



## **RAPPORTAGE 2<sup>e</sup> HALFJAAR 2015**

**ONTWIKKELINGS- EN EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ  
WILLEMSOORD B.V.**

**Maart 2016 (ID16.00751)**

## INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	3
2. Kaders .....	3
3. Ontwikkelingen Willemsoord.....	3
4. Financiën .....	4
5. Risicoparagraaf.....	6

## 1. Inleiding

Hierbij biedt de directie de 2<sup>e</sup> halfjaarrapportage 2015 van Willemsoord BV aan. Met deze rapportage wordt inzicht geboden in de exploitatie van Willemsoord BV. In 2015 zal nog sprake zijn van een negatieve exploitatie, zoals reeds eerder gemeld in voorgaande rapportages. Voor de goede orde wordt hierbij vermeld dat op het voorlopig resultaat nog geen accountantscontrole heeft plaatsgevonden, maar geeft het een beeld van de ontwikkelingen die Willemsoord BV doormaakt.

### *Doelstelling*

De doelstelling van Willemsoord BV is "*het (her)ontwikkelen van gronden, gebouwen en/of andere registergoederen te Den Helder, waaronder de Oude Rijkswerf Willemsoord*".

De kernactiviteiten van Willemsoord BV bestaan uit:

- Het verhuren van gebouwen en terreinen met als resultaat een positief saldo ten gunste van de BV;
- Het onderhouden van gebouwen en terreinen, waarbij een deel wordt gesubsidieerd middels de Brim-gelden en een deel wordt gefinancierd uit de inkomsten van het parkmanagement;
- Het ondersteunen van huurders op Willemsoord in het aantrekken van bezoekers door middel van marketingactiviteiten en evenementen.

Zoals ook in de meerjarenbegroting is opgenomen wordt er naar gestreefd om Willemsoord BV per eind 2016 in de zwarte cijfers te krijgen, onverwachte omstandigheden daar gelaten.

## 2. Kaders

Willemsoord BV is gehouden aan de kaders die haar zijn meegegeven door de aandeelhouder en de vastgestelde gemeentelijke visies. Willemsoord BV voert haar taken uit binnen de statuten die voor de BV zijn opgesteld. Bewaking vindt plaats door de Raad van Commissarissen (RvC) en in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). Het college van B&W is namens de gemeente deelnemer aan de AVA.

## 3. Ontwikkelingen Willemsoord

In hoofdstuk 4 is het resultaat van 2015 opgenomen evenals een prognose van de exploitatie voor de jaren 2016 tot en met 2018. In het voorjaar van 2016 zal een nieuw meerjarenoverzicht worden aangeboden voor de periode 2017-2022. Aandachtspunt in de komende jaren is het planmatig onderhoud. Hiervoor is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld voor zowel de gebouwen als het terrein en de infrastructuur. Omdat in het verleden geen groot onderhoud is uitgevoerd, is vanaf 2013 een inhaalslag gemaakt. In 2015 zijn wederom een groot deel van deze werkzaamheden uitgevoerd.

Om de energiekosten structureel aan te pakken is een energieplan opgesteld waarbij het verder optimaliseren van de installaties en waar mogelijk het aanbrengen van isolatie wordt gerealiseerd op die plaatsen die het meeste rendement opleveren. Ook wordt veel aandacht besteed aan het inkoopproces. Een belangrijk onderdeel van een lager verbruik is het optimaliseren van installaties zoals de WKO in gebouw 51 en gebouw 63. Deze werkzaamheden zijn in het tweede halfjaar van 2015 gereed gekomen, zodat in 2016 hier optimaal gebruik van kan worden gemaakt.

In 2015 is de jachthaven niet meer door Willemsoord BV beheerd, maar door Jachtwerf Willemsoord, die zich sinds april 2014 heeft gevestigd op Willemsoord. Hiermee is beoogd de exploitatiekosten van de jachthaven zoveel mogelijk terug te dringen. Eind 2015 is deze samenwerking geëvalueerd en in 2016 zal de gehele exploitatie van de jachthaven en campers door Jachtwerf Willemsoord worden overgenomen.

In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2015 heeft het theater haar deuren geopend. Dit heeft een positieve invloed op de verhuuropbrengsten en het aantal bezoekers op Willemsoord.

#### **4. Financiën**

Het exploitatieresultaat voor 2014 bedroeg € -292.585. Voor 2015 wordt een negatief exploitatieresultaat van € - 374.692 verwacht, dit is inclusief de onderhoudskosten voor de toegangsbrug.

De belangrijkste oorzaken voor het negatieve exploitatieresultaat betreffen:

- de financiële baten en lasten (in september 2015 is de lening van 6 miljoen uitgekeerd ten behoeve van het theater);
- de uitgaven ten behoeve van planmatig onderhoud, waaronder de uitgaven voor het onderhoud van de toegangsbrug die geheel ten laste komen van Willemsoord BV, waarbij een deel zou moeten worden bijgedragen door de gemeente;
- het faillissement van Vakwerk, waardoor de huurinkomsten lager uitvielen dan begroot.
- Door de werkzaamheden aan de Boerenverdrietsluis zullen de inkomsten van de haven in 2015, 2016 en 2017 nog onder druk staan.

Het voorlopig resultaat voor 2015 laat een verbetering zien in de omzet:

- Verhogen van de omzet door extra baten: in de 2<sup>e</sup> helft van 2015 is een nieuwe huurder gevonden voor het restaurant van gebouw 51. Ook de bowling is weer actief ingezet en vanaf september 2015 zijn de gebouwen ten behoeve van het theater verhuurd.

## Verlies- en winstrekening 2014-2017

De verlies- en winstrekening van Willemsoord BV ziet er als volgt uit:

Inkomsten	Resultaat 2014	Prognose 2015	Resultaat 2015	Prognose 2016	Prognose 2017
Verhuuropbrengst gebouwen	903.638	1.140.735 *2	1.110.880	1.573.318 *2	1.589.989
Opbrengst terrein+evenementen	18.388	20.000	9.053	10.000	10.000
Opbrengst jachthaven+campers	94.315	80.000	65.920	5.000*4	5.000*4
Opbrengst dok 2	10.126	15.000	19.265	15.000	17.500
Overige incidentele opbrengsten	62.941	10.000	56.715	0	0
Bijdrage gemeente DH (maatsch.ond)	293.000	293.000	293.000	293.000	287.000
Bijdrage Zeestad (leegstand i.v.m. theater)	75.000	0	0	0	0
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>1.457.408</b>	<b>1.558.735</b>	<b>1.554.834</b>	<b>1.896.318</b>	<b>1.909.489</b>
<b>Uitgaven</b>					
Kosten correctief onderhoud	115.184	90.303	85.631	75.303	75.303
Kosten beheer terrein/infrastructuur/ gebouwen	285.719	260.000	316.983	239.500	231.000
Kosten jachthaven+ camperplaatsen	149.342	73.000	83.708	20.000	20.000
Kosten terrein+ evenementen	13.346	40.000	26.751	40.000	40.000
Kosten exploitatie dok 2	0	5.000	0	5.000	5.000
Personeelskosten management+adm.beheer	342.707	345.045	327.988	320.000	315.730
Juridische kosten/ accountantskosten	44.049	44.000	52.759	36.500	38.000
Algemene bedrijfskosten	235.240	137.740	147.030	127.500	127.500
Afschrijvingen	132.328	132.328	134.314	137.000	137.000
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>1.317.914</b>	<b>1.127.416</b>	<b>1.175.164</b>	<b>1.000.803</b>	<b>989.533</b>
<b>RESULTAAT</b>	<b>139.494</b>	<b>431.319</b>	<b>379.670</b>	<b>895.515</b>	<b>919.956</b>
Planmatig onderhoud	186.866	396.875	352.511	504.850	505.709
Brim-subsidie	-13.429	-22.474	-22.474	-22.468	-22.468
Financiële baten & lasten	258.642	385.000	246.841	380.000	380.000
<b>RESULTAAT</b>	<b>-292.585</b>	<b>-328.082</b>	<b>-197.209</b>	<b>33.133</b>	<b>56.716</b>
Onderhoud toegangsbrug			177.483		
<b>NETTO-RESULTAAT</b>			<b>-374.692</b>		

\*1: op het voorlopig resultaat heeft nog geen accountantscontrole plaatsgevonden.

\*2: deze sprong in huurinkomsten komt door de komst van het theater

\*3: door extern beheer van de jachthaven in 2015 en verbouwing van de keersluis zullen de inkomsten en kosten afnemen. Per saldo levert dit een gunstiger resultaat op dan in voorgaande jaren

\*4 vanaf 2016 zullen de inkomsten van de jachthaven afnemen door volledige extern beheer en de exploitatiekosten zullen nihil zijn

*Opmerkingen bij de gepresenteerde cijfers:*

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting voor 2016 tot en met 2017 is uitgegaan van een sober scenario. Ook de raming van verhuur is gebaseerd op een voorzichtig scenario.

Vermogenspositie 2015

Het eigen vermogen van Willemsoord BV bedraagt per 31-12-2015 € 9.070.269. De langlopende- en kortlopende schulden bedragen per 1-1-2015 € 10.800.000. In 2015 zal dit saldo door aflossing van een deel van de langlopende schuld (400.000) en een opname van de lening van 6 miljoen t.b.v. het theater per 31-12-2015 € 17.000.000 bedragen.

In 2015 zijn de volgende investeringen gedaan:

<b>Investerings</b>	<b>Bedrag</b>
Renovatie Boerenverdrietsluis	€ 617.680 (€ 3.900.000 subsidie)
Investering WKO gebouw 51	€ 387.813
Investering WKO gebouw 63	€ 504.088
Investering terrein (bewegwijzering)	€ 45.869

**5. Risicoparagraaf**

De risico's vloeien voort uit de onderwerpen die in deze rapportage zijn opgenomen. Het gaat om:

<b>Risico's</b>	<b>Maatregelen</b>
Risico op (droge) saneringskosten bij verkoop van niet-monumentale gebouwen	In overleg met koper kosten ondervangen en zien te voorkomen door aanpassing functie van gebouwen
De aanvraag voor de BRIM-gelden is slechts gedeeltelijk succesvol geweest. Er is een nieuw bureau aangetrokken om de aanvragen succesvoller te laten zijn. Er heeft ook overleg met de RCE plaatsgevonden.	Kosten van planmatig onderhoud blijven voor grootste deel voor rekening Willemsoord BV. Dit is in de begroting opgenomen.
Een risico blijft de kosten voor energie, die soms zwaar weegt op exploitatie huurders. Met de Koninklijke Marine en Port of Den Helder wordt gewerkt aan een gezamenlijk energieplan.	Met diverse partijen is een energieplan opgesteld om kosten beter te beheersen en omlaag te brengen. Door het aanbrengen van slimme meters is het nu mogelijk verbruiken per dag bij te houden om zo te bezien waar en wanneer er veel energie verbruikt wordt. Daarnaast zijn nieuwe contracten afgesloten met energieleveranciers waardoor de energiekosten verlaagd worden.