



RAPPORTAGE 2^e HALFJAAR 2016

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

Mei 2017 (ID17.01667)

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^e halfjaarrapportage 2016 van Willemsoord BV aan. Met deze rapportage wordt inzicht geboden in de exploitatie van Willemsoord BV. In 2016 is voor het eerst sprake van een positieve 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.

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.

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 2016 opgenomen evenals een prognose van de exploitatie voor de jaren 2017 tot en met 2020. In het voorjaar van 2016 is een nieuw meerjarenoverzicht 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.

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 waarbij wordt gestreefd naar een zo scherp mogelijk energietarief.

In 2016 is de gehele exploitatie van de jachthaven en campers door Jachtwerf Willemsoord overgenomen. De jachthaven wordt uitgebreid met 20 extra ligplaatsen en voor de camperplaatsen is een gedoogvergunning afgegeven door de gemeente voor maximaal 40 campers per nacht.

4. Financiën

Verlies- en winstrekening 2015-2018

De verlies- en winstrekening van Willemsoord BV ziet er als volgt uit (op het voorlopig resultaat heeft nog geen accountantscontrole plaatsgevonden):

Inkomsten	Resultaat 2015	Begroting 2016	Resultaat 2016	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020
Verhuuropbrengst gebouwen	1.110.880	1.569.885	1.573.553	1.586.522	1.616.826	1.632.812	1.648.959
Exploitatie terrein+evenementen	9.053	10.000	10.788	10.000	10.000	10.000	10.000
Exploitatie jachthaven+campers	12.212	2.500	5.000	7.500	22.500	30.000	37.500
Exploitatie dok 2	19.265	10.000	11.200	12.500	12.500	12.500	12.500
Exploitatie bezoekerscentrum			-12.072				
Overige incidentele opbrengsten	56.715						
Totaal netto-omzet	1.208.126	1.592.385	1.588.470	1.616.522	1.661.826	1.685.312	1.708.959
Kosten bediening Zeedoksluis	30.000	30.000	40.623	25.000	15.000	15.000	15.000
Bruto-omzetresultaat	1.178.126	1.562.385	1.547.846	1.591.522	1.646.826	1.670.312	1.693.959
Bijdrage gemeente DH (maatsch.ondernemen)	293.000	293.000	293.000	285.675	278.350	263.700	263.700
Brutomarge	1.471.124	1.855.385	1.840.846	1.877.197	1.925.176	1.934.012	1.957.659
Uitgaven							
Kosten correctief onderhoud gebouwen/terrein/infrastr.	244.063	210.000	206.788	210.000	210.000	205.000	200.000
Bijdrage onderhoud terrein gemeente DH	-144.697	-144.697	-144.697	-144.697	-144.697	-144.697	-144.697
Kosten beheer terrein/infrastructuur/ gebouwen	312.701	280.000	252.525	271.500	261.000	245.000	242.500
Personeelskosten management/adm.beheer	323.825	318.000	300.103	321.820	325.956	330.176	334.479
Juridische kosten/accountantskosten	52.759	36.500	50.241	38.000	38.000	38.000	38.000
Algemene bedrijfskosten	158.129	166.000	213.839	157.250	158.453	136.310	136.720
Incidentele kosten	27.500		40.276				
Afschrijvingen	134.314	137.000	138.663	137.000	137.000	137.000	137.000
Totaal uitgaven	1.108.593	1.002.803	1.057.738	990.873	985.712	946.789	944.002
RESULTAAT	362.530	852.582	783.108	886.324	939.464	987.223	1.013.657
Planmatig onderhoud gebouwen/terrein/infra	352.512	355.900	397.758	384.436	413.113	429.070	430.035
Planmatig onderhoud techn.installaties theater		169.000	169.000	169.000	169.000	169.000	169.000
Brim-subsidie	-22.474	-22.468	-22.468	-39.066	-36.770	-36.770	-28.725
Financiële baten & lasten	246.658	348.000	193.579	348.000	365.000	385.000	385.000
NETTO-RESULTAAT	-214.166	2.148	45.239	23.954	29.121	40.923	58.347
Onderhoud toegangsbrug	177.483						
Onderhoud kranen	100.000						
NETTO-RESULTAAT	-491.644						

* op het voorlopig resultaat heeft nog geen accountantscontrole plaatsgevonden

Toelichting bij de gepresenteerde cijfers:

Het resultaat van 2016 bedraagt €45.239 positief. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting voor 2017 tot en met 2022 is uitgegaan van een sober scenario. Ook de raming van de verhuur is gebaseerd op een voorzichtig scenario.

1. De verhuuropbrengst van de gebouwen is in 2016 toegenomen door de verhuur van het theater en de komst van twee nieuwe horeca-exploitanten (restaurant Leuk! en Kunst en Kitchen). In 2016 zijn nagenoeg alle gebouwen verhuurd, met uitzondering van gebouw 39 (1^e verdieping), gebouw 72 en gebouw 66. Gebouw 66 wordt ingezet voor evenementen.

2. Vanaf 2016 wordt de jachthaven verhuurd en exploiteert Willemsoord BV deze niet meer zelf. De kosten worden door de exploitant gedragen, behalve de kosten voor de bediening van de Zeedoksluis en het planmatig onderhoud van de jachthaven.

3. Door het faillissement van de VVV dreigde een eind te komen aan het bezoekerscentrum. Willemsoord BV heeft voor 2016 de exploitatie op zich genomen waarbij zowel Willemsoord BV, de gemeente, de helderse ondernemersvereniging en citymarketing een financiële bijdrage hebben geleverd. Alhoewel het uitgangspunt is dat er quitte wordt gedraaid is dat in 2016 niet gelukt. In 2016 was de bijdrage vanuit de ondernemers nog gering. Deze is voor 2017 hoger. Het tekort over 2016 heeft vooral te maken met het feit dat er weinig omzet wordt gerealiseerd omdat voor geven van informatie over de stad geen geld kan worden gevraagd aan bezoekers. Voor 2017 zijn de bijdragen al toegezegd en zal medio 2017 door alle partijen een evaluatie plaatsvinden.

4. Door de gemeente is aangekondigd dat de bijdrage ten behoeve van het maatschappelijk ondernemen zal worden gekort. Uitgangspunt is dat de maatschappelijke huursubsidies rechtstreeks aan de instanties zullen worden verstrekt zodat deze partijen een marktconforme huur kunnen betalen. Naar verwachting zal dit vanaf 2018 worden geïmplementeerd.

5. Jaarlijks wordt een bedrag van €169.000 begroot voor het planmatig onderhoud van de technische installaties ten behoeve van het theater. Het deel dat niet wordt gebruikt in het desbetreffende jaar wordt als reserve opgenomen voor toekomstig onderhoud.

6. Met de gemeente vinden gesprekken plaats om de leningen die nu met de BNG en de gemeente zijn afgesloten over te sluiten naar een lening bij de gemeente tegen een vast rentepercentage. Uitgangspunt hiervoor is het vastzetten van de lening voor een langere periode om zo de lening portefeuille zeker te stellen en geen risico te lopen met een eventuele rentestijging. De BNG lening staat momenteel tegen een lage kasgeldrente uit en er wordt niet op afgelost.

7. In 2016 zijn de volgende investeringen gedaan:

Investeringen	Bedrag
Investering gebouw 50 (verhuur gereed maken)	€ 10.119
Investering gebouw 51 (wko+koelinstallatie)	€ 51.152
Investering gebouw 52AD (verhuur gereed maken)	€ 49.933
Investering gebouw 60G (koel- en CV installatie)	€ 102.509
Investering terrein (bewegwijzering/camerasysteem)	€ 72.268
Investering jachthaven (drijvende steigers)	€ 47.500

In 2016 zijn de volgende uitgaven gedaan voor de renovatie van de Boerenverdrietsluis:

Uitgaven Boerenverdriet	Bedrag
Renovatie Boerenverdrietsluis (regulier)	€ 601.099
Uitgaven Boerenverdriet NGE (bommenregeling)	€ 782.748
Uitgaven Boerenverdriet schade	€ 259.772

Tijdens de werkzaamheden van de renovatie van de Boerenverdrietsluis is er een stagnatie opgetreden als gevolg van mogelijke niet geëxplodeerde explosieven (NGE) in de bodem. Om deze

extra kosten te kunnen financieren, begroot op € 900.000,- , kan gebruikt worden gemaakt van de Bommenregeling van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK). De afhandeling hiervan kan pas in maart 2017 plaatsvinden, en naar verwachting zal in april/mei 2017 70% van het ingediende bedrag worden vergoed. De overige 30% dient uit het lopende project te worden gefinancierd. De gemeente heeft dit bedrag tijdelijk voorgefinancierd totdat de subsidie in 2017 wordt uitgekeerd.

Tijdens de werkzaamheden aan de Boerenverdrietsluis is er schade ontstaan aan de kademuren door de aannemer. Deze kosten zullen worden verhaald op de CAR verzekering.

5. Risicoparagraaf

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

Risico's	Maatregelen
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
Er is een nieuw bureau aangetrokken om de aanvragen succesvoller te laten zijn. In 2016 is een beduidend hoger bedrag toegekend dan de jaren er voor. Er vindt regelmatig overleg met de RCE plaats.	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. Willemsoord BV heeft zich ook aangesloten bij onderzoek naar warmtenet Den Helder samen met gemeente en vele andere partijen.	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.