

Registratienummer:	BI08.02787	Portefeuillehouder:	wethouder Fritzsche
Van afdeling:	CS	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	H. Kaag - van der Boon	<ul style="list-style-type: none"> • Advies Fakton over plaats, functie en bedrijfsvoering van Willemsoord BV • Jaarrekening Willemsoord BV 2007 	
Telefoonnummer:	67 81 70		
E-mail adres:	hkaag@denhelder.nl		
Onderwerp:	wensen en bedenkingen ten aanzien van toekomst Willemsoord BV		

Gevraagd besluit:

Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet het college te berichten dat de raad geen bedenkingen heeft tegen het voorgenomen besluit van het college van B&W om:

1. binnen twee jaar Willemsoord BV in haar huidige vorm op te heffen;
2. het jaar 2009 te benutten om de activiteiten van Willemsoord BV te benoemen, te ontvlechten en de uitplaatsing voor te bereiden, zodat hieraan in 2010 uitvoering kan worden gegeven;
3. in maart een voorstel te doen aan de raad over de financieringsstrategie van Willemsoord BV;
4. te bevorderen dat veranderingen in de bedrijfsvoering van Willemsoord BV worden doorgevoerd om risico's te beperken of te vermijden en kansen te benutten met ontvlechting als uitgangspunt.

of

Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet het college te berichten dat de raad de volgende wensen en/of bedenkingen aan het college ter overweging mee geeft:...

Inleiding en aanleiding

Bij het vertrek van Libéma in 2007 is de opdracht van Willemsoord BV in de ontwikkeling van het terrein op hoofdlijnen uitgewerkt, maar vergde ook aanpassingen in de bedrijfsvoering c.q. de exploitatie van het vastgoed. Het besluit om de planexploitatie van de uitvoering van het Uitwerkingsplan Stadshart in handen van Zeestad CV/BV te leggen en daarmee de aansturing van de uitvoering en fasering van de ontwikkelopgave op Willemsoord was vervolgens aanleiding om Fakton opdracht te geven om te adviseren over plaats, functie en bedrijfsvoering van Willemsoord BV.

Beoogd resultaat

Het onderzoek van Fakton vormt een advies in het kader van de besluitvorming van het college over de inrichting van het beheer en de exploitatie van het complex Willemsoord. Uit het onderzoek blijkt dat Willemsoord BV onvoldoende geoutilleerd is om de gemeentelijke doelstellingen met het complex optimaal uit te voeren. Tevens moet geconcludeerd worden dat met het afstaan van de ontwikkeltaak aan Zeestad CV/BV de meerwaarde van een BV voor uitsluitend het beheer en de exploitatie van het complex Willemsoord alleen niet is aangetoond. Dit temeer omdat voor onderdelen van het takenpakket betere alternatieven voorhanden lijken te zijn.

Om die redenen is het college voornemens te besluiten om in 2010 te komen tot het wegzetten van de activiteiten van Willemsoord BV bij andere, voor de uitvoering en/of exploitatie ingerichte, partijen, waaronder de gemeente zelf. Eén van de kernactiviteiten is de exploitatie van het monumentaal vastgoed. Wanneer uit onderzoek blijkt dat er een meerwaarde bestaat voor een BV belast met de exploitatie van al het gemeentelijke monumentaal vastgoed, zal worden overwogen Willemsoord BV om te vormen tot een gemeentelijk monumentaal vastgoedbedrijf. Mocht ook voor die gebiedsoverschrijdende taak een BV niet de meest optimale uitvoeringsorganisatie zijn, zal een besluit tot opheffing van de BV moeten worden genomen.

Kader

Het is van belang te realiseren dat de oprichting van Willemsoord BV het antwoord was voor een unieke opgave waarvoor de gemeente zich zag gesteld. Water, infrastructuur en bebouwing vormden in het complex in haar oude functie als oude rijkswerf een functionele eenheid. Dit kwam ook in fysieke zin tot uitdrukking zoals de loop

van kabels en leidingen. Het verhuurbaar maken van de individuele gebouwen vergde bijvoorbeeld een aanpassing in de energievoorziening (bemetering etc.).

Willemsoord BV kon als slagvaardige de financiële, organisatorische en inhoudelijke uitdagingen oppakken en heeft daarin veel kunnen bereiken. Het is dan ook zaak om met de veranderende opdracht niet te snel tot opheffing over te gaan. Eerst moet worden bezien welke activiteitenclusters als logische/zelfstandige eenheden kunnen worden onderscheiden, benoemd en gewaardeerd (ontvlechten), alvorens de uitplaatsing van activiteiten kan plaatsvinden. Willemsoord BV is de aangewezen organisatie om in het verlengde van de huidige taken die ontvlechting en uitplaatsing voor te bereiden, omdat daar de kennis aanwezig is omtrent de samenhang.

Zeestad CV/BV heeft inmiddels de verantwoordelijkheid voor de ontwikkelopgave opgepakt. Daarbij gaat het niet alleen om voorbereiding van nieuwbouw op de open ruimten, maar ook om de ontwikkeling van de schouwburg en de (her)ontwikkeling van gebouw 72. Aangezien Willemsoord BV geen grond of vastgoed in eigendom heeft, behalve erfpacht en recht van opstal gebouw 51, is de inbreng van gronden van het complex voor deze ontwikkelopgave ook nu al een zaak tussen gemeente en Zeestad CV/BV.

De uitgangspunten verbonden aan het beschermd stadsgezicht en aan de monumentale status van het complex liggen vast. Voorwaarde bij de ontvlechting van Willemsoord BV c.q. het elders wegzetten van activiteiten is dat geen concessies worden gedaan aan die uitgangspunten. Ervaring elders heeft echter geleerd dat het behoud van het complex niet vergt dat de exploitatie van het (bijzonder) vastgoed in gemeentelijke hand blijft. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met de voorwaarden door rijk en provincie gesteld bij de subsidie voor de herontwikkeling.

Argumenten / alternatieven

In de rapportage van Fakton wordt gewezen op het spanningsveld tussen de maatschappelijke doelstelling en de rendementsdoelstelling. Deze stelling is in de rapportage niet verder uitgewerkt, maar wordt door de directie van Willemsoord BV uit ervaring onderschreven. Op dit moment worden bijvoorbeeld organisaties/instellingen door Willemsoord BV ondersteund door korting op liggelden of aangepaste huren. Het is van belang om op dit punt beleid te ontwikkelen en de transparantie te vergroten.

Daarnaast moeten in dit stadium van gebiedsontwikkeling bedrijven gestimuleerd worden om zich te vestigen. Dit vergt strategische keuzen, waarbij soms gekozen wordt voor het toepassen van ingroeihuren.

Het is om deze redenen moeilijk op basis van de cijfers van 2007 of 2008 een voorspelling te doen over de mogelijke resultaten in latere jaren. Het beleid en de strategie ten aanzien van de hoogte van de huren, maar ook een meer realistische inschatting van benodigde onderhoudsbudgetten zullen bijdragen tot een beter betrouwbare meerjarenbegroting. De meerjarenbegroting wordt in januari opgebouwd in de systematiek van activiteiten zoals voorgesteld in het rapport van Fakton. In januari ontvangt de raad tevens een voorstel tot verbetering van de financieringstructuur. Ook de verbetering van de exploitatie van de passantenhaven, het verbeteren en uitwerken van de samenwerking met partners in de museumhaven zijn onderwerpen die in 2009 worden opgepakt.

Financiële consequenties

Uit de jaarrekening 2007 van Willemsoord BV en de analyse van Fakton blijkt dat het financiële risico van Willemsoord BV maximaal 11 mln euro omvat. Een belangrijk gedeelte hiervan komt voort uit de afwikkeling van de door EZ en provincie toegekende subsidies voor de herontwikkeling van Willemsoord. Hoewel er nog geen accountantsrapport van het ministerie EZ beschikbaar is, heeft Willemsoord BV op basis van de informatie-uitwisseling thans de inschatting gemaakt dat er hier een risico bestaat dat de definitieve subsidie circa € 2 mln. lager uitvalt dan voorzien. Deze subsidie is toegekend aan en wordt afgerekend met de gemeente, maar het risico staat in de boeken van Willemsoord BV, omdat Willemsoord BV van de gemeente de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de herontwikkeling had gekregen. Gezien de financiële positie van Willemsoord BV en het feit dat, nu de cijfers van Willemsoord BV door de accountant van EZ zijn gecontroleerd, de gemeente voor EZ aanspreekpunt is voor de afrekening, dient de risicoverdeling te worden heroverwogen.

In zowel de jaarrekening als het onderzoek van Fakton zijn de gemaakte en te maken kosten voor sanering en herstel van de kaden aan de orde. Medio 2008 heeft de gemeente dit bij het ministerie van Defensie aan de orde gesteld. Ook in deze zaak heeft Willemsoord BV de positie van uitvoeringsorganisatie van de gemeente en is de gemeente zelf formeel aanspreekpunt voor Defensie. Ook op dit punt zal de risicoverdeling tussen gemeente en Willemsoord BV in het kader van de jaarrekening opnieuw worden bezien.

In de rapportage jaarrekeningcontrole 2007 is aangegeven dat jaarlijks 5% van de goodwill wordt afgeschreven (€ 285.000 per jaar). Fakton concludeert dat sinds de aankoop van de Libéma aandelen de visie en de doelstellingen ten aanzien van de exploitatie en ontwikkeling van Willemsoord BV gewijzigd zijn en dat dit op de

toekomstige resultaten van Willemsoord BV en daarmee op de hoogte van de goodwill van invloed is. Geconcludeerd moet worden dat wanneer de ontvlechting is voorbereid, d.w.z. de diverse activiteiten c.q. eenheden helder zijn gedefinieerd, een en ander opnieuw kan worden gewaardeerd.

Het onderzoek van Fakton laat zien dat er geen rekening meer kan worden gehouden met een dividenduitkering (€ 245.000) van Willemsoord BV. In de gemeenteraad van 15 december 2008 is besloten dit te verwerken in de begroting van 2008. Dit zal echter ook moeten worden meegenomen in de eerste financiële rapportage 2009 en de Voorjaarsnota 2009.

Juridische consequenties

Willemsoord BV is sinds haar oprichting tal van verplichtingen aangegaan, zoals natuurlijk huurovereenkomsten maar ook een overeenkomst met Kaap Helder. Onderdeel van de ontvlechting is er zorg voor te dragen dat al deze verplichtingen op een zorgvuldige en logische wijze worden geborgd.

Communicatie

Het voorgenomen besluit tot ontvlechting is primair genomen vanuit de overtuiging, gestaafd door het onderzoek van Fakton, dat de diverse activiteiten beter en efficiënter moeten kunnen worden uitgevoerd. Die slag in kwaliteit en efficiency moet ertoe bijdragen dat de gebruikers van Willemsoord vertrouwen krijgen in de toekomst. Het besluit om Willemsoord BV op te heffen moet ertoe bijdragen dat Willemsoord als cultuurhistorisch waardevol en volwaardig stadsdeel beter wordt gepositioneerd.

Aanpak / uitvoering

Het besluit tot ontvlechting, opsplitsing en uitplaatsing van activiteiten van Willemsoord BV betekent niet dat noodzakelijke verbeteringen in de bedrijfsvoering zullen uitblijven c.q. worden uitgesteld. In de huidige situatie is het essentieel om risico's te beperken en te vermijden en kansen te benutten. De verdere verbetering van de exploitatie van de passantenhaven en de verbetering van de samenwerking in de Museumhaven zijn voorbeelden van onderwerpen die met urgentie zullen worden opgepakt. De sterke kanten van de huidige werkwijze en samenhang moeten worden benut. Dit geldt ook voor de voor ontvlechting noodzakelijke werkzaamheden. De directiebestuurder van Willemsoord BV heeft ervaring met een dergelijk onderzoek en heeft de opdracht op daaraan uitvoering te geven binnen de daarvoor gegeven uitgangspunten.

Den Helder, 27 januari 2009

Burgemeester en Wethouders van Den Helder

C.J.M. Hienkens, loco-burgemeester

H. Raasing, secretaris