



Fort Kudelstaart : Vervolg Haalbaarheidsonderzoek

Inleiding

Het Fort Kudelstaart maakt onderdeel uit van de stelling van Amsterdam en is een rijksmonument. Op dit moment wordt het Fort gebruikt door de stichting Vafamil (Vakantiefaciliteiten Militairen). De eigenaar van het Fort is het ministerie van Defensie, maar namens hen treedt het RVOB (Rijksvastgoed en Ontwikkelingsbedrijf) op als verkoper. Het RVOB (vroeger Domeinen) wil het Fort -vrij van huur- verkopen. De stichting Vafamil is de huur opgezegd en het huurcontract loopt per 1 oktober 2014 af.

Voor de gemeente is het Fort een interessante locatie waar de beoogde opwaardering van het Waterfront Aalsmeer sterk van kan profiteren. Beleefbaarheid en toegankelijkheid van het Fort zijn de belangrijkste doelstellingen die de gemeente heeft. Daarnaast spelen de recreatieve en cultuurhistorische waarden en duurzaamheid een belangrijke rol. De Gemeente Aalsmeer heeft een aantal onderzoeken uitgevoerd naar de haalbaarheid van een exploitatie van het Fort. Daarbij is vooral gekeken naar de mogelijkheden van versterking van de watersport en recreatie binnen de gemeente. Zie Bijlage 1: Eerste verkenning van de mogelijkheden van herontwikkeling van Fort Kudelstaart, Tenman/Bunker Q 2012.

Op basis van dit eerste onderzoek kan geconcludeerd worden dat een exploitatie alleen duurzaam gevoerd kan worden als er stevig geïnvesteerd wordt in het Fort (door private exploitanten en middels beschikbare subsidies) en als er een omzet gerealiseerd wordt die de kosten van onderhoud en beheer kan dekken. Deze variant is aangeduid als 'het Zeilfort'. Uit een aantal nadere verkennende onderzoeken bleek echter gelijktijdig dat er ook mogelijk risico's kleven aan verwerving van het Fort. Om een goed afgewogen besluit te kunnen nemen over de eventuele verwerving van het Fort en realisatie van 'Het Zeilfort', is daarom besloten een uitgebreider haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Dit voortgezet haalbaarheidsonderzoek naar de aankoop en exploitatie van Fort Kudelstaart bestaat uit een aantal sterk

samenhangende deelonderzoeken naar onder meer de bodemgesteldheid, de koopsom, de mogelijkheid om subsidies te verkrijgen, de mogelijkheden voor fysieke aanpassing aan de nieuwe functie en de investeringsbereidheid van private partners.



Stap 1: Onderzoek naar de financiële risico's van de geconstateerde bodemvervuiling.

De feitelijke sanering

De locatie is verdacht als gevolg van eerdere vondsten van explosieven. Er is inmiddels aanvullend onderzoek gedaan naar de daadwerkelijke aanwezigheid van explosieven. Zie Bijlage 2: rapport T&A survey. Dit onderzoek laat zien dat ten opzichte van de eerdere onderzoeken in de fortgracht beduidend minder explosieven gevonden worden. Dat resulteert in een veel positiever beeld van de kosten van sanering. De kosten van beveiligd baggeren komen volgens T&A survey op maximaal € 50.000. De kosten van storten van het residu kunnen dat bedrag wellicht nog verdubbelen. Dat impliceert dat er rekening gehouden moet worden met maximaal € 100.000 voor het ruimen van explosieven. Dit bedrag wordt nog geverifieerd door middel van een second opinion.

De dekking van de kosten van de sanering

Voor gemeenten is er voor het verwijderen van explosieven subsidie via het Ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) te verkrijgen.

De mogelijkheid om subsidie te verkrijgen voor het verwijderen van explosieven is complex vormgegeven. De gemeenten zijn voor dit doel in drie groepen onderverdeeld. Er is een kleine groep gemeenten die een vaste vergoeding krijgt, er is een groep van ca 40 gemeenten die als veelgebruikers worden aangemerkt (zogenaamde maatstafgemeenten) en de overige gemeenten. Aalsmeer valt (tot in 2014) in de groep veelgebruikers. Voor deze groep wordt er jaarlijks een bedrag toegevoegd aan de uitkering uit het gemeentefonds op basis van het aantal nieuwe woningen dat wordt gerealiseerd binnen de gemeente. De Gemeente Aalsmeer heeft op grond hiervan op dit moment een bedrag van ca € 300.000 beschikbaar voor dit doel. De kans is zeer groot dat Aalsmeer volgend jaar (2014) niet meer onder deze regeling valt. Daarvoor in de plaats komt een regeling die ertoe leidt dat 70% van de kosten word vergoed (door het ministerie van BZK) Omdat het Fort Kudelstaart pas op zijn vroegst in 2014 gekocht zal

worden is de kans bijzonder groot dat die 70 % regeling van toepassing zal zijn op het Fort .

In feite kan de gemeente het saneren van het Fort dan uit drie financieringsbronnen betalen :

1. Verlaging van de door het RVOB voorgestelde koopsom met de (voorziene) kosten van sanering.
2. Aanvraag van een subsidie (in 2014) om 70% van de kosten vergoed te krijgen.
3. Aanwending van de op dit moment in het gemeentelijke budget beschikbare middelen voor ruiming van explosieven.

Waarbij punt 1, 2 en 3 ook gedeeltelijk samen zouden kunnen vallen.

Conclusie risico's stap 1:

Risico's lijken zeer gering, de kosten zijn in beeld gebracht en de kosten kunnen grotendeels gedekt worden uit de aan te vragen vergoeding (70%) , voor het restant kunnen twee bronnen worden aangewend: de verlaging van de koopsom en het beschikbare budget (potje voor explosieven) van € 300.000. Mochten de kosten voor ruiming toch hoger worden dan begroot dan kunnen deze in mindering worden gebracht op de koopsom.

Sanering Fort Kudelstaart	70% BZK	Verlaging koopsom	Inzet huidige reservering
Kosten sanering ad € 100.000 max	€ 70.000	€ 30.000	Nog niet nodig



Stap 2 : De koopsom van het Fort; wat is markconform?

De koopsom is op dit moment nog niet scherp in beeld. Wat wil het RVOB voor Fort Kudelstaart hebben en hoeveel is de gemeente bereid te betalen? Daarbij spelen uiteraard achterstallig onderhoud, bodemvervuiling en toekomstige functie een essentiële rol.

Het RVOB heeft aangegeven nog ongeveer een jaar nodig te hebben om zelf een prijsvoorstel te kunnen maken omdat er door hen allerlei onderzoeken moeten worden uitgevoerd (zoals een bouwkundige opname).

Zij zijn zich bewust van het feit dat de eventuele aanwezigheid van explosieven en achterstallig onderhoud (van een Rijksmonument) een drukkend effect hebben op de prijs. Het RVOB heeft de gemeente uitgenodigd om, ingeval de gemeente het proces wil versnellen, zelf een voorstel voor de koopsom te doen. De gemeente heeft om een beeld te krijgen van de marktwaarde van het Fort een taxatierapport op laten stellen door Colliers, zie Bijlage 3. Hieruit blijkt dat het Fort zelf in feite geen waarde heeft gezien de staat van onderhoud en de functies die er – in de huidige staat – kunnen worden ingevuld. De jachthaven in de fortgracht vertegenwoordigt echter wel een waarde van ca € 300.000 (zonder rekening te houden met explosieven in de gracht). Gezien de rapporten die de gemeente nu reeds in huis heeft (monumentenwacht, taxatie en Reaseuro/T&A Survey) lijkt het een serieuze optie om zelf een prijsvoorstel te maken. Gezien de inhoud van het taxatierapport en het feit dat de bodemvervuiling daarin niet is meegenomen, zal het eerste bod niet boven de € 240.000 kunnen liggen.

Als de onderbouwing van dit bod wordt meegezonden aan het RVOB en tevens wordt voorzien van een toelichting dan mag worden aangenomen dat men begrijpt dat er niet veel meer betaald zal (kunnen) worden. Er zal echter alleen sprake kunnen zijn van een bod vanuit de gemeente als er concrete belangstelling is bij ondernemers om het Fort te exploiteren.

Conclusie risico's stap 2 :

Het risico van het doen van een aanbieding aan het RVOB lijkt, gezien de onderzoeken die verricht zijn, klein, mits de gemeente haar bod zeer laag houdt (nihil) en er concrete belangstelling is bij ondernemers om de exploitatie op zich te nemen en het Fort direct over te nemen van de gemeente. De gemeente dient er immers rekening mee te houden dat zij door de verwerving van het Fort een



stap neemt die niet geheel vrij van risico's is. De kosten van beheer en onderhoud en overige lasten komen vanaf dat moment voor rekening van de gemeente. In het vervolg van deze notitie zal worden aangegeven hoe deze risico's beheersbaar kunnen worden gemaakt.



Stap 3: Subsidies en mogelijkheden om bij te bouwen c.q. af te breken.

De provincie Noord- Holland heeft aangegeven dat er (via een zogenaamd Tenderproces) voor de restauratie van dit Fort rijkssubsidie zou kunnen worden aangevraagd aangezien het Fort een rijksmonument is. Deze tenders voor rijksmonumenten worden echter altijd zwaar overtekend. Er bestaat geen garantie op het verkrijgen van een dergelijke subsidie. De systematiek is zo opgebouwd dat aanvragers die slechts een laag percentage van de kosten indienen de grootste slagingskans hebben. In de afgelopen jaren lag het toekenningspercentage op ca 25%. Het risico dat slechts een klein gedeelte van de restauratiekosten subsidiabel zullen zijn is derhalve zeer groot.

Gedeputeerde Geldhof heeft in een direct gesprek met wethouder Van der Hoeven aangegeven dat zij zich zal inzetten voor dit project en dat de Provincie naast de Rijksgelden voor monumenten ook in het programmabudget zal kijken naar mogelijkheden. De beleefbaarheid van de stelling van Amsterdam op dit Fort en de publieke toegankelijkheid zijn immers belangrijke doelstellingen voor de provincie. De provincie begrijpt dat de afweging om het Fort aan te kopen wordt beïnvloed door het beschikbaar stellen van subsidie. De verwachting is uitgesproken dat er uiteindelijk een substantiële bijdrage (ca 50%) geleverd kan worden aan de restauratie van het Fort. In het concept uitvoeringsprogramma van de stelling van Amsterdam, zie Bijlage 4, is het Fort Kudelstaart met name genoemd. De Provincie heeft de gemeente ook geattendeerd op de mogelijke inzet van Stadsherstel Amsterdam N.V.

Overigens is de bovenbeschreven subsidie voor Rijksmonumenten aan te vragen door alle partijen (ook private partijen) die eigenaar (of erfpachter) zijn geworden zodat het in de lijn der verwachting ligt dat de subsidie pas in 2015 kan worden aangevraagd. De tenders kennen slechts één keer per jaar een inschrijving. De provincie heeft aangegeven dat samenwerking met Stadsherstel Amsterdam NV een goede werkwijze kan zijn , met name omdat zij betere subsidievoorwaarden kennen omdat zij zijn aangewezen als provinciale organisatie voor monumentenbeheer. Op dit moment kan echter nog niet met

zekerheid gesteld worden dat Stadsherstel deze rol op zich zou willen nemen, omdat daartoe een officieel verzoek moet worden beoordeeld door de Raad van Commissarissen van Stadsherstel.



Daarnaast is via de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) een zogenaamde BRIM- (Besluit Rijkssubsidiering Instandhouding Monumenten) subsidie aan te vragen. Deze subsidie is bedoeld voor onderhoud van monumenten en is gebaseerd op co-financiering. Beide subsidies (BRIM en Rijksmonumenten) mogen gelijktijdig worden aangevraagd en worden 'gestapeld'. De RCE is bereid om de gemeente te ondersteunen bij de BRIM-aanvraag.

Met de RCE is ook overleg gevoerd over wat met het Fort (als monument) mag en wat niet. De RCE geeft aan zeer goed te beseffen dat transformatie noodzakelijk is om een en ander exploitabel te kunnen maken. De te verlenen subsidies kunnen echter niet worden ingezet voor die transformatie, maar alleen voor behoud en restauratie. De RCE heeft gevraagd om in beeld te brengen welke delen van het Fort cultuurhistorische waarden hebben en welke niet (of minder). Een rapport over deze waarde is inmiddels gereed (Bunker Q) en is als Bijlage 5 toegevoegd.

Conclusie risico's stap 3:

Er bestaat een risico op het niet verkrijgen van subsidie voor een deel van de kosten van achterstallig onderhoud. Dat impliceert dat de markt en/ of de Gemeente nog geen zekerheid heeft over de benodigde middelen om het Fort in een meer of mindere mate opgeknapt te kunnen exploiteren.

Stap 4 :De markt

De eerste verkennende gesprekken met marktpartijen zijn gevoerd. Meerdere partijen hebben aangegeven zeer geïnteresseerd te zijn in het Fort en de exploitatie. Ondanks de crisis waarin met name vastgoedexploitatie zich bevindt waren er voor deze ontwikkeling zeer veel positieve reacties. Zie bijlage 6, verslag marktconsultatie.

Dit zijn zowel partijen die een deel van het Fort willen invullen (als huurder) als partijen die het geheel als belegger willen overnemen van de gemeente en het Fort vervolgens stap voor stap (gezamenlijk) willen ontwikkelen. Ook Stadsherstel NV heeft zich geïnteresseerd getoond.

De functies die inmiddels in beeld zijn gekomen zijn :

- Horeca
- Jachthaven
- Zeilwedstrijden
- Zeilschool
- Botenbouw (ambachtelijk)
- Retail (Watergerelateerd en/of Food)
- Kantoor (WZW en Watersportverbond)
- Verblijfsrecreatie in drijvende units en/of in het Fort zelf



Al deze functies kunnen naast elkaar op het Fort bestaan en kunnen elkaar versterken. Ook lijken partijen die zich hebben gemeld elkaar te kunnen versterken. Investeerders uit Aalsmeer alsmede investeerders in drijvende recreatiewoningen en havenexploitanten hebben geopperd eventueel het Fort te willen kopen en exploiteren. Zij kunnen zo de handen ineenslaan om het geheel op te tillen naar het gewenste niveau.

In het vervolgtraject zal met de markt gezamenlijk moeten worden gekeken naar de conceptuele invulling en de wijze waarop een en ander tot stand zou kunnen komen. Daarbij wordt door de meeste partijen uitgegaan van een groeimodel (stap voor stap functies toevoegen). Om dit te organiseren is een stevige inzet van de gemeente (als partner) in het voortraject echter wel wezenlijk. Er zal samengewerkt (en onderhandeld) moeten worden. Er zal gewerkt moeten worden aan zowel de inhoud als aan de randvoorwaarden en het proces. Pas als duidelijk is dat het Fort verworven kan worden zonder financiële risico's voor de gemeente en tegelijkertijd de doelstellingen van de gemeente kunnen worden gerealiseerd zal tot aankoop kunnen worden overgegaan. De kosten van de benodigde inzet zal de gemeente kunnen verhalen middels de koopsom. Zie Bijlage 6 voor een verslag van de gevoerde gesprekken.

Een afweging: Rol en betrokkenheid van de gemeente

Het zal duidelijk zijn dat het op dit moment lastig is om uit bovenstaande punten een harde conclusie te trekken en nu direct te besluiten om het Fort te kopen, zonder dat er aan de achterkant harde afspraken over zowel inhoud als financiën zijn vastgelegd. De gemeente kan niet zonder onoverzichtelijke risico's de verplichting op zich nemen om het Fort te kopen en op te knappen. De markt zal eerst commitment moeten afgeven.

De kosten voor restauratie zullen immers in de orde van grootte van 2 miljoen euro liggen terwijl slechts een deel daarvan subsidiabel zal zijn. De gehele restauratie hoeft niet bij het begin van de exploitatie uitgevoerd te zijn, maar het lijkt wel logisch om de eventueel beschikbare subsidies daarvoor zoveel mogelijk aan te wenden. Daarnaast zal er ook substantieel bijgebouwd moeten worden om de beoogde nieuwe functies allemaal te kunnen huisvesten. In de huidige markt lijkt het onlogisch als de gemeente daarin een financieel risico zou nemen.

De gemeente wil haar beleidsdoelstellingen voor het Fort (beleefbaarheid, openbaarheid, duurzaamheid, recreatie en watersport) graag realiseren, maar wenst dat te doen in samenwerking met de markt en zonder grote investeringen van haar kant. De uitgevoerde marktconsultatie laat zien dat er grote belangstelling bestaat in de markt voor dit Fort, zowel op niveau van invulling van functies als op het niveau van investeerders/beleggers. Vormgeving van bovengenoemd commitment lijkt derhalve een haalbare zaak.



Welke rol kan de gemeente gezien het bovenstaande in dit traject kiezen om haar doelen te bereiken? Kan middels de publiekrechtelijke kaders, aangevuld met een privaatrechtelijke overeenkomst, geborgd worden dat het Fort toegankelijk blijft voor iedereen en dat het de beoogde functie krijgt in de recreatieve sfeer? Of is het daarvoor noodzakelijk dat de gemeente eigenaar blijft van het Fort? De afweging die de gemeente moet maken gaat over risico's en kansen. Over zeggenschap, regie en financiële betrokkenheid.

3 mogelijkheden, 3 aspecten

Als de Gemeente aan een private exploitant de exploitatie van het Fort Kudelstaart wil overdragen dan dient daar een juridische basis voor te bestaan.

Om een gedegen afweging te kunnen maken tussen de drie mogelijkheden beschouwen we huur, erfpacht en verkoop op de volgende aspecten :

1. -regie
2. -risico
3. -aanvangsinvestering

1. Regie

Met betrekking tot de toekomst van het Fort Kudelstaart hecht de gemeente er belang aan dat de doelstellingen die zij heeft ook worden bewaakt en gerealiseerd. Het kan niet zo zijn dat na een aantal jaren het Fort niet meer openbaar toegankelijk is en er geen directe link meer bestaat met de watersport. De vraag is of het bestemmingsplan daartoe voldoende garantie biedt of dat er op privaatrechtelijk niveau "extra" maatregelen moeten worden genomen om dit te bewaken.

Als verhuurder of als verstrekker van het recht van erfpacht houdt de gemeente iets meer regie op de toekomst van het Fort dan wanneer het Fort zal worden verkocht. De gemeente blijft dan immers als eigenaar direct betrokken bij het Fort en zal daarnaast haar publiekrechtelijke taken blijven vervullen.



Huur:

Een huurovereenkomst levert een vrij directe relatie tussen de huurder en de verhuurder op. De verhuurder verstrekt een goed functionerend object aan de huurder en zij maken gezamenlijk afspraken over de wijze waarop het verhuurde mag worden gebruikt. De wet regelt overigens vrij veel op dit gebied, zodat de verhuurder niet al te veel beperkingen mag opleggen aan de huurder bij het dagelijks gebruik van het gehuurde.

Door de directe relatie tussen de twee betrokken partijen is er echter wel een goed toezicht mogelijk en kan bij overtreding van gemaakte afspraken adequaat worden gereageerd door de verhuurder.

Erfpacht:

Ook middels een erfpachtcontract kan de gemeente invloed uitoefenen op het gebruik van het Fort. Bij erfpacht is de betrokkenheid van de eigenaar echter al minder groot. Hij stelt in principe grond ter beschikking en laat (in dit geval) de opstallen (en de restauratie) over aan de erfpachter. Een erfpachtcontract dat in combinatie met een bestemmingsplan een bepaald gebruik toestaat is een beproefde wijze om enige invloed te behouden op het Fort zonder al te veel risico's in financiële zin.

Verkoop:

Tijdens het planproces dat de gemeente gezamenlijk met de marktpartijen doorloopt kan de gemeente sturen op kwalitatieve randvoorwaarden zodat er een plan resulteert dat door iedereen wordt gedragen. De afspraken die worden gemaakt worden vervolgens vastgelegd in de verkoopkomst. Hoewel de rechtszekerheid hierbij wel iets minder ver gaat dan bijvoorbeeld bij een erfpachtovereenkomst of een huurovereenkomst kunnen, middels een goed bestemmingsplan en de bescherming die het Fort geniet als Rijksmonument, de meeste essentiële zaken wel geregeld worden.

Het daadwerkelijke verschil tussen de contractvormen is dus kleiner dan men op het eerste gezicht verwacht. Handhaving van het bestemmingsplan is voor wat betreft de functies die op het Fort zullen worden toegevoegd het belangrijkste handvat. Ook als we kijken naar de openbaarheid van het terrein biedt het bestemmingsplan voldoende houvast. In een huur- of erfpachtcontract kunnen wel aanvullende regels worden gesteld over bijvoorbeeld onderhoud en gebruik, maar gezien de investering die private partijen in het Fort zullen moeten doen kan er vanuit worden gegaan dat zij e.e.a. goed zullen onderhouden. Lastiger wordt het als we kijken naar een functie als retail. In eerste aanleg zou men daar kunnen denken aan bepaalde segmenten (watersport en food bijvoorbeeld), maar het zal niet eenvoudig worden dit te

handhaven. Als er later toch een kledingzaak op het Fort wordt geopend wil de gemeente dat dan kunnen tegenhouden? Dat lijkt in de huidige tijd niet aannemelijk. Er wordt nu juist gevraagd om meer flexibiliteit om zaken haalbaar te maken. Uiteraard dienen er vooraf wel goede afspraken te worden gemaakt over de wijze van exploitatie en het voorkomen van overlast, maar dat kan in feite in alle gevallen (zowel bij huur als bij erfpacht of koop) worden gegarandeerd.



2. Risico

Huur:

Als de gemeente het Fort wenst te verhuren dan zal eerst een forse investering gedaan moeten worden om het achterstallig onderhoud weg te werken. De verstrekking van subsidies voor dit doel is uitermate onzeker en bovendien begrensd tot ca 50% van de benodigde middelen.

De gemeente loopt het risico dat –na de benodigde investering– de huurder financiële problemen krijgt en een nieuwe huurder gezocht moet worden.

Erfpacht:

In een erfpachtsituatie blijft er voor de gemeente ook een risico bestaan op insolventie van de erfpachter. Dit risico is echter veel kleiner omdat de gemeente minder heeft geïnvesteerd en de te betalen Canon beduidend lager zal zijn dan de huursom. Desondanks heeft de gemeente wel een verantwoordelijkheid in het kader van het beheer en het onderhoud van het Fort en als daar op enig moment geen inkomsten tegenover staan zal de gemeente daar voor moeten opdraaien.

In een huursituatie zal een exploitant geen grote bedragen kunnen investeren in het Fort. Bij erfpacht kan dat alleen indien het erfpachtcontract een lange looptijd heeft en er een regeling in wordt opgenomen over vergoeding van een deel van de investeringen.

Verkoop:

Verkoop geeft een heel andere dynamiek. De gemeente verdwijnt uit beeld en heeft na de eigendomsoverdracht geen financiële risico's meer. Wel zou een politiek risico kunnen optreden indien de exploitant failliet gaat en het Fort moet worden verkocht (door de curator). Zoals hierboven als betoogd is, kan de inhoudelijke kant van dat risico grotendeels worden afgedekt door het bestemmingsplan en het gezamenlijk doorlopen van de planontwikkeling.



3. Aanvangsinvestering

Huur:

Het verhuren van het Fort als Zeilfort zal een grote investering vergen, die in een huursituatie door de gemeente als eigenaar moet worden opgebracht. Ook het opdrachtgeverschap voor de renovatie en de uitbreiding van het Fort zal dan in handen van de gemeente komen te liggen. Het exploiteren van een Fort past niet binnen de kerntaken van een gemeente en het risico op tegenvallers en leegstand lijkt in de huidige tijd voor de gemeente te groot en bovendien kan de vraag gesteld worden of de gemeente zo ver moet gaan om haar beleid te realiseren.

Erfpacht:

In een erfpachtsituatie hoeft de gemeente minder te investeren. De gemeente stelt het Fort dan in feite ter beschikking in haar huidige vorm, maar geeft de exploitant waar nodig -en in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan- een opstalrecht. De exploitant kan dan immers zelf –zonder al te veel risico- investeren in het Fort. Banken en andere financiële instellingen zijn echter minder toeschietelijk in een erfpacht situatie dan bij volledig eigendom, waardoor financiering lastiger wordt. De lengte van het erfpachtrecht speelt daarin een belangrijke rol.

De oplossing van eventuele parkeerproblematiek in de toekomst zou in deze situatie een lastig dilemma kunnen opleveren voor de gemeente.

Verkoop:

Bij een verkoop aan een exploitant hoeft de gemeente niet uit eigen middelen te investeren. De exploitant kan zelf een subsidie-aanvraag kunnen doen en met de aldus verkregen middelen het Fort kunnen opknappen.

Ook toekomstige ontwikkelingen zijn dan in alle gevallen voor de exploitant.

De resultaten zijn samengevoegd in een simpel matrixmodel.

	verhuur	Erfpacht	Verkoop
Regie	veel	Voldoende	Voldoende
Risico	hoog	Matig	Laag
aanvangsinvestering	Zeer hoog	Laag	Laag

Uit het bovenstaande blijkt dat door de acceptatie van iets minder grip op de toekomst van het Fort, zowel de benodigde investeringen als het risicoprofiel van de gehele operatie beduidend positiever kunnen worden ingeschat.



Conclusie

Het geheel resulteert in twee keuzemogelijkheden voor de gemeente.

- 1 Zware betrokkenheid door eigenaar te worden en te blijven en het Fort te verhuren of te verpachten. Indien naar deze optie gekeken zou worden levert erfpacht beduidend minder risico's op dan huur.
- 2 Verkoop (met voorwaarden) aan de markt na aanpassing van het bestemmingsplan en gezamenlijke concept-ontwikkeling met de markt (de gemeente treedt op als sparring partner tijdens het ontwikkeltraject).

Geadviseerd wordt om bij aankoop van het Fort te kiezen voor model 2 om te voorkomen dat er (te) grote financiële risico's ontstaan voor de gemeente. Aangezien de vroegst mogelijke datum van levering 1 oktober 2014 is, kan het vervolgtraject nader onderzocht worden met de geïnteresseerde marktpartijen en met Stadsherstel. Stap voor stap kan in 2014 de contractering worden voorbereid en het planologische traject worden opgestart.

Voor wat betreft het financiële risico dat de gemeente loopt kan nog worden gesteld dat de door de gemeente te maken plankosten in de koopsom kunnen worden opgenomen. Tijdens de marktconsultatie is door marktpartijen geopperd om de extra kosten die de gemeente maakt om in 2014 gezamenlijk het concept uit te werken en contracten af te sluiten ook bij de koopsom op te tellen. De gemeente zou, als bovenstaande condities ongewijzigd blijven, het Fort (aan de markt) kunnen aanbieden voor ca € 540.000.

	Opbrengsten	Kosten
Koopsom		€ 240.000
Explosieven ruimen	€ 100.000 (per saldo nul)	€ 100.000
Plankosten en begeleidingskosten gemeente		€ 200.000
Totaal		€ 540.000



Vervolg

Als voor een dergelijk traject gekozen wordt, dan dient de gemeente;:

1. Heldere randvoorwaarden op te stellen voor de exploitatie van het Fort en intensief aan de slag te gaan met private kandidaten.
2. Private partners te selecteren waarmee zij dit traject wenst te doorlopen
3. De planologische mogelijkheden vast te leggen in een nieuw bestemmingsplan.
4. De explosieven te verwijderen.
5. Het Fort te kopen van het RVOB.
6. Het Fort door te verkopen aan de private partij(en) die door de gemeente is/zijn geselecteerd of aan Stadsherstel .

Marktpartijen hebben reeds aangegeven dat zij de betrokkenheid van de gemeente bij dit proces essentieel vinden en liever een hogere koopsom betalen dan te moeten werken met allerlei onzekerheden en onduidelijke mogelijkheden met het Fort. Met de gemeente als faciliterende partner kan dit project een succes worden. De financiële risico's zullen echter niet door de gemeente gedragen kunnen worden. Marktpartijen hebben ook aangegeven dat zij eenvoudiger de aankoop en de verbeteringen van het Fort kunnen financieren als zij eigenaar worden van het Fort, dan wanneer zij slechts pachter of huurder worden.

Tot slot : Van belang is in dit kader ook het aanbestedingsrecht en de regelgeving op het gebied van staatssteun. De koopsom zal marktconform moeten zijn en er zal ook geen overheidsopdracht in het proces verwerkt mogen zitten voor een bedrag boven de daartoe gestelde grenzen.

Verder is juiste communicatie essentieel voor het welslagen van dit project.

Lijst van Bijlagen

1. Eerste verkenning van de mogelijkheden van herontwikkeling van Fort Kudelstaart , Bunker Q/Tenman , november 2012
2. Rapport aanwezigheid munitie, T & A Survey, augustus 2013
3. Taxatierapport, Colliers, september 2013
4. Tekst concept uitvoeringsprogramma, provincie Noord-Holland, augustus 2013
5. Cultuur historische verkenning, Bunker Q, juni 2013
6. Verslag marktconsultatie Fort Kudelstaart, gemeente, september 2013

