

# WILLEMSOORD BV RAPPORTAGE 1E HELFT 2025



29 SEPTEMBER 2025



# Spoorboekje

- **Overzicht**
  - Governance
  - Tijdlijn en missie
- **Rapportage**
  - Overzicht
  - Financiëel
  - Beheer vastgoed
- **Proces afronden 3e stap**
  - Vertrekpunten
  - Mantelovereenkomst
  - Laatste fase 2025





# 1. Overzicht



- Aansturing
- Tijdlijn
- Eindbeeld

# Aansturing

Vanaf 1 januari 2025 vaste directeur - bestuurder

- Wouter Hakhoff

RvC/RvT weer naar vijf personen

## Nieuw in 2025

- Vastgoed (Han Leurink)
- Erfgoed (voorgedragen: Gea van Essen)

## Verder nog

- Personeel/Organisatie (Chris Schaapman)
- Financieel (Robert Breed)
- Bestuur/Strategie (Samir Bashara)



# Tijdslijn

---

● 2018      ● 2020      ● 2021>2023

---

- Raadsbesluit
- Uitgangspunten
  - Intentie
  - 3-stappenplan

- Start proces
  - Nieuwe organisatie
    - Mensen
    - Missie en Beleid
    - Kerntaken

- Uitwerking
  - Corona
  - Energiecrisis
  - Bevindingen proces
  - Bevindingen WOBV



# Tijdlijn

● 2024      ● 2025      ● 2026<...

- Panteia
- Proces Herijking 3e stap
- Basisnotitie
  - Uitgangspunten
  - Financieel inzicht
  - Raadsbreed gesteund

- Uitwerking proces
- Informatie > beslissingen
- Implementatie en borging
- Transitie organisatie (s)
- Professionalisering organisatie

- Nieuwe Organisatie
- Taakstelling
- Verantwoording
- Personeel
- Assets



# Tijdlijn

● 2024 ● 2025 ● 2026>...

BOUWRIJP MAKEN

FUNDERING

BOUWEN

WONEN

EGALISEREN

BASIS OP ORDE

INRICHTEN - UITVOEREN - BEHEERSEN





# Korte missie

---

Willemsoord BV behoudt, beheert en koestert een deel van het erfgoed van Den Helder.

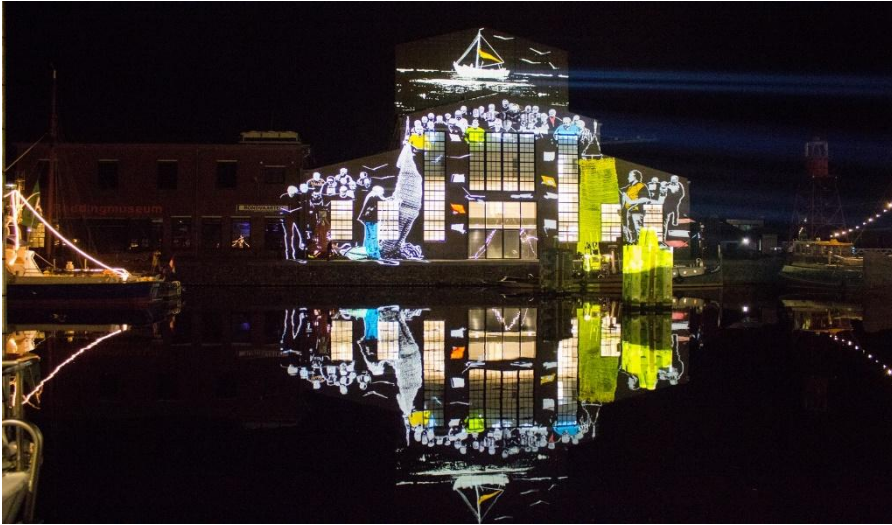
Samen met creatieve ondernemers, erfgoedliefhebbers en relevante partners.

Hiermee versterken wij de identiteit van Den Helder.



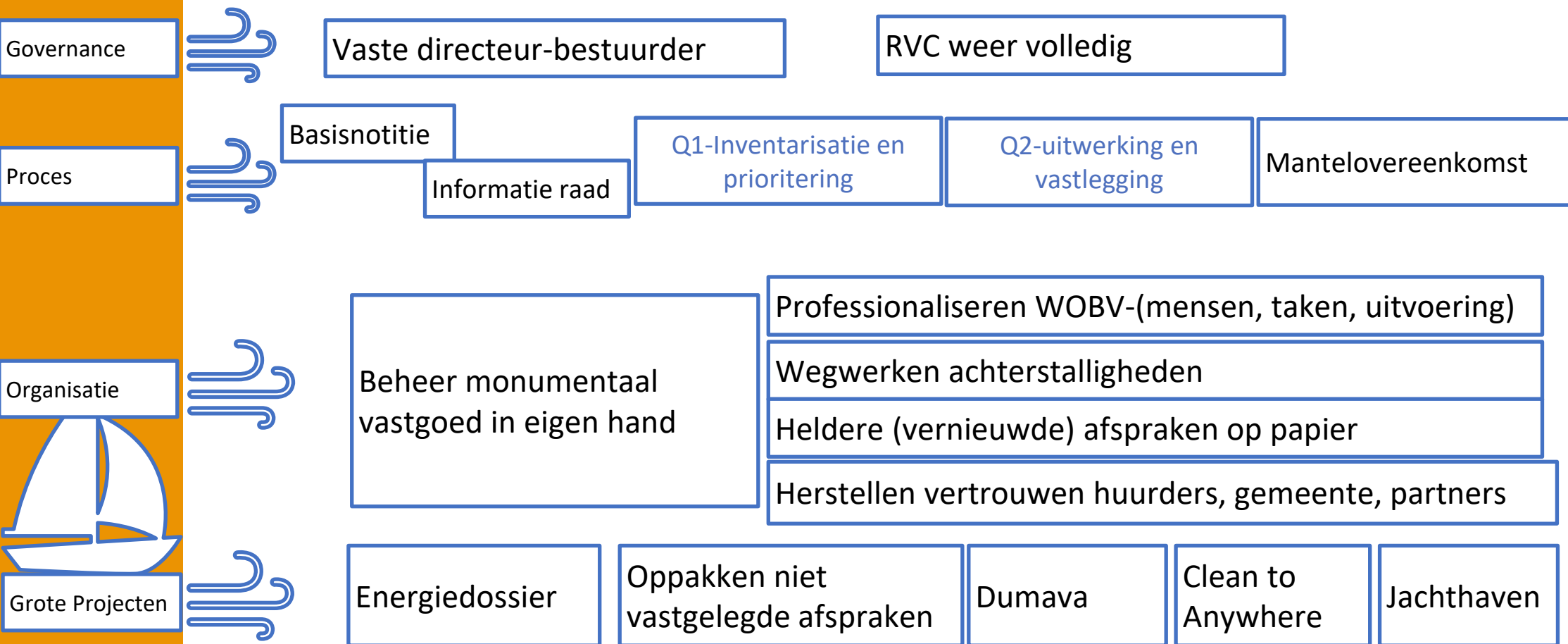
We zijn niet van alles en we kunnen niet alles,  
maar waar we van zijn willen we goed doen

## 2. Rapportage



- Organisatie
- Output
- Financieel

# Tijdlijn 2025 (1e half jaar)





# Succesbepalend

---

## *Personeel en Organisatie (Orkest)*

- Juiste mensen op juiste plek | Professionele organisatie

## *Klanten en Partners (Publiek)*

- Vertrouwen en tevredenheid | Professioneel beheer

## *Financien en bestuur (Podium)*

- Meerjaren beleid en P&C | Balans commercieel en maatschappelijk

## *Omgeving (Programmering)*

- Zichtbaarheid | positionering | samenwerking



## 2. Rapportage



- — Organisatie
- Financieel
- Resultaten

# Omzet en resultaat 2024

## Grote cijfers:

- Bedrijfsresultaat positief (2,7T)
- Waardevermindering vastgoed (-4T)

## Positief resultaat door:

- Meer doorbelasting energie
- Minder advies- en externe kosten
- Hogere bijdrage gemeente

## Daarnaast

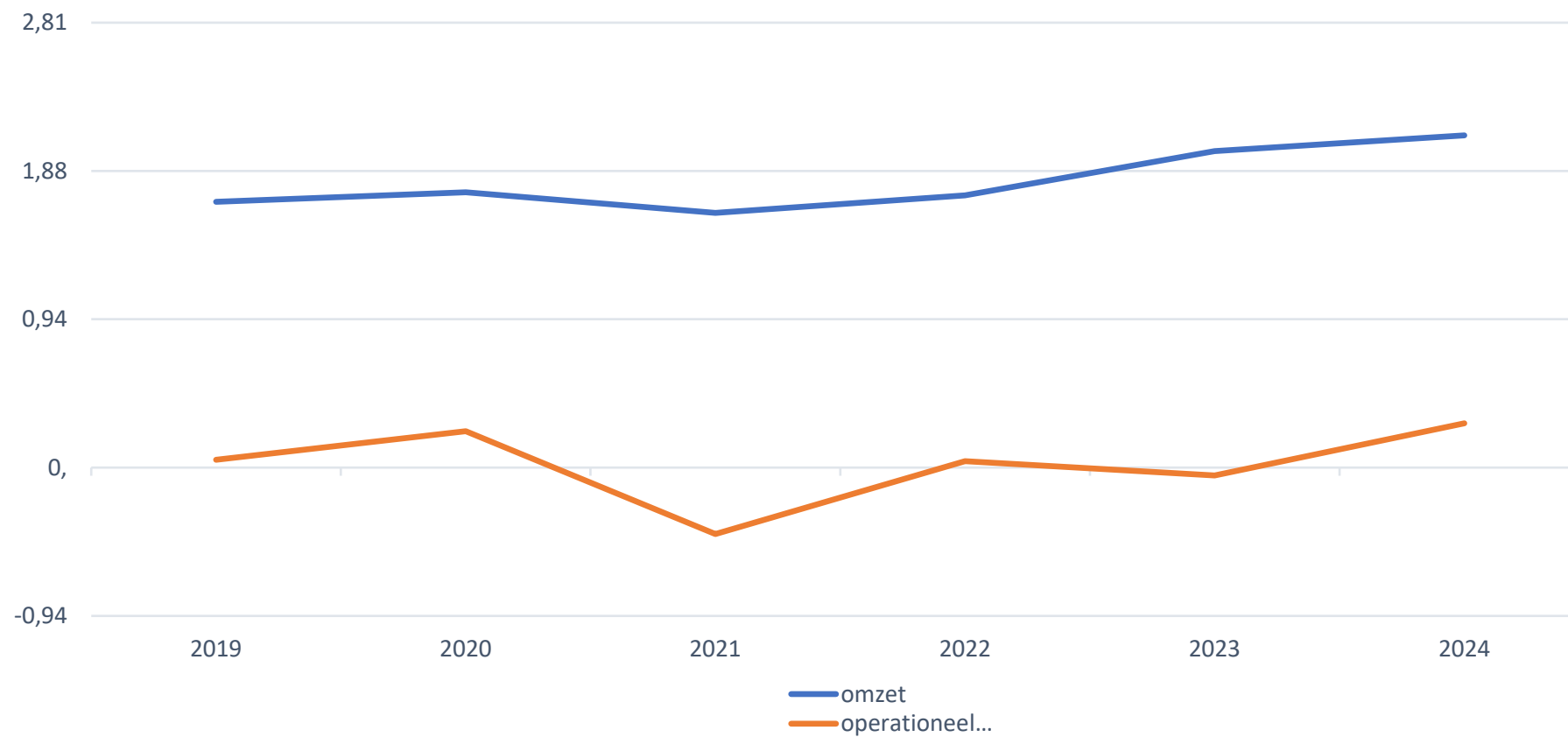
- Meer investeringen in panden en terrein
- Veel financiële lijken uit de kast
- Verhoging inzet Kampanje
- Meer kosten beheer en onderhoud terrein

## Taxatie belangrijkste verschillen:

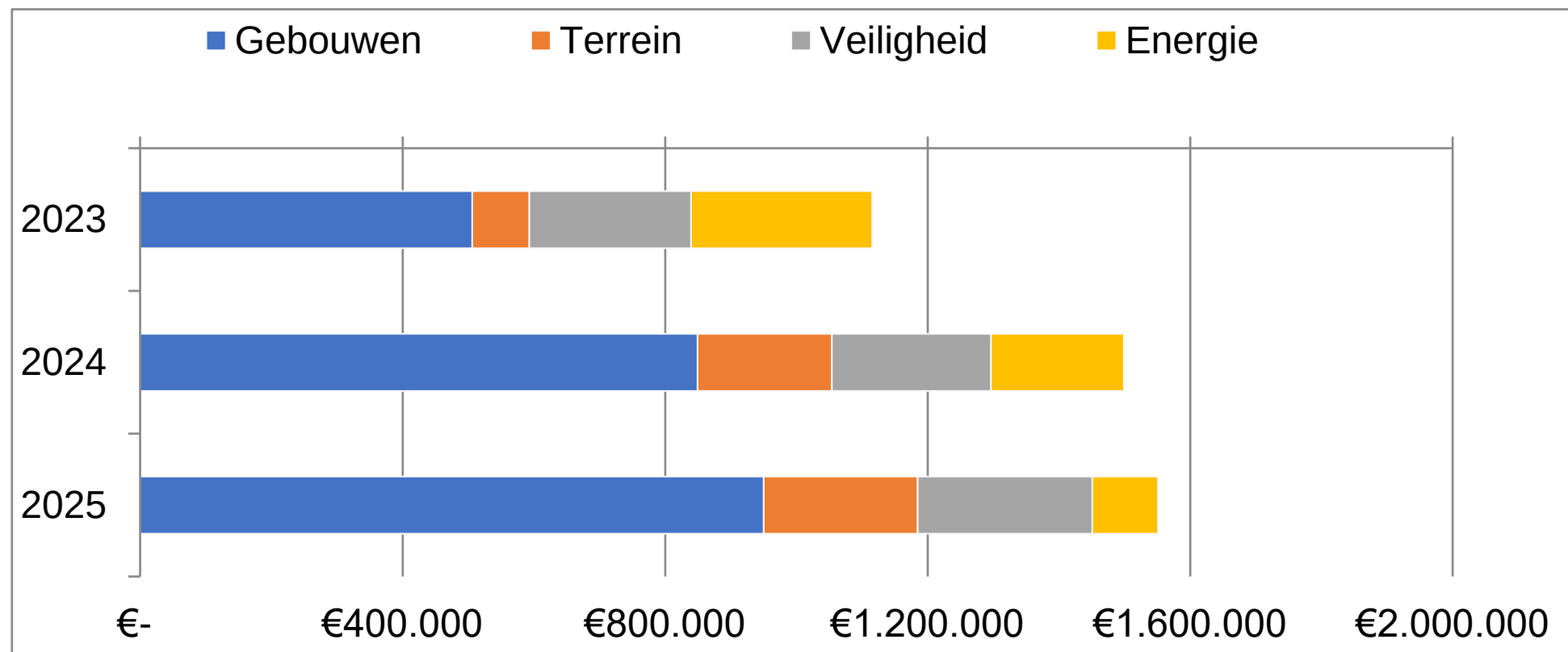
- Afwaardering dok 2 (minder exploitatie-mogelijkheden)
- Afwaardering Kampanje (huurafspraken, reëlere (hogere) onderhoudskosten)

# Omzet en resultaat

## Willemssoord BV



# Investeringen gebouwen en terrein



## 2. Rapportage



- — Organisatie
- — Financieel
- Resultaten



# Afdeling vastgoed

Beheer monumentaal  
vastgoed in eigen hand

Professionaliseren WOBV-(mensen, taken, uitvoering)

Wegwerken achterstalligheden

Heldere (vernieuwde) afspraken op papier

Herstellen vertrouwen huurders, gemeente, partners

- Extra mensen | expertise | opleiden | netwerken
- 1e schil (onderhoud | advies en uitvoering | subsidies)
- MJOP | Vastgoedsysteem registratie & administratie | inzicht per eenheid |
- Verschillende huurdersdossiers opgepakt en nieuwe afspraken gemaakt.
- Helder krijgen wie waarvoor verantwoordelijk is.
  - Duidelijke lijn | stappen overheen
  - Contracten / samen heldere afspraken maken/ ingroeien/



# Beheer en onderhoud

---

- Renovatie toiletgroep bedrijfsverzamelgebouw WO29.
- Aanleg toiletgroep WO52.
- Voorbereiding schilderwerk WO51, uitvoer gereed.
- Voorbereiding aanpassen elektra WO43, is nu in uitvoer.
- Rapportage gereed onderzoek gevels WO60 wegens achteruitgaand metselwerk en vochtdoorslag. Voorbereiding PvA.
- Uniforme gevelplaten met huisnummers: update, aanpassing en uitbreiding – in uitvoer.
- Diverse lekkages hersteld door Pronk bij meerdere gebouwen.
- Werkend vastgoedprogramma t.b.v. klachten, storingen en onderhoudsmeldingen.
- Eerste huurdersoverleg sinds lange tijd, met periodieke herhaling.
- Schoonmaak en herstel verlichting entreeluifel gebouw 51.
- Snelle afhandeling van meldingen.
- Vernieuwd en verbeterd camerasysteem.
- Controle en onderhoud elektriciteitsmeters – doorlopend. Diverse meters zijn vervangen en meterkasten gesaneerd.
- Herstel en saneerwerkzaamheden n.a.v. vetput bij gebouw 52
- Vervolg klimaatinstallatie Kampanje, in overleg met NIAG
- Inventarisatie klimaat 52 (werkt niet goed)
- Werkkasten gemaakt in de algemene ruimtes t.b.v. schoonmaker – spullen zijn dan opgeruimd.
- Herstel open podium: vloer hersteld vlak voor de Zomerfeesten.
- Lift herstel 51 .



# Beheer en onderhoud

---

- Renovatie toiletgroep WO29
- Aanleg toiletgroep WO52
- Diverse lekkages hersteld bij meerdere gebouwen
- Schoonmaak en herstel verlichting entreeluifel gebouw 51
- Vernieuwd en verbeterd camerasysteem
- Herstel en saneerwerkzaamheden n.a.v. vetput bij gebouw 52
- Herstel open podium: vloer hersteld vlak voor de Zomerfeesten



# Onderhoud terrein (vast)

---

- Inzetten verkeersregelaars (meer dan 100 keer)
- Vuil ophalen
- Groenonderhoud
- Gladheidsbestrijding
- Vegen terrein
- Inzet beveiligers (terrein- en objectbeveiligers)





# Onderhoud terrein (los)

---

- **Nieuwe plantenbakken geplaatst bij nachthoreca** i.s.m. GGZ NHN/Maatwerk
- Vervangen van **kapotte vlaggen**
- **Herstellen van de walkasten** rondom Dok 2
- Eerste deel van een **glasvezelverbinding voor het camerasysteem** is gerealiseerd. Prestaties camerasysteem aanmerkelijk verbeterd
- **Fietsenstalling** bij nachthoreca
- **Bunker nabij gebouw 30\_schoon** en droog gemaakt en opengesteld op Bunkerdag
- Uit laten voeren van **duikwerkzaamheden bij Boerenverdriet en dok 2**  
(sinkhole/ophoping zand bij dokdeur/probleem opgelost)
- **Twee AED's** zijn geplaatst aan buitenmuren van de gebouwen 47 en 56
- Uit laten vlakken **terras Stoom** i.v.m. aanleg nieuw terras





# Gefaciliteerde evenementen

---

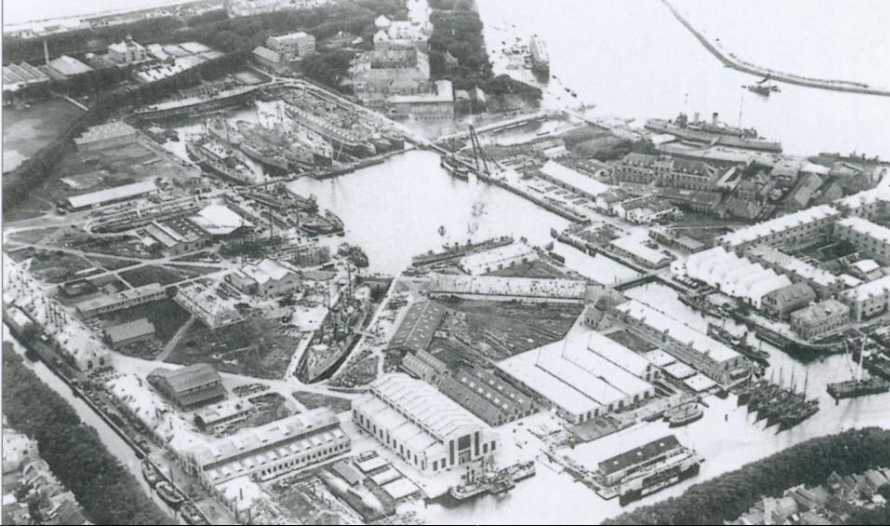
- Carnaval
- Kermis
- Zomerfeesten
- Deel van Dag van de Muziek
- Halve van Den Helder
- Bunkerdag
- Jutterhavendagen
- Bockbiertocht
- Podia (koningsdag, bevrijdingsdag, kermis)







# Proces en toekomst



- Proces Herrijking 3e stap
- Toekomstbeeld



# Raadsbesluit nov 2024

---

## Basisnotitie: **Vertrekpunten voor doorontwikkeling**

- Het personeel en vastgoed van SEDH gaat naar WObv. Deze organisatie krijgt vooral een beherende en restaurerende doelstelling.
- Het beheer van het openbaar toegankelijke deel van Willemsoord komt bij gemeente en voor het beheer van sluizen, bruggen e.d. afspraken te maken met PoDH.
- Het stimuleren van de ontwikkeling van het erfgoed te beleggen bij een aparte organisatie, net als het ondersteunen van vrijwilligers.



# Werkgroepen

---

## *Governance*

- Rollen gemeente | SOK's | Subsidies | Statuten | Stichting

## *Juridisch*

- Arbeidsrechtelijk | Fiscaal | WMO | Staatssteun | Erfpacht

## *Financieel*

- Overgang vastgoed | SLA's | SOK's | Verduurzaming | Overgang terrein

## *Veiligheid en beheer*

- OOV | Camera's | Calamiteiten | Verkeer | Informatiedeling

## *Openbare ruimte*

- Bestaande en gewenste staat | terrein | kades | onderhoud | Openbaar

## *Marketing & Communicatie*

- Gebiedspromotie | evenementen | DMO's |

# Tijdlijn Proces 2025

Komen tot duurzame organisatie van beheer, de exploitatie en de ontwikkeling van het erfgoed

Q1

Inventarisatie en  
prioritering

Q2

uitwerking

Q3

Vastlegging



Mantelovereenkomst

Q4

Implementatie



Organisatie

Vastgoed

Taken

T=0 → T=1

Proces en toekomst

# Mantelovereenkomst

Een **mantelovereenkomst** is een overkoepelende juridische constructie die de **hoofdpijnen en uitgangspunten** vastlegt voor een complex geheel van onderliggende overeenkomsten en transacties.

## Kernfuncties:

- Fungeert als **juridische "paraplu"** die zorgt voor coherentie en consistentie tussen alle deelafspraken
- Voorkomt fragmentatie en **tegenstrijdige bepalingen** tussen verschillende contracten
- **Borgt de samenhang** tussen alle vervolgovereenkomsten
- Legt **gemeenschappelijke uitgangspunten** en doelstellingen vast
- Schept het **juridische kader** waarin alle onderliggende transacties plaatsvinden

**Waarom noodzakelijk voor erfgoedtransitie:** De doorontwikkeling van de erfgoedorganisatie Den Helder omvat meer dan **20 verschillende juridische vraagstukken** die nauw met elkaar samenhangen. Zonder overkoepelend kader bestaat het **risico op tegenstrijdige bepalingen, juridische lacunes en onduidelijkheden over verantwoordelijkheden**.



Pré-ambule

Overeenkomst



*Proces en toekomst*





# Kernveranderingen

**SEDH wordt ontbonden** - al haar personeel, activa en activiteiten gaan over naar WOBV.

**Zeebad Huisduinen B.V. wordt ontbonden** – deze B.V. heeft geen activa of personeel. Haar activiteiten, het exploiteren van Fort Kijkduin, worden door WOBV overgenomen.

**WOBV wordt centrale vastgoedbeheerder** - WOBV ontvangt het monumentaal vastgoed (inclusief alle forten) - dat nu nog in beheer is van SEDH via uitgifte in erfpacht door de gemeente.

**Nieuwe vrijwilligersstichting** – er wordt door WOBV een stichting opgericht ten behoeve van de continuïteit van de bestaande vrijwilligersinzet. Vrijwilligers die werkzaam zijn bij Fort Kijkduin en andere erfgoedlocaties en vrijwilligers die betrokken zijn bij het beheer van het erfgoed vallen straks onder deze stichting.

**Gemeente** - neemt het beheer over van de openbare ruimte van WOBV met de bijbehorende verantwoordelijkheden.

**Nieuwe erfgoedstichting** – er wordt een nieuwe stichting opgericht als motor voor verdere ontwikkeling van het erfgoed volgend het erfgoedbeleid van de gemeente.

# NU BEGINT DE TOEKOMST

## Resultaat:

1. Toekomstbestendige organisatiestructuur met heldere rolverdeling tussen alle partijen
2. Gemeente krijgt daarbij de regie op erfgoedontwikkeling en WOBV op erfgoedexploitatie
3. Sterke basis voor verdere ontwikkelingen erfgoed Den Helder



# Communicatie/tijdlijn

**Nieuwe organisatie vanaf 1 januari**

**2026- Gefaseerd overdracht gebouwen, terrein en taken**

**Volgende. koffiemoment bijpraten in oktober (datum volgt)**



# Dankwoord

---

**Dit hebben we samen bereikt!**



# WILLEMSOORD BV RAPPORTAGE 1E HELFT 2025



29 SEPTEMBER 2025

