**Rapportage 2de halfjaar 2014**

# Willemsoord BV

Maart 2015 (ID15.00752)

# INHOUDSOPGAVE

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

## 1. Inleiding

Hierbij bieden wij u de 2e halfjaarrapportage 2014 van Willemsoord BV aan. Met deze rapportage wordt inzicht geboden in het verwachte negatieve exploitatieresultaat van 2014, zoals eerder voorspeld in de 1e halfjaarrapportage 2014 en meerjarenbegroting 2014-2017. 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.

Gemeentelijke visies:
- Strategische Visie Den Helder 2020 (2007)
- Visiedocument Willemsoord (2011)
- Bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan Willemsoord (2012)

## 3. Ontwikkelingen Willemsoord

In hoofdstuk 4 is een prognose van de exploitatie voor de jaren 2015 tot en met 2017 opgenomen. Aandachtspunt 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 2014 zijn wederom een groot deel van deze werkzaamheden uitgevoerd.

De energiekosten zijn door bepaalde ingrepen al verder omlaag gebracht. Om ook een en ander structureel aan te pakken wordt momenteel een energieplan opgesteld. Zo is de Grontmij met de adviezen van Bureau Peutz en DWA gestart om op korte termijn het verder optimaliseren van de installaties en het aanbrengen van isolatie te realiseren op die plaatsen die het meeste rendement opleveren.

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

Naar verwachting zal in het 4e kwartaal van 2015 het theater haar deuren openen. Dit zal direct een positieve invloed hebben op de verhuuropbrengsten en het aantal bezoekers op Willemsoord.

## 4. Financiën

Het exploitatieresultaat voor 2013 bedroeg € -548.859. Voor 2014 wordt een negatief exploitatieresultaat van € - 296.585 verwacht. De belangrijkste oorzaken voor het dalen van het negatieve exploitatieresultaat betreffen:

- een verhoging van de omzet
- een besparing op de kosten (kosten beheer terrein/infrastructuur/gebouwen en personeelskosten)
- een daling van de financiële baten en lasten

Het exploitatieresultaat van het 2e halfjaar 2014, alsmede het voorlopig resultaat voor 2014 laat een verbetering zien. In 2014 is hard gewerkt aan het positief beïnvloeden van de exploitatie van Willemsoord BV door het aanpakken van de volgende aandachtspunten:

- Verhogen van de omzet door verbetering van de huurinkomsten: in 2014 is de huuromzet ten opzichte van 2013 verbeterd. Dit ondanks de het onverwachte faillissement van restaurant Dok51. Ook in 2014 zijn er continu inspanningen vanuit Willemsoord BV om nieuwe huurders aan te trekken en/of maatregelen te nemen in overleg met bestaande huurders om de samenwerking naar tevredenheid te laten verlopen met als uiteindelijk doel een zo laag mogelijk leegstandspercentage.
- Het verhogen van de omzet door het aantrekken van nieuwe evenementen: in 2014 zijn op Willemsoord diverse grote evenementen georganiseerd, waaronder de Clipperrace, Halve van Den Helder, Pasar Malam, Historisch Weekend en Helderse Visserijdagen. Daarnaast is in het kader van het 200-jarig bestaan van de naam Willemsoord een fototentoonstelling gehouden, waarin 200-jaar Willemsoord in beeld werd gebracht.

Verlies- en winstrekening 2013-2017

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

| Inkomsten | Resultaat 2013 | Prognose 2014 | 1e halfjaar 2014 | 2e halfjaar 2014 | Voorlopig Resultaat 2014*1 | Prognose 2015 | Prognose 2016 | Prognose 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Verhuuropbrengst gebouwen | 739.640 | 938.620 | 465.548 | 438.089 | 903.637 | 1.127.985 | 1.663.714 | 1.677.732 |
| Opbrengst terrein+evenementen | 70.479 | 20.000 | 4.925 | 13.463 | 18.388 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| Opbrengst jachthaven+campers | 121.093 | 100.000 | 38.706 | 55.609 | 94.315 | 80.000 | *3 35.000 | 40.000 |
| Opbrengst dok 2 | 26.502 | 25.000 | 0 | 10.126 | 10.126 | 15.000 | 15.000 | 25.000 |
| Overige incidentele opbrengsten | 37.852 | 40.000 | 61.601 | 1.340 | 62.941 | 0 | 0 | 25.000 |
| Bijdrage gemeente DH (maatsch.ond) | 293.000 | 293.000 | 146.500 | 146.500 | 293.000 | 293.000 | 293.000 | 293.000 |
| Bijdrage Zeestad (leegstand i.v.m. theater) | 75.000 | 75.000 | 37.500 | 37.500 | 75.000 | 0 | 0 | 0 |
| **Totaal inkomsten** | **1.363.566** | **1.491.620** | **754.780** | **702.627** | **1.457.407** | **1.535.985** | **2.026.714** | **2.080.732** |
| | | | | | | | | |
| **Uitgaven** | | | | | | | | |
| Kosten correctief onderhoud | 115.028 | 90.303 | 24.358 | 45.826 | 70.184 | 90.303 | 90.303 | 90.303 |
| Kosten beheer terrein/infrastructuur/ gebouwen | 391.673 | 346.000 | 144.381 | 141.338 | 285.719 | 260.000 | 251.000 | 231.000 |
| Kosten jachthaven+ camperplaatsen | 154.296 | 118.500 | 71.614 | 77.728 | 149.342 | 73.000 | *3 0 | 0 |
| Kosten terrein+ evenementen | 17.030 | 5.000 | 6.571 | 6.775 | 13.346 | 40.000 | 41.000 | 42.000 |
| Kosten exploitatie dok 2 | 2.919 | 5.000 | 0 | 0 | 0 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Personeelskosten management+adm.beheer | 369.272 | 306.048 | 204.113 | 138.594 | 342.707 | 364.884 | 355.000 | 355.000 |
| Juridische kosten/ accountantskosten | 34.252 | 47.500 | 29.128 | 14.921 | 44.049 | 37.000 | 37.000 | 37.000 |
| Algemene bedrijfskosten | 200.162 | 147.500 | 92.662 | 131.577 | 224.239 | 128.000 | 118.000 | 118.000 |
| Afschrijvingen | 152.747 | 184.026 | 76.329 | 55.999 | 132.328 | 131.174 | 131.174 | 131.174 |
| **Totaal uitgaven** | **1.437.379** | **1.249.877** | **649.156** | **612.757** | **1.261.913** | **1.129.361** | **1.028.477** | **1.009.477** |
| **RESULTAAT** | **-73.813** | **241.743** | **105.624** | **89.870** | **195.494** | **406.624** | **998.237** | **1.071.255** |
| Planmatig onderhoud | 187.361 | 400.000 | 89.503 | 157.363 | 246.866 | 400.000 | 588.000 | 588.000 |
| Brim-subsidie | 0 | -13.429 | -13.429 | 0 | -13.429 | -22.474 | -22.468 | -22.468 |
| Financiële baten & lasten | 287.686 | 300.000 | 158.865 | 99.777 | 258.642 | 385.000 | 385.000 | 385.000 |
| **NETTO-RESULTAAT** | **-548.859** | **-444.828** | **-129.315** | **-167.270** | **-296.585** | **-355.902** | **47.705** | **120.723** |

*1: op het voorlopig resultaat nog geen accountantscontrole heeft 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

*Opmerkingen bij de gepresenteerde cijfers:*
Bij het opstellen van de meerjarenbegroting voor 2015 tot en met 2017 is uitgegaan van een sober scenario. Ook de raming van verhuur is gebaseerd op een voorzichtig scenario.

Vermogenspositie 2014
Het eigen vermogen van Willemsoord BV bedraagt per 1-1-2014 € 9.550.599. De langlopende- en kortlopende schulden bedragen per 1-1-2014 € 11.200.000. In 2014 is dit saldo door aflossing van een deel van de langlopende schuld verminderd waardoor deze per 31-12-2014 € 10.800.000 bedragen.

In 2014 zijn de volgende investeringen gedaan:

| Investeringen | Bedrag |
|---|---|
| Renovatie Boerenverdrietsluis | € 198.483 (€ 3.900.000 subsidie) |
| Investering gebouwen t.b.v. nieuwe huurders | € 167.818 |
| Investering terrein (aankleding) | € 19.497 |
| Investering podium | € 41.000 |
| Investering gebouw 51 (isolatiemaatregelen) | € p.m. (nader uit te werken, wordt nog onderzocht) |

**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 zal opnieuw worden aangevraagd voor de komende jaren. | Kosten van planmatig onderhoud zullen voor een groter deel uit de eigen begroting moeten komen. |
| Risico is de stijgende kosten van energie, die zwaar weegt op exploitatie huurders | Met diverse partijen wordt een energieplan opgesteld om kosten beter te beheersen en omlaag te brengen. Voor gebouw 51 is hier reeds een start mee gemaakt. |