

Stichting Fort Honswijk Schalkwijk

Jaarverslag 2023



27 Juni 2024

Inhoudsopgave

1. Oprichting	3
2. Ontstaan en doelstelling	3
2.1 Achtergrond	3
2.2 Aankoop Fort door de Gemeente	3
2.3 De Fortwerkers	4
2.4 Stichting als werkvorm	4
3. Jaarverslag 2023	5
3.1 Ondernemers, huurovereenkomst en tijdelijke omgevingsvergunning	5
3.2 De ontwikkelovereenkomst	5
3.3 Nachtfort	5
3.4 Elektriciteit	6
4. Bestuur en medewerkers	7
5. Financieel verslag	7

Bestuursverslag

1. Oprichting

Stichting Fort Honswijk (hierna te noemen “Stichting”) is op 16 december 2020 opgericht met de maatschappelijke doelstelling om te komen tot de duurzame instandhouding van het rijksmonument Fort Honswijk.

Het Bestuur van de Stichting, statutair gevestigd te Houten, bestaat uit Ed van den Heuvel welke als ad interim bestuurder is aangesteld. Zolang geen definitieve bestuurder is benoemd wordt de Stichting informeel bestuurd door de Raad van Toezicht (hierna te noemen “RVT”) welke bestaat uit:

- Tjerk Bruinsma, voorzitter;
- Jos Mittelmeijer, a.i. secretaris;
- Jeroen van Strien, a.i. penningmeester;
- Geline Groeneveld;
- Martin Jansen;
- Johan van der Gun;
- Reinoud Pince van der Aa.

2. Ontstaan en doelstelling

2.1 Achtergrond

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een omvangrijke verdedigingslinie uit de 19e eeuw, die zich uitstrekt van de voormalige Zuiderzee tot aan de Biesbosch. Uniek is de manier waarop water werd gebruikt als verdedigingsmiddel: via een vernuftig systeem van sluizen en inundatiekanalen konden grote gebieden onder water worden gezet, om zo de opmars van de vijand te stuiten. Op hooggelegen plekken werden forten gebouwd om ook hier de vijand tegen te kunnen houden. Hoewel de militaire functie van de Waterlinie inmiddels achterhaald is, zijn de meeste verdedigingswerken goed bewaard gebleven. Ze vormen bijzondere elementen in het landschap en vertegenwoordigen een fascinerend stuk vaderlandse geschiedenis.



Eind jaren 90 van de vorige eeuw is de Nieuwe Hollandse Waterlinie herontdekt en sindsdien wordt zij stapsgewijs herontwikkeld. In het gebied van de Waterlinie liggen een groot aantal militaire objecten, waarvan er ruim vijftig op enige moment zijn aangewezen om een nieuwe bestemming te krijgen. Voor een groot aantal van die objecten is de herontwikkeling opgestart of zelfs al afgerond, met een grote diversiteit aan invullingen. Het hoofdfort van de Stelling van Honswijk, Fort Honswijk was begin 2020 aan de beurt.

2.2 Aankoop Fort door de Gemeente

Fort Honswijk was, evenals de meeste andere forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, lange tijd eigendom van het Rijk. Aan het begin van deze eeuw besloot het Rijk om deze eigendommen zoveel mogelijk af te stoten. Zij raakte over een eventuele eigendomsoverdracht van de forten Honswijk en Lunet a/d Snel in gesprek met de gemeente Houten. De gemeente heeft zich in de periode 2014-2016 uitgebreid bezonnen op de mogelijke aankoop van deze twee forten en uiteindelijk besloten om beide forten over te nemen van het Rijk. Zij nam

hiermee verantwoordelijkheid voor dit waardevolle cultuurhistorisch erfgoed. Vanuit het eigenaarschap kon zij maximaal sturing geven aan de invulling van deze twee bijzondere locaties in het buitengebied van de Gemeente. De overdracht van Fort Honswijk naar de gemeente Houten heeft uiteindelijk plaatsgevonden op 26 oktober 2016. Sindsdien heeft de Gemeente het Fort in beheer tot aan de overdracht aan Stichting Fort Honswijk.

2.3 De Fortwerkers

Direct na de overdracht is de Gemeente gestart met de herontwikkelingsopgave voor dit object. Er werd een kwartiermaker aangesteld die als opdracht had om in 2017 een strategische visie op te stellen en deze te concretiseren in een plan van aanpak. Deze opdracht is uitgevoerd en resulteerde in een document dat in november 2017 ter vaststelling werd aangeboden aan de Gemeenteraad. Tijdens de behandeling van dit plan bleek dat er onrust in de omgeving van het Fort was ontstaan over zowel de geformuleerde ambities als over het gevolgde proces. Er was daarmee onvoldoende draagvlak bij bewoners en andere belanghebbenden en vervolgens bij de raadsleden, met als uitkomst dat het Plan van Aanpak niet als uitgangspunt voor de herontwikkeling is vastgesteld. Na een korte time-out heeft het toenmalige College van B&W in februari 2018 voor een andere aanpak gekozen. Onder leiding van een onafhankelijke



procesbegeleider is een achttal gebiedspartijen en belanghebbenden bij elkaar gebracht waarna deze partijen ("De Fortwerkers") het eens zijn geworden over een breed gedragen plan welke is neergelegd in het Ontwikkeldkader Fort Honswijk, gedateerd juni 2019. Dit plan is op 29 oktober 2019 met algemene stemmen aangenomen door de Gemeenteraad Houten.

2.4 Stichting als werkvorm

Onderdeel van het vastgestelde Ontwikkeldkader is de organisatorische opzet voor Fort Honswijk. De gemeente Houten heeft daarbij, met instemming van de Fortwerkers, gekozen voor een stichting die het fortterrein van de Gemeente in erfpacht krijgt. Het was aan die stichting om op zoek te gaan naar ondernemers die haar gaan ondersteunen bij de herontwikkeling en exploitatie van het Fort. Op 10 december 2019 heeft B&W van de gemeente Houten het besluit genomen om Stichting Fort Honswijk op te gaan richten met daarbij een initiërende rol door een raad van toezicht bestaande uit zeven personen.

Vanaf het late voorjaar 2020 heeft de RVT zich bezig gehouden met de opzet van de Stichting, het werven van een bestuurder, de voorbereiding van een tenderprocedure voor het vinden van een of meerdere exploitanten en het opleveren van verschillende deelprojecten in het kader van een aangevraagde subsidie. Op 16 december 2020 werd bij Notariskantoor Hagen te Vleuten de oprichtingsakte van de Stichting verleden, gevolgd door inschrijving in de Kamer van Koophandel per 21 december 2020.



3. Jaarverslag 2023

3.1 Ondernemers, huurovereenkomst en tijdelijke omgevingsvergunning

In oktober 2022 werd een groep van samenwerkende ondernemers, onder de naam Grayfield en Nachtfort, op basis van een vooraf vastgesteld puntensysteem geselecteerd om Fort Honswijk te gaan exploiteren. In november 2022 werd hiertoe het formele besluit genomen onder het voorbehoud van het tekenen van de erfpachtovereenkomst met de Gemeente Houten. Begin 2023 is de overeenkomst ter vestiging van het recht van erfpacht en het daarbij behorende afhankelijk recht van opstal ondertekend en is een en ander notarieel vastgelegd.

De onderhandelingen over het huurcontract hebben langer geduurd dan oorspronkelijk gepland en verwacht omdat voor ondernemers een groot aantal (operationele) zaken nog niet geheel duidelijk waren. Zo is er uitgebreid gesproken over de vraag hoe om te gaan met investeringen in vloer en wandafwerkingen, de fortwachterswoning en de bewoner alsmede de nieuwe bestemmingen in het licht van de tijdelijke omgevingsvergunning. In dat kader is er veel overleg geweest tussen de verschillende stakeholders. Gekozen is om eerst een huurperiode van 5 jaar overeen te komen en vanuit die situatie op basis van een ontwikkelovereenkomst de voortgang te kunnen monitoren. In april 2023 is het huurcontract tussen de Stichting en Fortificatie B.V. getekend.

In de loop van 2022 is de Stichting gestart met de verlenging en verruiming van de omgevingsvergunning om zo de ondernemers voldoende ruimte te geven om te kunnen ondernemen. Uitgangspunt hierbij was dat deze verruiming geheel zou passen binnen de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van het Ontwikkelkader zoals opgesteld in 2019 en vastgesteld door de Gemeenteraad van Houten. Op 30 januari 2023 werden de stukken hiervoor ingediend waarna op 25 april 2023 goedkeuring volgde. Daarmee was de weg vrij voor de nieuwe ondernemer om in de komende vijf jaar de tijdelijke exploitatie te starten en plannen te gaan uitwerken en in procedure te brengen voor de periode daarna.

3.2 De ontwikkelovereenkomst

Het doel van de ontwikkelovereenkomst is om gedurende de huurperiode van vijf jaar een concrete toetssteen te hebben waaraan de daadwerkelijke ontwikkeling en exploitatie van het fort kan worden vergeleken aan de ingediende plannen. Deze voortgang bepaalt of, wanneer en onder welke mogelijke voorwaarden de huurovereenkomst wordt omgezet in een ondererfpachtovereenkomst.

Deze Overeenkomst legt - vooruitlopend op de te sluiten definitieve ondererfpachtovereenkomst, de taken en rollen van Partijen bij de verdere ontwikkeling van het fort Honswijk vast. De Stichting is er daarbij op gericht om het gerestaureerde Fort beter toegankelijk te maken voor het publiek en de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten goed tot uiting te laten komen. De besprekingen hierover zijn afgerond en een definitieve versie van de ontwikkelovereenkomst is overeengekomen.

3.3 Nachtfort

Er is doorlopend constructief overleg tussen de Stichting en Nachtfort over de operationele invulling maar ook over praktische problemen die aan het licht komen. In sommige gevallen wordt ook de gemeente en haar adviseur, de RCE, bij deze overleggen betrokken gezien hun belangen of specifieke kennis. Voorbeelden hiervan zijn:

- Interne verbouwingen en gewenste extra elektra aansluitingen en de wijze waarop
- wijze van verhuur van de (kantoor)ruimtes

- Planvorming, de wijze waarop en het vergunningetraject richting gemeente
- Plan van aanpak om kwaliteit muurschilderingen te monitoren
- Extra toiletgroepen en de mogelijke consequenties voor de riolering

In het algemeen verlopen deze gesprekken in een goede sfeer en zijn constructief waarbij beide partijen focus houden op de vastgelegde werkafspraken.

3.4 Elektriciteit

Per 1 januari 2023 zijn de verduurzamingsmaatregelen, inclusief het warmte opweksysteem, in formele zin opgeleverd aan de gemeente Houten als opdrachtgever en subsidiehouder. Op dat moment waren de omvormers van de zonnepanelen nog niet geïnstalleerd als gevolg van problemen met de levering. Deze zijn uiteindelijk medio juli 2023 geleverd en aangesloten. Het warmte opweksysteem is medio januari 2023 in bedrijf genomen zonder dat daarbij gebruik kon worden gemaakt van opgewekte stroom van de zonnepanelen.

De gemeente Houten heeft al sinds de 'aankoop' van het Fort een collectieve grootverbruikers overeenkomst met de netbeheerder en de leverancier voor de levering van stroom voor het Fort. Ook na het afsluiten van de erfpachtovereenkomst met de Stichting is dat zo gebleven. In goed overleg is besloten dat het Fort ook in de toekomst onderdeel zal blijven uitmaken van deze overeenkomst. Aan dit besluit liggen meerdere redenen ten grondslag. In de loop van 2023 is gebleken dat het stroomverbruik (op piekmomenten) beduidend hoger was dan het contractvermogen van de gemeente Houten met de netbeheerder. De netbeheerder heeft de gemeente en de Stichting daarvan met verschillende brieven in kennis gesteld met het verzoek maatregelen te nemen om dit in de toekomst te voorkomen. Reden van overschrijding van het contractvermogen zijn onder andere, het hoge stroomverbruik van de aquathermie installatie, het niet terug kunnen leveren aan het net van opgewekte stroom door de zonnepanelen en het hoge energieverbruik door het opwarmen van de kille en vochtige grondgedekte gebouwen. Dit en de marktontwikkelingen op de energiemarkt heeft ook zijn weerslag gehad op de energierekening die de gemeente als contracthouder voor 2023 bij de exploitant heeft neergelegd.

Een verzoek van de Stichting, namens de gemeente Houten, aan de netbeheerder om tot een aanzienlijk hoger contractvermogen te komen, kon door de netbeheerder als gevolg van congesties op het elektriciteitsnet, voorsnog niet worden gehonoreerd. Dit gold ook voor het verzoek van de gemeente Houten om overtollige stroom van de zonnepanelen te mogen terug leveren op het net. Door een verplicht geïnstalleerde dynamische stroomregeling wordt dit terug leveren voorkomen. Beide verzoeken zijn op een wachtlijst geplaatst in afwachting tot de problemen met de netcongestie zijn opgeleverd. Dit kan echter nog jaren duren.

Voor de korte termijn zijn door de Stichting maatregelen genomen die ertoe moeten bijdragen de problemen met de overschrijding van het contractvermogen te verminderen. Zo is het aansluitpunt van de dynamische stroomregeling verlegd naar de hoofdkabel, waardoor het totale stroomverbruik van het Fort in zomerse perioden kan worden betrokken bij de opbrengst van de zonnepanelen. Ook is een kritische beschouwing uitgevoerd over het totale energieverbruik op het Fort en zijn voorstellen gedaan voor verbetering van de energiehuishouding. Maatregelen hiervoor zullen in 2024 worden uitgevoerd.

Hiermee zijn de overschrijdingen van het contractvermogen niet opgelost. De netbeheerder dreigt met juridische stappen als overschrijdingen zich blijven voordoen. Ook het probleem met het bijzonder lage rendement van de zonnepanelen (door het niet terug mogen leveren van overtollige stroom) is daarmee niet opgelost. Eind 2023 is een traject opgestart om de verschillende opties voor de oplossing van deze problematiek in kaart te brengen. Op dit moment wordt één van deze opties nader uitgewerkt. Het behelst de opslag van opgewekte stroom voor eigen gebruik, als eerste om te komen tot piekshaving waarbij het maximale

stroomverbruik wordt afgestemd op het contractvermogen en daarnaast om opgewekte overtollige stroom in de zomerperiode te kunnen benutten voor eigen gebruik.

4. Bestuur en medewerkers

De Stichting heeft per balansdatum één statutair bestuurder welke slechts de administratie verzorgd maar verder geen actief bestuur voert. De Stichting wordt feitelijk bestuurd door de RVT en daar waar in dit jaarverslag Bestuur staat vermeld dient RVT gelezen te worden. Er zijn geen werknemers in dienst.

5. Financieel verslag

Het jaar 2023 is het eerste jaar waarbij sprake is van een “normale exploitatie” waarbij de inkomsten worden gevormd door de verhuur van het fort aan Fortificatie B.V. en door de Subsidies Instandhouding Monumenten (“SIM”) waarvan de toekenning/uitvoering bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed ligt. Door de Stichting werd in maart 2023 de SIM Rood en SIM Groen subsidie aangevraagd welke in september 2023 (gedeeltelijk) werden toegekend voor een bedrag van ongeveer €111.000 (SIM Rood) en €208.000 (SIM Groen).

Het merendeel van de kosten betreffen huisvestingskosten waarbij het bedrage van € 62.231 op het eerste oog erg hoog lijkt te zijn. Echter het overgrote deel van dit bedrag (€43.263) betreft het doorboeken van een ontvangen SIM subsidie naar de voorziening groot onderhoud. Het betrof hier het laatste gedeelte van de door de Gemeente Houten geregelde SIM Groen subsidie voor de periode tot en met 2023. Een mooi bedrag om de spaarpot voor groot onderhoud te vullen. In het boekjaar 2023 werd van die voorziening de kosten aanvraag SIM subsidie 2024-2029 geboekt. Een tweede grote huisvestingscomponent betreft verzekering opstallen; het arrangement dat de Gemeente Houten bij intermediair Donatus had afgesloten is in eerste instantie op tijdelijke dekking verlengd in de laatste maanden van 2023 zijn de onderhandelingen met Donatus voor een nieuw driejaars arrangement succesvol afgerond.

De afschrijvingen zijn in 2023 licht gestegen door investeringen in een tweedehands trekker ad € 4.378 en een hakselaar/versnipperaar ad € 4.950 waarmee de vrijwilligers van Stichting Honswijk-Everdingen worden ondersteund. Deze investeringen worden in vijf jaar afgeschreven hetgeen in lijn ligt met de verwachte economische levensduur. Voor wat betreft de post personeel en vrijwilligers dient opgemerkt te worden dat vanwege de aanzienlijk mindere tijdsbelasting vergeleken met 2022 de leden van de RVT het passend hebben gevonden om de vrijwilligersvergoeding te halveren ten opzichte van het voorgaande boekjaar. Tot slot is de post overig fors minder dan het voorgaande boekjaar vanwege het wegvallen van aanzienlijke kosten voor de tijdelijke omgevingsvergunning welke de aanvangsexploitatie door Fortificatie mogelijk heeft gemaakt.

Door het positieve resultaat 2023 maar met name door de ontvangen SIM subsidies heeft de liquiditeit zich in 2023 goed ontwikkeld en konden, in tegenstelling tot de eerste jaren van de exploitatie, met een gerust hart de noodzakelijke verplichtingen worden aangegaan. Voor de middellange en lange termijn zal het zaak zijn om goed oog te houden op het niveau van de voorzieningen groot onderhoud omdat verplichtingen uit hoofde van onderhoud zullen gaan stijgen naarmate de tijd vordert. Dit in het kader van het op peil houden van de kwaliteit van de opstallen en de terreinen op tenminste het niveau waarop het Fort begin 2023 aan de Stichting is overgedragen. Het feit dat het tweede jaar van exploitatie wederom een positief resultaat heeft opgeleverd en het eigen vermogen verder wordt aangesterkt geeft een buffer voor eventuele onvoorziene tegenvallers.

Schalkwijk, 27 juni 2024,
Raad van Toezicht
Fort Honswijk

Balans per 31 december 2023

(na bestemming exploitatiesaldo)

Activa	Ref.	31 Dec 2023	31 Dec 2022
Vaste activa			
Materiële vaste activa	10		
Terrein en gebouwen		6.538	7.005
Materieel en inventaris		8.890	-
Overige materiële vaste activa		-	-
Totaal		15.428	7.005
Vorderingen	11		
Debiteuren		-	31.763
Nog te factureren bedragen		4.672	-
Omzetbelasting		3.523	-
Overige vorderingen		442	-
Totaal		8.636	31.763
Liquide middelen	12	76.636	22.943
Totaal		100.700	61.711

Balans per 31 december 2023

(na bestemming exploitatiesaldo)

Passiva	Ref.	31 Dec 2023	31 Dec 2022
Eigen vermogen	13		
Vrij besteedbaar vermogen			
Algemene reserve		49.186	36.420
Vastgelegd Vermogen			
Bestemmingsreserve		-	-
Totaal		49.186	36.420
Voorzieningen	14		
Voorziening groot onderhoud		38.513	-
Overig		-	-
Totaal		38.513	-
Langlopende schulden	15		
Bancaire leningen		-	-
Overige leningen		-	-
Totaal		-	-
Kortlopende schulden	16		
Crediteuren		6.351	78
Omzetbelating		-	1.258
Overig		6.650	23.955
Totaal		13.001	25.291
Totaal		100.700	61.711

Winst- en verliesrekening over 2023

Opbrengsten en kosten	Ref.	2023	2022
Opbrengsten	20		
Omzet verhuur		51.400	87.000
Subsidies		43.263	-
Sponsoring en overig		-	-
Totaal opbrengsten		94.663	87.000
Kosten			
Huisvesting	21	61.057	-
Afschrijvingen	10	905	234
Personeel en vrijwilligers	22	9.045	13.356
Verkoop	23	485	18.371
Overig	24	10.869	23.699
Totaal kosten		82.362	55.660
Resultaat voor intrest		12.301	31.340
Rentebaten		465	-
Rentelasten		-	-
Exploitatiesaldo		12.766	31.340
Verdeling saldo	13	2023	2022
Algemene reserve		12.766	31.340
Bestemmingsreserve		-	-
Saldo		12.766	31.340