

Aan:	de gemeenteraad	Van team:	
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Diepen	Adviseur:	Dolf Rientjes
Betrokken portefeuillehouder:	Wethouder Nanning	E-mail:	d.rientjes@denhelder.nl
Classificatie:	Openbaar	Kenmerk:	0000281564
		Datum voorstel:	20 januari 2025
Onderwerp:	Voorstel tot het treffen van een voorziening voor de waardering van de deelneming in Willemsoord BV		

Publiekssamenvatting:

Op de balans van de gemeente staat de BV Willemsoord met een waarde van € 5,3 miljoen. Dit betreft de oorspronkelijke aankoop in 2006 van rechten tot het exploiteren van de openbare ruimte en de gebouwen op Willemsoord, minus de waardevermindering in de jaren 2022 en 2023. De accountant van de gemeente heeft gevraagd de financiële waarde van de BV te onderbouwen en, indien deze lager is, dit te verwerken in de jaarstukken 2024.

Nagegaan is of de waarde van de deelneming van € 5,3 miljoen kan worden onderbouwd. De feitelijke waarde op de balans van de gemeente blijkt € 20.000 te zijn. Dit is gelijk aan het oprichtingskapitaal van de BV. Voor het verschil wordt een voorziening getroffen.

Geadviseerd besluit:

Een voorziening te treffen voor de waardering van de deelneming in Willemsoord BV voor € 5,3 miljoen en dit te verwerken in de jaarrekening 2024.

Aanleiding en context

De BV Willemsoord is opgericht door de gemeente en gevuld met de panden op het terrein waarvan de gemeente de eigenaar is. In aanvang werden de panden verhuurd aan Libéma, om op Willemsoord een themapark te ontwikkelen, dat in het teken stond van de Hollandse Maritieme historie. Langs de weg van een combinatie van museale thematische functies en commerciële en stedelijke functies werd beoogd om het maritieme imago van Den Helder te versterken en de monumentale status van Willemsoord te behouden. Na tegenvallende bezoekersaantallen en slechte resultaten heeft de gemeente in 2006 de exploitatierechten van Libéma overgenomen om zelf invulling te geven aan de gewenste ontwikkeling. Bij deze overname is € 6,1 miljoen betaald voor de ontwikkelrechten, huurrechten en overname van roerende goederen. Dit bedrag is aan de oprichtingskapitaal toegevoegd.

In 2022 is bij de controle van de jaarstukken van de gemeente door de accountant geconstateerd dat de waarde van de deelneming onvoldoende is onderbouwd op basis van de richtlijnen voor de gemeentelijke verslaglegging. De accountant heeft daarbij aangedrongen op een positiebepaling door de gemeente ten aanzien van de duurzame waarde van de BV. Vooruitlopend op de positiebepaling is in 2022 € 0,5 miljoen in mindering gebracht op de waardering.

Naar aanleiding van de resultaten 2023 bij Willemsoord BV, is bij bespreking van het controleverslag van de accountant over het jaar 2023, geconstateerd dat Willemsoord BV wederom verlies heeft geleden. Dit verlies bedraagt € 0,3 miljoen en moet aanvullend worden verminderd op de waardering in de gemeentelijke administratie. Dit is verwerkt in de tweede tussenrapportage 2024. Tevens drong de accountant opnieuw aan op afronding van de positiebepaling door de gemeente. Afgesproken is dat voor de afronding van de jaarstukken 2024 deze positiebepaling plaatsvindt.

Voor de positiebepaling is uitgegaan van de contante waarde van het huidige en toekomstige resultaten van Willemsoord BV. Omdat Willemsoord BV geen winst maakt en dit ook niet op termijn wordt voorzien is de conclusie dat de waardering van Willemsoord moet plaatsvinden tegen het oprichtingskapitaal van € 20.000.

Doelen en resultaten

Met het besluit over de voorziening, kan de waardering van de deelneming in Willemsoord BV tegen een reële en getrouwe waarde worden verwerkt in de jaarstukken 2024. De verwerking in de jaarstukken moet plaatsvinden voor de afronding van de controle door de accountant. Omdat de lasten van de voorziening niet zijn begroot, wordt de raad gevraagd hiermee in te stemmen. Daarmee wordt voorkomen dat de raad pas in de jaarstukken van 2024 ziet dat er een waardevermindering is verwerkt.

Kaders en omstandigheden

In de regels voor de (financiële) verantwoording, Besluit Begroting en Verantwoording voor gemeenten (BBV), is bepaald, dat bezittingen van de gemeente niet tegen een hogere waarde dan de reële waarde op de balans mogen staan. De waardering van Willemsoord B.V. was grotendeels nog gebaseerd op de oorspronkelijke verkrijgingsprijs. Met het voorliggende besluit wordt de waarde van de deelneming in overeenstemming gebracht met de reële waarde.

Argumenten en alternatieven

1. Verschil commerciële waardering Willemsoord BV en de waardering volgens de voorschriften BBV

De waardering van de deelneming van Willemsoord BV is complex omdat hierin twee verschillende zienswijzen moeten worden gecombineerd. Enerzijds is het Willemsoord BV toegestaan om de bezittingen te waarderen op basis van een commerciële verhuurprijs en anderzijds is de gemeente gehouden aan de wettelijke bepalingen voor de eigen jaarrekening. Voor de gemeente geldt daarbij dat een bezitting wordt opgenomen tegen historische kostprijs en periodiek moet worden getoetst of deze waarde nog aanwezig is. Indien er sprake is van een duurzame waardevermindering moet deze worden verwerkt. Dit voorschrift geldt te allen tijde, ook als er een kans is om op termijn het bezit te kunnen verkopen tegen een hoger bedrag. De "pijn" dient dus eerst te worden genomen, pas als een voordeel daadwerkelijk is gerealiseerd kan dit worden verwerkt.

Voor dit besluit zijn geen alternatieven. Hierna wordt ingegaan op de waarom de waarde van Willemsoord BV voor de gemeente niet hoger is.

2. Toetsing waardering

Voor de waardering aan de gemeentelijke zijde is gekeken naar de werkelijke resultaten van Willemsoord BV en de verwachte resultaten van Willemsoord BV. Willemsoord BV was de afgelopen jaren niet in staat om positieve rekeningresultaten te realiseren. Voor de toekomst geldt dat de opdracht van Willemsoord BV is de instandhouding en het onderhoud van het erfgoed. Daarbij wordt uitgegaan van een exploitatie (verhuurd) zonder winst oogmerk. De contante waarde van de resultaten is daarmee voor de gemeente niet hoger dan het oprichtingskapitaal van € 20.000.

3. Zijn er mogelijkheden om korte termijn de resultaten van Willemsoord te verbeteren?

Op basis van de huidige doorlopende huurcontracten is het niet mogelijk om op korte termijn te komen tot een beter resultaat. Het openbreken van de huurcontracten is een theoretische mogelijkheid, die nieuwe haken en ogen met zich meebrengt. Immers de huurders hebben op grond van de eerder afgesloten contracten een perspectief gekregen dat niet zonder financiële gevolgen kan worden aangepast. Deze mogelijkheid valt buiten het bestek waarbinnen de waardering nu moet worden onderbouwd.

4. Zijn er andere mogelijkheden om het resultaat van Willemsoord te verbeteren?

Er zijn andere mogelijkheden om het resultaat van Willemsoord te verbeteren. Deze mogelijkheden vergen omvangrijke investeringen. In de begroting is rekening gehouden met een investering in de duurzaamheid van de gebouwen. Deze investering brengt rente en afschrijvingslasten met zich mee. Als gevolg hiervan zal het exploitatieresultaat van Willemsoord BV wel kunnen verbeteren, maar niet omslaan in een zodanig positief resultaat dat er, op de korte termijn, sprake is van een reël hogere waarde voor de gemeente als eigenaar van de deelneming.

5. Zou Willemsoord niet kunnen worden verkocht tegen de hogere commerciële waardering die de BV mag hanteren in de eigen verslaglegging?

Op basis van de meest recente inzichten zou een verkoop niet een boekwinst kunnen opleveren. Daarbij komt dat de gemeente ook niet voornemens is om Willemsoord BV te verkopen.

6. Afboeken of een voorziening treffen?

Als de waarde van de deelneming wordt afgeboekt mag de gemeente de waarde niet meer verhogen zolang Willemsoord BV in eigendom is. Door te kiezen voor het treffen van een voorziening voor het verschil met de reële waarde behoudt de gemeente wel deze mogelijkheid. Hiervoor is nodig dat er sprake is van een duurzame toename van de waarde. In dat geval wordt de getroffen voorziening verlaagd. De verwachting is niet dat dit binnen acht tot tien jaar gaat plaatsvinden, maar de kans kan zo wel worden behouden.

7. Eerdere afstemming met de auditcommissie

Het voorstel geeft invulling aan de aanbeveling van de accountant om een standpunt in te nemen ten aanzien van de waardering van Willemsoord. Het nu ingenomen standpunt is eind 2024 besproken met de auditcommissie. De auditcommissie kon zich vinden in de eerste presentatie van dit voorstel. De door de auditcommissie gestelde vragen zijn betrokken in de motivering onder het kopje “argumenten en alternatieven”. Het voorstel wordt voor agendering in de commissie op 12 februari besproken in de auditcommissie.

Duurzaamheid

Het voorstel staat los van de verduurzaming van het de activa van Willemsoord. Hiervoor is een in begroting 2025 een apart kredietvoorstel opgenomen.

Bestuurlijke vernieuwing

Dit voorstel raakt geen specifieke aspecten met betrekking tot bestuurlijke vernieuwing.

Financiële consequenties

Het treffen van de voorziening is niet opgenomen in de begroting. Als gevolg van dit besluit vermindert de laatste prognose van de resultaat 2024 met € 5,3 miljoen. Het aldus bijgestelde resultaat 2024 wordt € 2,1 miljoen nadelig.

Als gevolg van het besluit daalt de omvang van de algemene reserve én valt het risico van afboeking op de deelneming weg. Het risico van afboeking is in de paragraaf weerstandsvermogen van de begroting 2024 en verder verwerkt, voor een bedrag van € 2,2 miljoen én daarna gewogen met een kans dat alle risico's zich gelijktijdig voordoen van 40%.

Met het voorgestelde besluit daalt het risicobedrag van € 7,28 miljoen naar € 6,4 miljoen.

De algemene reserve wordt na instelling van de voorziening begroot op € 27,8 miljoen. Dit is inclusief het voordelig saldo dat is gemeld in de decembernota 2024.

De weerstandsratio, algemene reserve gedeeld door het risicobedrag, wordt daarmee 4,35 ultimo 2024.

In 2025 wordt in de begroting een bedrag uit de algemene reserve onttrokken van € 3,6 miljoen.

De weerstandsratio daalt daardoor in 2025 naar 3,8.

Uitvoering en Planning

De voorziening wordt direct verwerkt in de programmarekening 2024. In de jaarstukken 2024, die in mei 2025 worden aangeboden aan de gemeenteraad, is het besluit verwerkt.

Communicatie

Over dit besluit vindt geen aanvullende communicatie plaats. Het besluit is tot stand gekomen na overleg met de accountant en consultatie van de auditcommissie van de gemeente. De directie van Willemsoord is over het voorgenomen besluit geïnformeerd.