

ADVIESNOTITIE LINIE EXPERT TEAM

Fort bij Uithoorn

Inhoud

Inleiding	3
Probleemstelling.....	3
Overwegingen aanwezigen expertsessie	3
Advies	4
Nazorg	5
Aanwezigen expertsessie	6

Inleiding

De pachter van Fort bij Uithoorn is sinds 2000 initiatiefnemer voor diverse herontwikkelingen van het Fort. Door diverse omstandigheden, met name bestemmingsplan-technisch en andere procedures heeft geen van de eerdere plannen geresulteerd in een herontwikkeling. Inmiddels is er een plan uitgewerkt waarbij de gemeente voornemens is om deze mee te nemen in een nieuw vast te stellen bestemmingplan. Een ruimtelijke onderbouwing voor deze procedure is net gereed.

Het plan omvat in grote lijnen het volgende: ontwikkeling van Fort Hotel Amstelhoek (hotel/ restaurant/ zaalverhuur) en een museaal deel (evenemententerrein/ speeltuin/ beheerderswoning).

Probleemstelling

Fort University heeft het Linie Expert Team gevraagd om in een brainstormsessie te reflecteren op de gekozen denklijn in het bedrijfsplan. Ter voorbereiding van de sessie van 20 juli heeft de projectleider van het Linie Expert Team samen met de eigenaren van Fort University een aantal gespreksonderwerpen voorgesteld, aan de hand waarvan de reflectie heeft plaatsgevonden:

- beoordeling inkomsten gegenereerd uit verhuur hotel, zaal en diverse evenementen
- investerings- en financieringsstructuur
- mogelijkheden subsidies en financieringsvormen
- mogelijkheden op het vlak van duurzaamheid en inschatting extra investering

Overwegingen aanwezigen expertsessie

Gedurende de rondleiding door het fort en over het fortterrein is er van gedachten gewisseld over de kansen die deze locatie biedt; dichtbij Schiphol en via de nabij gelegen Amstel een rechtstreekse verbinding met het centrum van Amsterdam. Het idee van de half-verzonken logeerplekken in het glacis worden niet als uitzicht-verstorend ervaren, dit wordt ook onderschreven door gemeente en provincie. Door een overkapping te realiseren op het oostelijk terre-plein ontstaat een grote verhuurbare zaal welke ingezet kan worden bij trouwerijen, feesten en dergelijke.

Een deel van het Fort (de westelijke vleugel) blijft zo veel mogelijk onaangetast en zal een museumfunctie krijgen om het 'verhaal' van het Fort en de Stelling te kunnen vertellen. De exploitatie van het museum zal door Fort University geschieden met behulp van een groep vrijwilligers.

Inkomsten

Er is door Fort University een constructie voorgesteld waarbij het uitbaten van het hotel/ restaurant en de verhuur van de zaal aan een derde wordt overgelaten. Deze derde partij zal zich moeten conformeren aan eisen welke de pachter stelt op het vlak van wat kan en mag op het fort; een zekere mate van 'Stelling/ Fortenthousiasme' is een voorwaarde, waarmee het concept van het thema-hotel vastligt. Van de exploitant wordt een lange termijn exploitatie verwacht, de exploitant wordt gevraagd mede te investeren in het plan en in de afwerking van de kamers en inrichting hotel.

De Hotel/ horeca-dichtheid van de omgeving ligt onder het landelijk gemiddelde. De bezettingsgraad waarmee in het bedrijfsplan gerekend wordt is vrij hoog terwijl de kamerprijs als vrij laag wordt ervaren op basis van de oppervlakte van de kamers, dit is uiteraard een gevolg van de afmeting van de bestaande ruimten. Een kamerprijs van circa € 110 bij een bezettingsgraad van 50% wordt meer realistisch geacht. De investering wordt vrij fors bevonden in relatie tot de voorgestelde kamerprijs. Belangrijkste opmerking voor een hotel is dat huisvestingslasten maximaal 20% van de omzet mogen bedragen (huur+exploitatiekosten), waarvan 10 tot 12 % van de omzet kale huur betreft. Huisvestingslasten bestaan uit een huursom en gebouwgebonden exploitatiekosten (beheer, administratie, klein onderhoud, reserveringen groot onderhoud, keuringen installaties, verzekeringen en belastingen en water / energie).

Voor de uitstraling van de kamers is gekozen voor meer luxe in de kamers buiten het fort, in het fort meer een basic uitstraling passend bij het fort. Men zou kunnen verwachten dat de meest luxe kamers zich in het 'hoofdgebouw' van een hotel bevinden. Punt van aandacht is de logistiek van de kamers buiten het fort: loopafstanden voor schoonmaak e.d. zijn groot. Bij gebruik van een bootje moet rekening gehouden worden met de aanleg van steigers dat deze makkelijk met een karretje bereikbaar zijn. Arbeid wordt gezien als zorgkind in de exploitatie. De 36 evenementen vragen een ingroei tijd. Zoek ook de relatie met Amsterdam en Schiphol. Events uit Amsterdam via Amstel.

Financiering

De onderhoudskosten van het fort, de bijgebouwen en het terrein zullen belangrijk zijn voor een exploitant, zaak is om dit inzichtelijk te maken. Het is van belang een helder onderscheid te maken in investering en jaarlijks terugkerende onderhoudskosten. En vervolgens te bepalen; welke kosten zijn voor de eigenaar en welke kosten zijn voor de exploitant. Afhankelijk van de gekozen constructie zijn de kosten voor rente en aflossing (zowel voor een te lenen deel als voor het eigen vermogen) wel degelijk kosten posten.

De kosten van het herstel (en onderhoud) van het fort en de genieloods zijn niet meegenomen in de begroting. De kosten hiervan kunnen eventueel ondergebracht worden in een (ANBI-) stichting. Een ANBI stichting kan verschillende fiscale voordelen bieden. Het eigendom kan hierin worden ondergebracht. Vervolgens kan de exploitatie er onder in een BV worden ondergebracht. Advies van een fiscalist is aan te raden.

Fort University wil een deel zelf investeren en een ander deel overlaten aan de exploitant, de markt bepaalt de grootte van de delen. Organisatorisch moeten de delen 'cultuur' en 'exploitatie' niet uit elkaar getrokken worden, wellicht 2 besturen in/onder 1 stichting? Als voorbeeld wordt genoemd De Balie in Amsterdam.

De nieuwe opstallen vallen onder het erfpacht, af te schrijven in de periode van erfpacht. De huidige erfpachtperiode duurt 50 jaar en loopt vanaf 2000, bij verlenging tot 100 jaar moet overdrachtsbelasting betaald worden, de grondslag hiervan is $17 \times \text{€} 25.000 \times 6\%$. Het erfpachtcontract met Staatsbosbeheer afstemmen, eventueel de canon te verlengen tot 100 jaar i.v.m. fiscale voordelen.

Geadviseerd wordt een exploitatie berekening te maken met een stichtingskosten opzet, vanuit ieder perspectief. Pas dan wordt helder of de stichtingskosten in verhouding staan tot huurinkomsten (vastgoedexploitatie) en voor de hotelier is het van belang dat in beeld wordt gebracht of de exploitatie de huurpenningen en exploitatiekosten kan dragen.

Subsidie

De restauratie van het fort is geraamd op circa € 800K, er zijn nog geen subsidie's aangevraagd. Zowel op provinciaal niveau als via het Rijk (BRIM) kan subsidie aangevraagd worden.

Ook op het vlak van investeringen in duurzaamheid zijn mogelijkheden, e.e.a. kan nader onderzocht worden.

Duurzaamheid

Op het vlak van duurzaamheid wordt gedacht aan zonnepanelen op het dak van het fort. Gezien de oppervlakte van het dak een realistische mogelijkheid. Een warmtepomp vraagt een vrij grote investering en wellicht overbodig; door de bouwwijze van het fort is de binnentemperatuur vrij constant.

Advies

De juiste volgordelijke stappen welke gezet moeten worden zijn:

- bestemmingsplan laten vaststellen
- opstellen van projectdictionary waarin beschreven is wat het doel is voor de locatie en wat voor soort exploitant er gezocht wordt
- zoeken van potentiële exploitanten o.b.v. goed geformuleerde propositie ("bid book")
- zoeken van exploitanten
- selecteren exploitant
- uitwerking van de plannen met de exploitant, demarcatie exploitant/ eigen investering
- aanvraag en afronden vergunningen traject

Inkomsten

1. Qua exploitatiemogelijkheden wordt geadviseerd breder te kijken dan de directe omgeving, wellicht is de leisure-markt belangrijker dan de zakelijke markt.
2. Pluspuntzoek snel een exploitant om mee te denken over zijn wensen
3. Profileren als fort-hotel Amstelhoek, d.w.z. een uniek concept in combinatie met ervaring in de natuur. Duurzaamheid is voor deze doelgroep minder belangrijk.

Financiering

4. Geadviseerd wordt om het voorkeursscenario verder uit te werken, dit goed te omschrijven en daarin de exploitatie achterwege te laten. Starten met een project-dictionary, uitsplitsen welk deel voor Fort University is en welk deel voor de te zoeken horeca-exploitant. Het beeld/ visie welke Fort University heeft op het vlak van karakteristiek van de plek, het fort en de sfeer goed vast leggen om een langdurige samenwerking te borgen. Belangrijk hierbij is om de vrijheden die een ondernemer graag ziet om succesvol te opereren niet te veel te beknotten. Hoe meer invloed van Fort University op de uitstraling en inrichting, hoe meer Fort University zelf moet investeren.
5. Geadviseerd wordt een lagere basis-investering en de horeca-exploitant meer mee te laten investeren.
6. In de exploitatie begroting zouden voor een eerlijke toedeling de rente kosten op eigen vermogen ook gerekend moeten worden. Daarnaast wordt geadviseerd de posten aflossing, afschrijving en onderhoud goed uit te splitsen cq te specificeren.

Subsidie

7. Voor de restauratie van het Fort is het mogelijk een restauratiesubsidie aan te vragen bij de provincie Utrecht. Tevens bestaat de mogelijkheid om een onderhoudssubsidie (BRIM) aan te vragen.
8. Naast subsidie bestaat er ook de mogelijkheid voor een laagrentende lening bij het nationaal restauratiefonds aan te vragen. De lening is gebaseerd op de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten. 70% van de fiscaal aftrekbare kosten kan laagrentend worden geleend. Als er een lening voor restauratie wordt afgesloten bestaan er ook mogelijkheden om investeringen in duurzaamheid te financieren.

Duurzaamheid

9. Er wordt gedacht aan een laagtemperatuur verwarming waarbij het water uit de fortgracht als energiebron kan dienen. Van belang is wel dat er in het oppervlaktewater enige stroming moet plaatsvinden om bevrozing van het water vlakbij het bronsysteem te voorkomen. Bij nadere uitwerking van het systeem moet dit meegenomen worden. Verwarming van de logeerplekken in het glacis zou wel middels een warmtepomp kunnen, dit is dan een extra investering.
10. Gezien de grote hoeveelheid zonnepanelen welke op het dak geplaatst kunnen worden is een verwarming op basis van elektra (i.p.v. bijv. gas) een zinvolle investering. Een warmtepomp-systeem past binnen dit beeld.
11. Een zeer interessante toepassing zou het "Solarus" systeem kunnen zijn. Dit systeem levert zowel elektriciteit als warmte met de zogenaamde Power Collector. Dit type zonnepanelen zijn 3x zo efficiënt als reguliere zonnepanelen.
12. Door medegebruikers (afnemers) en investeerders te zoeken binnen een bepaald postcodegebied (die van het fort), kan een korting worden gerealiseerd op te betalen energiebelasting. De investering dient dan middels een opstalrecht te berusten bij een nog op te richten rechtspersoon of CV. Deze zou dan fiscaal gebruik kunnen maken van de zogenoemde "postcoderoosregeling". Dit model kan leiden tot extra financiering en een korting in de exploitatie. Het verdient aanbeveling dit model verder te onderzoeken en uit te werken. Ook omdat dan wellicht een grotere capaciteit dan alleen ten behoeve van de erfpachter gewenst is.

Nazorg

Het Linie Expert Team kan, indien gewenst, ondersteuning bieden op het fiscale vlak, bij het onderzoeken naar subsidiemogelijkheden en bij een verdere uitwerking en precisering van de plannen.

Aanwezigen expertsessie

Naam	Rol / Organisatie
Mirjam Jansen-Schaap	Fort University / pachter
Gert Schaap	Fort University / pachter
Yvette Govaart	Financiën / COUP
Gerlof Menkveld	Energie Duurzaamheid / ATJ Beheer
Yorick Vlaar	Hospitality / HTC Advies
John Holtrust-Westerbeek	Bedrijfsontwikkeling / Fundamental concepts
Jeroen van der Meer	Fiscalist / Public Taks
Elke Huiskens	Coördinator LET / Provincie Utrecht
Erik van Tooren	Coördinator LET / Provincie Utrecht
Boudewijn van Langen	Projectleider LET / Restauratie / subsidie / TPAHG architecten
Martijn Jansen	Notulist / TPAHG architecten