Voortgangsrapportage exploitatie Huis van Hilde
Februari 2015

Inleiding
Op 12 juni 2014 is in de Statencommissie Zorg, Cultuur en Middelen (ZC&M) het GS-besluit over de exploitatie van Huis van Hilde besproken. De keuze om de publieksfunctie over te dragen aan een commerciële exploitant, ADC ArcheoProjecten, komt relatief weinig voor in de erfgoedwereld en het Huis van Hilde heeft in dit opzicht een innovatief publieksconcept. Mede om deze reden is met de Statencommissie afgesproken dat GS in de eerste 2 tot 3 jaar elk half jaar rapporteert over de voortgang op dit onderdeel van het Huis van Hilde.

Huis van Hilde is pas zeer recentelijk opengegaan voor het publiek. Dit betekent dat er nog geen concrete resultaten zijn te melden in termen van publieksactiviteiten, bezoekersaantallen en omzet. Wel is er sinds het GS-besluit om de publieksfunctie op deze manier in te vullen, veel gebeurd om dit te operationaliseren. Deze eerste voortgangsrapportage doet met name hiervan verslag. Daarnaast wordt ook, zoals toegezegd, gerapporteerd over (de voortgang op) de risico's die verbonden zijn aan de gekozen invulling en over de verkoop van Mercurius, het gebouw waarin het oude depot gevestigd was.
Aangezien de publieksfunctie niet geheel los te zien is van andere onderdelen van het Huis van Hilde, wordt in deze voortgangsrapportage ook kort de stand van zaken weergegeven van de realisatie van het centrum in het algemeen.
Wanneer het project financieel is afgesloten zal een inhoudelijke en financiële eindrapportage worden opgesteld over de gehele realisatie van het Huis van Hilde. Deze rapportage zal naar verwachting na de zomer 2015 worden voorgelegd aan PS.

Algemene stand van zaken

Realisatie
Op 15 januari 2015 is het Huis van Hilde officieel geopend door gedeputeerde Elvira Sweet. Het centrum is inmiddels in gebruik en open voor het publiek. De archeologische collectie is verhuisd van het oude depot in Wormer naar Castricum en de medewerkers van het depot hebben hun intrek genomen in het kantoor.
De vaste tentoonstelling en eerste wisselexpositie zijn gereed en toegankelijk voor publiek. Ook het ArcheoLab, waar educatieve activiteiten voor schoolklassen worden georganiseerd, is in gebruik. ADC ArcheoProjecten, de exploitant die de publieksfunctie van het Huis van Hilde uitvoert, heeft eveneens zijn intrek genomen in het gebouw. De winkel en het restaurant zijn ingericht en in gebruik.

Het beheer en onderhoud van het gebouw is overgedragen aan de sector Facilitaire Dienstverlening (FD). De sector FD heeft met Strukton een contract afgesloten voor de uitvoering hiervan.
Aan het einde van 2015 vindt de tweede en definitieve oplevering van het gebouw plaats. Vanaf dat moment vervalt ook de serviceverplichting van de aannemer. Dit staat uiteraard los van de garantie op de bouw en installaties.

Financieel
De bouw van het Huis van Hilde - inclusief alle kosten voor de grondaankoop, de inrichting, de technische voorzieningen, de communicatie en het projectmanagement - is binnen het beschikbare budget (12,8 miljoen) gerealiseerd. Er is nog een reserve aanwezig om eventuele nakomende kosten te financieren. Ook zullen uit deze reserve nog enkele kleine bouwtechnische aanpassingen en uitgestelde investeringen in de vaste tentoonstelling gefinancierd worden. Dit krijgt zijn beslag in de

eerste helft van 2015. Na afloop hiervan zal een definitieve verantwoording van de realisatie van het Huis van Hilde, zowel inhoudelijk als financieel, worden opgesteld en aan PS worden voorgelegd.

De exploitatiebegroting die in mei 2014 is opgesteld, is ongewijzigd gebleven op één onderdeel na. Het beheer en onderhoud door Strukton valt duurder uit dan voorzien. Op voorhand zijn deze kosten grondig doorgerekend door onze adviseur Royal Haskoning. Op basis van de ervaringen met het beheer en onderhoud van het Houtplein heeft Strukton de kosten echter uiteindelijk hoger ingeschat. De meerkosten (€ 40.000) worden gedragen door Facilitaire Dienstverlening (FD), omdat de kosten direct betrekking hebben op het door FD afgesloten en beheerde contract met Strukton. Daarom komen deze meerkosten niet ten laste van het reguliere archeologiebudget. In totaal komt de structurele exploitatiebegroting van het Huis van Hilde hiermee nu uit op € 280.000.
Op dit moment zijn nog niet alle kosten bekend (b.v. OZB). Bij de financiële verantwoording van het TWINH-krediet zal het definitieve kostenplaatje worden opgenomen.

Verkoop oude depot
Het oude depot in Wormer (Mercurius) is in januari 2015 leeg en ontruimd opgeleverd aan Grondzaken. Begin februari is het pand op de markt gekomen. Het gebouw wordt met zittende huurder (Monumentenwacht/Bouwadvies Groot-Holland) verkocht. Dit omdat de verhuurcondities niet verkoopbelemmerend werken (marktconforme huur, huuropzegging per jaar).

Voortgang publieksfunctie sinds juni 2014

Huur- en exploitatie-overeenkomst
Op 10 juli 2014 heeft de provincie een huur- en exploitatieovereenkomst gesloten met ADC ArcheoProjecten.
Naast afspraken over de te betalen huur, de te exploiteren onderdelen en de inkomstenbronnen die ten goede komen aan de exploitant, zijn de overeenkomsten voor ons als provincie ook bedoeld om de kaders vast te leggen waaraan in onze ogen de publieksfunctie van het Huis van Hilde moet voldoen. Hiermee beperken we de risico's die gepaard gaan met het uitbesteden van de exploitatie aan een commerciële partij.
Zo zijn in de exploitatie-overeenkomst onder meer afspraken vastgelegd over de uitstraling van de commerciële functies (winkel, restaurant) in 'look and feel' en in het personeel dat hier werkzaam is, over openstelling en over de maximale toegangsprijs (gemiddeld € 3,00 per bezoeker). Ook is in de exploitatieovereenkomst vastgelegd welke publieksactiviteiten de exploitant minimaal moet uitvoeren (bijvoorbeeld minimaal 1 wisseltentoonstelling per jaar) en waar prioriteit aan gegeven moet worden (bijvoorbeeld schoolbezoek prevaleert boven incidentele verhuur).

Harde afspraken over bezoekersaantallen zijn niet opgenomen in de exploitatie-overeenkomst. De reden hiervoor is tweeledig. In de eerste plaats blijft het lastig om in te schatten hoeveel bezoekers het Huis van Hilde zal trekken. In de tweede plaats is de gedachte achter het gekozen exploitatiemodel nu juist dat de exploitant zich maximaal inzet om zoveel mogelijk bezoekers te trekken, omdat hij daar zelf commercieel belang bij heeft. De financiële risico's van te weinig bezoekers liggen immers volledig bij de exploitant en niet bij de provincie.
In dit licht is het ook belangrijk te realiseren dat het gekozen exploitatiemodel alleen goed kan werken als we de exploitant voldoende ruimte geven om te kunnen ondernemen en van het Huis van Hilde een commercieel succes te maken. Dit betekent dat we in de exploitatieovereenkomst en ook in het overleg met de exploitatie over de invulling van de publieksfunctie ons beperken tot het vastleggen van de kaders en niet op detail willen sturen. In dit opzicht is een exploitatie-overeenkomst nadrukkelijk anders van aard dan een subsidierelatie of een opdrachtgever – opdrachtnemerrelatie.

Ieder jaar overlegt de exploitant een jaarverslag en door de accountant goedgekeurde jaarrekening. Op basis hiervan wordt bepaald of aan de voorwaarden is voldaan en of sprake is van een recht op verlaging van de huur. Conform het eerder door de commissie besproken GS-besluit over de invulling van de publieksfunctie, is voor de eerste 2 jaar met de exploitant afgesproken dat de hoogte van de af te dragen huur (met een maximum van € 11.500) afhankelijk is van de gerealiseerde winst. Dit is bedoeld om de exploitant de kans te geven in de aanloopperiode investeringen te kunnen doen die mogelijk nog niet op korte termijn terugverdiend kunnen worden. Na de eerste twee jaar vervalt dit recht op huurverlaging. In de jaarrekening en de bijbehorende goedkeurende accountantsverklaring moet aangetoond worden dat de kosten die in aanmerking worden genomen bij bepaling van de hoogte van de winst ook daadwerkelijk toe te rekenen zijn aan de exploitatie van het Huis van Hilde. Dit om te voorkomen dat de exploitant kunstmatig de winst laag houdt om aanspraak te kunnen maken op huurverlaging.
Na twee jaar (de duur van beide overeenkomsten) zal de relatie met de exploitant worden geëvalueerd en zal besloten worden of de samenwerking wordt gecontinueerd en een nieuwe overeenkomst wordt gesloten. Er is bewust gekozen voor een relatief korte looptijd van de overeenkomst. Dit geeft ons de mogelijkheid tijdig met een andere partij in zee te kunnen gaan, wanneer we niet tevreden zijn over de invulling die de exploitant geeft aan de publieksfunctie.

Samenwerking met horeca-ondernemer
Voor de exploitatie van het Huis van Hilde is ADC ArcheoProjecten een samenwerking aangegaan met een horeca-ondernemer, Optisport B.V. Optisport heeft veel ervaring in het exploiteren van primair sportaccommodaties. Mede door hun omvang en de landelijke spreiding van hun locaties (200 accommodaties in 60 gemeenten), kunnen zij tegen relatief lage kosten de horecavoorziening in het Huis van Hilde exploiteren. ADC en Optisport hebben gezamenlijk een BV opgericht en hebben de ambitie om in de toekomst hun activiteiten op het gebied van erfgoed uit te breiden, onder meer door de publieksfuncties van regionale musea te gaan exploiteren.

Resultaten tot nu toe
- De samenwerking met de exploitant verloopt naar wens. ADC toont zich bereidwillig om tegemoet te komen aan de eisen die we stellen aan de exploitatie en is zich bewust van de publieke functie die het Huis van Hilde vervult. Tegelijkertijd zoekt ze maximaal de ruimte om van Huis van Hilde ook commercieel een succes te maken. De exploitant heeft even tijd nodig gehad om de voorbereidingen te starten, mede omdat de samenwerking met Optisport voor de horeca relatief laat tot stand is gekomen. In de laatste maanden voor de opening hebben ADC en Optisport heel hard gewerkt om op 16 januari 2015 het eerste publiek te kunnen ontvangen. Inmiddels is het Huis van Hilde open voor publiek en alle activiteiten voor de exploitatie – tentoonstelling, educatie (ArcheoLab), winkel, restaurant en incidentele verhuur - zijn van start gegaan.
- Alle voor de exploitatie benodigde vergunningen zijn afgegeven door de gemeente.
- De winkel is ingericht met een basisassortiment. Het winkelassortiment zal de komende tijd verder ontwikkeld worden op basis van de ervaringen met de verkoop.
- Het restaurant is in gebruik.
- De eerste wisseltentoonstelling is ingericht door Cultuurcompagnie Noord-Holland. Voor het komende jaar staan reeds vier wisseltentoonstelling in de planning.
- Het educatieve aanbod is deels gereed. Plein C heeft een aantal onderdelen hiervan verzorgd. Op dit moment wordt nog een game en ontwikkeld voor de multitouchtable die in het ArcheoLab staat en een digiboardpresentatie. Deze zullen in maart gereed zijn. Op dit moment vindt de werving plaats voor schoolbezoeken in het schooljaar 2015/2016.

- ADC heeft een coördinator aangesteld die de dagelijkse gang van zaken inclusief de inzet van vrijwilligers aanstuurt en een medewerker voor de winkel.
- De exploitant heeft binnen de kaders van de exploitatie-overeenkomst de toegangsprijzen vastgesteld: € 5,00 voor volwassenen en € 2,00 voor kinderen tot en met 17 jaar.
- Het openingsweekend incl. de opening zelf (15 januari j.l.) heeft in totaal 2.000 bezoekers getrokken.

Toekomstperspectief
Aangezien Huis van Hilde pas zeer recent is opengegaan voor publiek, valt er nog weinig te zeggen over het perspectief voor de toekomst. De exploitant is druk bezig om de relatie met de omgeving op te bouwen, waardoor nieuwe kansen ontstaan om publiek te trekken. Zo worden gesprekken gevoerd met de gemeente over het huisvesten van de lokale VVV in het Huis van Hilde en is een samenwerking aangegaan met PWN dat eigenaar is van het aangrenzende duingebied en met bezoekerscentrum de Hoep. De ligging van het Huis van Hilde en de landschappelijke inpassing van het gebouw biedt alle kansen om de relatie met het duingebied maximaal te benutten. Zo heeft PWN plannen om vlakbij het Huis van Hilde een uitkijktoren te realiseren.

De grootste uitdaging voor de exploitant is om bezoekers te verleiden tot herhaalbezoek. In dit kader zal ook onderzocht worden of registratie van het Huis van Hilde in het museumregister kansen biedt. Met opname in het museumregister wordt deelname aan de Museumkaart mogelijk en dit biedt veel meer kans op herhaalbezoek.

Overleg Provincie – exploitant
In de afgelopen periode is er intensief contact geweest tussen de provincie en de exploitant om ervoor te zorgen dat de inhuizing en start goed verliepen. In de beginperiode na de opening zal dit intensieve overleg worden voortgezet. Er is een 2-wekelijks gebruikersoverleg voor de praktische zaken rond gebruik, beheer en onderhoud en een 2-maandelijks overleg over de uitvoering van de exploitatie-overeenkomst.
Jaarlijks worden op basis van de jaarstukken de exploitatieresultaten beoordeeld en zal bekeken worden of aan de afgesproken voorwaarden is voldaan. Na het aflopen van de huur- en exploitatieovereenkomst (ultimo 2016) vindt een uitgebreide evaluatie plaats en zal bepaald worden of de verbintenis met de exploitant gecontinueerd wordt of dat gekozen wordt voor een andere invulling.
Op onderdelen werken provincie en exploitant ook nauw samen. Zo wordt bijvoorbeeld gezamenlijk nog een folder met informatie voor de bezoekers geproduceerd (plattegrond van de tentoonstelling, die eigendom is en blijft van de provincie, alsmede praktische informatie). Ook zullen nieuwe vondsten en inzichten vanuit de provinciale collectie zo snel mogelijk met de exploitant worden gedeeld om aan het publiek steeds weer wat nieuws te kunnen melden en tonen.

Risicoparagraaf
Bij het GS-besluit over de exploitatie van het Huis van Hilde was ook een risicoparagraaf opgenomen. Onderstaand is beschreven wat de voortgang is op de hierin opgenomen risico's.
Er zijn geen nieuwe risico's in beeld gekomen.

Risico	*Beheersmaatregel en voortgang*
Het huidige depot Mercurius wordt niet verkocht	Het verkoopproces van Mercurius is inmiddels gestart. Om de kansen op verkoop te maximaliseren is ervoor gekozen het pand met de zittende huurder (Monumentenwacht) te verkopen. Eventueel dubbele lasten die zullen ontstaan worden via de

	zomernota 2015 verwerkt.
Lagere opbrengst bij verkoop Mercurius vanwege marktomstandigheden/ huurder/kettingbedingen	De marktomstandigheden voor bedrijfspanden en kantoren zijn onverminderd matig. Banken zijn terughoudend met financiering en ondernemers houden hun liquide middelen liever aan als werkkapitaal dan te investeren in vastgoed. Daarentegen is de ligging en uniciteit van het pand een pre. De huursom is marktconform en de huur is jaarlijks opzegbaar. Dit hoeft geen belemmering in de verkoop (opbrengst) te zijn. Twee voor de verkoopopbrengst negatieve bedingen (1e recht van koop ten gunste van vorige verkoper en bepaling het gebouw alleen als depot te mogen gebruiken) zijn vervallen doordat de toenmalige verkoper schriftelijk heeft afgezien van 1e recht van koop en instemt met het vervallen van enkel de bestemming depot. De balanswaarde per 31-12-2014 is € 925.000,- . De taxatiewaarde is € 1.100.000,- . Een afwaardering door een mogelijk lagere verkoopprijs zal worden verwerkt via de Zomernota of jaarrekening (afhankelijk van moment van verkoop).
Exploitant vult publieksfunctie anders in dan gewenst	- In de exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat de invulling van de publieksfunctie strookt met de wensen van de provincie, bijv. qua uitstraling, presentatie en toegankelijkheid. - In de exploitatieovereenkomst zijn ook afspraken opgenomen over evaluatie. Er is gekozen voor een relatief korte duur van de eerste overeenkomst (2 jaar), zodat het mogelijk blijft om een andere exploitant te kiezen of eventueel voor een andere invulling van de publieksfunctie te kiezen als de exploitant de publieksfunctie anders invult dan gewenst (financieel en/of inhoudelijk). - er vindt minimaal tweemaandelijks overleg plaats met de exploitant over de invulling. Hierin wordt bijvoorbeeld ook de invulling van de wisselexposities besproken, zodat deze aansluiten bij de wensen van de provincie.
Exploitant beëindigt contract met provincie	Werving en selectie van een andere exploitant of evt. (als een evaluatie uitwijst dat dat wenselijk is) keuze voor andere invulling van publieksfunctie. Het grootste deel van de inventaris die gekoppeld is aan de publieksfunctie (keuken, servies, meubilair) blijft eigendom van de provincie.
Exploitant gaat failliet	- De begroting van de exploitant is vooraf kritisch en met behulp van externe expertise doorgelicht met het doel dit risico te voorkomen - Het contract met de exploitant zorgt ervoor dat het onmogelijk is voor de exploitant om de financiële gevolgen van een faillissement op de provincie af te wentelen; de exploitant heeft een specifieke BV opgericht voor de exploitatie van het Huis van Hilde die alle verantwoordelijkheid draagt voor het aangaan van financiële verplichtingen; - Werving en selectie van een andere exploitant of evt. (als een evaluatie uitwijst dat dat wenselijk is) keuze voor andere invulling

	van de publieksfunctie.
Commerciële exploitatie publieksfunctie blijkt niet levensvatbaar	Mocht een commerciële exploitatie van de publieksfunctie niet levensvatbaar blijken dan is de terugvaloptie een minimumvariant van de publiekstoegankelijkheid: educatie via inkoop of subsidie, beperkte openingstijden en de inzet van met name vrijwilligers.
Btw over de bouwkosten mogelijk niet volledig compensabel	Om in aanmerking te komen voor btw-compensatie moet sprake zijn van belaste verhuur aan de exploitant. Inmiddels heeft hierover afstemming plaatsgevonden met de Belastingdienst, waarbij deze heeft aangegeven de BTW die betrekking heeft op de publieksfunctie volledig aftrekbaar te achten. Dit betekent dat het risico tot vrijwel nihil is gereduceerd.

Verzelfstandiging

Bij het besluit over de exploitatie van het Huis van Hilde hebben GS ook aangekondigd dat een onderzoek zou worden uitgevoerd naar de mogelijkheden van volledige verzelfstandiging (publieksfunctie en depot) van het Huis van Hilde. Het onderzoek brengt de voor- en nadelen van verzelfstandiging in kaart, uitgaande van het feit dat de depotfunctie een wettelijke taak is en blijft van de provincie en de archeologische collectie provinciaal eigendom is en blijft.
Het onderzoek is nog gaande en zal in de loop van 2015 worden opgeleverd.