

Gemeenteraad	
Portefeuillehouder: Heleen Keur	Van team: Team Bestuur & Organisatie Adviseur: Maarten Hanegraaf E-mail: m.hanegraaf@denhelder.nl
Classificatie: <b>Openbaar</b>	Kenmerk:  Begrotingswijziging: <b>Ja</b>
<b>Onderwerp:</b>	Voorstel tot het in erfpacht uitgeven van vastgoed aan de Stichting Erfgoed Den Helder

#### **Publiekssamenvatting:**

Eind 2019 heeft de gemeenteraad het Stappenplan Erfgoedorganisatie vastgesteld, waarin de route naar het ontstaan van één erfgoedorganisatie wordt uitgestippeld. Stap 1 omvat de omvorming van Stichting Stelling Den Helder naar Stichting Erfgoed Den Helder, alsmede de professionalisering van deze organisatie. Vanaf januari 2021 zal Stap 2 uit het Stappenplan Erfgoedorganisatie in werking treden, waarin Willemsoord bv en Stichting Erfgoed Den Helder samengaan in activiteiten en personeel. Stap 2 omvat tevens het in erfpacht uitgeven van delen van de Stelling aan Stichting Erfgoed Den Helder. Ook heeft de nieuwe erfgoedorganisatie een investeringsplan ontwikkeld voor Fort Kijkduin, wat in dit raadsvoorstel wordt besproken

#### **Geadviseerd besluit**

1. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet, in samenhang met artikel 7, van de Financiële verordening gemeente Den Helder 2017 het college van burgemeesters en wethouders te berichten dat de raad geen bedenkingen heeft tegen het voorgenomen besluit van het college van burgemeesters en wethouders om onderdelen van de forten Dirksz Admiraal, Westoever en Oostoever alsmede de bunkers gelegen te Liniepad 15, Javastraat 2, Jan Verfaillweg 20c en nabij begraafplaats 20cc in erfpacht uit te geven aan Stichting Erfgoed Den Helder tegen een canon van €1 per jaar.
2. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet, het college van burgemeester en wethouders te berichten dat de raad geen wensen en bedenkingen heeft over het voorgenomen besluit om de Samenwerkingsovereenkomst Stap 2 tussen de gemeente Den Helder en Stichting Erfgoed Den Helder aan te gaan.
3. Vanuit het in 2020 beschikbare budget voor de erfgoedorganisatie € 200.000 beschikbaar stellen aan Stichting Erfgoed Den Helder voor de ontwikkeling van Fort Kijkduin.
4. Garant te staan voor een bedrag van maximaal €255.000 vanuit de algemene reserve voor het geval aangevraagde subsidies ter hoogte van dat bedrag niet worden toegekend.
5. De begrotingswijziging vast te stellen.

## **Raadsvoorstel:**

### **Aanleiding en context**

Eind 2019 heeft de gemeenteraad het Stappenplan Erfgoedorganisatie vastgesteld, waarin de route naar het ontstaan van één erfgoedorganisatie wordt uitgestippeld onder leiding van een kwartiermaker. Stap 1 omvat de omvorming van Stichting Stelling Den Helder naar Stichting Erfgoed Den Helder, alsmede de professionalisering van deze organisatie. Vanaf januari 2021 zal Stap 2 uit het Stappenplan Erfgoedorganisatie in werking treden, waarin Willemsoord bv en Stichting Erfgoed Den Helder samengaan in activiteiten en personeel. Stap 2 omvat tevens het in erfpacht uitgeven van delen van de Stelling aan Stichting Erfgoed Den Helder. Ook heeft de nieuwe erfgoedorganisatie een investeringsplan ontwikkeld voor Fort Kijkduin, wat in dit raadsvoorstel wordt besproken

### **Doelen en resultaten**

Met het omvormen en professionaliseren van Stichting Stelling Den Helder naar Stichting Erfgoed Den Helder is de basis gelegd voor een erfgoedorganisatie ten behoeve van behoud, beheer, marketing en verdere ontwikkeling van de Stelling van Den Helder en Willemsoord. In de eerste twee stappen van het Stappenplan Erfgoedorganisatie is het doel de organisaties (Stichting Erfgoed Den Helder en Willemsoord bv) zo veel mogelijk als één organisatie te laten functioneren. Pas in stap 3 zal het eigendom van het vastgoed van Willemsoord worden toegevoegd aan Stichting Erfgoed Den Helder. Deze derde stap is op dit moment nog niet aan de orde en is punt van juridisch en fiscaal onderzoek omtrent de haalbaarheid. De stappen 1 en 2 kunnen onafhankelijk daarvan worden gezet en bieden zelfstandig voldoende zicht op resultaat: een professionele organisatie gericht op beheer en behoud van de Stelling van Den Helder (inclusief Willemsoord) en een sluitende exploitatie die kansen biedt voor verdere ontwikkeling en marketing van het erfgoed.

### **Kaders en omstandigheden**

- Stichting Erfgoed Den Helder heeft een culturele ANBI-status (Algemeen nut beogende instelling). De ANBI-status heeft als voordeel dat geen erfbelasting en schenkbelasting behoeft te worden betaald over giften ten behoeve van de doelstellingen van de stichting.
- Stichting Erfgoed Den Helder kan zich stapsgewijs ontwikkelen tot een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM). Deze status biedt voordelen bij het aanvragen van de landelijke instandhoudingssubsidie voor monumenten (SIM). Een POM moet minimaal 20 rijksmonumenten omvatten. Stichting Erfgoed Den Helder en Willemsoord bv hebben tezamen 18 rijksmonumenten. Den Helder telt 44 rijksmonumenten. De verwachting is dan ook reëel dat in de toekomst meer rijksmonumenten kunnen worden ondergebracht bij de erfgoedorganisatie.
- De in juni 2019 vastgestelde nota Grondbeleid vindt haar basis in de Financiële verordening gemeente Den Helder 2017 artikel 22 lid 2. Grondbeleid is afgeleid beleid: het initieert en ondersteunt (ruimtelijke) ontwikkelingen die maatschappelijk en bestuurlijk gewenst zijn. De nota bepaalt dat gronden in uitzonderingssituaties in erfpacht worden uitgegeven. Voor erfpacht wordt gekozen als grip op de herbestemming van de locatie wenselijk is. Dat is met de bijzondere kwaliteit van het erfgoed het geval. De statuten van Stichting Erfgoed Den Helder borgen het maatschappelijke niet-commerciële doel van de organisatie.

### **Argumenten en alternatieven**

#### **Stappenplan Erfgoedorganisatie en Samenwerkingsovereenkomst**

In stap 1 is Stichting Stelling Den Helder veranderd in Stichting Erfgoed Den Helder. Er is een interim-directeur-bestuurder benoemd die belast is met de voorbereiding van de volgende stap. Voor de Raad van Toezicht van Stichting Erfgoed Den Helder en de Raad van Commissarissen van Willemsoord bv is de werving van een gezamenlijke voorzitter gestart. Ook zijn er stappen gezet in het professionaliseren van de boekhouding en administratie van Stichting Erfgoed Den Helder.

Stap 2 in de vorming van één erfgoedorganisatie omvat twee elementen: het overgaan van de activiteiten en het personeel van Willemsoord bv naar Stichting Erfgoed Den Helder; en het in erfpacht

uitgeven van het gemeentelijk vastgoed van de Stelling aan Stichting Erfgoed Den Helder. Deze hernieuwde samenwerking is vastgelegd in de bijgevoegde Samenwerkingsovereenkomst Stap 2.

Het samengaan van de organisaties vindt plaats op 1 januari 2021, onder verantwoordelijkheid van de directies van Stichting Erfgoed Den Helder en Willemsoord bv, en is voorbereid onder leiding van de kwartiermaker. Onderdeel van de vorming van deze erfgoedorganisatie is een gezamenlijk bedrijfsplan met bijbehorende meerjarenbegroting. Uitgangspunten hier zijn de uitgifte in erfpacht en een meerjarige bijdrage van de gemeente. De Raad van Toezicht van Stichting Erfgoed Den Helder, de Raad van Commissarissen van Willemsoord bv en de aandeelhoudersvergadering van Willemsoord bv hebben het bedrijfsplan met bijbehorende meerjarenbegroting vastgesteld.

### **Erfpachtovereenkomst**

Het tweede deel van stap 2 betreft het uitgeven in erfpacht van delen van de Stelling aan Stichting Erfgoed Den Helder. De keuze voor deze erfpachtconstructie is de uitkomst van een zoektocht naar een werkbare situatie, waarin de erfgoedorganisatie enerzijds voldoende daadkracht nodig heeft om haar taken goed uit te kunnen voeren, maar het anderzijds van belang blijft dat de gemeente dit unieke erfgoed voldoende kan beschermen. Alternatieven als gebruikersovereenkomsten of beheerdersovereenkomsten bieden onvoldoende mogelijkheden voor de erfgoedorganisatie om doortastend en professioneel te werk te gaan. Het volledig overdragen van het eigendom van dit vastgoed aan de Stelling is tevens niet gewenst. De erfpachtconstructie geeft Stichting Erfgoed Den Helder een zakelijk recht op de benoemde objecten. Dit biedt veel voordelen in het aanvragen van (landelijke) subsidies voor onderhoud en exploitatie van de Stelling, zoals bijvoorbeeld de SIM-subsidie.

De erfpachtovereenkomst betreft het gemeentelijk eigendom van de Stelling wat op dit moment al via verschillende gebruiksovereenkomsten in beheer is bij Stichting Erfgoed Den Helder. Het gaat om (een gedeelte van) Fort Dirksz Admiraal, Fort Oostoever, Fort Westoever, een tweetal bunkers nabij de begraafplaats aan de Jan Verfaillweg, een remise aan het Liniepad en een bunker in het Timorpark. De erfpachtovereenkomst bevat verschillende elementen die het erfgoed beschermen. In de erfpachtvoorwaarden is een verkoopregulerend beding opgenomen, wat betekent dat de erfgoedorganisatie het vastgoed niet kan vervreemden aan derden. De monumentale status van het vastgoed houdt tevens in dat de Erfgoedwet, de Monumentenwet en de toekomstige Omgevingswet van toepassing zijn, waaronder een instandhoudingsplicht valt. De noodzaak van het behoud van dit bijzondere erfgoed is niet te ontkennen. De hier voorgestelde erfpachtconstructie met Stichting Erfgoed Den Helder als professionele en gespecialiseerde erfgoedorganisatie dient dit belang.

### **Bedrijfsplan en Meerjarenbegroting Stichting Erfgoed Den Helder**

Het bedrijfsplan van de erfgoedorganisatie moet zicht geven op een kwalitatief goede en gezonde exploitatie van het vastgoed. Belangrijke onderdelen van een bedrijfsplan zijn:

- Visie en missie van de organisatie
- Governance van de erfgoedorganisatie (Stichting Erfgoed Den Helder, Zeebad Huisduinen bv en Willemsoord bv); het bedrijfsplan neemt als uitgangspunt een dezelfde eenhoofdige directie voor alle organisatieonderdelen
- Beleid op het onderhoud en ontwikkeling per deelgebied van het vastgoed
- Ontwikkeling van het aantal bezoekers in relatie tot de publieksinkomsten
- Beleid met betrekking tot communicatie en marketing (samenwerking met Citymarketing Den Helder)
- Kosten beheer en onderhoud vastgoed in relatie tot het meerjarenonderhoudsplan

De meerjarenbegroting (twee scenario's) is gebaseerd op de jaarrekeningen 2019 en de begrotingsverwachtingen en getoetst door de kwartiermaker. Daarnaast is in beide begrotingen rekening gehouden met het herfinancieren van Willemsoord bv. Beide begrotingen geven naar de toekomst toe licht positieve resultaten.

Het verschil tussen de exploitatiebegrotingen wordt gevormd door de keuze of er geïnvesteerd wordt in de herontwikkeling van Fort Kijkduin. Het herinrichten van het Fort levert in 2021 een negatief resultaat op van €103.000 omdat het museum gedurende de herinrichting beperkt geopend is. In het bedrijfsplan is de herinrichting van het Fort één van de belangrijkste pijlers om hogere bezoekersaantallen te trekken en dus een hogere omzet te creëren. Dit is in de begroting opgenomen. Uitgangspunt is de groei van het aantal bezoekers van het Fort in 5 jaar tijd van 38.000 naar 50.000 per jaar. Dit gaat gepaard met een groei van de inkomsten van de publieksfuncties van de Stelling van circa € 360.800 (2019) naar gemiddeld circa € 506.500 in de periode 2022-2026, wat een substantieel effect op de begroting heeft.

### **Notitie Herwaardering Fort Kijkduin**

Stichting Stelling Den Helder heeft in samenwerking met Zeestad cv/bv een investeringsplan voor Fort Kijkduin ontwikkeld. Het plan omvat onder andere een vernieuwing van de entree alsmede de gehele museale tentoonstelling en het aquarium. De gemeente kan een subsidie geven in de uitvoering van dit plan, mits de investering ook zicht geeft op een betere benutting van het erfgoed, een kwaliteitsverbetering, hogere bezoekersaantallen en een gezonde exploitatie.

Op basis van dit plan heeft het Waddenfonds een subsidie toegekend van €500.000 en de provincie Noord-Holland € 110.000 en zijn er subsidies aangevraagd bij Leader (€ 200.000) en het Mondriaanfonds (€ 55.000). Stichting Erfgoed Den Helder heeft de gemeente om een financiële bijdrage van €200.000 gevraagd en daarnaast een garantstelling voor het geval Leader en Mondriaanfonds niet (het gehele bedrag) toekennen. De garantstelling is nodig om te kunnen starten met het project. Voor het deel van de subsidies dat niet wordt toegekend, draagt de gemeente dan bij. Een groot deel van deze aanvullende bijdrage € 150.000 kan worden afgeschreven en zijn lasten die gedekt kunnen worden uit de voor de erfgoedorganisatie beschikbare middelen.

Het eerste deel van het investeringsplan voor Fort Kijkduin betreft enkele noodzakelijke aanpassingen aan het fort. Hiervoor heeft de gemeente al subsidiebijdragen beschikbaar gesteld (€91.000 voor de kozijnen en €70.000 voor het plein en de brug).

### **Bestuurlijke vernieuwing**

De raad stelde in november 2019 het Stappenplan Erfgoedorganisatie vast. Met het uitvoeren van stap 2 uit dit stappenplan toont de gemeente Den Helder zich consistent in haar besluitvorming.

Het voorstel is niet referendabel waar het een wensen- en bedenkingenprocedure betreft. Het andere deel van het voorstel is wel referendabel. Dit wordt ontraden omdat de ontwikkeling van het fort een ontwikkeling is die op breed draagvlak kan rekenen.

### **Duurzaamheid**

Stichting Erfgoed Den Helder zal zich inzetten voor een duurzaam beheer en behoud van het erfgoed van de Stelling van Den Helder. Hierbij wordt hun daadkracht gewaarborgd door de erfpachtovereenkomst en de samenwerking met Willemsoord bv.

### **Financiële consequenties**

In de begroting is voor de kosten van groot onderhoud en exploitatie van de erfgoedorganisatie (Stichting Erfgoed Den Helder en Willemsoord bv) is structureel een post van €750.000 opgenomen. Deze middelen zijn bestemd voor Willemsoord bv en de stichting Erfgoed Den Helder als bijdrage in de kosten van het meerjarenonderhoud. De Stichting Erfgoed Den Helder kan de middelen deels ook inzetten ten behoeve van de ontwikkeling en exploitatie van het vastgoed.

De herontwikkeling van Fort Kijkduin kan worden gestimuleerd met een gemeentelijke cofinanciering ter hoogte van €200.000 alsmede een garantstelling ter hoogte van maximaal €255.000 vanuit de algemene reserve. De cofinanciering is onderdeel van de beschikbare € 750.000 voor de erfgoedorganisatie. De garantstelling wordt beschikbaar gesteld uit de algemene reserve, maar kan tot een maximum van € 150.000 worden afgeschreven, waarbij de afschrijvingslasten, door aanpassing in prioriteitstelling in het onderhoud, ten laste worden gebracht van de jaarlijks beschikbare € 750.000.

Deze garantstelling drukt de komende maanden op het weerstandsvermogen. Dit wordt verantwoord geacht omdat de verwachting is dat een aanzienlijk deel van de aangevraagde subsidies zal worden toegekend en dat daar in begin 2021 al duidelijkheid over is.

Op basis van de onafhankelijk uitgevoerde taxatie wordt de canon voor de erfpacht vastgesteld op €1 per jaar. Een dergelijke canon is gebruikelijk als het gaat om monumentaal vastgoed met een grote onderhoudsopgave.

### **Uitvoering en planning**

Het college zal een besluit nemen over het in erfpacht uitgeven van de in dit voorstel genoemde onderdelen van de Stelling Den Helder op basis van de wensen en bedenkingen van de raad, alsmede de uitgangspunten hierboven beschreven.

### **Communicatie**

De directies van Stichting Erfgoed Den Helder en Willemsoord bv zullen worden geïnformeerd omtrent dit besluit. De projectcommunicatie over fort Kijkduin loopt vanuit deze organisaties in samenwerking met uitvoeringsorganisatie Zeestad CV/BV.

Den Helder, 3 november 2020

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
Jeroen Nobel



secretaris  
Robert Reus



Raadsvergadering d.d.	14 december 2020
Besluit nummer	
Onderwerp	Voorstel tot het in erfpacht uitgeven van vastgoed aan de Stichting Erfgoed Den Helder

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 3 november 2020,

**besluit:**

1. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet, in samenhang met artikel 7, van de Financiële verordening gemeente Den Helder 2017 het college van burgemeesters en wethouders te berichten dat de raad geen bedenkingen heeft tegen het voorgenomen besluit van het college van burgemeesters en wethouders om onderdelen van de forten Dirksz Admiraal, Westoever en Oostoever alsmede de bunkers gelegen te Liniepad 15, Javastraat 2, Jan Verfaillieweg 20c en nabij begraafplaats 20cc in erfpacht uit te geven aan Stichting Erfgoed Den Helder tegen een canon van €1 per jaar.
2. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet, het college van burgemeester en wethouders te berichten dat de raad geen wensen en bedenkingen heeft over het voorgenomen besluit om de Samenwerkingsovereenkomst Stap 2 tussen de gemeente Den Helder en Stichting Erfgoed Den Helder aan te gaan.
3. Vanuit het in 2020 beschikbare budget voor de erfgoedorganisatie € 200.000 beschikbaar stellen aan Stichting Erfgoed Den Helder voor de ontwikkeling van Fort Kijkduin.
4. Garant te staan voor een bedrag van maximaal €255.000 vanuit de algemene reserve voor het geval aangevraagde subsidies ter hoogte van dat bedrag niet worden toegekend.
5. De begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 december 2020