



RAPPORTAGE 1^e HALFJAAR 2016

ONTWIKKELINGS- EN EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ WILLEMSOORD B.V.

september 2016 (ID16.03521)

INHOUDSOPGAVE

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

1. Inleiding

Hierbij biedt de directie de 1^e halfjaarrapportage 2016 van Willemsoord BV aan. Met deze rapportage wordt inzicht geboden in de exploitatie van Willemsoord BV. In 2016 zal voor het eerst sprake zijn 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, 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 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 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 1 ^e halfjaar 2016 | Prognose 2016 | Begroting 2017 | Begroting 2018 | Begroting 2019 |
|--|------------------|------------------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Verhuuropbrengst gebouwen | 1.110.880 | 1.569.885 | 792.176 | 1.588.270 | 1.586.522 | 1.616.826 | 1.632.812 |
| Exploitatie terrein+evenementen | 9.053 | 10.000 | 4.667 | 5.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| Exploitatie jachthaven+campers | 12.212 | 2.500 | 5.000 | 2.500 | 7.500 | 22.500 | 30.000 |
| Exploitatie dok 2 | 19.265 | 10.000 | 11.200 | 11.200 | 12.500 | 12.500 | 12.500 |
| Exploitatie bezoekerscentrum | | | -20.745 | 0 | | | |
| Overige incidentele opbrengsten | 56.715 | | | | | | |
| Totaal netto-omzet | 1.208.126 | 1.592.385 | 792.298 | 1.606.970 | 1.616.522 | 1.661.826 | 1.685.312 |
| Kosten bediening Zeedoksluis | 30.000 | 30.000 | 5.278 | 35.000 | 25.000 | 15.000 | 15.000 |
| Bruto-omzetresultaat | 1.178.126 | 1.562.385 | 787.020 | 1.571.970 | 1.591.522 | 1.646.826 | 1.670.312 |
| Bijdrage gemeente DH (maatsch.ondernemen) | 293.000 | 293.000 | 146.500 | 293.000 | 285.675 | 278.350 | 263.700 |
| Brutomarge | 1.471.124 | 1.855.385 | 933.520 | 1.864.970 | 1.877.197 | 1.925.176 | 1.934.012 |
| Uitgaven | | | | | | | |
| Kosten correctief onderhoud gebouwen/terrein/infrastr. | 244.063 | 210.000 | 112.916 | 214.000 | 210.000 | 210.000 | 205.000 |
| Bijdrage onderhoud terrein gemeente DH | -144.697 | -144.697 | -72.349 | -144.697 | -144.697 | -144.697 | -144.697 |
| Kosten beheer terrein/infrastructuur/ gebouwen | 312.701 | 280.000 | 138.754 | 301.830 | 271.500 | 261.000 | 245.000 |
| Personeelskosten management/adm.beheer | 323.825 | 318.000 | 137.987 | 293.012 | 321.820 | 325.956 | 330.176 |
| Juridische kosten/accountantskosten | 52.759 | 36.500 | 31.391 | 40.554 | 38.000 | 38.000 | 38.000 |
| Algemene bedrijfskosten | 158.129 | 166.000 | 87.987 | 143.066 | 157.250 | 158.453 | 136.310 |
| Incidentele kosten | 27.500 | | | | | | |
| Afschrijvingen | 134.314 | 137.000 | 67.157 | 137.000 | 137.000 | 137.000 | 137.000 |
| Totaal uitgaven | 1.108.593 | 1.002.803 | 503.843 | 984.765 | 990.873 | 985.712 | 946.789 |
| RESULTAAT | 362.530 | 852.582 | 429.677 | 880.205 | 886.324 | 939.464 | 987.223 |
| Planmatig onderhoud gebouwen/terrein/infra | 352.512 | 355.900 | 143.546 | 355.900 | 384.436 | 413.113 | 429.070 |
| Planmatig onderhoud techn.installaties theater | | 169.000 | 3.139 | 169.000 | 169.000 | 169.000 | 169.000 |
| Brim-subsidie | -22.474 | -22.466 | -11.234 | -22.468 | -22.466 | -22.466 | -22.466 |
| Financiële baten & lasten | 246.658 | 348.000 | 99.332 | 345.000 | 348.000 | 365.000 | 385.000 |
| NETTO-RESULTAAT | -214.166 | 2.148 | 194.894 | 32.773 | 7.354 | 14.817 | 26.619 |
| Onderhoud toegangsbrug | 177.483 | | | | | | |
| Onderhoud kranen | 100.000 | | | | | | |
| NETTO-RESULTAAT | -491.644 | | | | | | |

Toelichting bij de gepresenteerde cijfers:

Het resultaat van 2015 bedroeg -491.644 inclusief het achterstallig onderhoud van de toegangsbrug en de kranen. Voor 2016 is een positief resultaat begroot van 2.148. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting voor 2016 tot en met 2019 is uitgegaan van een sober scenario. Ook de raming van de verhuur is gebaseerd op een voorzichtig scenario.

1. De verhuuropbrengst van de gebouwen neemt in 2016 toe 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 zullen leveren. Uitgangspunt is dat er quitte wordt gedraaid. Eind 2016 zal 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 2017 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.
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 worden de volgende investeringen gedaan:

| Investeringen | Bedrag |
|--|---------------|
| Investering gebouw 39 (verhuur gereed maken) | € 27.562 |
| Investering gebouw 51 (wko+koelinstallatie) | € 68.092 |
| Investering gebouw 50 (verhuur gereed maken) | € 2.289 |
| Investering gebouw 52AD (verhuur gereed maken) | € 40.263 |
| Investering gebouw 60G (koelinstallatie) | € 46.000 |
| Investering terrein (bewegwijzering/camerasysteem) | € 67.120 |

In 2016 worden de volgende uitgaven gedaan voor de renovatie van de Boerenverdietsluis:

| Uitgaven Boerenverdriet | Bedrag |
|--|---------------|
| Renovatie Boerenverdietsluis (regulier) | € 500.000 |
| Uitgaven Boerenverdriet NGE (bommenregeling) | € 900.000 |
| Uitgaven Boerenverdriet schade | € 250.000 |

Tijdens de werkzaamheden van de renovatie van de Boerenverdietsluis 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. Dit houdt in dat Willemsoord BV € 900.000,- moet voorschieten om de termijnen van de aannemer te kunnen betalen wat een knelpunt oplevert voor de liquiditeitspositie. Met de gemeente wordt gekeken naar een oplossing waarbij wordt gedacht aan een tijdelijke voorfinanciering door de gemeente totdat de subsidie in 2017 wordt uitgekeerd.

Tijdens de werkzaamheden aan de Boerenverdrietsluis is er schade ontstaan aan de kademuren. Deze kosten zullen worden verhaald op de 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 |
| 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. |