

Nr. RI19.0033 (2019)

Betreft: huren vastgoed Willemsoord

Aan de leden van de Gemeenteraad

Vanuit diverse invalshoeken heeft u ons vragen gesteld over de wijze waarop huurprijzen op Willemsoord tot stand komen. In deze brief willen wij u over deze methodiek informeren.

Verschillende huurvormen

Voor de berekening van de huurprijs is het bij Nederlandse gemeenten gebruikelijk om onderscheid te maken tussen commerciële partijen en maatschappelijke partijen met een niet-commerciële doelstelling. Het is gemeenten toegestaan onder de kostprijs te verhuren aan organisaties die door de lokale gemeenteraad betiteld zijn als 'Dienst van Algemeen Economisch Belang' (DAEB). Daarom vindt er veelal maatwerkberekening plaats bij typen accommodaties waar standaardisatie van huurprijzen niet mogelijk is gezien hun specifieke karakter (voorbeelden zijn schouwburgen en zwembaden).

Het beleid van Willemsoord BV

Willemsoord BV bepaalt de huurprijzen op basis van een taxatie van alle panden die eens in de drie jaar wordt uitgevoerd. De functie van een gebouw, of de functie die het gebouw in de nabije toekomst met zekerheid gaat krijgen is een belangrijke factor in het bepalen van de taxatiewaarde. Afspraken over de huur worden meerjarig gemaakt, zodat de hoogte van huur op een bepaald moment voor een nieuwe huurder anders kan zijn dan voor een al langer zittende huurder. Commerciële bedrijven die zich nieuw vestigen in het gebied kunnen de eerste drie jaar een zogenaamde ingroei-huur krijgen, waarbij de huurprijs op 70/80/90% van de uiteindelijke huurprijs ligt. Dit is een gebruikelijke maatregel die ook elders in het land vaak wordt toegepast bijvoorbeeld voor horecabedrijven.

De lengte van een huurcontract voor horecagelegenheden is meestal 5 jaar (met daarna een stilzwijgende verlenging) maar dit kan afwijken op basis van onderhandeling. Voor Willemsoord BV weegt daarin de rentabiliteit van de benodigde investering in gebouw gebonden voorzieningen. Kantoorfuncties hebben vaak een contract van één jaar.

Ook worden ruimtes incidenteel verhuurd, bijvoorbeeld, de hal van gebouw 66. Deze ruimtes worden zowel commercieel als niet-commercieel verhuurd. Waarbij een gereduceerd tarief voor niet-commercieel gebruik geldt.

Een aantal maatschappelijke organisaties betaalt een huurprijs die gemeente aanvult tot de getaxeerde marktwaarde. Dit geeft voor 2019 het volgende beeld:

Organisatie	Markthuurl € p.j.	Werkelijke huur € p.j.	Bijdrage gemeente € p.j.
Reddingmuseum			
museum	92.930	55.952	36.978
opslagruimte	11.250	0	11.250
ligplaatsen	8.000	0	8.000
Stichting Museumhaven			
gebouw 73	67.485	35.663	31.822
houtloods (botter)	20.700	11.838	8.862
ligplaatsen	56.000	0	56.000
Lichtschip	16.000	0	16.000
Ligplaats Bonaire	30.000	0	30.000

De gemeentelijke bijdrage komt daarmee in 2019 op totaal € 198.912. Daar bovenop ontvangt Willemsoord BV in het bedrag maatschappelijke huur ook nog een jaarlijkse bijdrage van € 6.000 voor het onderhoud van de sloopshelling en walkasten van de Museumhaven.

Schouwburg De Kampanje

De schouwburg De Kampanje heeft een veertigjarig huurcontract. De huurprijs is voornamelijk gebaseerd op een lening die Willemsoord verstrekt heeft voor de bouw van het theater en op het jaarlijks onderhoud. De huur heeft een met vaste - relatief hoge - index. Hoewel indexatie in 2018 niet is doorgevoerd Dit leidt indexatie ertoe dat de te betalen huur inmiddels (€ 659.730 in 2019) al wat hoger ligt dan de huur die op basis van een taxatie vastgesteld kan worden. De huur van De Kampanje vertegenwoordigt circa 40% van de huuropbrengsten van Willemsoord BV. In 2018 hebben wij u aangegeven te onderzoeken of het niet meer voor de hand ligt om met dergelijk incurant vastgoed voor het culturele deel uit te gaan van een kostprijsdekkende huur.

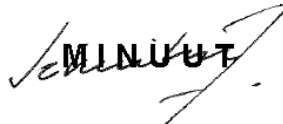
Oprichting erfgoedorganisatie

Met RI19.0024 hebben wij u geïnformeerd over de oprichting van de erfgoedorganisatie waarvan het vastgoed van Willemsoord deel gaat uitmaken. De kwartiermaker van deze erfgoedorganisatie krijgt de opdracht om de bovengenoemde maatschappelijke huren van het incurante vastgoed tegen het licht te houden in relatie tot de doelstellingen van de nieuwe organisatie. Hieronder vallen naast het theater en het Reddingsmuseum ook de dokken op Willemsoord, vanwege de monofunctionaliteit en de beperkte gebruiksmogelijkheden.

Den Helder, 19 juni 2019.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



secretaris
Robert Reus

