen wordt gedemonteerd en opgeslagen.
- 1981: Oprichting Stichting Molen voor Sloten om de verdere ontwikkelingen rondom de komst van de molen naar Sloten juridisch en financieel in goede banen te leiden.
- 1986: Een locatie voor de molen wordt gevonden in Sloten: een stuk moerasgrond die de Stichting zelf bouwrijp moet maken en qua infrastructuur voor en rond de molen ook moet inrichten.
- 1988: Gemeente Amsterdam biedt de Stichting het terrein in erfpacht aan met als bestemming een molen (voor niet-commerciële doeleinden) en een restaurant (met een bruto oppervlak van 250 m2).
- 1991: Ingebruikname van de molen door Prinses Juliana.

De Stichting wordt financieel verantwoordelijk voor het bouwrijp maken en het aanleggen van de infrastructuur. Na plaatsing van de molen worden in de jaren die volgen verschillende initiatieven gestart om de molen operationeel te maken en in stand te houden. Zo komt er een kaasmakerij op het terrein, wordt in 2006 een Molenschuur gebouwd waar later een Kuiperijmuseum in komt (die recent is opgeheven) en functioneert de Molen als trouwlocatie en stembureau.

De betrokken partijen bij de klachtbehandeling door de Ombudsman, te weten: de Stichting en de directie Grond en Ontwikkeling (G&O)/afdeling Erfpacht en Uitgifte staan tijdens de eerst verkennende besprekingen

vasthoudend en lijnrecht tegenover elkaar. Een gemeenschappelijk basis voor een gesprek is nauwelijks aanwezig: de Stichting ervaart de stevige taal van de gemeente "betalen of afbreken van gerealiseerde bebouwing" als kwalijk en onheus. De ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente verwijten de Stichting tegen de regels van het erfpachtstelsel te handelen. Om tot een werkbare situatie te komen stelt de Ombudsman voor het onderzoek te starten met het gezamenlijk opstellen van een tijdlijn van historische gebeurtenissen rond Akersloot 6 t/m 10.

Het gezamenlijk opstellen van een tijdlijn heeft als doel een gedeeld beeld creëren van de feiten en omstandigheden die hebben geleid tot de huidige situatie. Deze tijdlijn is een groeidocument en vormt de basis voor verdere besprekingen en oplossingsrichtingen. Door de coronapandemie worden de gesprekken vertraagd, maar uiteindelijk ligt er half 2021 een document waar overeenstemming over is.

De rol van de Ombudsman verschuift door deze aanpak van de klacht in 2021 van onderzoeker naar procesbegeleider (zoals beschreven staat in *hoofdstuk 3*). [1]

In het voorjaar van 2021 wordt de Molenschuur opgeruimd i.v.m. de opheffing van het Kuiperijmuseum. Tijdens de opruiming stuit de Stichting op een doos met archiefmateriaal over de totstandkoming van de Molen van Sloten en over de brouwerij. Deze documenten vormen een zinvolle bijdrage aan de tijdslijn. Ook de gemeente blijkt over meer (bestuurlijke) documenten te beschikken dan oorspronkelijk gedacht. *Hoofdstuk 4* beschrijft tot welke bevindingen dit leidt.

Diverse historische documenten die in 2021 tijdens het opruimen van de Molenschuur tevoorschijn komen tonen (*zoals te lezen is in paragraaf 4.1)* dat er in het verleden wel degelijk bijzondere afspraken met de Stichting zijn gemaakt. Het erfpachtcontract van juni 1989 biedt hier zelf al aanwijzingen voor.
Helder verwoord staat in de notulen van de bestuursvergadering van de Stichting van oktober 1989 en in de brief van het Hoofd Grondzaken van stadsdeel Osdorp d.d. 8 mei 1996, dat de (canon)opbrengsten uit ondererfpacht daadwerkelijk voor de Stichting zijn ten behoeve van het in stand houden van de molen.
Het gaat hierbij om afspraken die niet begrensd worden in de tijd en dus nog steeds van toepassing zijn.
Daarnaast is er de schriftelijke verklaring van de toenmalige voorzitter van stadsdeel Osdorp (van 13 september 2017) die deze afspraken bevestigde.

De Ombudsman verklaart op basis van deze documenten de klacht van de Stichting gegrond.
Het gaat hierbij om documenten die voor een deel ook in het bezit van de gemeente waren (zoals het erfpachtcontract). Van de gemeente had in redelijkheid mogen worden verwacht dat, op basis van de documenten waarover zij beschikte, zij serieus onderzoek naar de historische achtergrond van de Stichting had gedaan. De directie G&O heeft tot eind 2019 enkel en alleen met een eigentijdse en een te beperkte blik de situatie beoordeelt.

Nadere analyse door de Ombudsman van de opgevraagde bestuurlijke documenten tonen aan dat vanuit ambtelijke zijde niet altijd juiste en volledige informatie is verstrekt. Niet aan bestuurders/wethouders, maar ook niet aan de Ombudsman. *Paragraaf 4.2* beschrijft zes voorbeelden.
Zo wordt o.a. niet aan de wethouder gemeld dat de directie G&O in 2017 de functie van de brouwerij t.b.v. een grondprijsberekening heeft gewijzigd van 'maatschappelijk' in 2015 naar 'commercieel' in 2017, waarbij geldt dat de grondprijs voor 'commercieel' hoger ligt dan die voor 'maatschappelijk'. Hierdoor kon een onjuist beeld

[1] Deze verschuiving in rol van de ombudsman van 'onderzoeker' naar 'procesbegeleider' maakt ook dat in dit rapport niet sprake is van een oordeel van de ombudsman over (on)behoorlijk bestuurlijk handelen, eventueel aangevuld met aanbevelingen, maar verslag doet van bevindingen die leiden tot door betrokken partijen gedragen conclusies die het geschil kunnen oplossen.

ontstaan en lijkt het alsof de Stichting de brouwerij een vriendendienst heeft bewezen door een (te) lage grondprijs te vragen. Ook het bericht aan de wethouder dat het voor de Stichting "behapbaar" zou zijn om € 80.000 direct af te dragen is onjuist. Ambtelijk is de financiële conditie van de Stichting niet getoetst; direct opeisen van dit bedrag zou het faillissement van de Stichting hebben betekend.

Doordat zowel de gemeente als de Stichting heeft ingestemd met de aanpak van procesbegeleiding door de Ombudsman om gezamenlijk eerste de historische ontwikkeling gedocumenteerd in beeld te brengen is ruimte ontstaan om minder vanuit een sfeer van conflict en meer vanuit oplossingen te gaan denken.
In plaats van "wind tegen" ontstaat er een sfeer van "wind mee", zo is te lezen in *paragraaf 4.3*.

De Stichting is tot het inzicht gekomen dat erfpachtbeheer en het exploiteren van grond een specifieke deskundigheid vereist; een deskundigheid en een bezigheid die inhoudelijk ver afstaat van het in stand houden van een molen. De gemeente is in deze periode onder meer tot het inzicht gekomen dat zij juridisch minder sterk staat dan gedacht. Daarnaast blijken aanvullende (bestuurlijke) documenten de gemeentelijke opstelling in het verleden niet te ondersteunen en/of een ander licht op bepaalde feiten te werpen.

In september 2021 is er overeenstemming over de volgende zaken:
- Het bestuur van de Stichting wil 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;
- G&O 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;
- Er bestaat op hoofdlijnen overeenstemming over de gedachte dat de gemeente erfpachtrechten terugneemt van de Stichting en dat tegenover deze overdracht een structurele subsidie dient komen te staan. Betrokkenen vragen de Ombudsman deze denkrichting uit te werken.

Betrokkenen, het bestuur van de Stichting Molen van Sloten en de directie Grond & Ontwikkeling, zijn onder begeleiding van de Ombudsman tot de conclusie gekomen dat het geschil wordt opgeheven als bestuurlijk tot het volgende wordt besloten:
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 molenschuur) 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 een toekomstige meerjaren-begroting en groot onderhoudsplan leidt tot een benodigd subsidiebedrag van € 40.000 op jaarbasis (incl. indexering) tot het einde van het canontijdvak. Na afloop van dit tijdvak als de canon voor de molen wordt herzien, dient het subsidiebedrag aan deze herziening te worden aangepast.

Op deze wijze is het mogelijk het geschil te beslechten tussen de Stichting en de gemeente. Tegelijkertijd ontstaat er voor beide partijen een degelijke en deugdelijke uitgangspositie voor de toekomst.
De Stichting Molen van Sloten is door een structurele subsidie van de gemeente verzekerd van een redelijk stabiele financiële situatie. De gemeente behoudt op deze wijze een historisch monument en zij kan in het verleden gedane toezeggingen over de Molen van Sloten - in een geactualiseerde vorm - ook in de toekomst nakomen binnen de kaders van het erfpachtstelsel. Tegenover de structurele subsidie aan de Stichting staan de overgedragen erfpachtcontracten van de Stichting; met deze erfpachtcontracten kan de gemeente meerwaarde creëren.

Vanaf mei 2019 was het eerst flink 'wind tegen'; langzaamaan werd het 'wind mee'.

VERANTWOORDING

1 Klacht; inhoud en aanleiding

Inhoud
Op 14 mei 2019 wendt de heer K. Kuiper, voormalig voorzitter van de Stichting Molen van Sloten en Kuiperijmuseum, namens het bestuur van de Stichting zich tot de Ombudsman. De bijna 80-jarige voormalige voorzitter die in de achterliggende 50 jaren zich intensief heeft ingezet voor de terugkeer van een molen in Sloten is zichtbaar gekrenkt. Hij beklaagt zich over hoe de gemeente zich opstelt ten aanzien van de bewoners van Sloten en alle vrijwilligers die zich inzetten voor de instandhouding van de molen. De gemeente houdt zich niet aan in het verleden gemaakte afspraken, "ruikt geld" en "walst met een hoop intimidatie en dreigementen over de Stichting en haar vrijwilligers heen", aldus de voormalig voorzitter van de Stichting.

Op grond van eerdere afspraken uit de jaren '80 tussen de gemeente en de Stichting zou er geen aanvullende canon of afkoopsom aan de gemeente verschuldigd zijn in geval van een bestemmings-wijziging of bebouwingsuitbreiding op het perceel in en rond de molen. Aanvullende inkomsten door uitgifte van percelen grond in ondererfpacht en/of wijzigingen op de kavel zouden ten gunste komen aan de Stichting, zodat de Stichting- zo was de verwachting - op deze locatie met deze middelen "de eigen broek zou kunnen ophouden" (zonder aanvullende subsidie). De afspraak in 1989 was, volgens de voormalige voorzitter, dat de Stichting op Akersluis 6 t/m 10 door de grond zelf via ondererfpacht uit te geven, in staat zou zijn de molen te exploiteren en de omgeving in te richten en te onderhouden. De gemeente houdt volgens de klagers zich nu niet (meer) aan deze afspraak.

Aanleiding
In 2018 is naast en fysiek grenzend aan de molen op een kavel die valt onder het erfrechtperceel van de Stichting een kleinschalige brouwerij in ondererfpacht gerealiseerd: De 7 Deugden. Het gaat hierbij om een sociale onderneming.[2] Voorafgaand aan deze realisatie vraagt de Stichting op 30 maart 2016 toestemming om de in 1989 vastgelegde bestemming en bebouwing van het erfpachtrecht Akersluis 6 t/m 10 te mogen wijzigen. Door de realisatie van de brouwerij is immers sprake van een bestemmings-wijziging. Daarnaast stelt de Stichting in deze brief van 30 maart 2016 dat men jaarlijks tegen een exploitatietekort aanloopt. Over het jaar 2015 bedraagt dit tekort € 15.000. De Stichting geeft aan in aanmerking te willen komen voor een jaarlijkse subsidie en wil daarover met de gemeente in gesprek.

In afwachting van een reactie van de gemeente gaan de bouwplannen en de bouw in 2017 voor de brouwerij door. De gemeente verstrekt op 10 februari 2017 een omgevingsvergunning en op 18 mei 2017 wordt de eerste paal geslagen. Formeel geeft de Stichting op 16 november 2017 het perceel voor de brouwerij via de notaris in ondererfpacht uit. De Stichting ontvangt hiervoor € 80.000 voor de afkoop van de canon tot 1 maart 2039. Zomer 2018 wordt de brouwerij in bedrijf genomen.

Op 3 november 2017 reageert de gemeente, i.c. de directeur G&O, op de brief van de Stichting d.d. 30 maart 2016. De redenering van de directeur is dat het realiseren van een brouwerij op die locatie leidt tot een hogere grondwaarde. Volgens het vigerende gemeentelijke beleid zou dit tot gevolg hebben dat hiervoor toestemming kan worden verleend onder de voorwaarde van canonverhoging. De directeur stelt: *"In verband hiermee doen zich geen bijzondere feiten of omstandigheden voor die aanleiding zouden moeten zijn om af te wijken van dat beleid."*

[2] Deze sociale onderneming presenteert zich op de site: Kom langs bij Brouwerij De 7 Deugden: 'Dit heerlijke bier is gebrouwen door mensen voor wie een baan ergens anders op dit moment niet vanzelfsprekend is. Bijzonder getalenteerde mensen die bij onze brouwerij een gewone baan hebben gevonden. De liefhebbers van ons bier dragen een steentje bij waardoor wij zoveel mogelijk mensen een kans op een gewone baan kunnen geven.'

Op grond van deze redenering besluit de directeur – onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring – dat toestemming zal worden verleend onder de voorwaarde dat de canon wordt aangepast aan de toename van de economische waarde van het terrein. De brief sluit af met de aankondiging dat de Stichting in verband met het bovenstaande een afzonderlijke erfpachtaanbieding zal ontvangen.
De opstelling van de gemeente impliceert dat de toename van de economische waarde van de brouwerij-kavel wordt vertaald in een canonaanpassing. Deze verhoogde canonopbrengsten dienen volgens de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid niet ten goede te komen aan de Stichting, maar aan de gemeente.

Op 18 Juni 2018, na realisatie van de brouwerij, doet de gemeente de Stichting een erfpachtaanbieding: de Stichting dient jaarlijks een canonbedrag van € 5.390 te voldoen (tot het einde van een tijdvak dat afloopt op 28 februari 2039) of een afkoopsom van € 80.000,- te betalen, zijnde het door de Stichting ontvangen bedrag voor de uitgifte in ondererfpacht aan de bierbrouwerij. Deze aanbieding van de gemeente geldt (na een verlenging) tot 15 juni 2019. Indien de Stichting niet ingaat op deze aanbieding zal G&O het college adviseren om geen privaatrechtelijke toestemming te verlenen voor de bestemmings- en bebouwingswijziging die is gerealiseerd voor de brouwerij. Daarnaast stelt de gemeente op 15 april 2019 in een brief dat als de stichting deze aanbieding niet accepteert: "*Reeds uitgevoerde verbouwingen moeten worden teruggedraaid.*" [3]

De Stichting is van mening dat de opstelling van de gemeente geen recht doet aan in het verleden gemaakte afspraken. Deze opstelling van G&O (bondig geformuleerd: betalen, of anders dienen reeds uitgevoerde verbouwingen te worden teruggedraaid) leidt op 31 januari 2019 tot een klachtbrief van de oud-voorzitter van de Stichting aan de burgemeester met als standpunt dat de aanbieding (aanvullende jaarlijkse canonbetaling of een eenmalige afkoopsom voldoen) niet rechtvaardig is.

De Stichting ontvangt naar aanleiding van de eerdergenoemde klachtbrief aan de burgemeester (van januari 2019) op 2 april 2019 antwoord van het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte van G&O. Ten aanzien van de klacht wordt opgemerkt:
"*Na grondig onderzoek kan er geen algemene afspraak terug worden gevonden waaruit blijkt dat, in afwijking van het gemeentelijk grondprijsbeleid er voor een wijziging van de bestemming of uitbreiding van de opstallen op het aan de Stichting uitgegeven perceel geen aanvullende canon of afkoopsom verschuldigd zou zijn.*"
Met deze inhoudelijke reactie meent G&O dat de klacht is afgehandeld en meldt aan de voormalige voorzitter van de Stichting dat mocht hij niet tevreden zijn over deze wijze van afhandeling, het hem vrijstaat zich te wenden tot de Ombudsman Metropool Amsterdam. Dit gebeurt op 14 mei 2019.

Het verhaal achter de klacht maakt duidelijk dat het hier gaat om een kwestie met een zeer lange voorgeschiedenis, waarbij o.a. meerdere bestuurders betrokken zijn geweest.
Voor een juist begrip van de gebeurtenissen is een tijdlijn noodzakelijk. Dit heeft geleid tot bijlage 1 waarin de belangrijkste gebeurtenissen inhoudelijk staan weergegeven en toegelicht.

[3] In opdracht van de gemeente en in samenspraak met de Stichting is begin 2017 de bebouwing op het perceel gemeten. Het rapport (d.d. 27 02 2017 vermeldt over het feitelijke gebruik van het erfpachtrecht van de Stichting in bruto vloeroppervlak (bvo):
-Molen: 382 m2 met kaartverkoop 36 m2;
-Museum 535,62 m2;
-Restaurant 934 m2;
-Bedrijfswoning 194 m2 met winkel 63 m2 en paardenstallen 149 m2.

2 Een molen voor Sloten; korte historische schets

Er was eens een molen ….
Sinds 1636 beschikt Sloten over een eigen molen: de Riekermolen, op de plaats waar nu de Nieuwe Meer zich bevindt. Deze molen moet in 1956 worden verwijderd in verband met de bouw van de westelijke tuinsteden van Amsterdam. De molen wordt overgebracht naar een plaats langs de Amstel, bij de Kalfjeslaan waar deze nog steeds staat. Aan Sloten, sinds 1921 deel van Amsterdam, wordt door de gemeente een andere molen toegezegd.[4] In 1980 verneemt de Dorpsraad Sloten-Oud Osdorp dat de molen aan de Oosteringdijk door de aanleg van de ringweg A10 om Amsterdam geïsoleerd komt te liggen. De Dorpsraad benadert Rijkswaterstaat, de eigenaar van de molen, en krijgt de molen ter beschikking. Deze wordt gedemonteerd: alle onderdelen worden, in afwachting van hun nieuwe bestemming, opgeslagen op een molenwerf in Oterleek (NH). Om e.e.a. juridisch en financieel in goede banen te leiden wordt in 1981 de Stichting Molen voor Sloten opgericht.

Locatie gevonden!
In 1986 is er een locatie voor de molen. Het gaat om een stuk moerasgrond die de Stichting zelf bouwrijp moet maken en vervolgens ook qua infrastructuur voor en rond de watermolen zelf moet inrichten. Dit betekent o.a. het graven van de Molensloot, realiseren van een kademuurdoorbraak en de aanleg van een toegangsweg. In oktober 1988 doet de Gemeente Amsterdam aan de Stichting een aanbieding tot het in erfpacht uitgeven van een terrein met als bestemming: te worden bebouwd met een molen (bestemd voor niet-commerciële doeleinden) en een restaurant (met een bruto vloeroppervlak van 250 m2). Hierbij geldt tevens de afspraak dat, nadat erfpachter is begonnen met het bouwrijp maken van de grond en zodra de akte is gepasseerd, er door de gemeente een bedrag aan erfpachter zal worden overgemaakt van fl. 149.600,- van welk bedrag erfpachter de kosten van woon- en bouwrijp maken dient te betalen, binnen en eventueel buiten de erfpachtgrens.

Deze aanbieding wordt in november 1988 opgevolgd door een B&W besluit waarin wordt bepaald:
- aangezien de Stichting nog een bedrag van fl. 80.000,- tekort komt in de vorm van een lening uit het Fonds Amsterdamse Ontwikkelingsmaatschappij dit bedrag te verstrekken;
- dat de Stichting alle kosten van woon- en bouwrijp maken van het terrein voor haar rekening neemt, alsmede alle kosten van de (infrastructurele) werken. De kosten, die anders voor rekening van de gemeente komen, bedragen globaal fl. 60.000,-. In verband hiermee en niet in de laatste plaats in verband met de hoge herbouwkosten van de molen, welke slechts voor niet-commerciële doeleinden mag worden gebruikt, is besloten aan de Stichting de grondwaarde (fl. 149.600,-) te vergoeden. Eén en ander is eens te meer verantwoord, daar op die manier een historische en beeldbepalende molen voor Amsterdam behouden kan blijven. Tevens wordt verzocht om vrijstelling van legesbetaling (fl. 12.000,-) te honoreren. De kosten van de bouw van de molen bedragen fl. 1,3 mln. Daarvan wordt een bedrag van fl. 0,76 mln. via een hypothecaire lening gedekt.

Daarnaast verklaren verschillende particulieren zich bereid in natura een bijdrage aan de totstandkoming van de molen te leveren (heiwerk, architectkosten, het aanleggen van de waterdoorgang enz.). Ook de provincie stelt een subsidie beschikbaar van fl. 17.500,-. In totaal is mede deze bijdragen (lening, bijdragen in natura en subsidies) een bedrag van bijna fl. 0,5 mln. gemoeid.

Vele initiatieven
Een document in het archief van de Stichting spreekt van een brief van het College aan de Gemeenteraad van november 1988 over meerdere initiatieven die men voornemens is in en rond de molen (na bouwrijp maken van de grond) tot stand te brengen. Zo is stadsdeel Osdorp bereid de molen als trouwzaal te gebruiken. Daarnaast kan de molen, als enige werkende watermolen in de Amsterdamse regio die voor

[4] Zie bijlage 1: tijdlijn met feiten en documenten over o.a. de geschiedenis van de Molen van Sloten.

publiek toegankelijk is, een toeristische attractie gaan vormen. Jaarlijks wordt op 30.000 betalende bezoekers gerekend. In 2006 wordt naast de molen een Molenschuur gebouwd waar later een Kuiperijmuseum in komt.

De statuten van de Stichting Molen van Sloten vermelden als doel:
"Het draaien en exploiteren van de 'Molen van Sloten' en het Kuiperijmuseum als toeristische attractie, zaalverhuur voor culturele, educatieve en historische activiteiten, het inschakelen van vrijwilligers."

In 2019 realiseert de stichting deze doelstelling met behulp van circa 90 vrijwilligers (alleen de molenaar is een betaalde kracht), door zeven dagen per week de molen open te stellen, waar jaarlijks ongeveer 10.000 bezoekers gebruik van maken, waarvan een groot deel uit het buitenland afkomstig.
"*Zo dragen wij ook bij aan het beleid van de gemeente om het toerisme meer over de stad te spreiden.*" [5]

[5] Brief St. Molen van Sloten aan wethouder K. Ollongren d.d. 30 maart 2016.
In 2024 zijn de statuten gewijzigd: de Molenschuur wordt nu verhuurd; o.a. de aanwezigheid van het Kuiperijmuseum is geschrapt.

3 Aanpak onderzoek

De betrokken partijen bij de klacht, het bestuur van de Stichting en de directie Grond en Ontwikkeling (G&O)/Erfpacht en Uitgifte, blijken tijdens de eerste verkennende besprekingen door de Ombudsman sterk overtuigd van hun eigen gelijk. Daarnaast wordt duidelijk dat betrokkenen vanuit verschillende invalshoeken de situatie bezien en beredeneren.

De Stichting vindt dat ze gelijk heeft dat ze vasthoudt aan in het verleden gemaakte afspraken dat zij de grond zelf mogen exploiteren ten gunste van het in stand houden van de molen. Men staat wantrouwend tegenover de gemeente en vindt de dreiging "betalen of afbreken van gerealiseerde bebouwing" kwalijk en onheus. De directie G&O ziet het als haar opdracht de zuiverheid van het erfpachtstelsel te bewaken en het huidige vigerende beleid uit te voeren. G&O vindt dat zij vanuit deze positie gelijk heeft dat zij optreedt daar de brouwerij een te lage grondprijs zou hebben betaald. Een te lage grondprijs in rekening brengen duidt op staatssteun en/of subsidie en dat kan de directie niet toestaan: vanuit haar opgave niet en vanuit regelgeving niet..

Beide partijen geven aan over een weinig toegankelijke en onvolledige administratie en/of archief te beschikken. Binnen de Stichting is als gevolg van wisselingen in het bestuur niet altijd op alle fronten aan kennis- en documentenoverdracht gedaan. Ook de gemeente worstelt met discontinuïteit in de administratie en bedrijfsvoering: tot circa 2009 viel het erfpachtbeheer onder de stadsdelen. Na een centralisatieproces van maanden is het erfpachtbeheer vanaf 2010 ondergebracht bij het toenmalige Ontwikkelingsbedrijf.

Werken aan een gedeeld beeld
Na enkele verkennende besprekingen stelt de Ombudsman aan betrokkenen als aanpak voor om de historische ontwikkeling op Akersloot 6 t/m 10 eerst gezamenlijk in beeld te brengen. De rol van de Ombudsman verschuift hierdoor in 2021 van onderzoeker naar procesbegeleider.
Op basis van de reeds beschikbare documenten begint de ombudsman een tijdlijn op te zetten met daarin een beschrijving van de voor de Stichting belangrijkste mijlpalen en cruciale documenten te benoemen (inclusief citaten). Bedoeling is om op deze wijze te bouwen aan een door beide partijen gedragen document over (en een gedeeld beeld van) de relevante ontwikkelingen in het verleden die geleid hebben tot de huidige situatie op de locatie Akersloot 6 t-m 10.
Tussentijdse gezamenlijke besprekingen van dit 'groeidocument' moeten uiteindelijk bijdragen aan een betere verhouding tussen beide partijen. De algehele conflictsfeer dient te worden omgebogen: gedeelde opvattingen over de huidige situatie en feiten zijn nodig om een basis te leggen voor het doorgronden en behandelen van de klacht, en eventueel het verkennen van mogelijke oplossingsrichtingen. Concreet krijgt deze Startnotitie vorm in de periode september 2019 – mei 2021.

Oplossingsrichtingen verkennen
Na gezamenlijke vaststelling van de Startnotitie begint een nieuwe fase: oplossingsrichtingen verkennen. Dit gebeurt in de eerste helft van 2021 door met beide partijen eerst afzonderlijk te spreken, waarop najaar 2021 gezamenlijke gesprekken plaatsvinden onder leiding van de Ombudsman.
Als gevolg van corona wordt dit vervolgtraject gehinderd: de gedwongen lockdowns maken fysiek samen komen onmogelijk. Vervolgens duurt het even voordat betrokkenen met Teams vertrouwd zijn.

Door corona is het (toeristische) bezoek aan de molen na maart 2019 teruggevallen en ruim twee jaar lang op een laag niveau gebleven. De exploitatieresultaten over 2023 tonen weer een redelijk stabiel beeld. Dit maakt dat de Ombudsman begin 2024 op basis van de gesprekken, analyses en bevindingen aanbevelingen kan formuleren en ook een financiële oplossing voor de toekomst kan schetsen.

4 Bevindingen

Hoofdstuk 3 Aanpak onderzoek toont aan dat de klachtbehandeling door de Ombudsman in de achterliggende periode meerdere fases kent en in de loop der tijd van karakter is veranderd.
Om te beginnen moest, bij voorkeur op basis van documenten, in beeld worden gebracht welke relevante ontwikkelingen er in het verleden (vanaf circa 1985) zich hebben voorgedaan om zo, waar mogelijk, bij beide partijen 'tot een gedeeld beeld te komen'.

De gedachte was door de gemeente en de Stichting samen bijdragen te laten leveren aan één Startnotitie met relevante data en gebaseerd op achterliggende stukken (ongeacht de gemelde onvolledige en ontoegankelijke dossiers) er wellicht een gedeeld beeld zou gaan ontstaan. Een gedeeld beeld, wat meer houvast zou bieden over de status en hardheid van de tot dat moment ingenomen standpunten.
Daarnaast was er de hoop dat op basis van een degelijke Startnotitie (en een onderlinge betere verstandhouding) gezamenlijke oplossingsrichtingen naar voren zouden komen.

De nu volgende paragrafen in dit vierde hoofdstuk schetsen de bevindingen van de Ombudsman.
Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in drie groepen bevindingen:
-Paragraaf 4.1 behandelt Bevindingen op basis van historische documenten;
-Paragraaf 4.2 bespreekt Bevindingen m.b.t. ambtelijke adviezen aan het bestuur;
-Paragraaf 4.3 beschrijft Bevindingen t.a.v. oplossingsrichtingen.
Deze drie sub-paragrafen worden elk afgesloten met een resumé.

4.1 Bevindingen op basis van documenten

'Na grondig onderzoek kan er geen algemene afspraak terug worden gevonden waaruit blijkt dat, in afwijking van het gemeentelijk grondprijsbeleid er voor een wijziging van de bestemming of uitbreiding van de opstallen op het aan de Stichting uitgegeven perceel geen aanvullende canon of afkoopsom verschuldigd zou zijn."

Bovenstaand citaat uit brief d.d. 2 april 2019 van het afdelingshoofd G&O/Erfpacht en Uitgifte vormt de grondslag voor het afwijzen van de klacht van de Stichting over het aan de gemeente verplicht afdragen van de ontvangen afkoopsom van € 80.000 voor de Brouwerij.

In het kader van hoor en wederhoor is aan betrokken ambtenaren gevraagd waar 'grondig onderzoek' uit heeft bestaan, waar men naar op zoek is geweest en hoe de Ombudsman deze redenering moet lezen. Op deze vraag is geen inhoudelijk antwoord gekomen. Medewerkers van G&O en de toenmalige directeur G&O hebben aangegeven het erfpachtcontract van 18 juni 1989 niet te hebben bestudeerd.
Zo bezien is het opmerkelijk dat de afwijzing van de klacht begint met de woorden 'na grondig onderzoek'. Dit is ook opmerkelijk daar de gemeente aan het begin van het onderzoek van de ombudsman heeft aangegeven niet over een toegankelijke, volledige administratie te beschikken. Hoe is grondig onderzoek dan mogelijk?
Daarnaast spreekt men van 'een afspraak', hierbij in het midden latend tussen welke partijen een dergelijke afspraak dan zou moeten zijn gemaakt; tussen de Stichting en ambtenaren of tussen de Stichting en bestuurders? Opvallend is ook dat men spreekt over een "algemene afspraak" en niet over "een besluit" waarnaar is gezocht in de achterliggende maanden.

a. *Erfpachtcontract 18 juni 1989*

Indien sprake zou zijn van afspraken in het verleden, dan komt o.a. het erfpachtcontract van 18 juni 1989 tussen de Stichting Molen van Sloten en de gemeente Amsterdam in aanmerking om -naast de standaardafspraken- eventuele specifieke kwesties erin vast te leggen.
Bij bestudering van dat contract valt op dat onder de rubriek 'bijzondere bepalingen' meerdere afspraken zijn vastgelegd over het bouwrijp en toegankelijk maken van het moerassige terrein.
Zo wordt de Stichting financieel verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de grond, voor het toegankelijk maken van het terrein en moet men hierbij gebruik maken van de Dienst Openbare Werken. Dit is in lijn met eerdergenoemd B&W-besluit van november 1988 (zie pagina 8). Zo vermeldt artikel 7: *Alle uit te voeren infrastructurele werken op het in erfpacht uitgegeven terrein moeten door en voor rekening van de erfpachtster worden uitgevoerd…*

Het erfpachtcontract toont dat de gemeente op onderdelen de Stichting (financieel) verantwoordelijk maakt voor taken (o.a. bouwrijp maken, aanleg infrastructuur) waar normaal gesproken de gemeente Amsterdam, uit oogpunt van actief grondbeleid, zelf de verantwoordelijkheid voor neemt.
Hierbij is ook relevant op te merken dat in het erfpachtcontract deze verantwoordelijkheid van de stichting niet in de tijd wordt begrensd. Het contract maakt het met andere woorden voor de Stichting mogelijk om zelf actief grondbeleid te voeren. Ook formuleert het contract geen bijzondere bepalingen/grenzen aan het in ondererfpacht uitgeven van delen van de kavel. Het erfpachtcontract bevat zo bezien diverse elementen die het standpunt van de Stichting aannemelijk maken dat het erfpachtcontract hen specifieke verantwoordelijkheden geeft met betrekking tot de grond.

Het erfpachtcontract vermeldt niet welke specifieke bevoegdheden de Stichting krijgt als tegenhanger van deze verantwoordelijkheden. Dit is niet omdat deze bevoegdheden niet zouden zijn verkregen en/of die afspraken niet zouden zijn gemaakt, maar omdat deze aanvullende afspraken niet direct samenhangen met het toenmalige gebruik en bestemming van de grond: de op dat moment aanwezige opstallen en de

plaatsing en exploitatie van een molen.[6] Zo bezien is het logisch dat dergelijke aanvullende afspraken over bevoegdheden niet in het erfpachtcontract staan opgenomen: dergelijke toekomstgerichte afspraken over gebruik horen niet in een dergelijk contract thuis.

b. <u>Over erfpachtbeheer en ondererfpacht</u>

Zoals uit de tijdlijn in Bijlage 1 blijkt wordt na ondertekening van het erfpachtcontract in 1989 snel door de Stichting een deel van het perceel in ondererfpacht uitgegeven in verband met een uitbreiding van het restaurant en de komst van een kaasmakerij. De notulen van de bestuursvergadering van de Stichting van oktober 1989 vermelden over deze uitbreiding: *"Kuiper benadrukt nogmaals, dat alle bijkomende projecten er slechts zijn om de bouw van de molen mogelijk te maken."*

Grond in erfpacht uitgeven, tweemaal per jaar canon innen en een vijfjaarlijkse indexering toepassen (volgens de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen) blijken geen eenvoudige opgaven voor de Stichting die bestaat uit vrijwilligers en volledig gericht op de instandhouding van een molen.
Op verzoek van de toenmalige voorzitter van de Stichting schetst het hoofd van de afdeling Grondzaken van stadsdeel Osdorp op 8 mei 1996 in een brief wat het (onder)erfpachtbeheer behelst.
*"Op de twee onder-erfpachten (*één voor het restaurant en één voor de kaasmakerij) *zijn dezelfde bepalingen, zowel de bijzondere als de Algemene, van toepassing als op uw recht van erfpacht.*
De verplichting tot betaling van canon is voor uw recht van erfpacht afgekocht, voor de resterende duur van het erfpachttijdperk. De verplichting tot betaling van canon is echter voor de beide rechten van onder-erfpacht niet afgekocht. De reden hiervoor was onder andere dat de Stichting Molen voor Sloten zich op deze wijze van vast inkomsten kon voorzien." (….)

"Wat betreft het beheer van de beide onder-erfpachten is het wellicht raadzaam om regelmatig contact te onderhouden met mijn afdeling. Bij de afdeling Grondzaken van het stadsdeel is immers de kennis aanwezig van het beheer. (…) Zowel het stadsdeel als de Stichting zijn hierbij gebaat. De Stichting omdat zij dan niet belast is met het beheer en het op deze wijze op een professionele manier geschiedt. Het stadsdeel omdat de Stichting op deze wijze een maximaal rendement uit de erfpachten kan verkrijgen. Hierdoor verkrijgt de Stichting meer inkomsten en is zij minder afhankelijk van subsidieverlening, door onder andere het stadsdeel."

De notulen van de bestuursvergadering van oktober 1989 alsook de toelichtende brief van het Hoofd van de afdeling Grondzaken uit 1996 tonen dat het uitgeven van grond in ondererfpacht (op basis van canonbetaling) door de Stichting gericht was op het structureel verwerven van inkomsten voor de Stichting ten behoeve van de instandhouding van de molen (met zo min mogelijke afhankelijkheid van subsidie).

Op 13 september 2017 legt de toenmalige voorzitter van Stadsdeel Osdorp (gedurende de periode oktober 1985 t/m 1998) en tevens dagelijks bestuurder Grondzaken een verklaring af.
Mogelijk ingegeven door de ambtelijke opstelling van G&O begin 2017 verklaart hij dat:

---

[6] Andere in dit kader relevante artikelen in het erfpachtcontract zijn:
Artikel B.5 a.:
de erfpachtster dient te gedogen dat in het onbebouwde deel van het terrein, ter plaatse als op de tekening met een zwarte lijn is aangegeven, buizen, leidingen , kabels en dergelijke worden gelegd, behouden en onderhouden ten behoeve van gemeentelijke diensten en bedrijven alsmede telecommunicatie;
Artikel 6.a:
de op de tekening met kruisarcering aangeduide grond is bestemd tot molengang; de erfpachtster dient te gedogen dat van deze grond als openbare weg gebruik wordt gemaakt;
Artikel 6.b en c:
-de aanleg en onderhoud van werken, in de onder a. bedoelde grond zullen door de gemeente (Dienst Openbare Werken), doch voor rekening van de erfpachtster worden uitgevoerd; het onderhoud van de waterloop komt eveneens voor rekening van de erfpachtster.
-de onder a. bedoelde grond zal door de gemeente, doch voor rekening van de erfpachtster, van een verharding worden voorzien; de erfpachtster verbindt zich de daaraan verbonden kosten op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders in de gemeentekas te storten.

"- de afspraak tussen de Stichting en de gemeente inhield dat de Stichting de grond in erfpacht kreeg en vervolgens middels onderhandse gronduitgifte voor b.v. het restaurant, de opbrengsten ten goede kwamen aan het realiseren van de molen;
- het ophogen van het moeras en graven van de sloot ten koste kwam van de Stichting;
- het doel van deze afspraken was dat de Stichting zonder verdere subsidie van Amsterdam of Stadsdeel kon worden gerealiseerd."

c. <u>Resumerend</u>

Bestudering van het erfpachtcontract van juni 1989 tussen de gemeente Amsterdam en de Stichting wijst uit dat de Stichting verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken van het perceel, inclusief aanleg infrastructuur. De Stichting neemt met andere woorden gemeentelijke overheidstaken op zich.
Het erfpachtcontract sluit hiermee aan op het eerdergenoemde B&W-besluit van november 1988.
Het erfpachtcontract vermeldt niet dat tegenover deze specifieke verantwoordelijkheden ook specifieke bevoegdheden staan (zoals het in ondererfpacht uitgeven van grond en de opbrengsten aanwenden voor de exploitatie van de molen).

Snel na ondertekening van het contract gaat de Stichting over tot gronduitgifte in ondererfpacht waarvoor men inkomsten ontvangt. Notulen van de bestuursvergadering van de Stichting van oktober 1989 vermelden dat deze inkomsten voor de instandhouding van de molen zijn.
Een brief van het Hoofd Grondzaken van stadsdeel Osdorp d.d. 8 mei 1996 bevestigt dat de (canon)opbrengsten uit ondererfpacht daadwerkelijk voor de Stichting zijn. Deze inkomsten dienen ervoor te zorgen dat de Stichting niet/minder afhankelijk van subsidie hoeft te zijn.
De voormalige voorzitter van stadsdeel Osdorp bevestigt in een afzonderlijke verklaring op 13 september 2017 deze afspraak en werkwijze.

In tegenstelling tot wat de gemeente in diverse brieven vermeldt, namelijk dat er niet sprake zou zijn van bijzondere feiten of omstandigheden, blijken er in het verleden wel degelijk bijzondere afspraken met de Stichting te zijn gemaakt.[7] Afspraken die maken dat het huidige beleid niet zonder meer van toepassing is op de Stichting. Het gaat hierbij om afspraken die niet begrensd zijn in de tijd. Het zijn deze feiten en afspraken die maken dat sprake is van bijzondere omstandigheden waar de gemeente rekening mee moet houden.

Kortom, er blijken wel degelijk meerdere documenten te bestaan die aantonen dat in het verleden sprake is geweest van bijzondere omstandigheden en bepalingen. Documenten die voor een deel ook in het bezit van de gemeente zijn. Op basis van deze documenten had van de gemeente in redelijkheid mogen worden verwacht dat er adequaat onderzoek was gedaan naar de achtergrond van de huidige situatie.
Ook de geschiedenis van de molen zelf en de betrokkenheid van grote aantallen bewoners en ondernemers had voor de gemeente aanleiding moeten zijn om zich meer te verdiepen in de Stichting en de ontwikkeling op deze bijzondere locatie in de achterliggende jaren.
De directie G&O heeft tot eind 2019 enkel en alleen met een eigentijdse en beperkte blik de situatie van de Molen van Sloten beoordeeld.

[7] Zie o.a. Brief voormalige directeur Grond en Ontwikkeling d.d. 3 november 2017 als reactie op het schrijven van de Stichting van 30 maart 2016.

4.2 Bevindingen m.b.t. ambtelijke adviezen aan het bestuur

a. In overleg met de wethouder grondzaken

Het gezamenlijk werken vanaf eind 2019 tot mei 2021 aan één Startnotitie met een tijdlijn gebaseerd op documenten heeft een positieve uitwerking op de relatie tussen de gemeente en de Stichting. Deze positieve ontwikkeling wordt echter verstoord als vertegenwoordigers van G&O aan de Startnotitie in mei 2021 onverwacht een paragraaf toevoegen: 'Uitwerkingen gemeente'. Deze toegevoegde paragraaf bevat een duiding van de situatie en voorstellen voor de toekomst. Een dergelijke vooruitblik naar de toekomst is volgens de gemaakte werkafspraken nog niet aan de orde; deze zou eerst volgen na gezamenlijke vaststelling van de startnotitie (na zomer 2021).
Deze duiding van de huidige stand van zaken en voorstellen voor de toekomst van de gemeente worden door de Stichting als een overval en als voorbarig ervaren en leiden tot irritatie.

Ook inhoudelijk roept deze toekomstgerichte paragraaf vragen op. Zo vermeldt de Startnotitie op pagina 10 in de toegevoegde paragraaf door de gemeente:
"Gelet op alle uitzonderlijke feiten en omstandigheden alsmede de feitelijke gang van zaken met betrekking tot het terrein, is *in overleg met de wethouder grondzaken* besloten om aan de Stichting de navolgende aanbieding te doen", met als hoofdlijnen:
- dat de toegevoegde opstallen van vóór 2016 in een aangepaste erfpachtovereenkomst met de Stichting worden verwerkt, zonder dat sprake is van een canonverhoging;
- de canon voor de bierbrouwerij dient te worden aangepast aan de toename van de economische waarde van het terrein (in plaats van een afkoopsom van € 80.000,- zou op basis van het huidige grondprijsbeleid sprake zijn van een afkoopsom van € 207.999,-);
- per direct de gemeente een bedrag van € 80.000,- vordert, zijnde het bedrag dat de Stichting heeft ontvangen voor de uitgifte in ondererfpacht aan de bierbrouwerij.

Procedureel en inhoudelijk valt deze stap voorwaarts door de gemeente niet in goede aarde bij de Stichting. Vooral het feit dat het groeidocument blijkbaar al besproken is met de wethouder wekt wrevel op. De besprekingen worden opgeschort. Als procesbegeleider vraagt de Ombudsman mei 2021 aan de gemeente hoe deze besluiten van de wethouder dienen te worden gelezen en vraagt de actuele, relevante bestuurlijke (Staf)stukken over de Molen van Sloten op die o.a. tot deze besluiten zouden hebben geleid. [8] Voor het zomerreces in 2021 ontvangt de Ombudsman alle relevante bestuurlijke stukken met ingang van 2017. Deze documenten vermelden niets over enige afstemming met de wethouder in het kader van de Startnotitie in wording.

b. Actuele bestuurlijke documenten inzake de Molen van Sloten

Notitie voor de Wethouder Grondzaken d.d. 11 januari 2017
Het informatieverzoek van de Ombudsman leidt tot een aantal (bestuurlijke) documenten waarvan in chronologische volgorde bovenstaande notitie voor de wethouder Grondzaken van 11 januari 2017 de eerste is. Deze notitie behandelt het verzoek van de Stichting van 30 maart 2016 om een bierbrouwerij te realiseren zonder aanpassing van de canon.

[8] In de maanden die volgen werkt de ombudsman aan een document met onderwerpen waar tussen de gemeente en de Stichting wel overeenstemming over is. In verband met verhuur door de Stichting van de ruimte in de molen waar voorheen het Kuiperijmuseum is gevestigd vindt in de molen een drastische opruiming plaats. Zomer 2021 vindt men een doos met oude documenten over de Stichting, waarin o.a. ook correspondentie met de gemeente over de totstandkoming van De 7 Deugden. De doos blijkt vertrouwelijk emailverkeer te bevatten uit 2015 met ambtelijke adviezen (van voormalige medewerkers bij de afdeling Erfpacht en Uitgifte) aan de voorzitter van de Stichting over de grondprijs die hij kan hanteren in gesprek met De 7 Deugden. De voorzitter van de Stichting stelt op verzoek van de Ombudsman aan de hand van deze documenten een tijdlijn op in relatie tot het lopende onderzoek. Deze tijdlijn is juli 2021 gereed.

De gevraagde beslissing die aan de wethouder ambtelijk wordt voorgesteld is om het verzoek van de Stichting af te wijzen. De wethouder stemt niet in met deze gevraagde beslissing en wenst deze te "bespreken in overleg met de wethouder EZ en wethouder Cultuur Monumenten".
De wethouder stemt wel in met het voorstel om de in het verleden gerealiseerde uitbreidingen op het perceel (die door de Stichting altijd bij de gemeente zijn gemeld en met bouwvergunningen zijn gerealiseerd) niet met terugwerkende kracht te verhalen op de Stichting. Als onderbouwing om deze opbrengsten niet te verhalen op de Stichting vermeldt de notitie:
"*De waarschijnlijkheid dat in geval van een gerechtelijke procedure de rechter tot het oordeel komt dat de gemeente aanspraak zou kunnen maken op aanpassing/verhoging van de canon kan op grond van het voorliggende dossier zeer moeilijk worden bepaald."*

Ambtelijke notitie Afkoop Molen van Sloten 4 december 2017 aan directeur Grond en Ontwikkeling
Het feit dat de wethouder begin november 2017 (nog) niet instemt met het voorstel om tot een canon-verhoging over te gaan in verband met realisatie van een bierbrouwerij op het perceel van de Stichting, leidt tot een ambtelijke notitie van de behandelend ambtenaar en van het Hoofd Erfpacht & Uitgifte aan de directeur G&O.
In deze notitie (d.d. 4 december *2017*) aan de directeur G&O wordt gesteld dat de afkoopsom van € 80.000,- die de brouwerij aan de Stichting heeft betaald te laag is: volgens het vigerende grondprijsbeleid had dit € 207.999,- moeten zijn. "Als deze afkoopsom in rekening wordt gebracht dan betekent de vestiging van de brouwerij voor de Stichting Molen van Sloten een verlies van € 127.999,-".

De Ombudsman is in het bezit van e-mailwisseling waaruit blijkt dat de Stichting in *2015* ten behoeve van de te bepalen afkoopsom voor de brouwerij zich vertrouwelijk heeft laten adviseren door G&O over de grondprijs. De vraag is dan ook aan de orde hoe het kan dat in 2015 Grond en Ontwikkeling is uitgekomen op een afkoopsom van € 80.000,- en men in november 2017 spreekt van € 207.999,-.
Binnen twee jaar tijd een dergelijk prijsverschil is opmerkelijk en roept vragen op.

Projectenstaf wethouder Grondzaken van 29 januari 2018
Wederom ligt het verzoek van de Stichting ter besluitvorming aan de wethouder voor om ten behoeve van de te realiseren bierbrouwerij de canon voor de Stichting niet aan te passen. Ambtelijk is men van mening dat er geen aanleiding is de bierbrouwerij te realiseren zonder de canon voor de Stichting te verhogen. Instemming met het verzoek van de Stichting zou de onwenselijke precedent scheppen dat op deze wijze "bewust subsidie zou worden verleend uit de opbrengsten uit grond".

Ambtelijk is er inmiddels advies ingewonnen bij de wethouders Economie, Monumenten en Kunst & Cultuur over een eventuele subsidie. Vanuit deze portefeuilles wordt in identieke bewoordingen gesteld dat "er geen regeling noch (….) middelen beschikbaar zijn op grond waarvan aan de Molen van Sloten een exploitatiesubsidie zou kunnen worden verleend." Kunst en Cultuur wijst wel "op de mogelijkheid om voor incidentele evenementen op het gebied van Kunst & Cultuur subsidie aan te vragen bij het Amsterdamse Fonds voor de Kunst of het Stadsdeel op grond van de regeling kunst- en cultuur-activiteiten".

Op zich zijn de constateringen vanuit de portefeuilles Economie, Monumenten en Kunst & Cultuur correct dat er op dát moment niet een regeling is en ook geen financiële middelen beschikbaar zijn voor een exploitatiesubsidie aan de Molen voor Sloten. Echter, deze constateringen vloeien onvermijdelijk voort uit de begrotings- en subsidiesystematiek die de gemeente hanteert.
Voor de begrotingssystematiek geldt dat de gemeente tweemaal per jaar een financieel verdeel-moment hanteert, met als gevolg dat gedurende het jaar er geen onbestemd en/of vrij besteedbaar geld beschikbaar is.

Voor de subsidiesystematiek geldt, dat daar waar op dat moment vanuit een portefeuille niet sprake is van een exploitatiesubsidie aan een molen (met een historische, monumentale, culturele, economische en/of toeristische functie), het logisch is dat een dergelijke subsidieregeling binnen de portefeuille ontbreekt.

De ambtelijke antwoorden naar aanleiding van de bestuurlijke vraag "om de (on)mogelijkheden voor een bijdrage/subsidie in de exploitatie van de Molen van Sloten te bespreken" zijn niet adequaat.
De antwoorden gaan niet in op *de financiële mogelijkheden* voor een subsidie/bijdrage, maar beschrijven de *financiële (subsidie)omstandigheden op dat moment*. Het was correct geweest als de antwoorden inhoudelijk waren ingegaan op de mogelijkheden die de Subsidieverordening in beginsel biedt. Daarnaast had de wethouder geïnformeerd kunnen worden over het tijdpad naar het eerstvolgende financiële verdeelmoment en over wat er voor nodig is om dit vraagstuk daarbij te agenderen en te regelen.

Notulen Projectenstaf wethouder Grondzaken van 29 januari 2018
Deze notulen vermelden de bespreking van het voorstel dat bij het passeren van de akte de Stichting aan de gemeente een bedrag van € 80.000,- direct verschuldigd is en dat in de akte dient te worden vastgelegd dat bij vervreemding van het terrein het bedrag van € 127.999,- (zijnde het verschil tussen € 207.999,- (= grondprijs 2017) en € 80.000,- (= grondprijs 2015) alsnog dient te worden verrekend (inclusief inflatiepercentage).
De notulen vermelden dat de behandelend ambtenaar tijdens deze bespreking heeft ingebracht *"dat met dit voorstel de Stichting Molen van Sloten zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen zodat het behapbaar zou moeten zijn. De wethouder gaat akkoord met het voorstel zoals het nu voorligt."*

c. Analyse grondprijsadviezen
Op 18 mei 2015 stelt de Afdeling Regie & Advies (van G&O) op verzoek van de Stichting een grondprijsadvies op voor "uitbreiding molen van Sloten met Brouwerij". Dit advies wordt -zoals alle grondprijsadviezen- in een vertrouwelijk memo verwoord, onder kenmerk 2015-4232. Het gaat hierbij dus om een officieel door de gemeente afgegeven grondprijsadvies. De vaste rubrieken in het voorgeschreven format staan allemaal ingevuld, zoals: naam van project/locatie, de reden van de adviesaanvraag (= uitbreiding) etc. Bij beschrijving van het programma staat vermeld: "Bestemming is een kleine brouwerij die werkt met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt" en "Het is een (noodlijdende) stichting die in het verleden subsidie om te kunnen bouwen heeft gehad voor de molen". Volgens afdeling Regie & Advies heeft de Brouwerij de bestemming cultuur & ontspanning/bedrijf. Men komt tot een berekende grondprijs van € 374,- per m2 (geldig tot 1 jaar na dagtekening). De Stichting hanteert dit advies en komt uit op een afkoopsom van € 80.000,- voor de brouwerij.

Twee jaar later komt het grondprijsadvies voor het zelfde object op dezelfde locatie (4 april 2017) volgens het grondprijsadvies van de gemeente uit op € 477,- per m2. Hoewel de begeleidende email spreekt van *dat dezelfde parameters zijn gebruikt en dat de verschillen vooral voorkomen door hogere stichtingskosten* leest de ombudsman toch ook in dit advies een verandering in bestemming.
Daar waar eerder sprake was van een sociaal maatschappelijke functie met bestemming "cultuur & Ontspanning/bedrijf" heeft de brouwerij in 2017 een commerciële functie gekregen: als functie staat nu "winkels/detailhandel" vermeld.
Het is niet aannemelijk dat binnen twee jaar enkel en alleen een stijging van de stichtingskosten heeft geleid tot een stijging van de afkoopsom van € 80.000,- naar bijna € 208.000,-. De verandering van functie, van maatschappelijk in 2015 naar commercieel in 2017 is een relevante factor die de sprong in grondprijsadvies tussen 2015 en 2017 wel (mede) verklaart.

d. Hoor en wederhoor

Tijdens een gesprek via Teams op 24 november 2021 tussen medewerkers van G&O/Erfpacht en Uitgifte en de Ombudsman, stelt de Ombudsman enkele kwesties aan de orde. Kwesties, die na bestudering van de bestuurlijke documenten vragen oproepen worden in het kader van hoor en wederhoor op 24 november 2021 besproken.

De eerste kwestie betreft de bestemmingswijziging in het grondprijsadvies van 2017 voor de brouwerij ten opzichte van het eerdere advies in 2015. De brouwerij is qua bemensing en doelstelling in die twee jaar niet gewijzigd. Wat maakt dan dat er nu sprake is van een commerciële bestemming?
Van ambtelijke zijde is de reactie dat de brouwerij bier o.a. verkoopt via een groot winkelbedrijf en dat er "dus" sprake is van een commerciële instelling. De vraag van de Ombudsman of dit wellicht iets meer zegt over het toegenomen maatschappelijke ondernemen van dit grootwinkelbedrijf en minder over het commerciële gehalte van de brouwerij wordt niet beantwoord.
De vraag aan de gemeente of men de financiële conditie van de brouwerij over meerdere jaren heeft onderzocht wordt ontkennend beantwoord. Als de gemeente dat wel had gedaan, dan had zij geconstateerd dat de brouwerij vanaf de start tot dat moment (en zelfs tot nu) verliesgevend heeft gedraaid.

In het verlengde hiervan heeft de Ombudsman ook de vraag gesteld in hoeverre de gemeente zich heeft verdiept in de financiële conditie van de Stichting. Immers, de notulen van de Projectenstaf d.d. 29 januari 2018 vermelden dat het voor de Stichting "behapbaar" moet zijn om de ontvangen afkoopsom van de bouwerij ad € 80.000,- met onmiddellijke ingang aan de gemeente af te dragen.
Het woord "behapbaar" roept het beeld op dat de gemeente zich heeft verdiept in de financiële conditie van de Stichting. En dat dit bedrag daadwerkelijke beschikbaar is en ook direct opeisbaar.
Wat geldt voor de brouwerij blijkt ook voor de Stichting te gelden: de gemeente heeft zich niet verdiept in de financiële situatie van de Stichting. Indien zij dit wel had gedaan, dan had zij vastgesteld dat ten laste van de ontvangen afkoopsom voor de brouwerij (van € 80.000,-) de kapotte vijzel voor de molen is vervangen voor een bedrag van € 40.000,- en dat het restant o.a. is aangewend om het banksaldo aan te vullen.

Ten slotte zijn de ambtelijke adviezen vanuit de portefeuilles Economie, Monumenten en Kunst & Cultuur over een eventuele subsidie in het kader van hoor en wederhoor besproken. De redenering van de Ombudsman, dat de begrotings- en subsidiesystematiek van de gemeente het tussentijds verstrekken van een subsidie inderdaad niet toestaat, en dat zo bezien de vragen van de wethouder in de Projectenstaf op 29 januari 2018 niet adequaat zijn beantwoord, wordt niet tegengesproken.

e. Resumerend

De constatering van de gemeente o.a. in de ambtelijke brief d.d. 15 april 2019, dat de Stichting de erfpachtaanbieding van 2018 dient te accepteren (namelijk jaarlijks een canonbedrag van € 5.390,- voldoen of een afkoopsom van € 80.000,- betalen), omdat anders de "reeds uitgevoerde verbouwingen moeten worden teruggedraaid" vindt de Ombudsman onnavolgbaar op basis van wat in de ontvangen documenten staat vermeld.

Reeds op basis van de ambtelijke notitie van 1 november 2017 besluit de wethouder om de in het verleden gerealiseerde uitbreidingen op het perceel niet met terugkerende kracht financieel te verhalen op de Stichting. En ook wordt in diezelfde ambtelijke notitie onderkend dat in geval van een juridische procedure de gemeente niet sterk staat, aangezien alle uitbreidingen aan de gemeente zijn gemeld en op basis van bouwvergunningen zijn gerealiseerd. De Ombudsman stelt vast dat hiervoor in de brief d.d. 15 april 2019 zowel een bestuurlijke basis als een juridische basis ontbreekt.

Juridisch gezien heeft de Stichting publiekrechtelijk aan al haar verplichtingen voldaan: de verbouwingen en uitbreidingen zijn op basis van meldingen aan de gemeente gedaan en op basis van bouwvergunningen gerealiseerd. Privaatrechtelijk is er wel iets mis gegaan: de uitbreidingen hadden in het erfpachtcontract van de Stichting moeten worden verwerkt. De erfpachter had hiertoe het initiatief moeten nemen.
Bij de Stichting leefde niet het besef van de verplichting en/of de urgentie om dit te regelen, aangezien de opdracht was zoveel mogelijk financieel "self supporting" te zijn. En dit heeft de Stichting ook gerealiseerd in de achterliggende 30 jaar. De gemeente had actie kunnen ondernemen naar de Stichting om het "moeder-contract" aan te passen. Immers, Stadsdeel Osdorp was op de hoogte van de uitbreidingen, bestemmingswijzigingen en verstrekte vergunningen op de percelen. En na overdracht van het erfpachtbeheer van Osdorp naar het Ontwikkelingsbedrijf (in de periode 2009-2010) zou het Ontwikkelingsbedrijf de beschikking moeten hebben over de documenten die zijn gewisseld tussen het Stadsdeel en de Stichting over de veranderingen op de percelen in het verleden.

De ambtelijke opstelling van de gemeente met betrekking tot de brouwerij is met ingang van 2017 financieel gericht, maar tegelijkertijd verdiept de gemeente zich niet in de financiële conditie van de brouwerij. Zo wordt de functie van de brouwerij in 2015 (zo blijkt uit achterliggende mailwisseling tussen de Stichting en G&O) getypeerd als 'maatschappelijk' en zonder enige inhoudelijke onderbouwing in 2017 plotseling als 'commercieel' geduid. Dit, terwijl de werkzaamheden dezelfde zijn en de aard van de onderneming ook niet is veranderd. De in 2017 berekende grondprijs voor de brouwerij van € 477,- per m2 mist een degelijke inhoudelijke basis en lijkt vooral voort te komen door de functiewijziging van 'maatschappelijk' in 2015 naar 'commercieel' in 2017. Dat de Stichting aan de gemeente alsnog aanvullend € 127.000,- verschuldigd zou zijn is op basis van de ontvangen gegevens en antwoorden van de gemeente onnavolgbaar. De ombudsman ziet geen grond voor deze claim.

Doordat de gemeente zich niet heeft verdiept in de financiële conditie van de brouwerij en ook niet in die van de Stichting worden niet/onvoldoende goed onderbouwde besluiten aan het bestuur voorgelegd. De typering van de brouwerij als commerciële instelling is hier een voorbeeld van.
Dit geldt ook voor het zonder navraag of toets bij de Stichting opeisen van de € 80.000,- die zij bij de uitgifte van de brouwerij heeft ontvangen. Aan de wethouder werd gemeld dat direct betalen van € 80.000,- "behapbaar" zou zijn. Het tegendeel is het geval: € 80.000,- betalen zou het faillissement van de Stichting hebben betekend.

De opgevraagde bestuurlijke documenten tonen aan dat vanuit ambtelijke zijde niet altijd juiste en volledige informatie is verstrekt. Niet aan bestuurders, maar ook niet aan de Ombudsman. Hierna wordt een aantal voorbeelden opgesomd:

- De bijdrage van de gemeente in mei 2021 voor de gezamenlijke Startnotitie spreekt op twee plaatsen van een aanbieding aan de Stichting waartoe in overleg met de wethouder Grondzaken zou zijn besloten. Bij navraag blijkt deze aanbieding niet met de wethouder te zijn besproken;
- In de notitie d.d.4 december 2017 wordt de wethouder gemeld dat de afkoopsom van € 80.000,- die de brouwerij aan de Stichting heeft betaald te laag is en volgens het vigerende grondprijsbeleid € 207.000,- zou moeten zijn. Hierbij wordt niet vermeld dat de afkoopsom van € 80.000,- is gebaseerd op een grondprijsadvies van de gemeente zelf uit 2015;
- Ook wordt niet gemeld aan de wethouder dat G&O in 2017 de functie van de brouwerij heeft gewijzigd (van maatschappelijk in 2015 naar commercieel);
- Door het weglaten van essentiële informatie wordt ambtelijk het onjuiste beeld opgeroepen alsof de Stichting de brouwerij een vriendendienst heeft bewezen door een (te) lage grondprijs te vragen;
- In de Projectenstaf van 29 januari 2018 is vanuit ambtelijke zijde aangedragen dat het opeisbaar zijn van de afkoopsom van € 80.000 voor de Stichting "behapbaar" zou zijn. Het woord "behapbaar" wekt de suggestie dat er is getoetst bij de Stichting. De financiële conditie van de Stichting is niet getoetst. Dit bedrag opeisen zou het faillissement van de Stichting hebben betekend;

- De ambtelijke antwoorden naar aanleiding van de bestuurlijke vraag "om de (on)mogelijkheden voor een bijdrage/subsidie in de exploitatie van de Molen van Sloten te bespreken" zijn niet adequaat. De antwoorden gaan niet in op *de financiële mogelijkheden* voor een subsidie/bijdrage zoals door de wethouder is gevraagd, maar beschrijven *de financiële omstandigheden op dat moment* in de planning & control cyclus, zonder te vermelden welk tijdpad er is naar een volgend financieel verdeelmoment en hoe deze kwestie dan te agenderen.

4.3 Bevindingen naar aanleiding van verkenning oplossingsrichtingen

Zoals in paragraaf 4.2 staat vermeld zijn in mei 2021 de besprekingen tussen de Stichting en de gemeente tijdelijk opgeschort. Tijdens deze schorsing en in afwachting van de bestuurlijke documenten die de Ombudsman bij de gemeente heeft opgevraagd, begint de Ombudsman de onderwerpen te inventariseren waarover inmiddels (bijna) overeenstemming is tussen beide partijen.

a. Inzichten bij het bestuur van de Stichting

Het bestuur van de Stichting is tijdens het onderzoek door de Ombudsman tot het inzicht gekomen dat grond in erfpacht uitgeven een specialistische bezigheid is. Ervaringen met de eigen gebrekkige administratie en het geleerde onderscheid tussen publiekrechtelijke verplichtingen (o.a. bouwen op basis van vergunningen) en privaatrechtelijke verplichtingen (zoals het tijdig aanpassen/indexeren van (onder-) erfpachtcontracten) hebben tot dit inzicht bijgedragen.

Erfpachtbeheer is een bezigheid die niet direct behoort tot de kerntaak van de Stichting, maar als gevolg van de gemaakte afspraken in het verleden (de opgave om zoveel mogelijk financieel "self supporting" op de percelen te zijn) onvermijdelijk tot op de dag van vandaag tot de verplichte werkzaamheden van het stichtingsbestuur behoort. En dat erfpachtbeheer aandacht vereist toont een berekening van de gemeente: indien de Stichting in 2020 de werkwijze van de gemeente zou hebben toegepast ten aanzien van het restaurant, het parkeerterrein, de kaasmakerij en de paardenstallen, dan zou de stichting per jaar ruim € 20.000,- meer aan canonopbrengsten hebben gehad.

De ervaringen in het verleden leiden tot het inzicht bij het bestuur dat men de taak erfpachtbeheer tot een minimum moet beperken. En dit besef leidt tot het voorstel bepaalde percelen terug te geven aan de gemeente. Consequentie van dit voorstel is dat de gemeente voor die percelen waarvoor zij het erfpachtrecht terug krijgt, in de toekomst de grondopbrengsten ontvangt (halfjaarlijks canonbetalingen of eventuele toekomstige afkoopsommen).

b. Inzichten bij de gemeente

Ook bij de gemeente zijn nieuwe inzichten ontstaan als gevolg van het beschikbaar komen van tot nu onbekende documenten en de gevoerde gesprekken. Het zijn vooral deze documenten en gesprekken die maken dat er nu wel degelijk voor de gemeente overtuigende aanwijzingen zijn dat in het verleden, voorafgaand aan de totstandkoming van het erfpachtcontract uit 1989, afspraken zijn gemaakt over "self supporting" en dat de stichting hierdoor bepaalde bevoegdheden en vrijheden heeft.

De conclusie van de voormalige directeur G&O in zijn brief van 3 november 2017 dat het vigerende gemeentelijke beleid van toepassing is en *"In verband hiermee doen zich geen bijzondere feiten of omstandigheden voor die aanleiding zouden moeten zijn om af te wijken van dat beleid"* blijkt te stellig te zijn geformuleerd. Dit blijkt o.a. uit de brief van het hoofd van de afdeling Grondzaken van Stadsdeel Osdorp op 8 mei 1996 dat de Stichting canonverhogingen als gevolg van bestemmingswijzigingen zelf mag houden.
Daarnaast blijkt een bestuurlijke basis te ontbreken voor het dreigende signaal van het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte (in brief d.d. 15 april 2019) dat "Reeds uitgevoerde verbouwingen moeten worden teruggedraaid" In 2017 heeft immers de wethouder reeds besloten de in het verleden gerealiseerde uitbreidingen op het perceel niet met terugkerende kracht financieel te verhalen op de Stichting.

c. Relevante ontwikkelingen op de achtergrond

Eind 2018 is het door de Stichting in ondererfpacht uitgegeven restaurant voor € 2,4 miljoen overgedragen aan een nieuwe eigenaar. Als de nieuwe eigenaar de bestemming of omvang van dit ondererfpachtrecht wenst te wijzigen, dan is ook toestemming nodig van de eigenaar van de grond, de gemeente. En het

ondererfpacht kan worden gewijzigd als ook de bestemming van het hoofderfpacht wordt gewijzigd. De nieuwe eigenaar van het ondererfpacht van het voormalige restaurant is een projectontwikkelaar die meerdere nieuwe bestemmingen verkent, zoals een hotel of een zorgvoorziening of woningen of een combinatie van deze bestemmingen.

Het stichtingsbestuur onderkent door deze nieuwe situatie de complexiteit van haar rollen en verplichtingen t.o.v. de gemeente en t.o.v. de nieuwe ondererfpachter. Rollen die ver afstaan van het als vrijwilligersorganisatie exploiteren van een molen. Dit besef maakt het makkelijker voor het stichtingsbestuur om afstand te doen van de desbetreffende percelen. Zij is op deze wijze geen grondexploitant meer en het bestuur van de Stichting is ook geen natuurlijke gesprekspartner voor een projectontwikkelaar; de aandacht kan volledig gaan naar de molen en direct aansluitende activiteiten.

De bereidheid van de Stichting om afstand te doen van een groot deel van haar erfpachtrecht maakt het voor de gemeente mogelijk voor deze locatie het vigerende erfpachtbeleid ordentelijk in te richten. Dit betekent dat de feitelijke situatie (en toekomstige wijzigingen) ten aanzien van deze rechten goed worden vastgelegd in de desbetreffende aktes. Voor de voormalige restaurantlocatie kan de gemeente zelf direct meewerken aan een gewenste bestemming, inclusief de bijhorende, structurele meeropbrengsten in de toekomst innen. Daarnaast helpt overdracht van diverse percelen de bestuurlijke wens te realiseren om de (toeristische, historische, culturele en monumentale functie van de) molen voor de toekomst in stand te houden.

d. <u>Overeenstemming op diverse onderdelen</u>

Op 13 september 2021 is er overeenstemming over de volgende zaken:

- Het bestuur van de Stichting wil een overzichtelijke, structureel gezonde exploitatie van de molen en direct daarmee samenhangende activiteiten zodat men zich kan concentreren op de oorspronkelijke doelstelling van de Stichting;
- G&O wil een zuiver erfpachtstelsel. Daarnaast bewaakt de directie dat via gronduitgifte geen staatssteun/subsidie wordt verstrekt (aangezien dit niet mag).
- Er bestaat op hoofdlijnen overeenstemming over de gedachte dat de gemeente erfpachtrechten terugneemt van de Stichting en dat tegenover deze overdracht een structurele subsidie dient komen te staan.

Het gaat hierbij om overeenstemming op ambtelijk niveau; e.e.a. in dit stadium onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. [9]

In de maanden na september 2021 wordt bepaald welke percelen bij de Stichting blijven en welke percelen voor overdracht aan de gemeente in aanmerking komen. De gemeente had in eerste aanleg een voorkeur om ook het ondererfpacht voor de bierbrouwerij overgedragen te krijgen.
Echter, huidige synergie-effecten tussen de molen en de brouwerij staan deze optie in de weg. Zo zijn de molen en de brouwerij fysiek met elkaar verbonden en makkelijk toegankelijk door middel van een glazen tussendeur, maken beide organisaties voor hun bezoekers gebruik van één invalidentoilet, is er een tweede gezamenlijke entree en maken bezoekers van de brouwerij gebruik van de tuin van de molen. Molen en brouwerij versterken elkaar op deze wijze in hun toeristische functie.

[9] De Algemene Subsidieverordening Amsterdam (ASA) 2023 kent geen concrete subsidiabele activiteiten.
De subsidiabele activiteiten worden opgenomen in subsidieregelingen of in nadere regels die op grond van de ASA 2023 worden vastgesteld, dan wel reeds op grond van de ASA 2013 zijn vastgesteld (zie het overgangsrecht van artikel 22, derde lid). Artikel 4:23, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb) bepaalt dat het wettelijk voorschrift de activiteiten moet noemen waarvoor subsidie kan worden verstrekt. Naast de activiteiten wordt ook de wijze van verdelen van de subsidie in de nadere regels opgenomen.
De Molen van Sloten heeft meerdere functies, o.a. een historische, monumentale en ook een toeristische. Daarnaast heeft het een buurfunctie. Het is niet aan de ombudsman om te bepalen hoe de gemeente de molen beleidsmatig moet duiden. Vandaar dat de ombudsman hier niet concreter op ingaat.

Mocht de brouwerij in de toekomst een andere bestemming krijgen waardoor de huidige synergie wegvalt, ontstaat er een nieuwe situatie en kan (na noodzakelijke fysieke aanpassingen) alsnog worden besloten om ook dat perceelrecht aan de gemeente over te dragen.

e. Overeenstemming, onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring
Met de overdracht van een deel van haar erfpachtrecht aan de gemeente verliest de stichting een deel van haar opbrengsten, terwijl de gemeente het gunstige vooruitzicht heeft op structurele meeropbrengsten uit de overgedragen erfpachtrechten. Onlosmakelijk verbonden aan de overdracht van de perceelrechten aan de gemeente is dan ook een structurele exploitatiesubsidie van de gemeente aan de Stichting. Relevant referentiekader voor de hoogte van een dergelijke subsidie is niet de verwachte meeropbrengsten van de grond in de toekomst die de gemeente incasseert, maar wat de Stichting nodig heeft voor het doelmatig en eigentijds exploiteren van de molen en de molenschuur.

Gemeente en de Stichting hebben de Ombudsman gevraagd - op basis van jaarrekeningen uit de achterliggende periode (exclusief coronaperiode), plus een meerjarige begroting (t/m 2026) en een plan voor groot onderhoud - met een onderbouwd voorstel voor een structurele subsidie te komen voor de molen en de molenschuur (tot aan het einde van het huidige canontijdvak 2039).

Bestudering van deze financiële documenten leidt tot het beeld dat de Stichting met een structurele exploitatiesubsidie van € 40.000,- (inclusief mogelijkheid tot reservevorming bij onderbesteding in enig jaar) in de gelegenheid is tot een verantwoorde exploitatie van de molen en de molenschuur.
Deze berekening is mede gebaseerd op de aanname dat de Stichting succesvol blijft in fondswerving voor specifieke, aansprekende investeringen, zoals recent voor o.a. de vervanging van de wieken.

f. Resumerend
Doordat betrokkenen ingestemd hebben met de aanpak van procesbegeleiding door de Ombudsman om gezamenlijk eerst de historische ontwikkeling in beeld te brengen is ruimte ontstaan om minder vanuit een sfeer van conflict en meer vanuit oplossingen te gaan denken; van 'wind tegen' naar 'wind mee'. Daarnaast is ruimte ontstaan om te reflecteren op de eigen rol en (on)mogelijkheden.

De Stichting is tot het inzicht gekomen dat erfpachtbeheer en het exploiteren van grond structureel om specifieke deskundigheid vraagt. Doordat zij deze deskundigheid niet had en de Stichting ook niet is ingegaan op aangeboden hulp vanuit Stadsdeel Osdorp is men canonopbrengsten misgelopen.
Een situatie die niet moet worden voortgezet. De gemeente is in deze periode o.a. tot het inzicht gekomen dat zij juridisch minder sterk staat dan gedacht en eerder in brieven aan de Stichting is uitgedragen.
Erfpachtrechten (gedeeltelijk) overdragen van de Stichting naar de gemeente is een basis voor een structurele oplossing van het geschil.

Voorgesteld wordt de rechten voor het voormalige restaurant (nu hotel, woningen en/of zorgvoorziening in wording), de parkeerplaats en de kaasboerderij over te dragen naar de gemeente, terwijl de Stichting de rechten behoudt voor de molen, de molenschuur en de bierbrouwerij.
De Stichting dient in dit voorstel voor deze erfpachtoverdracht aan de gemeente een structurele subsidie van de gemeente te ontvangen zodat een verantwoorde, eigentijdse exploitatie van de molen mogelijk blijft.

Bestudering van jaarstukken uit het verleden in relatie tot toekomstige meerjarenbegroting en groot onderhoudsplan leiden tot een benodigd subsidiebedrag van € 40.000 op jaarbasis (incl. indexering) tot het einde van het canontijdvak. Na afloop van dit tijdvak als de canon voor de molen wordt herzien, dient het subsidiebedrag aan deze wijziging te worden aangepast.

Op deze wijze is het mogelijk het geschil te beslechten tussen de Stichting en de gemeente.
De Stichting kan zich weer richten op de zaken en taken zoals deze staan beschreven in de eigen statuten, namelijk een molen exploiteren (zonder actief, zelf grondbeleid en erfpachtbeheer te hoeven voeren).

Voor de gemeente is hiermee een geschil met een maatschappelijke organisatie opgelost. Tevens kunnen de aan de gemeente overgedragen percelen gaan voldoen aan het huidige erfpacht- en grondbeleid, waardoor in de toekomst opbrengsten kunnen worden gerealiseerd conform het vigerende beleid. Als tegenhanger voor deze grondoverdracht en toekomstige opbrengsten dient de gemeente aan de Stichting een structurele exploitatievergoeding te betalen tot einde tijdvak van jaarlijks € 40.000,- (prijsniveau 2024, jaarlijks op te hogen in verband met indexering).

Bij een toekomstige canonherziening einde tijdvak en continuering van het huidige beleid inzake de Molen van Sloten dient het subsidiebedrag voor de Stichting bij canonherziening einde tijdvak conform de herziening te worden aangepast. Het berekende subsidiebedrag (€ 40.000, prijsniveau 2024) voorziet in een spaarcomponent voor de Stichting ten behoeve van groot onderhoud en investeringen (voor vervanging en/of uitbreiding (al dan niet in combinatie met fondswerving). Het feit dat de hoogte van het subsidiebedrag structureel en inclusief is berekend op een reserveringsmogelijkheid voor groot onderhoud en eventuele (vervangings-)investeringen, betekent ook dat bij afloop van het canontijdvak voor de brouwerij (in 2039), de eventuele meeropbrengsten bij herziening van de canon aan de gemeente toekomen.

Op deze wijze wordt zowel recht gedaan aan een zuiver subsidiestelsel als ook aan een zuiver erfpachtstelsel, en beschikt de Stichting structureel over financiële middelen voor de instandhouding van de Molen van Sloten.

Bijlage 1: Tijdlijn en feiten

1636	Sloten krijgt Molen: de "Riekermolen" (huidige locatie de Nieuwe Meer)
1956	De "Riekermolen" moet worden verwijderd i.v.m. bouw westelijke tuinsteden van Amsterdam. De molen wordt overgebracht naar een plaats langs de Amstel, nabij de Kalfjeslaan. Aan Sloten, sinds 1921 deel van Amsterdam, wordt door de gemeente een andere molen toegezegd … [10]
1980/11	Dorpsraad Sloten-Oud Osdorp verneemt dat de molen aan de Oosterringdijk (sinds 1847 aldaar in gebruik), door de aanleg van ringweg A10 om Amsterdam, geïsoleerd komt te liggen. De Dorpsraad krijgt van Rijkswaterstaat de molen ter beschikking. Deze wordt gedemonteerd en in afwachting van nieuwe bestemming in Sloten, opgeslagen op een molenwerf in Oterleek (NH).
1981	Oprichting Stichting Molen voor Sloten
1986	De exacte plaats waar de molen zal worden gebouwd wordt bepaald: een stuk moerasgrond wat de Stichting zelf bouwrijp moet maken en vervolgens ook qua infrastructuur voor en rond een watermolen zelf moet inrichten: graven van de Molensloot, realiseren kademuurdoorbraak en aanleg van een toegangsweg.
1986/03/25	Toespraak Wethouder Etty bij het afscheid van de heren Kuiper en Van der Puy van de Dorpsraad Sloten/Oud-Osdorp: "*… Een windmolen voor Sloten moet er komen, nietwaar? De totstandkoming van een dergelijk project levert de nodige technische en financiële problemen op. Amsterdam zal alles doen wat in haar vermogen ligt dit idee tot werkelijkheid te laten komen."*
1988/10/20	Gemeente Amsterdam doet aan Stichting Molen Voor Sloten aanbieding tot het in erfpacht uitgeven van een terrein o.a. bestemd te worden bebouwd met een molen (voor niet-commerciële doeleinden), een restaurant met een b.v.o. van 250 m2, die als zodanig dienen te worden gebruikt.
1988/10/24	Stichting accepteert aanbieding.
1988/11/29	B&W besluit: - de molen die vroeger aan de Oosterringdijk stond naar Sloten te verplaatsen; - aangezien de Stichting nog een bedrag van fl. 80.000,- tekort in de vorm van een lening uit het Fonds Amsterdamse Ontwikkelingsmaatschappij dit bedrag te verstrekken; - dat de Stichting alle kosten van woon- en bouwrijp maken van het terrein voor haar rekening neemt, alsmede alle kosten van de (infrastructurele) werken. De kosten, die anders voor rekening van de gemeente komen, bedragen globaal fl. 60.000,-. In verband hiermee en niet in de laatste plaats in verband met de hoge herbouwkosten van de molen, welke slechts voor niet-commerciële doeleinden mag worden gebruikt, is besloten aan de Stichting de grondwaarde (fl. 149.600,-) te vergoeden. Een en ander is eens te meer verantwoord, daar op die manier een historische en beeldbepalende molen voor Amsterdam behouden kan blijven. Tevens wordt verzocht om vrijstelling van legesbetaling (f 12.000,-) te honoreren.

[10] Terug te lezen in de toespraak van wethouder Luimstra bij slaan eerste paal Molen voor Sloten 15/06/1988.

1988/11 Uit een brief aan de Gemeenteraad blijkt o.a. dat in de molen een klein museum komt. Het stadsdeel Osdorp is bereid de molen als trouwzaal te gebruiken. De molen kan, als enige werkende watermolen in de Amsterdamse regio die voor publiek toegankelijk is, een toeristische attractie gaan vormen. Jaarlijks wordt op 30.000 betalende bezoekers gerekend

1989/09/08 Uitgifte in erfpacht door Gemeente Amsterdam aan Stichting Molen Voor Sloten
Als één erfpachtrecht in voortdurende erfpacht van de percelen:

- gemeente Sloten (N.H.), sectie G, nummer 1981, groot 5.305 m2;
- gemeente Sloten (N.H.), sectie G, nummer 1982, groot 1.585 m2;
- gemeente Sloten (N.H.), sectie G, nummer 1983, groot 2.535 m2;
- gemeente Sloten (N.H.), sectie G, nummer 1986, groot 40 m2,

1989/10 Bestuursvergadering Molen voor Sloten
M.b.t. agendapunt 4 Kaasmakerij:
"De kaasmaker wil het grasland gebruiken om een paard van zijn dochter te laten weiden. De bebouwing van het terrein is nu compleet, ook volgens RO. Er wordt nu niet meer bijgebouwd, wel is er nog ruimte voor een eventuele uitbreiding van het restaurant. Volgens Harms moet de molen nog altijd de hoofdzaak blijven. Kuiper benadrukt nogmaals, dat alle bijkomende projecten er slechts zijn om de bouw van de molen mogelijk te maken."

1990/05/31 Eerste steenlegging door Burgemeester Ed van Thijn gelegd naast de 143 jaar oudere steen uit 1847 op 31 mei 1990. [11]

1990/06/25 Negen maanden na de uitgifte in erfpacht aan de Stichting wordt een deel van het perceel in ondererfpacht uitgegeven (sectie G, nummer 1982) t.b.v. een uitbreiding van de kaasmakerij met woning (met een bvo van maximaal circa 160 m2).

1990/09/10 Door de Stichting wordt een deel van het perceel in ondererfpacht uitgegeven (sectie G, nummer 1983) met bestemming bouw van een restaurant met een bvo van maximaal ongeveer 300 m2.
Dat de gemeente heeft ingestemd met deze uitgifte in erfpacht blijkt volgens de Stichting uit een brief d.d. 21 september 1989 van De Brauw & Westbroek aan de Gemeente Amsterdam (Afdeling RO/GZ) waarin staat opgenomen dat door de heer Woudstra van de afdeling RO/GZ van de gemeente telefonisch is bevestigd dat de toestemming van de gemeente voor de uitgifte in ondererfpacht niet behoeft te worden gegeven en dat in de akte van uitgifte in ondererfpacht met betrekking tot het restaurant, het grondoppervlak voor het restaurant kan worden gesteld op 300 m² (zonder dat in de erfpachtakte van 8 juli 1989 verandering behoeft te worden gebracht.)

1991/02/01 Zolder van de molen wordt trouwzaal; het eerste huwelijk wordt gesloten.

1991/09/11 H.K.H. Prinses Juliana stelt de molen in werking door het lossen van de vang.

[11] Uit toespraak Burgemeester Van Thijn:
"Sloten heeft vanaf 1636 altijd molens gehad en ieder van ons met enig gevoel voor hoe Sloten eruit dient te zien zal moeten toegeven dat het veel te lang heeft geduurd … Ik heb grote bewondering voor de inzet van velen van de hier aanwezigen. De molen zal zeker het aanzicht van Sloten in grote mate bepalen en verfraaien. En daarmee is ook de stad Amsterdam een gezichtsbepalend gebied rijker geworden."

1991 De gemeente Amsterdam geeft volgens de Stichting publiekrechtelijke toestemming voor de bouw van de kaasmakerij en het restaurant middels de afgifte van een bouwvergunning. De gemeente heeft aangegeven zelf de verstrekte vergunningen niet meer te kunnen vinden.

1994/09/10 Mr. P.A. Nouwen, hoofddirecteur van de ANWB, onthult een informatiepaneel en draagt dit over aan dr. J.A. van Kemenade (Commissaris van de Koningin in de provincie Noord-Holland) die op zijn beurt het bord aanbiedt aan de voorzitter van het bestuur van de Stichting: bewijs van erkenning voor de toeristische en monumentale waarde van de Molen van Sloten.

1994/11/01 Brief met subsidietoekenning van Stadsdeel Osdorp aan de Stichting: op 7 juli 1993 is een eenmalige subsidie aan de Stichting toegekend van f 100.000,- ten behoeve van de aflossing van op de Stichting openstaande vorderingen. (In de periode 1996-2001 is jaarlijks door Osdorp f 15.000,- (= € 6.807,-) aan subsidie verstrekt aan de Stichting voor groot onderhoud aan de molen, zo toont een brief van Osdorp aan de Stichting d.d. 11 april 2001.)

1995/12/18 Stadsdeel Osdorp vermeldt in brief aan de Stichting dat naast de publiekrechtelijke toestemming in de vorm van een bouwvergunning ook privaatrechtelijke toestemming van de gemeente Amsterdam is vereist, in haar hoedanigheid als eigenaresse van de grond, op basis van de AB1966 die bij de uitgifte van toepassing zijn verklaard.

1996/02/01 Brief van Stadsdeel Osdorp aan de Stichting waarin wordt aangegeven dat het een vervolg is op de brief d.d. 18 december 1995. Brief toont dat de gemeente de Stichting erop heeft gewezen dat het realiseren van een serre/uitbouw door een ondererfpachter van de Stichting een canonaanpassing tot gevolg heeft en dat hieromtrent een aanbieding wordt gedaan. Aangegeven is dat bedoelde aanpassing gebaseerd is op het met de gemeente gesloten erfpachtcontract, in het bijzonder artikelen 6a en 6b en artikel 3 lid 6 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966 (welke algemene bepalingen bij uitgifte van toepassing zijn verklaard). Tevens is de Stichting erop gewezen dat alle bepalingen die van toepassing zijn op de Stichting als erfpachter, ook van toepassing zijn op de ondererfpachters. Dit blijkt ook uit de in de akten van uitgifte in ondererfpacht opgenomen zinsnede: "*Deze uitgifte is geschied onder overeenkomstige toepassing van alle bepalingen die het recht van erfpacht betreffen*." Aangegeven is dat de Stichting gehouden is toe te zien op de naleving van deze bepalingen door de ondererfpachter(s). Gezien het doel van de Stichting raadt de gemeente de Stichting aan canonverhoging volledig door te berekenen aan de betreffende ondererfpachter. De canonverhoging voor de uitbreiding van het restaurant met 87 m² BVO wordt vastgesteld op fl. 6.153,- per jaar en dit wordt omgezet in een afkoopsom (voor het lopende tijdvak, dus van 1 september 1996 tot 1 maart 2039) van fl. 81.015,-.

1996/03/26 Brief van Stadsdeel Osdorp aan de Stichting waaruit blijkt dat de gemeente de voormelde aanbieding heeft gewijzigd. De canonverhoging voor de uitbreiding van het restaurant met 87 m² BVO wordt gewijzigd vastgesteld op fl. 4.195,- per jaar en dit wordt omgezet in een afkoopsom (voor het lopende tijdvak, dus van 1 september 1996 tot 1 maart 2039) van fl. 55.145,-.
Voor deze uitbreiding is reeds op 6 februari 1996 een bouwvergunning afgegeven door de gemeente Amsterdam met registratienummer 1228sd096. Ook hier geldt echter dat naast deze publiekrechtelijke toestemming ook privaatrechtelijke toestemming van de

gemeente Amsterdam, in haar hoedanigheid als eigenaresse van de grond, vereist was/is. De gedane aanbieding (voor het verkrijgen van de benodigde privaatrechtelijke toestemming) is NIET geaccepteerd. Er is niets terug te vinden over de gesprekken / acties na deze brief;

1996/05/08 Brief hoofd afdeling Grondzaken-Osdorp aan de voorzitter van de Stichting over het feit dat de verplichting tot betaling van canon voor de beide rechten van ondererfpacht (voor het restaurant en de kaasmakerij) niet zijn afgekocht. De reden hiervoor was onder andere dat de Stichting Molen voor Sloten op deze wijze van vaste inkomsten kon voorzien …

2002/02/27 Voordracht en besluit van de stadsdeelraad Osdorp v.a.v. verzoek van de heer Kuipers, namens de Stichting, om in de nabijheid van de Molen van Sloten een Kuiperijmuseum op te richten. Door de oprichting van een museum (totale bouwkosten fl. 450.000) kan ook het bezoek aan de molen een extra impuls krijgen. Stadsdeel Osdorp stelt voor het museum een subsidie van f 150.000,- beschikbaar en Economische Zaken (Centrale Stad) fl. 300.000,-. De bouwvergunning voor de bouw van het Kuiperijmuseum is verleend.

2003/10/27 Brief van Stadsdeel Osdorp aan de Stichting toont dat het dagelijks bestuur heeft besloten geen subsidie meer beschikbaar te stellen aangezien voor het trouwcontract het bestuur jaarlijks een basisbedrag van f 25.000 beschikbaar stelt en de Stichting een bedrag van € 275,- per huwelijk ontvangt, met een minimum van 60 huwelijken per jaar.

2005/12/22 Brief Ontwikkelingsbedrijf/Hoofd Vastgoedadvisering aan Stichting Molen van Sloten over Uitleg verschil canonherziening einde tijdvak en canonindexering.

2015/01/12 Aankondiging in mailwisseling tussen de Stichting en stadsdeel Nieuw-West: uitgever en contractvormer/ Afdeling Planning en Investering." De Stichting Molen van Sloten en Kuiperijmuseum heeft het voornemen om een deel van de bij haar in erfpacht zijnde grond in ondererfpacht uit te geven aan een brouwerij; die werkt met mensen die een afstand hebben met de arbeidsmarkt."

2015/05/18 Grondprijsadvies van G&O/Afdeling Regie en Advies over Molen van Sloten met Brouwerij. De memo vermeldt als reden voor het grondprijsadvies: uitbreiding. Ook vermeldt de memo dat het feitelijke gebruik niet afwijkt van de bestemming en dat de bestemming o.a. een kleine brouwerij is die werkt met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Op basis van het programma wordt een grondprijsadvies gevraagd voor de bestemming: "Sociaal-maatschappelijke bestemming. Mensen met handicap worden begeleid." Regie en Advies geeft vervolgens een grondprijsadvies: Brouwerij valt onder de bestemming cultuur & ontspanning/bedrijf.

2015/10 02 *Uit: de Westerpost van 7 oktober 2015.* Van: www.amsterdam.nl
Vrijdag 2 oktober 2015 stelden wethouder Choho (Duurzaamheid), bestuurscommissie-voorzitter Achmed Baâdoud (Economische Zaken) en Rients Smeding (directeur Van Gelder Groep) officieel de generator in werking die de Molen van Sloten van eigen stroom gaat voorzien. De generator is een langgekoesterde wens van de vrijwilligers van de Molen van Sloten en werd mogelijk door een financiële bijdrage van stadsdeel Nieuw-West, vanuit Economische Zaken en groot landelijk aannemingsbedrijf Van Gelder Telecom B.V. (….) De generator gaat eigen duurzame stroom opwekken en houdt tevens de waterstand in de omgeving op peil. Het is een zichtbare verbinding tussen de eeuwenoude

Amsterdamse traditie van duurzame (wind-)energie en de moderne vormen van energieopwekking.

De Molen van Sloten wordt gerund door een grote groep actieve vrijwilligers uit Dorp Sloten maar bleek steeds moeilijker in staat kostendekkend te draaien. Met de komst van de generator wordt de molen structureel onafhankelijk van subsidiegelden. De energiekosten waren een belangrijke kostenpost. De generator levert een jaarlijkse besparing van 8000 euro. De Molen van Sloten genereert ook inkomsten uit onder andere toerisme en is tegenwoordig een populaire trouwlocatie.

2016/11/24 Notitie telefoongesprek tussen voormalig directeur G&O en een medewerkster Erfpacht en Uitgifte toont dat de voormalig directeur bevestigt dat hij destijds toestemming heeft gegeven voor de ondererfpachtconstructie waarbij het restaurant en de kaasmakerij de grond in ondererfpacht verkregen van de Stichting, waarbij de opbrengsten die uit deze ondererfpacht voortvloeien aan de Stichting toekomen. De voormalig directeur heeft tevens gezegd dat hij dit destijds besloten heeft vanwege de culturele waarde en dat hij hier nog steeds achter staat. De vraag of deze toestemming op papier is vastgelegd kon de voormalig directeur niet beantwoorden.

2017/02/10 De gemeente Amsterdam verstrekt een omgevingsvergunning, OLO2468529, voor de nieuwbouw van een bierbrouwerij met productiefaciliteiten op de locatie Akersluis 8-D, 1066 EZ Amsterdam.

2017/02/27 Rapport over feitelijk gebruik erfpachtrecht van de Stichting Molen van Sloten

2017/05/18 Eerste paal wordt geslagen voor de brouwerij

2017/05/19 Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte mailt aan voorzitter Stichting:"... de metingen en berekeningen zijn eindelijk gereed zodat we nu een compleet voorstel aan wethouder van der Burg kunnen doen. Dat voorstel met alle plussen en minnen zal voor het eind van deze maand bij de wethouder liggen, zodat hij daarop een beslissing kan nemen."

2017/09/13 Verklaring van W.F. Velthuis, van oktober 1985 t/m april 1998 voorzitter Stadsdeel Osdorp, tevens dagelijks bestuurder grondzaken over gemaakte afspraken in het verleden inzake "self supporting" zijn van de Stichting door middel van canonopbrengsten.

2017/11/01 Map wethouder Grondzaken over verzoek van de Stichting:
"De waarschijnlijkheid dat in geval van een gerechtelijke procedure de rechter tot het oordeel komt dat de gemeente aanspraak zou kunnen maken op aanpassing/verhoging van de canon kan op grond van het voorliggende dossier zeer moeilijk worden bepaald."

2018/01/29 Stafvergadering wethouder Grondzaken over verzoek van de Stichting om ondanks bestemmings- en bebouwingswijziging door realiseren van een bierbrouwerij, af te zien van aanpassing canon.

2018/12/28 Het in ondererfpacht uitgegeven gedeelte met bestemming restaurant wordt door de 'oude' ondererfpachter overgedragen aan een commerciële partij met omvangrijke ontwikkelplannen (waarbij de restaurantfunctie waarschijnlijk komt te vervallen).

2019/01/31 Klachtbrief van de Stichting aan de burgemeester.

2019/04/24 Tweede klachtbrief van de Stichting aan de burgemeester

2019/ 05/ … Stichting wendt zich tot Ombudsman

2020/03/15: Nederland voert een "intelligente lockdown" in

2020/09/23: Nederland voert een gedeeltelijke lockdown in

2021 mei In het kader van de Startnotitie in wording stuurt Erfpacht en Uitgifte uitwerkingen voor "de te onderzoeken oplossingsrichting en een voorstel voor de algehele afwikkeling van het dossier". E.e.a. zou afgestemd zijn met de wethouder Grondzaken.

2021/05/18 Ombudsman bevraagt gemeente tijdens deze verkennende fase naar oplossingen i.v.m. reactie van de gemeente begin mei aangezien de status van de reactie vragen oproept. De voorstellen van de gemeenten spreken (op pagina 10 en 11) van besluiten die in overleg met de wethouder zijn genomen … Wanneer die besluiten zijn genomen wordt niet vermeld. Vragen van de Ombudsman:
"-Graag ontvangt de Ombudsman z.s.m. deze besluiten en de achterliggende documenten die tot deze besluiten hebben geleid. (Het gaat hier waarschijnlijk om Stafstukken.)
-Moeten we deze aanbieding zo lezen dat volgens de gemeente het hier om een eindbod gaat?"

2021 april-juni In verband met verhuur van de ruimte voor het voormalige Kuiperijmuseum wordt een doos met oude documenten over de Stichting gevonden, waarin o.a. ook correspondentie met de gemeente over De 7 Deugden. De voorzitter van de Stichting stelt op verzoek van de Ombudsman aan de hand van deze documenten een tijdlijn op in relatie tot het lopende onderzoek door de ombudsman.

2021 juni: Samenleving gaat weer open

2021/09/13 Tussen de gemeente en de Stichting is er op basis van de Startnotitie overeenstemming over de volgende uitgangspunten (o.a. vastgelegd door de Ombudsman in email):
- De Stichting wil een overzichtelijke, structureel gezonde exploitatie van de molen en direct daarmee samenhangende percelen/bedrijven zodat men zich kan concentreren op de oorspronkelijke doelstelling;
- G&O wil een zuiver erfpachtstelsel en vanuit die invalshoek bezien is staatssteun via de grond aanbieden geen optie;
- Er bestaat overeenstemming over welke percelen de gemeente terugneemt (restau-rant / hotel in wording, parkeerplaats, kaasboerderij) en wat er bij de Stichting blijft: de molen, voormalig museum en de bierbrouwerij;
- Er bestaat overeenstemming over het feit dat terugname van de grond door de gemeente gepaard dient te gaan met een structurele, jaarlijkse subsidie;

Aantekeningen hierbij:
- onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring;
- de voorwaarden waaronder e.e.a. plaats dient te vinden zijn nog onderwerp van gesprek

2021 november: Nederland voert o.a. een avondlockdown in

2021/11/24 Gesprek Ombudsman en G&O/Erfpacht en Uitgifte (via Teams) over door de gemeente gedane aanbiedingen aan de Stichting na 2017 en diverse verstrekte grondprijsadviezen vanaf 2015. Daarnaast gaat het gesprek over welke percelen die nu onder het erfpachtcontract van de Stichting vallen in aanmerking komen om te worden overgeheveld naar de gemeente. Over veel feiten is er overeenstemming.
Er blijken tussen de Ombudsman en de gemeente verschillende beelden te heersen over De 7 Deugden (o.a. maatschappelijke of commerciële functie, en de mate van fysiek gebonden zijn van de brouwerij aan de molen).

2021 december: Nederland gaat over tot een 'harde lockdown'

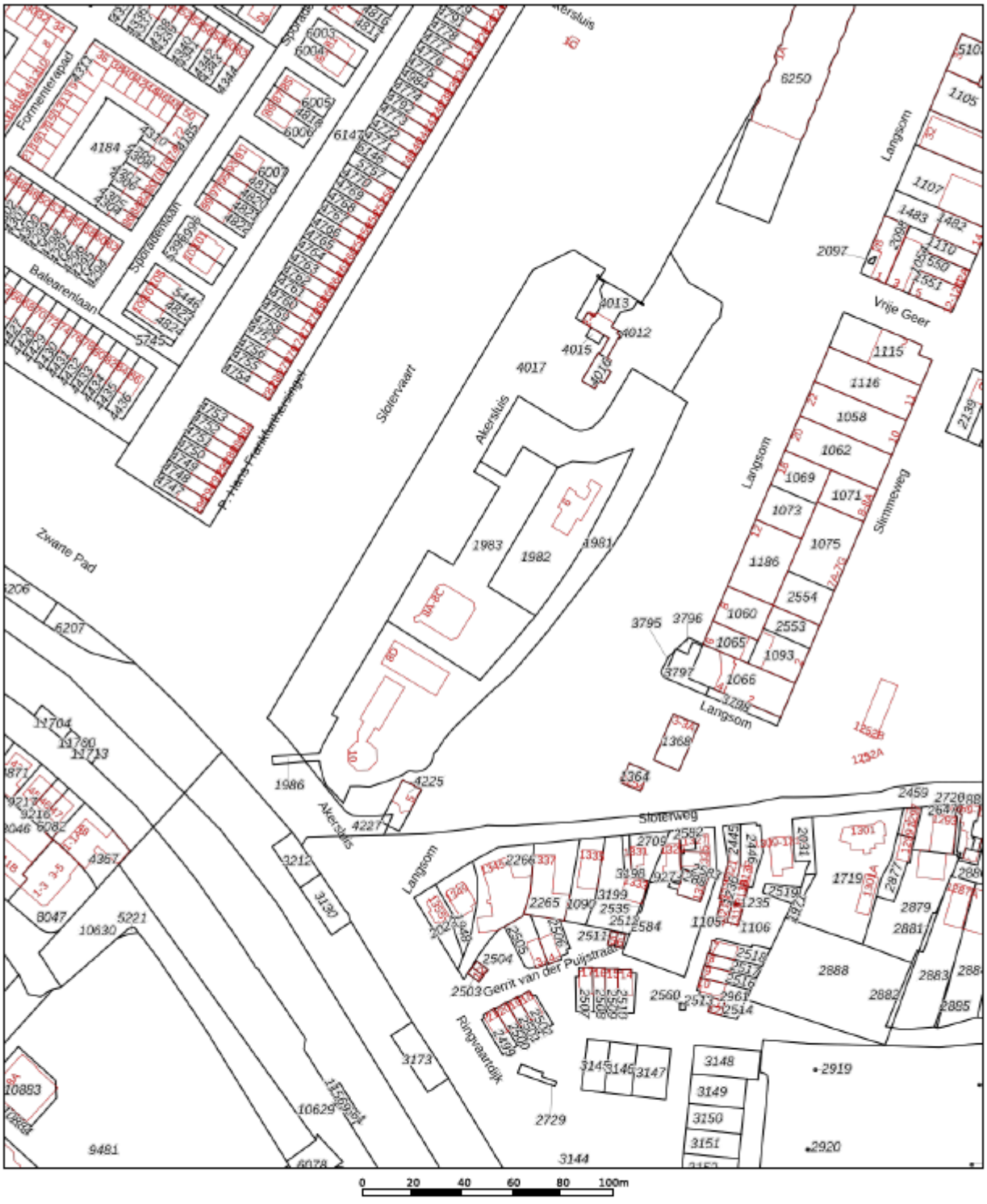
2022 februari: Openstelling samenleving

2022/03/24 Kennismakingsgesprek tussen de Stichting, huidige ondererfpachters van de Stichting, projectontwikkelaar Midvast en vertegenwoordigers G&O onder leiding van de Ombudsman over o.a. (1) de toekomstplannen van betrokkenen op de betreffende locatie en (2) gevolgen voor de rechtsverhoudingen als gevolg van overdracht van bepaalde erfpachtrechten van de Stichting aan de gemeente.

Bijlage 2: Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: E4591/1 - mariska



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland
Sectie G
Perceel 1981

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.