

Registratienummer:	RVO10.0150	Portefeuillehouder:	J.K. Visser
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">• raadsbesluit• visiedocument Willemsoord• Cultuurhistorische Waardestelling Willemsoord
Behandelend ambtenaar:	dr.H. Kaag-van der Boon		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8805		
E-mail adres:	h.kaag@denhelder.nl		
Onderwerp:	visiedocument Willemsoord		

Gevraagd besluit:

Het visiedocument Willemsoord vast te stellen.

Inleiding en aanleiding

In het raadsbesluit van 6 april 2009 (RB09.0030) heeft de raad het college opgedragen een visiedocument te maken waarin de doelstellingen met betrekking tot Willemsoord zijn vastgelegd en deze ter vaststelling aan de raad aanbieden.

In het coalitieakkoord is vastgelegd dat de gemeente Den Helder de komende jaren zal vasthouden aan de richting die in de Strategische visie en het Uitwerkingsplan Stadshart is ingezet. In het collegeprogramma hebben wij een visiedocument Willemsoord in het vooruitzicht gesteld waarin naast de ontwikkelingsrichting van Willemsoord ook de organisatie, het bestuur en de financiële verantwoording worden uitgewerkt. Wij bieden u hierbij het visiedocument aan. Daarmee is over de genoemde onderwerpen niet het laatste woord gezegd. Wij laten namelijk de in het visiedocument en dit voorstel genoemde uitgangspunten ten aanzien van juridische en financiële gevolgen verder uitwerken.

Beoogd resultaat

Mede op basis van dit visiedocument zal het bestemmingsplan Willemsoord worden voorbereid.

Kader

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Willemsoord is het Uitwerkingsplan Stadshart dat in 2008 is vastgesteld. Kaderstellend is ook het raadsbesluit tot het naar voren halen van de gemeentelijke bijdrage Uitwerkingsplan Stadshart 1e fase voor totaal € 25 miljoen (RVO10.0079). Met dit besluit is de bijdrage van de gemeente in de ontwikkeling van de eerste fase van het Uitwerkingsplan Stadshart vastgesteld. De ontwikkeling van Willemsoord Zuid, en vooral de schouwburg, maakt onderdeel uit van deze eerste fase.

Argumenten / alternatieven

Het college ziet een belangrijke meerwaarde in het stevig positioneren van Willemsoord BV als gebieds- en vastgoedexploitant. Het bijzondere van Willemsoord is dat het zijn monumentale waarde ontleent aan het complex als geheel. Om de huidige goede staat van onderhoud te kunnen blijven vasthouden is het planmatig uitvoeren van onderhoud nodig. Via de exploitatie van de gebouwen door Willemsoord BV is het best geborgd dat hiervoor de middelen beschikbaar blijven. Om als gebied bezoekers te trekken en activiteiten te organiseren is een gecoördineerde aanpak nodig. De huurders zouden nog een belangrijkere rol kunnen spelen bij de gebiedspromotie dan nu, maar hebben daarin ook niet altijd hetzelfde belang. Willemsoord BV heeft in de aanpak van de gebiedspromotie een duidelijke meerwaarde.

Het visiedocument maakt een helder onderscheid tussen de rollen van Zeestad CV/BV en Willemsoord BV. Het blijft echter noodzaak dat beide vennootschappen nauw met elkaar samenwerken. Dit geldt bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van gebouw 72 en de schouwburg. De ontwikkeling van gebouw 72 kan niet los worden gezien van de ontwikkeling van de aangrenzende gebiedsontwikkeling. Willemsoord BV en Zeestad CV/BV maken daartoe vooraf afspraken over de verdeling van kosten, opbrengsten en risico's. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de schouwburg, waarbij ook de gemeente als subsidieverstrekker en de Stichting de Kampanje als

toekomstige exploitant van het gebouw gesprekspartner zijn. Om het complexe proces van ontwikkeling van de schouwborg goed voor te bereiden laten wij een businesscase maken. Alle financiële aspecten van de verplaatsing van de schouwborg worden in beeld gebracht, onafhankelijk van de vraag voor welke partij iets financiële gevolgen heeft en in welke exploitatie dat tot uitdrukking komt. Gezocht wordt naar een neutraal saldo van kosten en opbrengsten. Alle partijen hebben hun medewerking toegezegd in dit creatieve proces waarin gezocht wordt naar oplossingen en waarbij de oplossing voor de ene partij niet ten koste van een andere partij gaat.

Financiële consequenties

Voor Willemsoord BV betekent gebiedsontwikkeling op Willemsoord de inbreng van de te ontwikkelen grond tegen een reële uitneemwaarde. In de grondexploitatie voor het stadshart (deexploitatie Willemsoord) zijn de verwervingskosten als bijdrage in de opbrengsten meegenomen. Wij laten thans een extern onderzoek uitvoeren naar de consequenties van deze uitgangspunten. Daarin is de gemeentelijke bijdrage aan de grondexploitatie voor de eerste fase van het Stadshart taakstellend. Uitgangspunt is daarnaast dat er op termijn sprake moet zijn van een sluitende exploitatie van Willemsoord BV.

Gegeven de huidige financiële situatie dient Willemsoord BV geen subsidies meer te verstrekken. Willemsoord BV zou slechts uit beleggingsmotieven moeten besluiten om door haar gewenste functies tegen een gereduceerd tarief te huisvesten.

De financiële positie van Willemsoord BV biedt de komende jaren geen uitzicht op dividenduitkeringen vanwege de negatieve winstreserve.

Juridische consequenties

Willemsoord BV exploiteert de gebouwen als waren zij eigendom van Willemsoord BV. De gebouwen staan ook in de administratie van Willemsoord BV. In civiel juridische zin is Willemsoord geen eigenaar van de gebouwen. De gemeente is eigenaar en heeft de gebouwen niet juridisch geleverd aan Willemsoord BV. Van slechts één gebouw heeft Willemsoord BV de zakelijke rechten verworven: het recht van erfpacht op de grond en het recht van opstal op gebouw 51. Het in een overeenkomst met Willemsoord BV vastgelegde voornemen om het zuidelijk deel van Willemsoord in erfpacht uit te geven, is nooit geëffectueerd.

Het is van belang het zakelijk recht van Willemsoord BV op de overige gebouwen juridisch goed te regelen. Wanneer juridische eigendomsoverdracht om fiscale redenen ongewenst blijkt te zijn, zal op andere wijze de beschikkingsbevoegd aan Willemsoord BV worden gegeven. Wij laten de mogelijkheden op dit moment onderzoeken.

Willemsoord BV had in het verleden een Raad van Commissarissen. Het college heeft na het vertrek van de commissarissen in de periode dat de samenwerking met Libéma onder druk stond, besloten om zelf als aandeelhouder op Willemsoord BV het dagelijks toezicht te houden. Dit was een voordeel in de periode dat de samenwerking met Libéma werd beëindigd en de opdracht van Willemsoord BV opnieuw moest worden vormgegeven. Het huidige college is van mening dat voor de thans toegedachte rol van Willemsoord BV het beter is de BV te versterken met een raad van commissarissen bestaande uit een aantal kundige specialisten op verschillend gebied. Wij willen graag deze mogelijkheid met u bespreken, alvorens wij hierover een definitief standpunt innemen.

Communicatie

De in het visiedocument vastgelegde visie willen wij in de schouwborg aan belanghebbenden en andere geïnteresseerden presenteren. Tijdens deze bijeenkomst willen wij tevens informatie bieden over het proces van totstandkoming van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

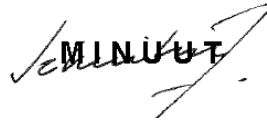
Aanpak / uitvoering

Het visiedocument is uitgangspunt in de voorbereiding van het stedenbouwkundig plan. Belanghebbenden worden bij de voorbereiding betrokken via een aantal werkgroepen die in drie sessies hun inbreng in de planvorming hebben. Wij stellen voor om in deze fase ook voor de raad (en fractie- en commissieleden) een bijeenkomst te organiseren waarin van gedachten kan worden gewisseld over de diverse aspecten van het in voorbereiding zijnde plan. Het concept-stedenbouwkundig plan zal ook in de inspraak worden gebracht. Na het verwerken van de reacties kan het definitieve plan gelijktijdig met de m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld door college en raad. Het stedenbouwkundig plan wordt vervolgens juridisch verankerd in het bestemmingsplan dat eveneens door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

In dit proces neemt de voorbereiding van de verplaatsing van de schouwburg een bijzondere plaats in. De resultaten van de businesscase zijn van belang voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Wij stellen daarom voor om voorafgaand aan het in de inspraak brengen van het stedenbouwkundig plan, de resultaten van de businesscase te bespreken in de raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer.

Den Helder, 19 oktober 2010

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,



MINUUT

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
H. Raasing