

VERSIE APRIL 2004

# HERBESTEMMING ZEEPZIEDERIJ DE ADELAAR

WORMERVEER

VOORSTEL FINANCIËLE BETROKKENHEID  
PROVINCIE NOORD-HOLLAND



EQUITES BV  
A. DORTSMANPLEIN 3  
1411 RC NAARDEN

AANZET BEDRIJFSFACILITEITEN NV  
OOSTZIJDE 302  
1508 ET ZAANDAM



## INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

2. HISTORIE

3. HERBESTEMMING

4. VERHUURASPECTEN

5. STRUCTUUR

6. TOTALE INVESTERING

7. FINANCIERING

BIJLAGE I: ANTWOORDEN + VRAGEN UNA-PROJECTEN

BIJLAGE II: KOSTENRAMING

BIJLAGE III: EXPLOITATIEPROGNOSE

BIJLAGE IV: PLANNING

BIJLAGE V: FOTO'S

BIJLAGE VI: TEKENINGEN



## 1. INLEIDING

Aan de Zaan gelegen met prachtig uitzicht op de pakhuizen aan de Veerdijk te Wormer, de fabriekswand van "Lassie", staat één van de markantste gebouwen van de Zaanstreek, de voormalige zeepziederij De Adelaar. Na jaren van leegstand en verwaarlozing werd herbestemming gezocht en gevonden voor de meeste panden langs de Zaan, echter niet voor De Adelaar. Thans lijkt het erop dat na vele jaren en diverse vergeefse pogingen, de restauratie van De Adelaar daadwerkelijk gestalte gaat krijgen.

Thans wordt een structuur voor het initiatief tot herbestemming uitgewerkt waarbij De Adelaar in particulier eigendom ondergebracht wordt. Het voordeel is dat particuliere eigenaren van een rijksmonument de onderhoudskosten in Box 1 als aftrekpost in aanmerking mogen nemen. Momenteel wordt onderzocht welke variant (commanditaire vennootschap, maatschap) tot de meest optimale situatie zal leiden. Dit in combinatie met een hypothecaire lening en subsidies van Gemeente Zaanstad en Provincie Noord-Holland, kan wellicht de restauratie zowel uit cultuurhistorisch als bedrijfseconomisch oogpunt leiden tot succes.

Ondanks de inbreng van particulieren is het succes sterk afhankelijk van subsidiestromen. Derhalve hopen wij dat de hierna genoemde uiteenzetting voldoende draagvlak heeft voor een subsidieaanvraag.

## 2. HISTORIE

De Zeepziederij Adelaar werd gebouwd in 1908, ter vervanging van een uit 1885 daterende voorganger die in 1906 door brand werd verwoest. Opdrachtgever tot de herbouw van de fabriek was de firma Jan Dekker, producent van onder meer glycerine, zachte en harde zeep.

Het ontwerp voor de herbouw is van de Amsterdamse architecten-constructeurs J.P.F. van Rossum en W.J. Vuijk die in 1906 met het ontwerp kwamen. Uitvoerder van de bouw was het familiebedrijf "Maatschappij tot het Ontwerpen en Uitvoering van Bouwwerken voorheen M. Stam & Zn, dat zich als een van de eersten in Nederland bezighield met toepassingen van beton in de utiliteitsbouw. Van Rossum en Vuijk ontwierpen een uit vier bouwlagen bestaand L-vormig fabrieksgebouw onder plat dak haaks op de Zaan.

Nadat de Adelaar de functie van zeepfabriek verloor bleef het pand jarenlang in gebruik als pakhuis. In de late jaren tachtig kwam het leeg te staan. Sloopplannen leidden tot protest bij de bevolking en werden uiteindelijk verijdeld toen het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland in 1988 besloot om de voormalige zeepfabriek aan te wijzen als provinciaal monument. Reden voor provinciale bescherming is de bijzondere cultuurhistorische betekenis van het gebouw als element uit de geschiedenis van handel en industrie in de Zaanstreek en de bijzondere architectuurhistorische betekenis vanwege hoofdvorm, gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik. Sinds februari 2004 heeft de Adelaar de status van rijksmonument.

Voorts is het gebouw van belang vanwege de voor Noord-Holland vroege toepassing van een betonskelet omgeven door gevels van dragend baksteenmetselwerk. Niet in de laatste plaats heeft het gebouw situationele waarde door de markante situering aan de zuidwestelijke Zaanoever te Wormerveer.



### 3. HERBESTEMMING

Er zijn in de afgelopen jaren diverse pogingen gedaan om het pand weer in gebruik te nemen. Een voorwaarde die de provincie hierbij steeds heeft gesteld is het behoud van het totale casco. Een plan waarbij alleen het aan de Zaan gelegen gedeelte behouden zou blijven en de rest van het pand door nieuwbouw zou worden vervangen werd van de hand gewezen als een oplossing waarbij aan de architectuurhistorische waarde te weinig recht werd gedaan. Andere plannen stuiten weer op gebrek aan de mogelijkheid tot financiering of waren niet verenigbaar met het bedrijfsbelang van de eigenaar.

In tegenstelling tot eerdere pogingen is een aanzet gegeven de restauratie van De Adelaar te realiseren zonder de cultuurhistorische waarde uit het oog te verliezen en het gewenste rendement te realiseren. De Adelaar zal juridisch en fiscaal zodanig gestructureerd worden dat er optimaal geprofiteerd kan worden van de fiscale faciliteiten.

Vanuit geschiedkundig en kunsthistorisch perspectief is het van belang cultuurhistorisch bezit in Nederland te behouden en in stand te houden. In de Monumentenwet 1988 is bepaald dat particuliere eigenaren van een monument de onderhoudskosten in Box I als aftrekpost in aanmerking mogen nemen. De Adelaar, een rijksmonument, kwalificeert voor de monumentenregeling waardoor de onderhoudskosten in beginsel leiden tot progressief aftrekbare kosten voor de inkomstenbelasting (Box I) terwijl de forfaitaire rendementsheffing (Box III) van toepassing is.

### 4. VERHUURASPECTEN

Wanneer de mogelijkheden tot hergebruik van De Adelaar worden bekeken kunnen een aantal kwaliteiten worden geconstateerd. Het pand heeft een bijzondere uitstraling die zo herkenbaar is dat deze aan elke nieuwe functie een meerwaarde kan geven. Een organisatie die is gevestigd in de Adelaar onderscheidt zich van andere organisaties.

De huidige plannen gaan uit van een kantoorfunctie met als huurders uit de volgende doelgroepen:

- Moderne industriële productiebedrijven
- Grafische- en mediasector
- Creatieve diensten zoals communicatie en design
- Bouwkunde

Meer dan in andere gevallen zal de huurprijs per m<sup>2</sup> sterk afhankelijk zijn van de ligging van het gehuurde in het gebouw. Het moge evident zijn dat de ligging van het gehuurde aan de Zaanzijde een meerwaarde geeft. Helaas moet ook geconstateerd worden dat een deel van de kantoorruimtes met uitzicht op het industrieterrein een drukkend effect heeft op de huurprijs per m<sup>2</sup>.

Andere elementen die een positieve rol zullen spelen in de vaststelling van de huurprijzen per m<sup>2</sup>, zijn onder meer de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de voldoende parkeergelegenheid. Op eigen terrein worden circa 55 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de rendementsprognoses wordt dan ook uitgegaan van een verhuurbare oppervlakte van circa 3.500 m<sup>2</sup> tegen een gemiddelde huurprijs van □ 103 per m<sup>2</sup> (prijspeil 30 juni 2004). Uit diverse onderzoeken is naar voren gekomen dat de gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> voor nieuwbouw in de Zaanstreek ligt op □ 130 per m<sup>2</sup>. Bovendien ligt het huurniveau voor gerestaureerde kantoorpanden in de Zaanstreek aanzienlijk hoger (□ 125 - □ 170 per m<sup>2</sup>). Een gemiddelde huurprijs van □ 103 per m<sup>2</sup> lijkt dan ook een realistisch en haalbaar huurniveau.

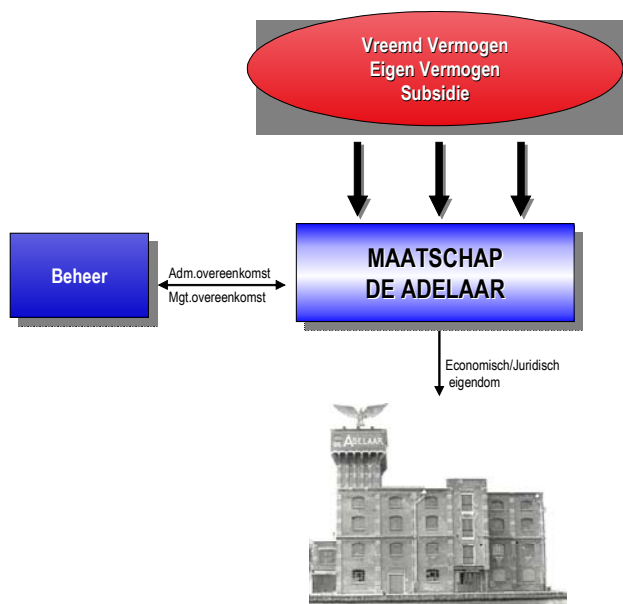


## 5. STRUCTUUR

### Ontwikkelingen fiscaal

Gezien de lange doorlooptijd die benodigd is voor de oprichting van een rijksmonumenten-CV vanwege de wetgeving, is gekozen voor een soortgelijke structuur op kleinere schaal. Vanwege de tijdsdruk wordt de gemeenschapsregeling (maatschap) toegepast waardoor de doorlooptijd aanzienlijk verkort wordt en derhalve de beoogde planning niet in gevaar komt. Deze structuur wijkt niet veel af van de commanditaire vennootschap met als enige voordeel dat de doorlooptijd oprichting en goedkeuring van de Belastingdienst aanzienlijk korter is. De Adelaar zal ondergebracht worden in een maatschap waarbij de verwerving van De Adelaar zal geschieden door een beperkt aantal natuurlijke personen voor gezamenlijke rekening. Hierbij moet gedacht worden aan 5 tot 10 natuurlijke personen.

De aanvraag voor de vaststelling van de fiscaal aftrekbare kosten van De Adelaar zal bij het Bureau Belastingdienst Monumenten te Amersfoort (het monumentenloket voor particulieren) ingediend worden.



### De maatschap

De participanten (deelgenoten) zullen voor gezamenlijke rekening en risico (het onverdeeld eigendom) van de voormalige Zeepziederij De Adelaar te Wormerveer verwerven en exploiteren.

De maatschap wordt aangegaan voor minimaal een periode van 10 jaar (schatting), behoudens verlenging door gezamenlijk besluit van de deelgenoten.

### Het beheer/management

Het financiële beheer zal geschieden door Equites BV. Het technische beheer zal verzorgd worden door AanZet Bedrijfsfaciliteiten NV.

### Vreemd vermogen /subsidie

Zie hoofdstuk 7 voor toelichting.



## 6. TOTALE INVESTERING

### Verwervingskosten

Van oudsher ligt Loders Croklaan in een woonwijk. Naast de trend industriële bedrijvigheid uit woonwijken te weren dan wel te verplaatsten naar industriegebieden, beperkt de huidige locatie Loders Croklaan in haar expansiemogelijkheden. Voorts beperkt de monumentenstatus van De Adelaar, Loders Croklaan het terrein aan te wenden voor haar bedrijfsvoering. Loders Croklaan heeft zich dan ook bereid verklaard alle medewerking te verlenen aan een eigendomsoverdracht. De verwerving betreft het object en het bijbehorende terrein van circa 3.000 m<sup>2</sup>. Voor de verwervingsprijs is een bedrag van  800.000 overeengekomen, waarbij de betaling uiterlijk op 30 juni 2004 zal geschieden.

### Restauratiekosten

Naar aanleiding van een bouwkundig onderzoek uitgevoerd in april 2003 door Groot Partners, een onafhankelijk bouwmanagementbureau, is een inventarisatie gemaakt van de totale restauratiekosten. De totale restauratiekosten inclusief reserveringen voor onvoorziene uitgaven en leges zijn begroot op  4.525.000 (zie Bijlage I).

### Bijkomende kosten

#### *Adviseurskosten (bouwproces)*

Architect	<input type="checkbox"/> 250.000
Installateur	<input type="checkbox"/> 60.000
Constructeur	<input type="checkbox"/> 60.000
Bouwmanagement	<input type="checkbox"/> 60.000
Overige bouwkundige adviseurs	<input type="checkbox"/> <u>50.000</u>
<b>Totaal Adviseurskosten</b>	<input type="checkbox"/> <b>480.000</b>

#### *Oprichtingskosten*

Fiscaal advies	<input type="checkbox"/> 35.000
Juridisch advies	<input type="checkbox"/> 15.000
Notaris	<input type="checkbox"/> 15.000
Emissiekosten	<input type="checkbox"/> 40.000
Structurering	<input type="checkbox"/> <u>50.000</u>
<b>Totaal Oprichtingskosten</b>	<input type="checkbox"/> <b>155.000</b>

#### *Overige kosten*

Makelaarscourtage	<input type="checkbox"/> 80.000
Afsluitprovisie financiering	<input type="checkbox"/> 15.000
Marketing/promotie	<input type="checkbox"/> 50.000
Overdrachtsbelasting	<input type="checkbox"/> 48.000
Werkkapitaal	<input type="checkbox"/> <u>417.000</u>
<b>Totaal Overige kosten</b>	<input type="checkbox"/> <b>610.000</b>



### *Toelichting*

- Adviseurskosten: De adviseurskosten zijn gebaseerd op reeds ontvangen offertes. Definitieve afspraken zullen gemaakt worden zodra de verwerving in een afrondende fase beland is.
- Fiscaal advies: De werkzaamheden zullen voornamelijk betrekking hebben op de vaststelling van de hoogte van de aftrekbare onderhoudskosten en correspondentie met de Belastingdienst. De kosten zijn gebaseerd op ontvangen offertes.
- Notaris: Kosten die betrekking hebben op het notarieel verlijden van de akten van eigendomsoverdracht, de hypotheekakten en de oprichting van de vennootschap.
- Structurering: De vergoeding voor de initiatiefnemers voor het tot stand brengen van het project.
- Makelaarscourtage: is gebaseerd op 23% van de totale huurpotentie in jaar 1 (circa □ 360.000).
- Overdrachtsbelasting: is gebaseerd op 6% van de verwervingsprijs ad. □ 800.000.
- Werkkapitaal: zal aangewend worden ter dekking van de exploitatietekorten in de eerste jaren en de aflossingsverplichting van de hypothecaire lening.

De totale benodigde investering ziet er schematisch als volgt uit:

Verwervingskosten	□ 800.000
Restauratiekosten	□ 4.525.000
Adviseurskosten	□ 480.000
Oprichtingskosten	□ 155.000
Overige kosten	□ 610.000
<b>TOTAAL</b>	<b>□ 6.570.000</b>

### **INDICATIEVE OVERALL-PLANNING**

**Fout! Ongeldige koppeling.**



## 7. FINANCIERING

De totale investering bedraagt  $\square$  6.570.000 zoals toegelicht in hoofdstuk Fondsinvestering. De financiering hiervan zal als volgt geschieden:

- Hypothecaire lening
- Subsidies
- Eigen vermogen

### Hypothecaire lening

De hypothecaire financiering zal bestaan uit enerzijds een Restauratiefonds-hypothecaire lening van het Nationaal Restauratiefonds (NRF) anderzijds een hypothecaire lening van een nog nader te bepalen bank.

Het Nationaal Restauratiefonds is op verzoek van het ministerie van OCW op 1 september 2002 gestart met een nieuwe regeling. Woonhuiseigenaren en ondernemers die een monument bezitten hebben de mogelijkheid om met een laagrentende Restauratiefonds-hypothecaire lening (30-jarige annuïteitenlening, rente: circa 1%) de restauratie snel en eenvoudig te financieren. De Restauratiefonds-hypothecaire lening financiert tot 70% van de fiscaal aftrekbare kosten met een maximum van  $\square$  1 miljoen.

Voor de totale hypothecaire financiering wordt uitgegaan van 8 maal de jaarhuur. Dit komt ongeveer overeen met  $\square$  3.000.000. Met inachtneming van de NRF restauratiehypothecaire lening resteert voor de overige hypothecaire lening een bedrag van  $\square$  2.000.000. In de rendementsberekeningen wordt uitgegaan van de volgende modaliteiten:

- Annuïtaire lening
- Looptijd 25 jaar
- Aanvang aflossing na jaar 5
- Rentepercentage: 4,5% (5-jaarsrente)
- Zekerheid: Eerste recht van hypothecaire lening en verpanding van huurpenningen, verzekeringen en beheerovereenkomst

### Subsidies

Teneinde het project gefinancierd te krijgen is het project sterk afhankelijk van subsidiestromen. Na intensief overleg met Gemeente Zaanstad zijn de volgende subsidiestromen in kaart gebracht. Deze subsidiestromen zullen voornamelijk aangewend worden voor de voorbereidingswerkzaamheden in 2004 en de verwerving van De Adelaar (zie bijlage III Planning).

#### *Subsidie overzicht:*

Monumentensubsidie	$\square$ 90.000
IBO gelden	$\square$ 136.000
ISV gelden fase I	$\square$ 227.000
Gemeentesubsidie	$\square$ 275.000
<b>TOTAAL GEMEENTE</b>	$\square$ <b>728.000</b>

Ten behoeve van de financiering van de totale investering is een subsidiebedrag van de Provincie Noord-Holland benodigd dat tenminste overeenkomt met de toegekende subsidie van Gemeente Zaanstad. Derhalve bedraagt de inzet voor een subsidieaanvraag bij de Provincie hetzelfde bedrag van  $\square$  728.000.





Indien de Provincie de subsidieaanvraag honoreert zal de resterende financiering bij particuliere beleggers een bedrag van circa € 2.100.000 vertegenwoordigen.

De totale financieringsstructuur ziet er als volgt uit:

Bankfinanciering	€ 3.000.000
Subsidie Gemeente Zaanstad	€ 728.000
Subsidie Provincie Noord-Holland	€ 728.000
Eigen vermogen	<u>€ 2.114.000</u>
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 6.570.000</b>



## BIJLAGE I: ANTWOORDEN + VRAGEN UNA-PROJECTEN

AANVRAAG FINANCIËLE BIJDRAGE  
UNA-Projecten binnen FINH

### Deel A. ALGEMEEN

#### 1. Omschrijving van project:

##### a. Outputresultaat:

Het restaureren en herbestemmen van de voormalige zeepziederij De Adelaar, te Wormerveer. Na restauratie van het Rijksmonument zal het gebouw verhuurd worden als kantoorruimte.

##### b. Hoe groot is het maatschappelijke draagvlak voor het project en waaruit blijkt dat? Wordt nut en noodzaak van het project ondersteund door onderzoeken?:

De Adelaar is in de gehele Zaanstreek en ver daar buiten een markant punt langs de Zaan. De provincie heeft het gebouw destijds op de provinciale monumentenlijst geplaatst om de waarde aan te geven van dit karakteristieke pand langs de Zaan.

In februari 2004 heeft de voormalige zeepziederij de Rijksmonumentenstatus verkregen.

##### c. Locatie:

Zaandijkerweg 5, Wormerveer, Gemeente Zaanstad.

##### d. Beoogd en/of huidige eigenaar:

De huidige eigenaresse is Loders Croklaan BV.

De toekomstige eigenaresse zal een nog op te richten entiteit worden waarin meerdere particulieren gezamenlijk het eigendom verkrijgen.

##### e. Gebruiker(s) c.q. exploitant:

Het gerestaureerde pand zal worden herbestemd als bedrijfsverzamelgebouw met kantoorbestemming. Op dit moment wordt het pand als opslagruimte gebruikt door de huidige eigenaresse. De exploitatie van het pand is voor rekening van de eigenaar, de op te richten vennootschap. Het financiële beheer zal Equites voor haar rekening nemen en het technische beheer zal worden gedaan door AanZet Bedrijfsfaciliteiten NV.

##### f. Actoren:

Iniatiefnemers zijn Equites BV en AanZet Bedrijfsfaciliteiten NV:

Equites, die actief is op het gebied van structured finance (ontwikkeling van financiële en fiscale producten) en heeft ervaring met industriële monumenten. De betrokkenen bij Equites (R. Meertens en Y. Unlu) zijn verantwoordelijk voor het dagelijks management van CV Van Nelle Ontwerpfabriek te Rotterdam als beherend vennoot in Capcon Management BV. De revitalisering van de Van Nelle Ontwerpfabriek is ondergebracht in een commanditaire vennootschap, bestaande enerzijds uit de stille vennoten (particuliere beleggers), anderzijds de beherend vennoot. Dit project omvat de herontwikkeling van circa 55.000 m<sup>2</sup> kantoor- en bedrijfsruimte. Inmiddels is 45.000 m<sup>2</sup> reeds verhuurd en de herontwikkeling is nagenoeg afgerond.

AanZet Bedrijfsfaciliteiten NV is een commercieel samenwerkingsverband van publieke en private partners, Gemeente Zaanstad, Bouwfonds, Rabobank Zaanstreek, meerdere woningbouwcorporaties en een particuliere belegger, welke tevens maatschappelijke doelen nastreeft.



Dat wil zeggen dat met de kernactiviteiten van AanZet:

- creëren van arbeidsplaatsen door het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid, waaronder zeker ook hoogwaardige werkgelegenheid;
- (her)ontwikkelen van bijzonder bedrijfsonroerend goed, beeld- en omgevingsbepalende gebouwen in buurt en wijk weer een functie te geven, met als doel de negatieve woon- en leefontwikkelingen positief te beïnvloeden;
- een bijdrage wordt geleverd aan de economische vernieuwing van Zaanstad.

#### **f. Economische levensduur:**

Het behouden van een Rijksmonument heeft een economische levensduur van meer dan dertig jaar.

#### **g. Realisatiefase:**

De aanvang van de restauratiewerkzaamheden is gepland vanaf 1 januari 2005 waarbij wordt uitgegaan van een restauratieperiode van 1 jaar. Afhankelijk van de te volgen procedures is de inschatting dat de aanbesteding in het 3<sup>e</sup>/4<sup>e</sup> kwartaal zal plaatsvinden. Het traject van de gunning zal hoogstens 2 maanden duren. Het betreft geen openbare aanbesteding. Na een voorselectie zullen een viertal aannemers uitgenodigd worden om op dit project in te schrijven.

## **2. Investeringsopzet**

Zie Hoofdstuk 6, Bijlage II en IV voor toelichting op a, b, c en e.

d. In het voorjaar van 2003 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd waarbij op basis van de beoogde aanpassingen en restauratie een kostenbegroting is samengesteld. Deze begroting bood voldoende draagvlak om de plannen verder uit te werken. Zie bijgaand Haalbaarheidsstudie Zijlstra Schipper Architecten (april 2003).

f. Zoals omschreven in de toelichting wordt er momenteel vanuit gegaan dat de totale investering voor circa 50% gedekt wordt uit een revolving fund van Stichting Nationaal Restauratiefonds (concept) en 50% door subsidies en het eigen vermogen verstrekt door particulieren. Om een gezonde exploitatie te krijgen in de toekomst die tevens in verhouding staat tot de gedane investering, is een subsidiebijdrage van zowel de gemeente als de provincie onontbeerlijk.

Een combinatie van onvoorwaardelijke subsidie en revolving fund is een mogelijkheid voor de totaalfinanciering. Echter zal de som van de bovengenoemde combinatie, de reeds aangevraagde subsidie ad. □ 728.000 overschrijden, teneinde hetzelfde rendement te realiseren. Echter, een omzetting van de subsidie aanvraag in 100% revolving fund zal negatieve gevolgen hebben voor de exploitatie.

g. De Europese richtlijnen voor aanbesteding van overheidsopdrachten hebben tot doel de interne markt te bevorderen. De richtlijnen zijn ook van toepassing op lagere overheden, water- en productschappen, nutsbedrijven en universiteiten. Ook opdrachten die voor meer dan de helft door de overheid worden gefinancierd, vallen onder de Europese richtlijnen.

Aangezien de restauratie van de Adelaar voor minder dan de helft gefinancierd wordt door de overheid (lees: gemeente en provincie door middel van subsidie), is Europese aanbesteding niet benodigd.

Subsidietoekenning in het kader van het behoud van industrieel erfgoed wordt niet gekwalificeerd als staatssteun. Derhalve kan er niet gesproken worden van staatssteun.



## Deel B PROCESPLANNING

### 1. en 2. Huidige stand van zaken/Nog te nemen acties

De initiatiefnemers hebben ten behoeve van de monumenten- en bouwvergunning architectenbureau Zijlstra Schipper te Wormer opdracht gegeven. Begin 4<sup>e</sup> kwartaal 2004 dienen alle procedures afgerond dan wel nagenoeg afgerond te zijn.

De subsidiebeschikking ad. □ 728.000 van Gemeente Zaanstad is in januari 2004 reeds verkregen.

Ten behoeve van de particuliere investeerders wordt op dit moment de belastingaanvraag voor de bepaling van de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten in het kader van de Monumentenwet 1988 voorbereid. De verwachting is dat in juni 2004 hierover uitsluitel verkregen zal worden.

Met de huidige eigenaresse Loders Croklaan wordt invulling gegeven aan de verwerving van het object inclusief bijbehorend terrein. Beide partijen zijn voornemens dit uiterlijk 30 juni 2004 af te ronden indien aan alle voorwaarden wordt voldaan (subsidiebesluiten, financiering, etc.).

Op basis van de huidige uitgangspunten dient nog de vreemd vermogen financiering nader uitgewerkt te worden. In principe zijn de uitgangspunten voor de financiering door Stichting Nationaal Restauratiefonds helder gedefinieerd. De verwachting is dat medio 2004 de vreemd vermogen financiering geconcretiseerd zal zijn.

Met betrekking tot Ruimtelijke Ordening en eventuele bestemmingswijziging worden geen problemen voorzien. Een bestemmingswijziging is niet van toepassing aangezien de nieuwe bestemming valt onder het huidige bestemmingsplan.

### 3. Risicoanalyse:

De mogelijke risico's zijn als volgt te definiëren:

- Budgetoverschrijding: als blijkt dat het totale budget overschreden zal worden, zal dit nadelige gevolgen hebben voor het rendement van particuliere beleggers, aangezien de aanvulling van de overschrijding voor rekening van de particuliere beleggers zal zijn. Dit zal dan ook zoveel mogelijk afgedekt worden door vaste prijsafspraken te maken met de betrokken partijen.
- Fiscaal risico: een deel van het te realiseren rendement is als gevolg van de fiscale aftrekpost voor de particuliere beleggers. Indien de fiscus niet akkoord gaat met de regeling zal dit deel van het rendement verloren gaan. Ter afdekking van dit risico dient voor aanvang van het project dan ook een tax ruling afgegeven te zijn door de fiscus.
- Marktrisico: momenteel zijn de verhuurontwikkelingen in Nederland onzeker. Als gevolg van een verdere conjuncturele daling de verhuur achterblijft op de prognose (zie bijgaande toelichting). Onderzoek wijst uit dat de commerciële onroerend goedmarkt een licht herstel laat zien. De verwachting voor de komende jaren is dan ook gematigd positief.

### 4. Procesmanagement en organisatie:

Zie toelichting in "Subsidie aanvraag Provincie Noord-Holland".

### 5. Go or no go-decisions:

- 30 juni 2004, verwerving van het object
- de verkrijging van een tax ruling ten behoeve van de participanten
- definitieve vaststelling van de restauratiekosten en de selectie van de aannemer( 4<sup>de</sup> kwartaal 2004)
- financieringsvoorbehoud
- subsidietoekenning Provincie Noord Holland



## VRAGEN UNA-PROJECTEN

### Deel A ALGEMEEN

In de onderstaande punten dienen alleen feitelijkheden te worden vermeld, waarbij oorzaken, uitleg, problemen en knelpunten buiten beschouwing blijven. Houd het dus kort!

#### 1. Omschrijving van het project:

Omschrijf hier zo concreet en kort mogelijk het project in termen van:

- a. **Outputresultaat** (dus fysiek tastbaar) **en beoogd effect van het project?**
- b. **Hoe groot is het maatschappelijke draagvlak voor het project en waaruit blijkt dit? Wordt nut en noodzaak van het project ondersteund door onderzoeken?** (Deze punten lopen in elkaar over. Houd de uitwerking kort. Noem puur feitelijkheden als besluiten van partijen, studies, et cetera. De financiële haalbaarheid komt hieronder bij punt 2 aan de orde.)
- c. **Locatie:** (welke gemeente(n))
- d. **Beoogd en/of huidige eigenaar:**  
Geef gedetailleerd inzicht in de huidige en toekomstige eigendomsverhoudingen (actoren en onderlinge relaties).  
Indien de toekomstige eigenaar een privaatrechtelijk rechtspersoon betreft, dienen de statuten, inschrijving in het handelsregister en de meest recente jaarrekening te worden overlegd). (Stukken aan dit formulier toevoegen).
- e. **Gebruiker(s) c.q. exploitant:**  
Geef gedetailleerd inzicht in de huidige en toekomstige exploitatie (actoren, vorm van exploitatie(overeenkomst) en onderlinge verhoudingen).
- f. **Actoren:** (Ten eerste: welke partijen zijn als initiatiefnemers (projecttrekkers) bij het project betrokken en ten tweede: welke partijen dienen in het proces te worden betrokken om het project te kunnen realiseren)
- f. **Economische levensduur:** (bijvoorbeeld 30 jaar)
- g. **Realisatiefase:**  
Wanneer starten de fysieke uitvoeringswerkzaamheden (spade in de grond) en wanneer wordt het project opgeleverd. Het ontwerpen en het maken van bestekstekingen vallen niet onder deze fase. Hiertoe dient in de volgende zaken inzicht te worden gegeven:
  - a. Wordt het project in haar geheel of in delen aanbesteed?
  - b. Wanneer wordt het project aanbesteed en wanneer gegund?
  - c. Wordt het project openbaar aanbesteed (zie ook 2.g)?

#### 2. Investeringsopzet

Beschrijf hier het project in financiële termen en als het kan in de vorm van een tabel

- a. De hoogte van de **totale investeringsuitgaven** (indien mogelijk uitgesplitst in een aantal relevante hoofdposten), indexjaar (prijsspeil) (bijvoorbeeld 2001 of geïndexeerd tot en met het laatste jaar van realisatie), in- of exclusief BTW (met vermelding of de BTW al of niet verrekenbaar is). (Stukken aan dit formulier toevoegen).
- b. De **dekking van de investeringsuitgaven:**
  - Hoe worden de investeringskosten gedekt? (opbrengst uit verkoop, huuropbrengst of subsidies van diverse overheidsinstanties),
  - Wat is daarvan reeds toegezegd (zo ja; op welke manier. Schriftelijke toezeggingen dienen bij dit formulier te worden toegevoegd)
  - Hoe hoog is het thans nog resterend dekkingstekort en op welke manier wil men dit tekort af te dekken (bijvoorbeeld aanvullend fondswerving, bijdrage provincie)..



- c. Wat zijn de **ideeën, uitgangspunten en randvoorwaarden** inzake de **financiële bijdragen** van de betrokken partijen en de standpunten van de diverse partijen hierover?
- d. **Is er een financiële haalbaarheidsstudie naar het project verricht en zo ja: wat zijn de uitkomsten?** (Stukken aan dit formulier toevoegen).
- e. **Toekomstige exploitatie!**: hoe wordt het project geëxploiteerd? (Ofwel: hoe worden de toekomstige jaarlijkse uitgaven door inkomsten gedekt.)
- f. **Revolving fund**: in welke mate genereert het project inkomsten die weer zouden kunnen terugvloeien naar de financieel bijdragen partijen.
- g. **Staatssteun**  
 Wordt het project Europees aanbesteed en kan het project (indien het een private investering betreft) leiden tot concurrentievervalsing (staatssteun)?
  - a. Is het project op deze punten getoetst, zo ja door wie wat is de uitkomst? (Het juridisch advies dient bij dit formulier separaat te worden toegevoegd).
  - b. Zo nee: waarom is het project op deze punten niet getoetst?
  - c. Indien het project mogelijk staatssteun betreft, wordt het project ter toetsing bij de Europese Commissie gemeld (door wie en wanneer)?

## Deel B PROCESPLANNING

Onderstaande punten kunnen natuurlijk in elkaar overvloeien. Het doel is om per jaar een overzicht van de acties te geven.

1. **Wat is de huidige stand van zaken qua acties/besluiten alsmede de daar uit voortkomende verwachte resultaten)?** Onder meer: welke besluiten zijn er door diverse partijen reeds genomen op het gebied van financiën, planologie (RO-procedure) et cetera.
2. **Welke acties/besluiten/procedures dienen nog genomen te worden om tot uitvoering van het project te kunnen overgaan?** (Invullen tot en met de start van realisatie.)  
**Besluitvormings- c.q. inspraakprocedures:** welke noodzakelijke besluiten en procedures moeten er nog genomen c.q. doorlopen worden om tot projectrealisering te kunnen overgaan. Bijvoorbeeld op het terrein van milieu, RO en financiën.  
 Ten aanzien van RO (analoog in te vullen voor milieu):
  - a. Welke vergunningen moeten verstrekt worden (bijvoorbeeld bouwvergunning)?
  - b. Moet hiervoor het vigerend bestemmingsplan vernieuwd c.q. aangepast worden (artikel 19 procedure)? (In het geval van vernieuwing of aanpassing: invoeging van deskundig advies).
 Verwacht de verantwoordelijke gemeente problemen op het gebied van RO (bezwaarprocedures) en zo ja in welke mate? (Vul in naam ambtenaar en afdelinvand gemeente).
3. **Risicoanalyse:** wat zijn de huidige en toekomstige vraag- c.q. knelpunten?
4. **Procesmanagement en organisatie.** Middelen en projectorganisatie: welke middelen (personeel, budget en materieel) zijn voor de projectontwikkeling c.q. –voorbereiding reeds aanwezig en/of nog nodig
5. **Go or no go-decisions:** wanneer en op basis van welke gegevens besluiten de belanghebbenden om al of niet met het project door te gaan? (Dit kunnen natuurlijk meer dan één moment zijn.)

<sup>1</sup> In het kader van de *revolving fund* gedachte dient er expliciet bekeken worden in hoeverre het mogelijk is om een deel van de door de provincie geïnvesteerde middelen weer terug naar de provincie te laten vloeien? Zo ja, op welke wijze is dit mogelijk en wanneer? Zo nee, waarom is dit niet mogelijk c.q. wenselijk?



## **BIJLAGE II: KOSTENRAMING GROOT PARTNERS**

**Fout! Ongeldige koppeling.**



### BIJLAGE III: EXPLOITATIE PROGNOSE

**Fout! Ongeldige koppeling.Fout! Ongeldige koppeling.\*** Vanaf 30 juni 2004

1. De huurprijs per m<sup>2</sup> is gebaseerd op een gemiddelde van gedifferentieerde huurprijzen. Deze variëren tussen □ 80 en □ 120 per m<sup>2</sup>. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd (CPI index, werknemers laag). Voor de jaarlijkse huurindex is gerekend met 2,2%.
2. De huurpotentie is gebaseerd op 85% van de bruto vloeroppervlakte (Bruto vloeroppervlakte = 4.126 m<sup>2</sup>) vermenigvuldigd met de huurprijs per m<sup>2</sup>.
3. Als gevolg van de voorbereidingsfase, een restauratieperiode van 15 maanden en een gefaseerde huuringroei is het leegstandspercentage tot en met 2008 aanzienlijk hoog. Gezien de huidige vastgoedmarkt wordt een behoudende verhuurstrategie gehanteerd.
4. Aangenomen wordt dat de reguliere onderhoudskosten 5% van de huurpotentie bedragen.
5. Voor kosten zoals onroerende zaakbelasting, verzekeringspremies, technisch beheer en overige exploitatielasten wordt uitgegaan van 8% van de huurpotentie.
6. De jaarlijkse rentelasten zijn gebaseerd op het uitstaande saldo van de hypotheek in het betreffende jaar (rekenrente: 4,5%).
7. De financieringslasten NRF zijn op basis van een 30-jarige annuïteitenlening tegen 0,7% rente.
8. Voor het fondsbeheer en het dagelijkse management ontvangt de beheerder een jaarlijkse vergoeding van 4,5% van de huurpotentie.
9. De kosten van de jaarlijkse accountantscontrole, kantoorkosten en onvoorziene uitgaven bedragen 2,5% van de huurpotentie.





## **BIJLAGE IV: PLANNING RESTAURATIE DE ADELAAR**

**Fout! Ongeldige koppeling.**

\* Conform de verhuurprognose worden er geen verhuurkosten verwacht tot na de restauratie.

\*\* Het werkkapitaal zal aangewend worden voor de exploitatietekorten in de aanloopjaren.

Titel:Nota PS-cie. FBO, agendapunt 10d. Subsidiebijlage Una-project De Adelaar

Datum:01-06-2004

Nummer:10d