

STARTNOTITIE LINIE EXPERT TEAM
Fort bij Uithoorn
6 juli 2017

Inhoud

Aanleiding.....	3
Probleemstelling.....	3
Achtergrond informatie.....	3
Plan van Aanpak	4
Vorbereiding en huiswerk	4
Casus team en betrokkenen.....	4
Agenda expertsessie.....	5
Bijlage(n).....	5

Aanleiding

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

Er is door Fort University een bedrijfsplan opgesteld met een begroting van de investeringen, tevens is een inschatting gemaakt van de diverse te verwachten huurinkomsten.

Probleemstelling

Algemeen

Fort University wil graag advies over de gekozen denklijn in het bedrijfsplan.

Financieel:

- Zijn de veronderstelde inkomsten reëel in de markt?
- Wat zou de beste investering-// financieringsstructuur zijn?
- Welke mogelijkheden zijn er voor subsidie en financieringsvormen?

Duurzaamheid

- Duurzaamheid is een grote wens/ uitgangspunt hoe kan dit het beste gerealiseerd worden?
- Kan er een inschatting gemaakt worden van de extra investering voor de duurzaamheidsmaatregelen?

Achtergrond informatie

Het fort is eigendom van Staatsbosbeheer

Fort University Nederland B.V. is sinds 2000 pachter van Fort bij Uithoorn, de pacht betreft een periode van 50 jaar.

Fort University wil het Fort restaureren en herontwikkelen. Het bedrijfsplan bestaat uit 2 delen, 1 deel is museaal met een evenemententerrein, speeltuin en beheerderswoning het andere deel bestaat uit een herontwikkeling tot hotel/restaurant/zaalverhuur.

In dit plan is Fort University de ontwikkelaar voor beide delen, en worden de inkomsten gegenereerd uit verhuur van het hotel, het restaurant, de zaal en de diverse evenementen.

In de bijlage is de begroting opgenomen, tijdens de intake is er reeds aanvullende informatie beschikbaar gesteld.

De begroting aan de investeringskant is exclusief BTW, de begroting aan de inkomstenkant is inclusief BTW.

De restauratie-/ onderhoudskosten zijn niet geheel meegenomen in het investeringsoverzicht. Dit zal het investeringsbedrag ca. € 600.000,- verhogen. Mogelijk kan dit door restauratie subsidie deels gecompenseerd worden.

De 2 woningen maken deel uit van het concept. Aan de inkomstenkant kan hiervoor ca. € 24.000,- aan huurinkomsten kunnen worden toegevoegd.

Verdere achtergrond informatie is in de bijlagen te vinden.

Graag allemaal kennis nemen van de bijlage, Fort hotel bedrijfsplan 9 juni 2017

Plan van Aanpak

Planning	Datum
Intake	6-7-2017
Projectleider en de gebiedsmakelaar voeren verdiepend gesprek met aanvrager	
Vorbereiding expertsessie	
Projectleider verstuurt startnotitie met huiswerk	7-7-2017
Experts bereiden sessie individueel voor	10-7-2017
Experts bekijken locatie	20-7-2017
Projectleider stuurt agenda expertsessie uit	7-7-2017
Expertsessie	20-7-2017
Adviesnotitie	
Projectleider stelt adviesnotitie op n.a.v.de Expert Sessie	27-7-2017
Experts voorzien projectleider van feedback op adviesnotitie	Voor 25-08-2017
Nazorg en evaluatie	
Projectleider en gebiedsmakelaar bespreken adviesnotitie met aanvrager	31-08-2017
Projectleider stuurt evaluatie naar experts	07-09-2017

Vorbereiding en huiswerk

Vorbereiding van deze casus bestaat uit het bestuderen van deze notitie en de bijlagen.

Jeroen is mogelijk aanwezig ik heb hem advies gevraagd hoe dit bedrijfsplan fiscaal gezien het beste kan worden ingestoken.

Yorick en John graag een analyse naar haalbaarheid van de exploitatie en mogelijke aandachtspunten cq. Optimalisatie punten.

John, BOEI heeft een uitgebreid onderzoek gedaan naar meerdere concepten. Het huidige plan is daar mede uit voort gekomen. Zou jij kennis willen nemen van deze oplegnotitie? Hoe verhoud het huidige plan zich ten opzichte van de doorgerekende voorstellen in de oplegnotitie?

Mark graag een inschatting van de energievraag van het concept, kunnen er uitgangspunten voor het installatie concept opgezet worden?

Casus team en betrokkenen

Naam	Rol / Organisatie
Yvette Govaart	Financiën / COUP
Mark Lamers	Energie Duurzaamheid / ATJ Beheer
Yorick Vlaar	Hospitality / HTC Advies
John Holtrust-Westerbeek	Bedrijfsontwikkeling / Fundamentele concepten
Jeroen van der Meer	Fiscalist / Public Tax
Elke Huiskens	Coördinator LET / Provincie Utrecht
Erik van Tooren	Coördinator LET / Provincie Utrecht
Boudewijn van Langen	Restauratie / subsidie / TPAHG architecten

Agenda expertsessie

10.45 uur ontvangst
11.00 uur start programma met introductie door Mirjam Schaap
11.30 uur rondleiding over een deel van het Fort
12.00 uur Brainstorm concept en duurzaamheid
13.00 lunch
13.30 uur Brainstorm financiën
14.30 uur Wrap -up conclusies
15.00 uur einde programma

Bijlage(n)

Verslag bouwplanoverleg
Ruimtelijke onderbouwing
Begroting ontwikkelingen Fort Amstelhoek
Financiële paragraaf van Fort Uithoorn (als onderlegger van de begroting)
Fort Hotel bedrijfsplan 9 juni
Intern notitie GS juni 2017\
Plankaart
Poster Uithoorn (visuele planpresentatie)
Toelichting en vragen LET 21 juni