

Registratienummer:	RVO17.0106	Portefeuillehouder:	L. Kuipers
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Brief Willemsoord BV</i> d.d. 7 december 2017 (ID17.05713) • <i>Beoordeling kostenbegroting</i> d.d. 9 december 2017 (ID18.00338) • <i>Intentieverklaring (ID17.05714)</i>
Behandelend ambtenaar:	N. Langedijk		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8815		
E-mail adres:	n.langedijk@denhelder.nl		
Onderwerp:	Wensen en bedenkingen procedure: Lening Willemsoord BV horecaplein		

Gevraagd besluit:

Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet, in samenhang met artikel 7, van de Financiële verordening gemeente Den Helder het college te berichten dat de raad geen bedenkingen heeft tegen het voorgenomen besluit van het college van B&W om voor de ontwikkeling van de eerste fase van het horecakwartier op de Oude Rijkswerf Willemsoord BV €850.000,- te lenen (op basis van een marktconforme rente), onder de voorwaarden dat:

- De omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van gebouw 51 onherroepelijk is.

Publiekssamenvatting

Horecaondernemers uit de Koningstraat, Zeestad CV/BV en Willemsoord BV hebben een gefaseerd concept ontwikkeld om te komen tot een horecakwartier in en om gebouw 51 op de Oude Rijkswerf. Willemsoord B.V. heeft de gemeente verzocht om een lening van €850.000,- voor de ontwikkeling van de eerste fase van het horecakwartier, te weten de verbouwing van gebouw 51.

Inleiding

Willemsoord B.V. heeft de gemeente verzocht om een lening van €850.000,- voor de ontwikkeling van de eerste fase van het horecakwartier (*bijlage 1: Brief Willemsoord BV d.d. 7 december 2017*). Deze fase bestaat uit de vestiging van drie horecabedrijven in gebouw 51. De betreffende horecabedrijven (Odeklonje, Pimpandoer en Bonaire) zijn op dit moment gevestigd in de Koningstraat.

Gebouw 51 Willemsoord



De kosten van de herontwikkeling van gebouw 51 zijn in de planvormingsfase begroot op €850.000,-. Willemsoord BV heeft Hollands Kroon architectuur gevraagd deze kostenbegroting te beoordelen (ID18.00338). Uit de beoordeling is naar voren gekomen dat het bedrag van €850.000,- marktconform is. De uitvoering (aanbesteding / gunning) van de herontwikkeling is gelegen bij Willemsoord BV overeenkomstig de geldende wet en regelgeving.

Beoogd maatschappelijk resultaat

1. De ontwikkeling van Willemsoord tot centraal uitgaansgebied van de stad met hoogwaardige horeca;
2. De herontwikkeling van de Koningstraat e.o. naar gemengd woongebied aan het park.

Kader

- Coalitieakkoord 2015 - 2018
- Uitwerkingsplan Stadshart (2008)
- Beleidsnota gemeentelijke garanties en geldleningen.

Argumenten

Horecakwartier

Horecaondernemers uit de Koningstraat, Zeestad CV/BV en Willemsoord BV hebben het bureau 'Sandenburg Concept + Creation' ingeschakeld. Dit bureau richt zich op het ontwikkelen, ontwerpen en realiseren van vernieuwende retail- en foodservice concepten. Sandenburg heeft met interviews, groepsgesprekken en verschillende bezoeken een gefaseerd concept ontwikkeld om te komen tot een zogenaamd horecakwartier in en om gebouw 51. Dit concept gaat uit van de volgende stappen:

1. Het (tijdelijk) huisvesten van de drie horecaondernemers uit de Koningstraat in gebouw 51;
2. Het aanleggen van het horecaplein;
3. De realisatie van de nieuwbouw om de aantrekkelijkheid en het aanbod horeca te vergroten.

Met de fasering wordt gekozen voor ontwikkeling van onderaf, klein beginnen en vandaaruit uitbouwen. Ondernemers krijgen daarmee zelf de kans om vorm en invulling te geven aan het horecakwartier. Sandenburg geeft aan dat voor het horecakwartier de volgende kernwaarden in ieder geval belangrijk zijn:

- Kwaliteit: Hoogwaardige horeca, die inspeelt op nieuwe trends en ontwikkelingen;
- Maritieme stad: Versterken identiteit Den Helder als stad aan zee;
- Cultuurhistorie; De rijke historie van Willemsoord laten beklijven;
- Verbinding: Verbinden van de horeca-, uitgaans-, en culturele sector.

Met de herontwikkeling van gebouw 51 kan de eerste stap richting realisatie van het horecakwartier worden gezet.

In verband met de beperkte liquiditeitspositie van dit moment en de verwachte beperkte positieve exploitatieresultaten in de komende jaren is Willemsoord voorsnog niet in staat om, zonder gemeentegarantie, zowel een tijdelijke als een vaste financiering bij een bankinstelling te verkrijgen.

Om die reden heeft het college het voorgenomen besluit om voor de ontwikkeling van de eerste fase van het horecakwartier op de Oude Rijkswerf Willemsoord BV €850.000,- te lenen (op basis van een marktconforme rente), onder de voorwaarden dat de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van gebouw 51 onherroepelijk is.

Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet in samenhang met artikel 5a, van de Financiële verordening gemeente Den Helder kan de raad het college berichten de volgende wensen en/of bedenkingen naar aanleiding van het voorgenomen besluit aan het college ter overweging mee te geven.



Beestenmarkt - Delft



Waagplein - Alkmaar



Lisse



Grote Markt - Zwolle



Beestenmarkt - Delft



Nyhavn - Kopenhagen

Maatschappelijke aspecten

Draagvlak

Het voorstel leent zich volgens de Referendumverordening gemeente Den Helder 2012 Artikel 1a een onderwerp van referendum zijn.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is in dit geval niet van toepassing omdat het hier gaat om een financiering. Wel kan worden gesteld dat herontwikkelen van bestaande gebouwen een zeer belangrijke vorm van duurzaam bouwen is.

Financiële consequenties

De meerjarenbegroting van Willemsoord BV laat een positieve ontwikkeling zien. In het licht van de financiële resultaten van de afgelopen jaren, heeft Willemsoord BV echter niet de financiële ruimte in de begroting om de benodigde investering in gebouw 51 op dit moment zelf te bekostigen.

Ontwikkeling huur / lening 20 jaar

Gebouw 51						
Jaar	Huurprijs	Rente (marktconform)	Aflossing	Rente + aflossing	Saldo lening	Effect liquiditeit
1	41.000	17.000	42.500	59.500	850.000	-18.500
2	51.250	16.150	42.500	58.650	807.500	-7.400
3	61.500	15.300	42.500	57.800	765.000	3.700
4	71.750	14.450	42.500	56.950	722.500	14.800
5	82.000	13.600	42.500	56.100	680.000	25.900
6	83.640	12.750	42.500	55.250	637.500	28.390
7	85.313	11.900	42.500	54.400	595.000	30.913
8	87.018	11.050	42.500	53.550	552.500	33.468
9	88.757	10.200	42.500	52.700	510.000	36.057
10	90.536	9.350	42.500	51.850	467.500	38.686
11	92.348	8.500	42.500	51.000	425.000	41.348
12	94.193	7.650	42.500	50.150	382.500	44.043
13	96.079	6.800	42.500	49.300	340.000	46.779
14	97.998	5.950	42.500	48.450	297.500	49.548
15	99.958	5.100	42.500	47.600	255.000	52.358
16	101.959	4.250	42.500	46.750	212.500	55.209
17	103.992	3.400	42.500	45.900	170.000	58.092
18	106.075	2.550	42.500	45.050	127.500	61.025
19	108.199	1.700	42.500	44.200	85.000	63.999
20	110.364	850	42.500	43.350	42.500	67.014
	1.753.931	178.500	850.000	1.028.500	0	725.431

Bovenstaande tabel geeft de ontwikkeling van de huurprijs voor de komende twintig jaar weer in relatie tot de kosten (rente + aflossing) van de lening. Hieruit komt naar voren dat de gevraagde huurprijs de eerste twee jaar de kosten van de lening niet dekken. Veroorzaakt doordat Willemsoord BV de horecaondernemers een zogenaamde ingroei huur (oplopende huur) gaat aanbieden. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat het netto resultaat van Willemsoord BV in de jaren 2016 tot en met 2020 een positieve ontwikkeling doormaakt (van €25.785,- tot €66.390,-) en dat de kosten van de eerste twee jaar zodoende kunnen worden opvangen. Kijkend naar de jaren drie tot en met twintig kan worden geconcludeerd dat de huuropbrengsten hoger zijn dan de kosten van de lening (rente + aflossing) en dat Willemsoord BV dus in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te voldoen.

Risico

Willemsoord BV heeft een intentieverklaring gesloten met de eigenaren van Pimpandoer, Odeklonje en Bonaire (ID17.05714), waarbij het volgende is afgesproken: *‘Willemsoord BV verklaart een deel van gebouw 51 (bekend als bowlingdeel) te zullen verhuren aan de genoemde horecabedrijven. Voor de duur van 5 jaar met telkens een verlenging van wederom 5 jaar’.*

Twee van de drie ondernemers hebben de wens om zich na de periode van 5 jaar te vestigen in de nog te realiseren nieuwbouw. Daarmee doet het risico zich voor dat gebouw 51 na deze 5 jaar niet volledig meer gevuld is en daarmee de huurinkomsten, zoals in de tabel geschetst, niet worden gerealiseerd. Willemsoord BV stelt dat door de ontwikkeling van het horecawijk en de aantrekkelijkheid van gebouw 51 na de verbouwing dit risico nihil is. Daarnaast moet Willemsoord BV op dit moment reeds strategisch verhuren, omdat bijna alle gebouwen gevuld zijn.

Communicatie

Geen persbericht

Realisatie

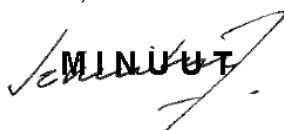
De planning voor de eerste fase is als volgt:

Wanneer	Wat	Wie
Januari 2018	Opstellen huurcontracten	Willemsoord B.V.
Februari 2018	Vorbereidingen treffen voor bouw	Willemsoord B.V.
1 ^{ste} kwartaal 2018	Verlenen omgevingsvergunning	Gemeente Den Helder
1 ^{ste} kwartaal 2018	Start bouw	Ontwikkelaar
September 2018	Oplevering casco	Ontwikkelaar
September – november 2018	Afbouw door ondernemers	Horecaondernemers
November 2018	Opening horecabedrijven	Horecaondernemers

Den Helder, 19 december 2017.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



secretaris
Robert Reus

