

BIJLAGE 1: ACHTERGRONDINFORMATIE ONTWIKKELING FORT KUDELSTAART 2025

Uitgangspunten en scenario's voor de ontwikkeling



Datum: 15 mei 2025

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Uitgangspunten aankoop fort in 2014.....	3
1.2	Ervaringen met de ontwikkeling scenario zeilfort	4
1.2.1	Parkeren en ondergrondse parkeergarage	4
1.2.2	Huidige plattegrond Fort bij Kudelstaart	4
2	UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING FORT	6
2.1	Mate van beleefbaarheid en (openbare) toegankelijkheid	6
2.2	Mate van financiële zelfstandigheid fort	7
2.3	Kleinschaligheid	8
2.4	Mate van regie op het fort	8
3	TOELICHTING FINANCIËN SCENARIO'S	10
3.1	Huidige instandhouding.....	10
3.2	Verkoop aan een private partij.....	10
3.3	Verkoop aan een POM	11
3.4	Uitgifte in erfpacht.....	12
3.5	Behoud eigendom fort met verhuur of bruikleen van het fort	13
3.5.1	Casco <i>verhuur</i>	14
3.5.2	Reguliere maatschappelijke verhuur met installaties onder kostprijs	14
3.5.3	Fort als onderdeel van de openbare ruimte met maatschappelijk gebruik	15
	Bijlage 1: gegeven uitgangspunten	16
B1.1	Cultuurhistorische uitgangspunten.....	16
B1.2	Wet- en regelgeving	16
B1.3	Huidige omgevingsplan (bestemmingplan Uiterweg Plasoevers 2005)	16
	Bijlage 2: Onderhoud en jaarlijkse instandhoudingskosten Fort Kudelstaart	18
B2.1	Huidige boekwaarden	18
B2.2	Meerjarig onderhoudsplannen (mjop)	18
B2.3	Subsidies.....	19
	Bijlage 3: bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005.....	20
	Bijlage 4: plattegrond huidige situatie Fort bij Kudelstaart.....	20

1 INLEIDING

In dit rapport wordt achtergrondinformatie gegeven over de uitgangspunten en scenario's. De uitgangspunten gelden voor de toekomstige bestemming van het fort.

In paragraaf 1.1 wordt ingegaan op de in 2014 gehanteerde en bij de aankoop en door de raad meegegeven uitgangspunten voor herontwikkeling. Onder paragraaf 1.2 worden de ervaringen met de tender uit 2016 en Zeilfort Kudelstaart B.V. samengevat om daar lering uit te trekken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de te wegen uitgangspunten voor de herontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de financiële aspecten van de scenario's.

1.1 Uitgangspunten aankoop fort in 2014

De aankoop van het fort gaf de gemeente de kans dit erfgoed duurzaam te behouden, meer toegankelijk te maken voor inwoners en het watersport karakter te behouden. Echter, de noodzakelijke renovatie en het toekomstig beheer en onderhoud vergen een grote investering en hoge jaarlijkse lasten. In 2014 was de gedachte dat de ambities van de gemeente het best konden worden verwezenlijkt door een (markt)partij te contracten die het fort zou ontwikkelen en daarbij de investeringen voor renovatie en onderhoud kon dragen. Bij een eerste verkenning van de mogelijkheden¹ zijn destijds twee randvoorwaarden meegegeven die omschreven zijn als uitgangspunten:

- a) het fort moet beleefbaar / toegankelijk zijn;
- b) het fort moet financieel zelfstandig kunnen functioneren.

In het door Tenman in oktober 2013 opgeleverde haalbaarheidsonderzoek is de vraag gesteld welke rol de gemeente bij realisatie van de bestemmingen wenst te nemen. Hierbij zijn in het haalbaarheidsonderzoek drie scenario's (huur, erfpacht en verkoop) op drie aspecten (regie, risico en aanvangsinvestering) afgezet in onderstaande matrix:

	<u>Verhuur</u>	<u>Erfpacht</u>	<u>Verkoop</u>	..
<u>Regie</u>	veel	Voldoende	Voldoende	.
<u>Risico</u>	hoog	Matig	Laag	.
<u>Aanvangsinvestering</u>	Zeer hoog	Laag	Laag	.

Zou je voor verhuur kiezen, dan heb je veel regie, maar is het risico hoog en draag je ook de lasten van de zeer hoge aanvangsinvestering.

Op 9 januari 2014 heeft de gemeenteraad onder andere besloten om **“De ambitie te onderschrijven om van het Fort een icoon voor de watersport in Aalsmeer te maken door de beleefbaarheid te vergroten en derhalve een voorkeur uit te spreken voor realisatie van scenario 3 Zeilfort”** uit het haalbaarheidsonderzoek. Vervolgens heeft op 20 april 2016 de gemeente op TenderNed een aankondiging gepubliceerd van de Europese aanbesteding 'Exploitatie en Beheer Fort Kudelstaart'.

Consoliderende en cultuurhistorische restauratie

Een financieel uitgangspunt was dat de gemeente een consoliderende restauratie van € 550K zou uitvoeren en de ontwikkelaar verantwoordelijk was voor de cultuurhistorische restauratie van € 2,25 mln. (prijsspeil 2015) van het fort. Op 17 maart 2017 is deze tender gegund aan Zeilfort Kudelstaart B.V.. In de tender en in de Samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente zich verplicht om medewerking te verlenen aan de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

¹ eerste verkenning van de mogelijkheden van herontwikkeling van Fort Kudelstaart van BunkerQ en Tenman d.d. 9 november 2012

1.2 Ervaringen met de ontwikkeling scenario zeilfort

De ervaringen met de ontwikkeling van het zeilfort scenario kunnen mede op basis van het gesprek met de vorige ontwikkelaar als volgt worden samengevat:

- de jachthaven en de watersport levert buiten de facilitaire kosten geen financiële bijdrage aan de instandhouding of het wegwerken van het achterstallig onderhoud van het fort. De financiële inkomsten uit de watersport zijn onvoldoende om een bijdrage te leveren aan het (achterstallig) onderhoud.
- de indeling van het fortgebouw kent veel beperkingen en is niet goed functioneel te gebruiken om de gewenste beleefbaarheid te komen. Een fysieke uitbreiding met bruikbare ruimten is noodzakelijk gebleken. Dit wordt in paragraaf 1.2.2 nader toegelicht.
- de concept erfpachtovereenkomst met een looptijd van 30 jaar levert voor de ontwikkelaar veel beperkingen op.
- De voorgeschreven eis om het parkeren op eigen terrein op te lossen leidt in combinatie met de geëiste financiële zelfstandigheid van het fort tot hoge kosten van de ondergrondse parkeergarage.
- Er is veel vocht in het fort door de hoge waterstand van de ondergrondse waterkelders die niet meer in gebruik zijn (als drinkwatervoorziening) en de lage ventilatiegraad.

De beperkingen van erfpacht zijn destijds ook in de gehouden marktconsultatie door verschillende ondernemers benoemd. Het is in geval van erfpacht zeker met de beperkte looptijd moeizaam om de benodigde investeringen te financieren.

Het is van belang om het vraagstuk parkeren en de huidige plattegrond nader te belichten.

1.2.1 Parkeren en ondergrondse parkeergarage

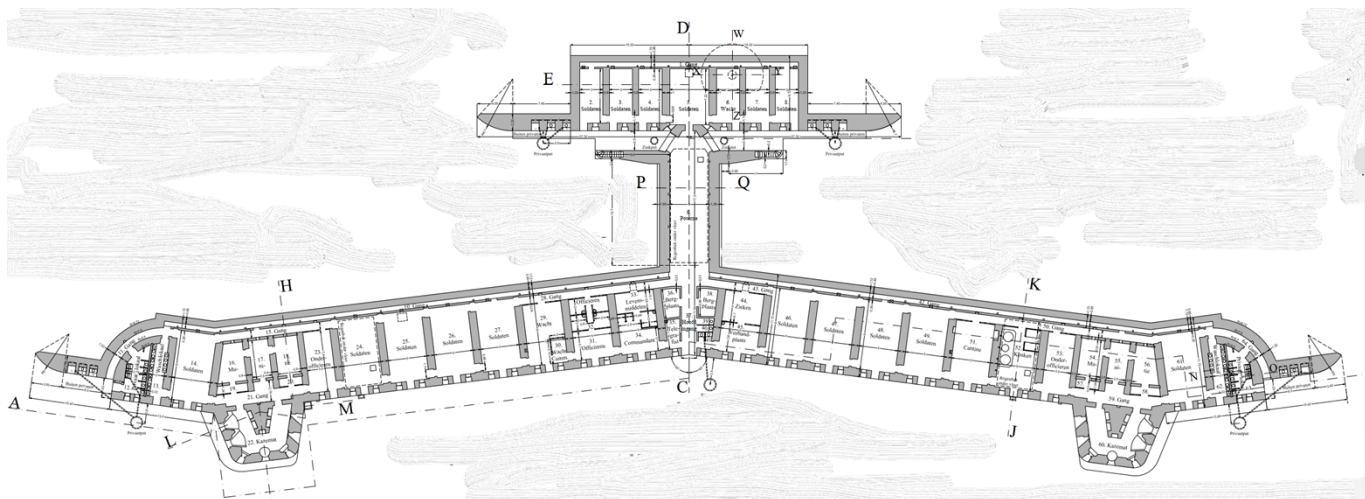
Bij de tender van het zeilfort heeft de gemeente voorgeschreven dat het parkeren op de eigen kavel dient te worden opgelost, wat tot de toepassing van de ondergrondse garage heeft geleid. Op maaiveldniveau is maar een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig en kan dat aantal beperkt worden uitgebreid.

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016, waarbij een jachthaven een parkeernorm kent van 0,6 parkeerplaats. Op zondagmiddag wordt voor de jachthaven de hoogste bezetting verwacht en leidt dat bij de huidige 122 ligplaatsen tot een parkeervraag van 73 parkeerplaatsen. De benodigde parkeervraag hangt ook samen met de uitgangspunten. Hoewel de grootste parkeerdruk van de jachthaven in het weekeinde ontstaat, heeft dit ook gevolgen voor de werkdagen in de middag.

Bij de invulling van het fort zal er dus door de ontwikkelaar een oplossing voor het parkeervraagstuk gevonden moeten worden. Het is op basis van de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 mogelijk om van de vastgestelde parkeernorm af te wijken als dat onderbouwd wordt door een goed mobiliteits- en bereikbaarheidsplan en een goed verhaal waarom er met minder parkeerplaatsen kan worden volstaan en hoe overlast voorkomen wordt.

1.2.2 Huidige plattegrond Fort bij Kudelstaart

Om mede aan het uitgangspunt beleefbaarheid en openbare toegankelijkheid invulling te kunnen geven binnen het scenario zeilfort is een fysieke uitbreiding met bruikbare ruimten noodzakelijk gebleken. De huidige indeling van het fort bestaat uit veel kleine ruimtes met een portier als enige ruimte die wat groter is, maar geen daglicht kent. Het fort heeft nagenoeg geen ruimtes die voor bijeenkomsten zijn te gebruiken en waarin meerdere mensen tegelijk het fort kunnen wat langer kunnen beleven. De onderstaande plattegrond in een afzonderlijk bestand toegevoegd.



2 UITGANGSPUNTEN VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING FORT

In de brief van 14 mei 2024 waren drie scenario's telkens in beeld (verkoop, uitgifte in erfpacht of behoud van eigendom met verhuur). De verkoop aan een Professionele Organisatie voor Monumentenzorg (POM) is daar als vierde scenario aan toegevoegd, wat feitelijk een variant is op het verkoopscenario. Bij het behoud van de eigendom is het fort onderdeel laten zijn van de openbare ruimte als vijfde scenario aan te merken. De keuze voor een bepaald scenario is in grote mate afhankelijk van de gewenste uitgangspunten voor de toekomst van het fort.

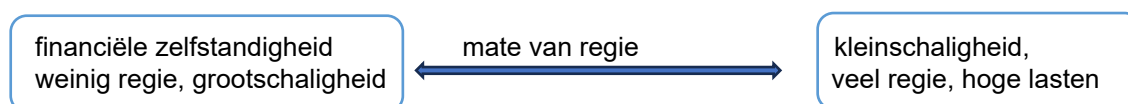
Er zijn een tweetal gegeven uitgangspunten waaraan altijd voldaan dient te worden, namelijk de cultuurhistorische uitgangspunten en de wet- en regelgeving. In bijlage 1 is daarvan een korte toelichting te vinden.

Op basis van de huidige ervaring kan vastgesteld worden dat er behoorlijke financiële lasten zijn gemoeid met de instandhouding, waarvan in zie bijlage 2 een overzicht is gegeven.

Hieronder volgt een korte behandeling van de uitgangspunten waarin de ervaring met de vorige tender is meegenomen.

De uitgangspunten houden verband met elkaar. Zo geldt bijvoorbeeld dat een hoge mate van financiële onafhankelijkheid van het fort ten opzichte van de gemeente zal leiden tot meer grootschaligheid. Bij een keuze voor kleinschaligheid leidt dit dus juist tot een meer financiële afhankelijkheid en dus tot hogere financiële lasten voor de gemeente.

De bovenstaande uitgangspunten zijn schematisch op de volgende wijze weer te geven:



2.1 Mate van beleefbaarheid en (openbare) toegankelijkheid

Dit uitgangspunt gaat over de mate waarin het mogelijk moet zijn dat het fort door publiek te beleven is. De beleefbaarheid en (openbare) toegankelijkheid (verder beleefbaarheid) is zoals genoemd in 2014 als een belangrijk uitgangspunt gehanteerd. Met de ontwikkeling van een zeilfort zou ook een bijdrage worden geleverd aan de watersport- en de recreatiemogelijkheden, wat de infrastructuur voor het toerisme ten goede komt.

Het karakterprofiel van het scenario zeilfort, is destijds in het haalbaarheidsonderzoek als volgt beschreven:

*In dit scenario zou een **fort moeten ontstaan dat jaarrond bol staat van de energie**. Het is een fort dat zindert van de activiteiten. Het wordt optimaal getransformeerd om het nieuwe gebruik te faciliteren. Het is het neusje van de zalm in alle facetten. Modern leven met sporten in een maatschappelijk en ecologische verantwoorde omgeving staat centraal. Waardering voor dat wat was, maar de blik is gericht op de toekomst.*

De beleefbaarheid kan afzonderlijk worden bepaald voor het fortgebouw en voor de jachthaven. De beleefbaarheid kan als noodzakelijk, gewenst of als geen uitgangspunt worden gewogen.

Met behoud van de jachthaven en de havenfunctie blijft het fort in ieder geval toegankelijk voor ligplaatshouders. De jachthaven is niet monumentaal en geen onderdeel van het oorspronkelijk monument, maar wel een bijzonder kenmerk van het huidige fort bij Kudelstaart aan de Westeinderplassen. Het behoud van de jachthaven hangt ook nauw samen met de vraag of versterking van het toerisme, zeilsport en recreatieve sector nog wordt gewenst.

De beleefbaarheid en toegankelijkheid van het fort kan worden versterkt met een kleinschalige horecagelegenheid of door het in stand houden van de jachthaven. Met een dergelijke ontwikkeling zou ook een bijdrage worden geleverd aan de watersport- en de recreatiemogelijkheden, wat de infrastructuur voor het toerisme ten goede komt. De jachthaven zorgt ervoor dat een gedeelte van het fort en het buitenterrein in ieder geval voor ligplaatshouders toegankelijk zijn.

De jachthaven leidt echter tot een behoorlijke parkeervraag die niet op het eigen terrein bovengronds is op te lossen. Dit beperkt de mogelijkheden voor de beleefbaarheid van de rest van het fort, tenzij er een oplossing

wordt gevonden voor het aantal parkeerplekken. De parkeervraag is terug te dringen door bijvoorbeeld de openingstijden van de jachthaven te beperken, maar het blijft een belangrijke beperking voor de mogelijke invullingen van het fortgebouw die ook een eigen parkeervraag genereren. Zo zal bijvoorbeeld een horecafunctie ook op het weekend zijn aangewezen, het tijdstip waarop ook de jachthaven in gebruik is. Van de gemeente zal naar verwachting een coöperatieve houding worden verwacht om aan een oplossing van het parkeervraagstuk mee te werken.

De mate van beleefbaarheid hangt samen met het te verkiezen scenario. De grootste mate van beleefbaarheid is in het scenario waarin de gemeente eigenaar van het fort blijft het meest te garanderen. De minste garantie bestaat bij de verkoop.

De beleefbaarheid van het fortgebouw zelf is gelet op de huidige indeling van het fort moeizaam te realiseren. Uiteraard is het mogelijk om een rondleiding door het fortgebouw te geven, maar voor het langer verblijf gelden andere en hogere eisen. Er is de mogelijkheid om een gebouw op het fort terrein aan te brengen zoals dat bij fort aan de Klop in Utrecht heeft plaatsgevonden. Naast een gebouw is een bijeenkomstfunctie op het water denkbaar. Alle te onderzoeken varianten zullen naast het financieel beslag ook, gelet op het monumentale karakter, vragen om de instemming van de bevoegde instanties.

Voordelen beleefbaarheid:

- Versterken van de beleefbaarheid van het fort en de jachthaven kan een bijdrage leveren aan de recreatieve sector.
- Het fort wordt toegankelijkheid voor het publiek.

Nadelen beleefbaarheid:

- Leidt tot een parkeervraag die mogelijk niet bovengronds op het fortterrein zonder ingrepen is op te lossen.
- Huidige fortgebouw heeft beperkte ruimtes voor bijeenkomstfuncties. Om de beleefbaarheid van het fortgebouw te vergroten, vraagt dat om een grote investering.
- De jachthaven vraagt om een investering achterstallig onderhoud en zal zonder éénmalige bijdrage van de gemeente een uitdaging blijven. Met de liggelden kunnen hooguit de exploitatielasten worden gedekt.

Bij een private ontwikkeling kan de beleefbaarheid en toegankelijkheid uiteraard ook als randvoorwaarde worden meegegeven, maar kan dat ook worden vrijgelaten.

2.2 Mate van financiële zelfstandigheid fort

Het uitgangspunt financiële zelfstandigheid van het fort houdt in dat er na de herbestemming geen aanspraak op de gemeentelijke middelen wordt gedaan.

In 2014 was het uitgangspunt dat het fort financieel zelfstandig diende te functioneren, waarmee dat gelet op de financiële opgaven van grote invloed is geweest op het gekozen scenario. Er zou door de gemeente wel een consoliderende restauratie worden uitgevoerd voor € 550K (prijspeil 2015). De ontwikkelaar diende zorg te dragen voor de cultuurhistorische restauratie van € 2,25 mln. (prijspeil 2015).

Voor de weging van dit uitgangspunt zijn de huidige onderhouds- en instandhoudingskosten in hoofdstuk 3 nader toegelicht.

Er zijn nog geen financiële gegevens van de nieuwe invulling om het fort ook aan de binnenzijde geschikt te maken voor gebruik. Bij de ontwikkeling van plannen zullen door de ontwikkelaar ramingen worden opgesteld op basis van de plannen. Bij het werkbezoek van 18 oktober 2024 aan andere forten is in een presentatie een voorbeeld gegeven van een ander fort met kleinschalige voorzieningen aan de binnenzijde voor een bedrag van € 1,5 mln. met onbekend prijspeil. Een minimaal bedrag van € 2 mln. is denkbaar.

Het financieel zelfstandig functioneren van het fort is zonder een grootschalige ontwikkeling lastig gebleken.

In het geval de gemeente besluit het fort te behouden, is financieel zelfstandig functioneren erg moeizaam te realiseren en vrijwel uitgesloten. Het fort is op zijn best als casco en niet inclusief de installaties kostendekkend te verhuren als het achterstallig onderhoud eerst door de gemeente wordt weggewerkt. De ervaring leert ons dat het uitgangspunt financiële zelfstandigheid leidt tot een grootschaligere ontwikkeling.

Bij externe ontwikkeling is het de verwachting dat aanpassing van het omgevingsplan (20 jaar oude bestemmingsplan) noodzakelijk zal zijn als financiële zelfstandigheid een uitgangspunt wordt.

Voordelen financiële zelfstandigheid:

- het legt voor een relatief minder hoog bedrag beslag op algemene middelen.
- Het nodigt uit tot het maken van houdbare invullingen voor de lange termijn.
- Grootschalige plannen kunnen leiden tot meer beleving van het fort.

Nadelen financiële zelfstandigheid:

- het vraagt om een bepaalde schaal van ontwikkeling om uit de kosten te komen en daarmee financieel zelfstandigheid te bereiken.
- het vraagt om wijziging van het omgevingsplan.
- het behoud van de eigendom is op deze basis hoogstwaarschijnlijk niet haalbaar.
- het levert beperking van het aantal belangstellenden op.

2.3 Kleinschaligheid

Het uitgangspunt kleinschaligheid kan heeft zowel betrekking op de omvang van de bouwplannen in en rondom het fort alsook op de omvang van het aantal bezoekers.

Het fortgebouw zelf heeft een heel specifieke indeling met nagenoeg geen ruimten om meerdere groepen mensen tegelijk te ontvangen. Het huidige fort kan alleen kleinschalig worden geëxploiteerd. Voor een grotere schaal is een fysieke uitbreiding met bruikbare bijeenkomstruimten vereist. Bij veel forten waar enige beleving wordt gewenst zijn op de een of andere manier uitbreidingen gerealiseerd of bijgebouwen toegevoegd om daar invulling aan te geven, zoals bij het fort aan de Klop in Utrecht.

Kleinschaligheid heeft een directe relatie met het uitgangspunt financiële zelfstandigheid van het fort. Hoe groter de gewenste financiële onafhankelijkheid, des te groter en minder kleinschalig de ontwikkeling naar verwachting zal zijn.

Voordelen kleinschaligheid:

- dat vraagt om minder hoge aanvangsinvestering.
- dat vraagt om minder grote fysieke ingrepen.
- dat leidt tot een verminderde parkeervraag.

Nadelen kleinschaligheid:

- dat leidt tot verminderde beleefbaarheid.
- dat leidt tot grote financiële (eenmalige) bijdragen van de gemeente.

2.4 Mate van regie op het fort

De vraag is welke mate van regie de gemeente over de invulling wenst te hebben. Bij verschillende scenario's hoort een verschil in mate van regie. Er is altijd regie mogelijk via het bestemmingsplan, dat is daarmee de minimale mate van regie. Meer regie over de invulling leidt tot meer financiële verantwoordelijkheid over het fort. De hoogste mate van regie is bij behoud van het eigendom van het fort mogelijk. Daarbij kan de gemeente het fort als onderdeel van de openbare ruimte inrichten. De gemeente kan bij verhuur na verloop van een huurtermijn opnieuw het gewenste gebruik beoordelen en bepalen. Daar staat tegenover dat de gemeente de financiële lasten zou moeten dragen voor eventuele aanpassingen voor het gewijzigd gebruik, het onderhoud, de extra beheerlasten en het risico op leegstand. Ook blijft de gemeente als eigenaar aanspreekbaar op aanpassingen aan het monument van de huurder of gebruiker en op de aspecten gezondheid en gebouwveiligheid. De laagste mate van regie is mogelijk bij de verkoop. Bij verkoop aan een POM ligt het accent meer op het behoud van de monumentale waarden en is op dat aspect minder regie nodig. Er gaat ook al een bepaalde regie uit van de monumentale status van het fort waarin niet alles mogelijk is.

Het huidige bestemmingsplan uit 2005 laat een beperkt gebruik toe. De verwachting is dat een afwijking van of wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk zal zijn om tot een invulling van het fort te komen. Bij veel forten wordt bijvoorbeeld een vorm van horeca gewenst om inkomsten te genereren, hetgeen in het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is.

Bij hoge mate van regie is er veel meer onzekerheid voor externe partijen, zowel voor huurders als voor beoogde eigenaar of erfpachter.

Voordelen hoge mate van regie:

- De gemeente bepaalt het gebruik en de bestemming.
- De gemeente kan het gebruik in de loop der tijd bij behoud eigendom wijzigen.

Nadelen hoge mate van regie:

- De gemeente draagt bij behoud van eigendom van het fort niet alleen éénmalig, maar structureel meer financiële verantwoordelijkheid voor het fort.
- De gemeente blijft als eigenaar van het fort aanspreekbaar op behoud monumentale waarden en inclusief gedrag van huurders en gebruikers.
- Het levert meer onzekerheid en extra risico's voor externe partijen op.

3 TOELICHTING FINANCIËN SCENARIO'S

In dit hoofdstuk worden de financiële implicaties van de vier scenario's toegelicht. Eerst zal worden ingegaan op het scenario handhaving van de huidige situatie, wat als het nul scenario kan worden getypeerd. In paragraaf 3.2 komt het scenario behoud van de volledige eigendom van het fort aan bod. In paragraaf 3.3 wordt het verkoop scenario belicht. In paragraaf 3.4 is de verkoop aan een POM beschreven. In paragraaf 3.5 wordt de uitgifte in erfpacht nader toegelicht.

3.1 Huidige instandhouding

In de huidige situatie is het fortgebouw niet in gebruik en wordt alleen de jachthaven geëxploiteerd. Het fort is in bruikleen gegeven aan de tijdelijke beheerder. Er is inmiddels een vaststellingsovereenkomst afgesloten met deze tijdelijke beheerder voor een periode van 3 jaar. De opbrengsten van de liggelden van de jachthaven dekken de kosten van het tijdelijk beheer en de schoonmaak van de toiletten, maar er is geen surplus om een bijdrage aan de onderhoudskosten te leveren.

Voor de huidige instandhouding zijn er de onderstaande structurele jaarlasten:

De structurele jaarlasten bestaande uit de onderstaande kostenposten:

1.	eigenaarslasten (ozb, opstalverzekering, kapitaallasten)	€ 34K
2.	verbruikskosten fort (exclusief haven)	€ 25K
3.	gemiddeld jaarlijks onderhoud 2025 - 2050 ²	€ 161K
4.	jaarlijks groenonderhoud	€ 30K
5.	onvoorzien	€ 15K +
Totaal:		€ 265K

Het gemiddeld jaarlijks onderhoud over de jaren 2025 – 2050 is gebaseerd op het meest recente meerjarenonderhoudsplan (mjop) van 8 april 2025 met een jaarlijks gemiddelde van € 161K inclusief BTW. Dit betreft een langjarig gemiddelde waarin de kosten per jaar kunnen verschillen en waarin het huidige achterstallig onderhoud is opgenomen.

De structurele lasten vallen op basis van de huidige meest recente gegevens nu lager uit dan in mei 2024 werd aangenomen. Dit komt enerzijds omdat een deel van het in de afgelopen periode uitgevoerde onderhoud als exploitatielast ineens is genomen en anderzijds door de geraamde kosten van het baggerwerk die in het meest recente mjop van 8 april 2025 nu met het bijbehorende risico nu fors lager uitvallen. Een nadere toelichting op het mjop is in de bijlage onder B2.2 opgenomen.

In deze lasten zijn geen kosten opgenomen voor het aanpassen, uitbreiden of de aanpak van de binnenzijde van het fort. Bij de eigenaarslasten zijn de kapitaalslasten van de aankoop meegenomen. In de bijlagen is een nadere specificatie van de boekwaarden en de diverse mjop's te vinden.

Er is ook nog geen rekening gehouden met de personeelskosten van het beheer en/of de verhuur van het fort.

3.2 Verkoop aan een private partij

Bij de verkoop zal de gemeente éénmalig het resultaat van de bestaande boekwaarde van € 955K en de verkoopopbrengst moeten afschrijven. Er bestaat de verwachting dat de verkoopopbrengst lager uitvalt dan de boekwaarde. Bij de aankoop is het fort in 2013 getaxeerd op € 270K. Bij verkoop zal conform de Nota Gemeentelijk Vastgoed Aalsmeer 2022 opnieuw een taxatie worden uitgevoerd. Ook is de vraag intern al langer en meer dan 12 maanden uitgezet of er een beleidsafdeling behoefte heeft aan het fort met bijbehorende dekking, voordat tot verkoop wordt overgegaan. Er is binnen de gemeente geen behoefte met bijbehorende financiële dekking.

² Gebaseerd op het meest recente meerjarenonderhoudsplan 8 april 2025

Bij de verkoop komen de structurele lasten te vervallen. In de huidige begroting is onder andere vanaf het jaar 2027 voor het onderhoud een structureel bedrag opgenomen, dat dan na verkoop kan vrijvallen.

De koper zal naast het structureel onderhouden van het fort ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van de binnenzijde van het fort, eventuele kosten van uitbreidingen en de overdrachtskosten moeten dragen. Dat kan naar verwachting niet samen met een kleinschalige ontwikkeling. Het scenario verkoop leidt naar verwachting tot een grootschalige ontwikkeling.

Bij de scenario's met een externe ontwikkelaar zal er een plan nodig zijn welke onderhoudswerkzaamheden - die als achterstallig onderhoud zijn aan te merken - nog door de gemeente worden uitgevoerd en welke organisatorisch beter door de ontwikkelaar kunnen worden aangepakt. De in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden (zandpakket, dakbedekking, baggerwerk) tellen op tot € 988K inclusief BTW. Bij een wat kleinschaligere ontwikkelingen zal een deel van deze onderhoudskosten alsnog voor rekening van de gemeente kunnen komen om tot een haalbaar plan te komen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een bedrag van € 500K inclusief BTW. Tezamen met de boekwaarde van € 955K bedragen de éénmalige kosten dan € 1,45 mln.

De gemeente zal het bestaande mjob aangaande het structureel onderhoud bij de verkoop aan belangstellenden ter beschikking te stellen om aanspraken op verborgen gebreken na de verkoop te voorkomen.

3.3 Verkoop aan een POM³

Bij verkoop aan een POM zal de gemeente eveneens het resultaat van de bestaande boekwaarde € 955K en de verkoopwaarde moeten afschrijven. Daarnaast zullen er afspraken moeten worden gemaakt over het achterstallig onderhoud dat nu in het jaar 2030 is gepland, zoals het terugbrengen van het zandpakket en het baggerwerk omdat bij verkoop aan een POM een grootschalige ontwikkeling niet kan worden verwacht.

De in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden ad € 988K inclusief BTW komen in dit scenario naar verwachting volledig voor rekening van de gemeente als achterstallig onderhoud. Dit omdat bij verkoop aan een POM een grootschalige ontwikkeling niet kan worden verwacht en doordat dergelijke organisaties vaak niet kiezen voor de hoogste opbrengsten bij de exploitatie van een fort, maar de focus ligt op het behoud van het monument. Een POM hoeft niet aan de exploitatie van een fort te verdienen, maar dient zelf wel uit de kosten te kunnen komen. Een POM komt vaak tot een min of meer tot maatschappelijke invulling. Onder financiële voorwaarden is een kleinschalige ontwikkeling mogelijk. De kosten tellen dan in ieder geval op tot € 1.943 (€ 955K + € 988K inclusief BTW) dat onder bijtelling van de verkoopkosten uitkomt op circa € 2 mln.

Van de verkoopopbrengst zijn hier nog minder hoge verwachtingen. Ook de POM zal als koper naast het achterstallig onderhoud ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van de binnenzijde van het fort. Een POM is daarentegen vaak wel goed op de hoogte van de beschikbare rijkssubsidies.

De gemeente zal ook hier de bestaande stukken aangaande het achterstallig onderhoud bij de verkoop aan belangstellenden ter beschikking stellen om aanspraken op verborgen gebreken na de verkoop te voorkomen.

Er zijn voorbeelden waarbij monumenten worden verhuurd door ideële stichtingen die zonder winstoogmerk zorgdragen voor de instandhouding. Dat kan een POM zijn of een andere ideële stichting. Bij het werkbezoek is een voorbeeld genoemd van een POM waarin de huurders (kunstenars) onderhoudswerkzaamheden verrichten zoals het schilderwerk. Er zijn ook stichtingen die worden opgericht waarbij met inzet van vrijwilligers monumenten in stand worden gehouden. In het geval van het fort Kudelstaart is het binnenschilderwerk een voorbeeld van onderhoud waarvan de kosten lager uitvallen met

³ Monumentenorganisaties die eigenaar zijn van minimaal 20 rijksmonumenten kunnen een professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) worden (bron: rijksdienst voor cultureel erfgoed). De status van professionele monumentenorganisatie (POM) biedt voordelen bij de aanvraag voor instandhoudingsubsidie (met uitzondering van woonhuismonumenten).

de inzet van vrijwilligers, maar geldt dat niet voor al het onderhoud. Ook voor deze partijen geldt dat die uit de kosten moeten komen.

3.4 Uitgifte in erfpacht

Bij de uitgifte in erfpacht zal de toekomstige erfpachter naast het (achterstallig) onderhoud ook nog moeten investeren in het functioneel gangbaar maken van het fort.

In dit geval is afschrijving van de boekwaarde niet nodig, maar ligt het in de rede om een minimaal kostprijsdekkende erfpacht in rekening te brengen. De boekwaarde van de opstallen van € 955K zal dan in de erfpacht periode afgeschreven worden. In geval van faillissement van de erfpachter komt de volledige eigendom inclusief de bijbehorende verantwoordelijkheid weer terug bij de gemeente.

Bij de in 2017 gehouden tender was een concept erfpachtovereenkomst uitgegeven voor de exploitatie, onderhoud en beheer van het fort met een te korte duur van 30 jaar. Toen was er sprake uitgifte van een marginale jaarlijkse canon van € 25K waarbij de huidige boekwaarde nog niet aanwezig was. Het ligt, gelet op de onzekerheden, in lijn der verwachting dat de voorkeur uitgaat naar een jaarlijkse betaling van de canon, wat de directe financieringsbehoefte doet afnemen. Een minimale termijn van 50 tot 75 jaar is voor erfpacht gangbaar. In de gemeente Amsterdam wordt met eeuwigdurende erfpacht gewerkt. De jaarlijkse opbrengsten van de erfpacht zal nog nader kunnen worden bepaald op basis van een taxatie. Er is een relatie met de getaxeerde verkoopwaarde van het fort, waarbij de waarde van het recht van erfpacht normaliter niet boven de waarde van het eigendomsrecht uitkomt.

Bij de uitgifte in erfpacht aan een POM zal nog meer een beroep op de gemeente worden gedaan om een financiële bijdrage te leveren om tot vermindering van het achterstallig onderhoud te komen. Dit komt doordat dergelijke organisaties vaak niet kiezen voor de hoogste opbrengsten bij de exploitatie van een fort, maar tot een min of meer tot maatschappelijke invullingen komen.

Investerings erfpachter

In geval van erfpacht heeft de gemeente meer regie, dan in geval van verkoop, maar draagt de gemeente ook meer financiële verantwoordelijkheid. Zo zullen er afspraken met de erfpachter moeten worden gemaakt hoe bij (tussentijdse) beëindiging wordt omgegaan met de door de erfpachter verrichte investeringen. Een erfpachter zal daar in de regel een vergoeding voor verwachten, zeker nu er behoorlijke onderhoudsverplichtingen op het fort rusten. Bij einde van de erfpacht komt de opstal ook weer in eigendom van de gemeente. In veel erfpachtovereenkomsten worden bepalingen opgenomen hoe om te gaan met de door de erfpachter verrichte investeringen. Nu er met een investeringsnoodzaak om het fort bruikbaar te maken wordt uitgegeven, is het van belang om daar vooraf inzicht in te geven. In artikel 5:99, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat de eigenaar verplicht is om bij het einde van de erfpacht een vergoeding te verstrekken aan de erfpachter voor de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die door de erfpachter zijn aangebracht. In een beperkt aantal gevallen is afwijking hierop mogelijk⁴, maar in de basis is vergoeding verschuldigd en komt aan de erfpachter zelfs het retentierecht toe op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat de vergoeding is betaald⁵.

In de bij de vorige tender gehouden erfpachtovereenkomst zijn ook bepalingen opgenomen voor een vergoeding van de door de erfpachter verrichte investeringen en is die gemaximeerd op 3 x bruto open markthuurl (bij gecontinueerd gebruik). In de erfpachtovereenkomst kan een verplichting worden opgenomen voor de erfpachter om vooraf inzicht te verstrekken in de voorgenomen investeringen waarvoor de gemeente bij einde van de erfpacht wordt aangesproken. Een juridisch advies is van een specialist op dit gebied nader in te winnen.

⁴ zie burgerlijk wetboek artikel 5:99, tweede lid

⁵ zie burgerlijk wetboek artikel 5:100

Voorziening investeringen erfpachter

De gemeente zal dan een voorzieningen moeten aanhouden om aan deze potentiële verplichting te kunnen voldoen. Hoe hoog deze voorziening dient te zijn, kan nog nader worden bepaald op het moment dat voor dit scenario wordt gekozen. Het is erg lastig om nu het gebruik nog niet bekend is een raming van de benodigde aanvangsinvestering te maken. Een minimaal benodigde voorziening voor een investering van € 2 mln. is voor de vergelijking nu aangenomen, waarvoor de rentelasten bij een rente van 3% uitkomen op € 60K. Feitelijk zal de marktwaarde van de investeringen bij het einde van de looptijd vergoed worden waarvan de waarde over het algemeen toeneemt en die periodiek bijvoorbeeld eens in de 5 jaar kan worden beoordeeld.

Boekwaarde en marktwaarde

Er is een verschil tussen hoe vastgoed binnen de gemeente(n) en marktpartijen wordt gewaardeerd. Binnen de gemeente wordt vastgoed met een economisch nut als boekwaarde in de begroting geactiveerd waar jaarlijks op wordt afgeschreven en die jaarlijks in waarde afneemt. Bij investeringen door beleggers en marktpartijen is waardering van vastgoed tegen een marktwaarde niet ongebruikelijk, waarbij de in de boeken opgenomen marktwaarde jaarlijks eerder toeneemt dan afneemt.

De gemeente zal dan een voorzieningen moeten aanhouden om aan deze potentiële verplichting te kunnen voldoen. Hoe hoog deze voorziening dient te zijn, kan nog nader worden uitgezocht op het moment dat voor dit scenario wordt gekozen. Bij de uitgifte in erfpacht voor minimaal een periode van 50 jaar, kan de omvang van deze voorziening periodiek bijvoorbeeld eens in de vijf jaar worden beoordeeld.

In geval van faillissement van een erfpachter, kan de geldverstrekker van de erfpachter zonder toestemming van de eigenaar het recht van erfpacht in executie verkopen⁶. De gemeente heeft dan geen zicht op de nieuwe erfpachter, maar blijft als bloot eigenaar wel bij het fort betrokken.

Opgemerkt moet worden dat in de laatste tender de erfpacht pas zou ingaan op het moment dat de benodigde aanpassing van het bestemmingsplan is afgerond. Een aanpassing van het omgevingsplan of een afwijking hierop is gelet op de ervaring met de vorige tender en de beperkte huidige gebruiksmogelijkheden te verwachten. De gemeente blijft in al die tijd verantwoordelijk voor de instandhouding.

Erfpacht biedt de mogelijkheid om bij toekomstige herbestemming de waardeontwikkeling van de herbestemming in de toekomst te innen. Nu er nog een flinke investeringsopgave ligt, is het bij aanvang al nodig om mee te werken aan bestemmingen met een hogere financiële waarde zoals de horecafunctie. Dat voordeel van toekomstige herbestemmingen zal naar verwachting meevallen.

Bij erfpacht kan in geval van faillissement van de erfpachter (ontwikkelaar) de volledige eigendom weer bij de gemeente terugkomen als verkoop van het erfpachtrecht niets voor geldverstrekkers oplevert. In dat geval kan de gemeente met kosten worden geconfronteerd van in opdracht van erfpachter in uitvoering zijnde werkzaamheden die geen uitstel dulden, zoals een half gebouwde parkeergarage, voor de gemeente tot kosten leiden. Bij een tender kunnen aan de financiële draagkracht van partijen eisen worden gesteld. Het recht van erfpacht kan door geldverstrekkers uiteraard worden verkocht, maar is dat alleen te verwachten zolang dat recht een positieve in geld te waarderen waarde vertegenwoordigt.

Er wordt binnen de gemeente buiten de sociale woningbouw weinig vastgoed in erfpacht uitgegeven.

3.5 Behoud eigendom fort met verhuur of bruikleen van het fort

Bij het behoud van de eigendom van het fort zullen de kosten geheel afhankelijk zijn van de invulling van het fort. Er zal worden ingegaan op de casco verhuur, reguliere verhuur en het fort als onderdeel van de openbare ruimte met eventueel maatschappelijk gebruik.

⁶ zie burgerlijk wetboek 5:91, eerste lid

3.5.1 Casco verhuur

Bij casco verhuur wordt het fort in de huidige staat verhuurd zonder inpandige installaties en indelingen. Dit is een afwijking van wat regulier in de sector gebruikelijk is en wijkt ook af van de uitvoeringskaders die in de Nota Gemeentelijk Vastgoed Aalsmeer 2022 zijn vastgelegd. Daarin wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij gestandaardiseerde overeenkomsten waarin een verdeling van de verantwoordelijkheden van huurders en verhuurders zijn vastgelegd. Zo kan de gemeente regie blijven voeren over de gebouwveiligheid waaronder bijvoorbeeld de brandveiligheid. De gemeente blijft als eigenaar aanspreekbaar op de gezondheid en gebouwveiligheid, ook als bijvoorbeeld de veiligheidsaspecten zoals de brandveiligheidsvoorzieningen bij de huurder worden belegd⁷.

Bij casco verhuur zou nog een demarcatie in onderhoudslasten kunnen leiden tot wat lagere lasten en kunnen subsidies ook kleine bijdragen leveren, maar kennen restauraties ook het risico van tegenvallers. Bij de verhuur kunnen de verbruikskosten van het fort en het groenonderhoud bij de huurder worden ondergebracht, waarmee de structurele lasten op **€ 210 K** (= € 265K +/- € 25K +/- € 30K) uitkomen.

Het fort heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van circa 1.500 m². Er zal nog een taxatie moeten plaatsvinden om te beoordelen wat aan casco huur kan worden gevraagd. Bij een casco verhuurtarief van circa € 60 per m² verhuurbaar vloeroppervlak levert dat jaarlijks € 90K aan huuropbrengsten op. Bij het werkbezoek is een voorbeeld genoemd van een fort dat voor € 70 per m² wordt verhuurd. Het zal in alle gevallen niet lukken om het fort met de huidige structurele lasten in de minimale variant van € 210K kostendekkend te verhuren. Met de huuropbrengsten van € 90K kunnen de structurele lasten niet worden gedekt.

De huurder zal naast de energielasten en het groenonderhoud ook nog omvangrijke investeringen moeten verrichten om het fort bruikbaar te maken. Die kosten zijn sterkt afhankelijk van de invulling en zijn lastig in te schatten. Een huurder kan de (vaste) investeringen in het fort niet financieren met het fort als onderpand, waarmee een hypotheek vrijwel is uit te sluiten. De inrichting van dit specifieke type vastgoed kan daarentegen ook per huurder sterk verschillen.

Bij verhuur van het casco is tijdens het werkbezoek van fort aan de Klop in Utrecht sprake geweest van een ingroeimodel van de verhuur, zodat huurder gefaseerd opbrengsten kan genereren om tot de investeringen aan de binnenzijde over te kunnen gaan. De mate waarin dit ook bij fort Kudelstaart lukt, blijft uiteraard onzeker.

3.5.2 Reguliere maatschappelijke verhuur met installaties onder kostprijs

Indien de gemeente als verhuurder de binnenzijde van het fort aanpakt door het verhuurbaar te maken en minimaal te voorzien van de gebouw gebonden installaties (verwarming, verlichting, ventilatie), zal hiervoor minimaal een bedrag van € 2 mln. nodig zijn. Uiteraard is dit geheel afhankelijk van de invulling, maar bij een vergelijkbaar fort is met minimale voorzieningen een bedrag van € 1,7 mln. noodzakelijk gebleken. Er wordt nu gerekend met een grof geraamd bedrag van € 2 mln., waarvan bij activering de jaarlasten toenemen met € 120K. Deze lasten kunnen tezamen met de vaste lasten van € 210K van in totaal € 330K niet uit de huur worden gedekt, hetgeen tot een structurele negatieve exploitatie leidt van het fort. In deze lasten van € 330K is nog geen rekening gehouden met de aanvullende onderhoudslasten van het inbouwpakket en een hogere opstalverzekering. Een huurprijs inclusief installaties van minimaal € 220 (= € 330K / 1.500 m²) per m² per jaar is heel erg lastig dan wel onmogelijk te realiseren. Er is dan nog geen rekening gehouden met verlies van meters voor de installaties, wat het aantal verhuurbare meters doet afnemen. Een nadere taxatie van de potentiële huuropbrengst kan meer inzicht geven.

⁷ Zie artikel 1a, eerste lid van de Woningwet: De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van het bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Het is conform de Wet Markt en Overheid⁸ niet mogelijk om het fort kostendekkend (inclusief de werkzaamheden aan de binnenzijde) te verhuren, waardoor deze vorm van verhuur niet aan reguliere partijen mogelijk is. Er is dan alleen verhuur onder de kostprijs mogelijk aan functies en activiteiten die door de gemeenteraad van algemeen belang zijn aangewezen⁹. In het wetsvoorstel om de huidige Wet Markt en Overheid aan te passen, wordt het verplicht om iedere 5 jaar een evaluatie van een algemeen belang besluit uit te voeren. De gemeente zal nog meer dan voorheen een algemeen belang besluit moeten motiveren. Uit de evaluatie komt een besluit voort waartegen bewaar en beroep mogelijk is.

3.5.3 Fort als onderdeel van de openbare ruimte met maatschappelijk gebruik

Het fort kan ook openbaar toegankelijk worden gemaakt als onderdeel van de openbare ruimte. Dit heeft wel gevolgen voor de beveiliging van de boten in de jachthaven. De ligplaatshouders zullen hierover dan geïnformeerd moeten worden.

Indien het fort onderdeel is van de openbare ruimte en openbaar toegankelijk wordt gemaakt, kan getracht worde de BTW over de uitgaven (het onderhoud, verbruikskosten en jaarlijks groenonderhoud) te claimen bij het BCF (compensatiefonds). Dit gaat dan om € 45K aan BTW, waarmee de structurele lasten dan uitkomen op € 220K (€ 265K -/- € 45K). Hier komen nog wel een aantal éénmalige kosten bij om het openbaar te maken en zullen de structurele lasten met de personeelskosten voor het beheer van dit deel van de openbare ruimte toenemen. De betaalde BTW voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud zou de gemeente tot een aantal jaren terug bij het compensatiefonds kunnen claimen.

Periodiek gebruik door maatschappelijke organisaties die het openbaar karakter niet in de weg staat kan dan ook plaatsvinden, zoals het bezoek door scholen. Er is dan geen exclusief gebruik mogelijk.

⁸ Geldigheid verlengd tot 1 juli 2025 tot aan wijziging van deze wet

⁹ Zie bijlage 2 Nota Gemeentelijk Vastgoed Aalsmeer 2022

Bijlage 1: gegeven uitgangspunten

B1.1 Cultuurhistorische uitgangspunten

Het fort is onderdeel van de Hollandse Waterlinies die bestaat uit de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De 200 kilometer lange Hollandse Waterlinie bestaat uit 96 forten, 6 vestigingen en 2 kastelen. In 1996 is de Stelling van Amsterdam opgenomen op de UNESCO-werelderfgoedlijst vanwege haar unieke ingenieurswerk en historische waarde als waterverdedigingslinie. De Stelling van Amsterdam bestaat uit 46 forten die deel uitmaken van de 135 kilometer lange verdedigingslinie rond de stad Amsterdam. De Hollandse Waterlinie werd op 26 juli 2021 opgenomen op de UNESCO-werelderfgoedlijst.

Het is van belang om de kernwaarden van het erfgoed te respecteren die omschreven zijn in de outstanding values: Strategisch Landschap, Watermanagement en Militaire werken Bescherming van deze uitzonderlijke waarden is met de rijks monumentale status geborgd.

Eventuele wijzigingen dienen naast de reguliere toestemmingprocedure via de monumentencommissie bij voorkeur ook getoetst te worden bij de siteholder (provincie Noord-Holland). Dit betekent dat renovaties en aanpassingen moeten passen bij het historische karakter van het fort. Dit vergt de benodigde documentatie en onderzoek zoals dat in de afgelopen jaren is uitgevoerd in diverse rapporten. Bij de omgevingsvergunning is in ieder geval ook overleg nodig met de rijksdienst voor cultureel erfgoed.

B1.2 Wet- en regelgeving

Het fort Kudelstaart is als rijksmonument gebonden aan de landelijke wetgeving zoals de omgevingswet en de bijbehorende monumentenwetgeving. De provincie is als siteholder verantwoordelijke voor het toetsen van wijzigingen van het omgevingsplan. Die dienen op grond van de omgevingswet aan de Omgevingsverordening NH2022 (provinciale verordening) getoetst te worden. Het huidige omgevingsplan is, hoewel verouderd, nog steeds geldend.

Voor de uitvoering van bouw- en restauratiewerkzaamheden is vaak een omgevingsvergunning vereist, waarin wordt beoordeeld of de plannen voldoen aan de wet- en regelgeving.

Lokaal dienen plannen ook nog door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente getoetst te worden. Er is ook lokale regelgeving zoals de gemeentelijke parkeernormen waaraan voldaan dient te worden.

Bij de verkoop of verhuur van vastgoed kan de gemeente een Bibob-onderzoek uitvoeren. De Wet Bibob staat voor 'Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur'. Deze wet geeft overheidsinstanties (zoals een gemeente) de mogelijkheid om de achtergrond van bedrijven en personen met wie zij zakendoen, te screenen.

Zowel bij verkoop als bij verhuur is de gemeente gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zoals die onder andere in relatie tot vastgoed in het Didam-arrest door de Hoge Raad zijn verwoord. De gemeente zal gelegenheid moeten bieden aan diverse partijen om het fort te huren, in erfpacht te verkrijgen of te verwerven. Indien de gemeente besluit zelf het fort te behouden, dan zijn de aanbestedingsregels eveneens van toepassing.

Bij de verhuur en bij de uitgifte in erfpacht zijn tevens de wettelijke bepalingen in het burgerlijk wetboek van toepassing. De verhuurder is bijvoorbeeld bij kantoorruimte en andere bedrijfsruimte (horeca) gebonden aan een eerste termijn van 10 jaar (ook wel bekend als 2x5 jaar). Bij erfpacht zijn er wettelijke bepalingen over bijvoorbeeld hoe om te gaan met de door erfpachter verrichte investeringen bij het einde van de erfpacht.

Bij de toekomstplannen kan afhankelijk van de inhoud aanvullende wet- en regelgeving van toepassing zijn.

B1.3 Huidige omgevingsplan (bestemmingplan Uiterweg Plasoevers 2005)

De toekomstige bestemming en het toekomstig gebruik is gebonden aan de mogelijkheden van het huidige of toekomstig aan te passen bestemmingsplan (omgevingsplan).

De gemeenteraad kan besluiten om binnen de gegeven uitgangspunten mee te werken aan initiatieven die een wijziging van het huidige omgevingsplan vergen. Het huidige omgevingsplan (bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005) is nog geënt op het gebruik als haven, constructie en reparatieplaats voor boten, culturele en recreatieve voorzieningen en is na 20 jaar inmiddels wellicht wat gedateerd.

In bijlage 3 is het volledige bestemmingsplan met de bijbehorende plankaart toegevoegd. Hieronder volgt een fragment uit het huidige bestemmingsplan aangaande het gebruik:

Artikel 16 Fort

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Fort” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een constructie en/of reparatiewerkplaats voor boten, met een maximale milieucategorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, niet zijnde inrichtingen zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingenvergunningbesluit milieubeheer;
- b. een kantoor, ter ondersteuning van de jachthavenactiviteiten;
- c. culturele en recreatieve voorzieningen;
- d. sanitaire voorzieningen;
- e. botenopslagloods;
- f. buitenopslag voor boten, met uitzondering van de gronden met de aanduiding “geen buitenopslag toegestaan”;
- g. steigers ten behoeve van aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de gronden met de aanduiding “aanlegplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen toegestaan”;
- h. water, behorende bij het fort;
- i. erven, toegangswegen, paden en parkeervoorzieningen; met bijbehorende bouwwerken.

Bijlage 2: Onderhoud en jaarlijkse instandhoudingskosten Fort Kudelstaart

In deze bijlage worden de huidige boekwaarde, mjop's en subsidies nader belicht.

B2.1 Huidige boekwaarden

De boekwaarde van de aankoopkosten van het fort ad € 271K bedraagt nog € 217K (1 jan. 2025).

De consoliderende restauratie is voor een bedrag van € 757K uitgevoerd. De boekwaarde van de consoliderende restauratie bedraagt € 738K (per 1 jan. 2025).

De totale boekwaarde inclusief aankoop bedraagt derhalve op 1 januari 2025 **€ 955K** (€ 217K plus € 738K met jaarlijks € 27K aan kapitaalslasten).

B2.2 Meerjarig onderhoudsplannen (mjop)

Na de consoliderende restauratie is een opname uitgevoerd van het meerjarig onderhoudsplan van het onderhoud dat nog zou moeten worden uitgevoerd.

Er zijn in totaal onderstaande meerjaren onderhoudsplannen (mjop) bestaat uit twee delen:

1. het wegwerken van het achterstallig onderhoud d.d. 8 juni 2021 van circa € 3,4 mln. (prijspeil 2021) in de jaren 2022 tot 2027.
2. de jaarlijkse onderhoudslasten d.d. 10 april 2024 in de jaren 2026-2052 van gemiddeld € 83K per jaar (prijspeil 2024).

In de afgelopen jaren is na de consoliderende restauratie gelet op het uitblijven van de geplande herontwikkeling alleen gedeeltelijk en beperkt achterstallig onderhoud van het casco aan de buitenzijde uitgevoerd. Deze onderhoudslasten zijn in de begroting als onderhoudslasten in de jaarlijkse exploitatiebegroting opgenomen. Deze lasten zijn dus niet geactiveerd, waardoor de structurele lasten lager uitvallen.

Er is op **8 april 2025** een integraal geactualiseerd meerjaren onderhoudsplan gemaakt voor de jaren 2025 – 2050 (prijspeil 2025), waarin de reeds uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden zijn verwerkt. Er zijn hierbij onderstaande belangrijke wijzigingen doorgevoerd:

1. er is nog eens gekeken naar het minimaal benodigd baggerwerk om de haven te handhaven. In 2021 was op basis van kengetallen van twee afzonderlijke baggeraars rekening gehouden met 36.000 m³ baggerwerk (eens in de 40 jaar) naast het verwijderen van de niet ontplofte explosieven. Er is opnieuw met een lokale baggeraar naar de situatie gekeken. Er is nu op advies van de baggeraar nu het minimaal benodigde baggeren opgenomen van eens in de 10 jaar 1.000 m³ uitbaggeren en afvoeren. Er is uitgegaan van niet vervuilde bagger, bij vervuiling komt daar circa € 30K exclusief BTW eens in de 10 jaar bij. Aan de fors lagere opname van de omvang van het baggerwerk zijn de benodigde risico's verbonden.
2. Het aanbrengen van het zandpakket op het dak is nu (op basis van het advies van Hylkema) met het herstel van de dakbedekking verplaatst naar het jaar 2030. Dit omdat mogelijke doorvoeren voor de installatie van de binnenzijde van het fort eerst zouden moeten worden aangebracht, naast het herstel van de recent zichtbare dak lekkages en het verplaatsen van de elektraleiding over het dak.
3. Herstel draagconstructie waterkelders is nu ook met minimale kosten opgenomen. Het cathodisch beschermen is veel goedkoper dan vervanging van de stalen liggers. Aan dit goedkoopste scenario zijn wel risico's verbonden. Dit onderhoud was eerder nog niet opgenomen.

Het gemiddeld onderhoud over de jaren 2025 t/m 2050 komt nu op een hoger totaal van € 161K inclusief BTW omdat nu een deel van het achterstallig onderhoud in latere jaren is opgenomen en omdat het baggerwerk nu niet eens in de 40 jaar, maar in mindere omvang eens in de 10 jaar wordt uitgevoerd. Er is hierbij geen rekening gehouden met het aanbrengen van het inbouwpakket en het onderhoud ervan.

Er is na het afvallen van de ontwikkelaar kritisch naar het geplande onderhoud gekeken, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het onderhoud dat uitgevoerd dient te worden om achteruitgang van het fort te voorkomen en het onderhoud dat kan worden uitgesteld tot invulling van het fort bekend is.

In dit mjop is het verwijderen van bommen in het verdacht gebied nog opgenomen. Nadat het mjop op 8 april 2025 was opgeleverd, is nog navraag gedaan bij het bureau dat eerder een onderzoek heeft verricht naar de bommen en een klein gebied had vrijgegeven. Inmiddels is aangegeven dat er een groter gebied onverdacht is en er geen bommen meer aanwezig worden verwacht. Daar staat tegenover dat het verhelpen van de roestproblemen met de draagconstructie in de waterkelders nu tegen minimale kosten is opgenomen en er nog het risico is op het laag geschatte baggerwerk. Deze minder- en potentiële meerkosten vallen mogelijk tegen elkaar weg.

In het mjop is een aantal kostenposten opgenomen die een relatie heeft met de ontwikkeling van het fort. Zo is bijvoorbeeld het terugbrengen van het zandpakket op het dak nu verplaatst naar het jaar 2030 omdat dat een relatie heeft met het toekomstig gebruik van het fort, waarin mogelijk nog dak doorvoeren moeten worden aangebracht om aan hedendaagse ventilatie-eisen te kunnen voldoen. Bij de scenario's met een externe ontwikkelaar zal er bij de tender kunnen worden uitgewerkt welke onderhoudswerkzaamheden - die als achterstallig onderhoud zijn aan te merken - nog door de gemeente worden uitgevoerd en welke organisatorisch beter door de ontwikkelaar al dan niet met financiële afspraken kunnen worden aangepakt. De in het jaar 2030 geplande onderhoudswerkzaamheden van in totaal € 988K inclusief BTW (prijsspeil 2030) bestaan voornamelijk uit de onderstaande werkzaamheden:

Gepland onderhoud jaar 2030								
Directe bouwkosten	bedrag	leges						
		opslagen A, W, R	directiekosten onvoorzien (5%)	inclusief opslagen	inclusief car (0,4%)	indexering tot 2030	inclusief indexering	incl BTW
14 Buitenriolering en drainage	€ 720	1,22	1,12	€ 990	€ 994	€ 158	€ 1.152	€ 1.394
15 Terugbrengen zandpakket	€ 247.853	1,22	1,12	€ 340.801	€ 342.164	€ 54.495	€ 396.659	€ 479.957
16 Beplanting en baggerwerk	€ 105.605	1,22	1,12	€ 145.208	€ 145.789	€ 23.219	€ 169.008	€ 204.500
17 Terreininrichting	€ 2.220	1,22	1,12	€ 3.053	€ 3.065	€ 488	€ 3.553	€ 4.299
26 Bouwkundige kanaalelementen	€ 2.256	1,22	1,12	€ 3.102	€ 3.114	€ 496	€ 3.610	€ 4.369
33 Dakbedekkingen	€ 142.940	1,22	1,12	€ 196.545	€ 197.331	€ 31.428	€ 228.759	€ 276.798
46 Schilderwerk	€ 2.090	1,22	1,12	€ 2.874	€ 2.885	€ 460	€ 3.345	€ 4.047
50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren	€ 1.280	1,22	1,12	€ 1.760	€ 1.767	€ 281	€ 2.048	€ 2.479
51 Binnenriolering	€ 1.678	1,22	1,12	€ 2.307	€ 2.317	€ 369	€ 2.685	€ 3.249
53 Sanitair	€ 1.051	1,22	1,12	€ 1.445	€ 1.451	€ 231	€ 1.682	€ 2.035
61 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties	€ 2.600	1,22	1,12	€ 3.575	€ 3.589	€ 572	€ 4.161	€ 5.035
Totaal	€ 510.293			€ 701.660	€ 704.466	€ 112.196,63	€ 816.663	€ 988.162

B2.3 Subsidies

Er zijn in het verleden behoorlijke bijdragen verleend vanuit overheden voor de restauratie en ontwikkeling van forten. Zo is het Fort bij Hoofddorp met financiële steun vanuit de gemeente Haarlemmermeer en de provincie (beiden ca. € 1.2 mln. met een totaal van € 2,4 mln.) voor circa € 3,2 mln. aan totale kosten gerestaureerd en geschikt gemaakt voor een relatief kleinschalige ontwikkeling.

Inmiddels is wat betreft de mogelijkheid van subsidie van de provincie Noord-Holland een belangrijke structurele verandering opgetreden ten opzichte van de situatie bij Fort van Hoofddorp. Met ingang van 2026 is er geen Uitvoeringsprogramma Stelling van Amsterdam/Hollandse Waterlinies meer waardoor er geen geoormerkte budget meer beschikbaar komt voor restauraties van forten en andere onderdelen van de Stelling van Amsterdam. Dit betekent dat vanaf 2026 alleen nog maar gebruik gemaakt kan worden van algemene provinciale subsidieregelingen vanuit de provincie. Voor rijksmonumenten zoals het Fort Kudelstaart is de Regeling Rijksmonumenten Noord-Holland. Zo hebben wij als gemeente recent een subsidieaanvraag voor deze regeling ingediend van € 1,1 mln. en is er in februari 2024 een subsidiebedrag toegekend van € 190K.(16,5%). Het is nog steeds interessant om provinciale subsidie aan te vragen, maar de plannen kunnen er niet meer afhankelijk van worden gemaakt. De bijdragen worden in ieder geval veel minder dan die in het verleden voor restauratie van forten zijn verleend. Bij de verduurzaming zijn er ook nog subsidies bij de rijksdienst voor cultureel erfgoed aan te vragen, maar vergt dat ook een investering.

Bijlage 3: bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers 2005

Deze bijlage is in een apart document toegevoegd.

Bijbehorende plankaart is te openen in browser met onderstaand adres::

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.03580000UwgPlasoevers05-/p_NL.IMRO.03580000UwgPlasoevers05-.pdf

Bijlage 4: plattegrond huidige situatie Fort bij Kudelstaart

Deze bijlage is in een apart pdf bestand toegevoegd om op delen te kunnen inzoomen.