

# ***2<sup>e</sup> tussentijdse rapportage 2012***

## **Willemsoord BV**

**Rapportage aan de gemeenteraad**

## Inhoudsopgave

1. Aanbieding .....	3
2. Inleiding .....	3
2.1. Doelstelling Willemsoord .....	3
2.2. Toelichting in algemene zin op de exploitatie Willemsoord .....	3
2.3. Status en opbouw van de rapportage .....	3
3. Samenvatting .....	4
3.1. De belangrijkste ontwikkelingen, risico's en consequenties .....	4
3.2. Een blik naar de toekomst .....	4
4. Kaders .....	5
5. Financiën .....	5
5.1. Samenvatting financiën op hoofdlijnen .....	5
5.2. Globale beschouwing opbrengsten .....	6
5.3. Globale beschouwing kosten .....	6
5.4. Globale beschouwing investeringen .....	6
6. Risicoparagraaf .....	6

## 1. Aanbieding

Hierbij biedt het college de 2<sup>e</sup> halfjaarrapportage 2012 met betrekking tot Willemsoord BV aan. Wij bieden u met deze rapportage inzicht in het verwachte negatieve exploitatieresultaat van 2012. Voor de goede orde willen wij u erop wijzen dat er nog geen accountantscontrole heeft plaatsgevonden op de jaarrekening 2012 van Willemsoord B.V. en dat derhalve de cijfers nog niet zeker zijn.

De rapportage volgt het door u voorgeschreven format voor Zeestad en Willemsoord. De voor Willemsoord BV niet-relevante paragrafen zijn uit het format gelaten.

## 2. Inleiding

### 2.1. Doelstelling Willemsoord

De doelstelling van Willemsoord is;

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

Met deze activiteiten (verhuren gebouwen en terreinen) wordt beoogd een positief saldo te verkrijgen ten gunste van de BV, door het aangaan van marktconforme huren. Vanuit die inkomsten dienen de kosten van de BV te worden gefinancierd. Om de aantrekkelijkheid van het gebied te waarborgen wordt het terrein schoongehouden, wat gefinancierd wordt uit de inkomsten van het parkmanagement.

### 2.2. Toelichting in algemene zin op de exploitatie Willemsoord

Het verwachte exploitatieresultaat voor 2012 bedraagt € - 634.954 In de prognose 1<sup>e</sup> halfjaarrapportage werd uitgegaan van een verwacht resultaat van € -867.000. De belangrijkste oorzaken voor het lagere negatieve exploitatieresultaat betreffen:

- Een hogere omzet dan oorspronkelijk begroot;
- Lagere rentelasten dan oorspronkelijk begroot.

### 2.3. Status en opbouw van de rapportage

De door Willemsoord BV opgeleverde rapportage wordt op 16 april, na de jaarrekeningcontrole door Ernst & Young, ter goedkeuring voorgelegd in de AvA van Willemsoord BV. De rapportage volgt waar mogelijk de opbouw van het door u voorgeschreven format voor Willemsoord BV.

### **3. Samenvatting**

#### **3.1. De belangrijkste ontwikkelingen, risico's en consequenties**

In de prognose 1<sup>e</sup> halfjaarrapportage werd uitgegaan van een verslechtering van het resultaat naar € - 867.000. In deze prognose was uitgegaan van een hogere leegstand dan geraamd en extra kosten voor juridische ondersteuning. In het 2<sup>e</sup> halfjaar van 2012 is hard gewerkt om het negatieve resultaat te verlagen. Zo is er meer omzet gegenereerd dan was begroot en is, waar mogelijk, bezuinigd op de exploitatiekosten. De juridische procedures waar Willemsoord BV in het 1<sup>e</sup> halfjaar nog in verwickeld was, zijn beëindigd. De subsidie-afrekening met het Rijk en de Provincie is in het 2<sup>e</sup> halfjaar van 2012 afgewikkeld.

#### **3.2. Een blik naar de toekomst**

In hoofdstuk 5.1 is een prognose van de exploitatie voor de jaren 2013 tot en met 2016 opgenomen. Aandachtspunt is het groot onderhoud dat vanaf 2013 uitgevoerd zal gaan worden. Hiervoor is een meerjaren-onderhoudsplan opgesteld voor zowel de gebouwen als het terrein en de infrastructuur. Omdat in het verleden geen groot onderhoud is uitgevoerd, zal voor de komende jaren een inhaalslag gemaakt moeten worden. Het voorstel is dan ook om in de jaarrekening 2012 een extra bedrag van € 100.000 te reserveren voor het onderhoud dat in 2013 uitgevoerd moet gaan worden, maar waarvoor in 2012 al vele werkzaamheden in het kader van het opstellen van rapporten en de nodige inspecties zijn opgestart, die begin 2013 leiden tot de noodzakelijke overzichten. Dit zou betekenen dat het resultaat voor 2012 dan € - 734.954 wordt. Omdat de controle door Ernst & Young nog niet heeft plaatsgevonden en er nog geen zekerheid is of dit voorstel wordt goedgekeurd door de accountant, is dit bedrag apart opgenomen in hoofdstuk 5.1.

In 2013 zal verder worden gewerkt aan het positief beïnvloeden van de exploitatie van Willemsoord BV door het aanpakken van de volgende aandachtspunten:

- Het (eerder) aflossen van de lopende leningen bij de Rabobank en BNG door het uitkeren van de voorziening door de gemeente Den Helder om hiermee Willemsoord BV te compenseren voor de verliezen uit het verleden. Hiermee kunnen de rentelasten worden verlaagd en zullen de langlopende schulden afnemen;
- Terugdringen van de exploitatiekosten door te bezuinigen op onder meer de personeelskosten, inhuur externen en juridische kosten;
- Verhogen van de omzet door verbetering van de huurinkomsten.

## 4. Kaders

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

## 5. Financiën

### 5.1. Samenvatting financiën op hoofdlijnen

#### Verlies- en winstrekening 2012-2016

De Verlies- Winstrekening van Willemsoord ziet er als volgt uit:

	2012	2012	2013	2014	2015	2016
	Prognose Rapportage 1 <sup>e</sup> halfjaar	Verwacht Jaarrekening 2012	Begroot	Begroot	Begroot	Begroot
<b>Baten:</b>						
Verhuur	738.000	787.843	765.000	834.000	978.000	1.457.200
Bijdrage MO	458.000	550.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Overige	71.000	71.278	125.000	125.000	125.000	125.000
Incidenteel		26.369	425.000	75.000		
<b>Totaal baten</b>	<b>1.267.000</b>	<b>1.435.490</b>	<b>1.615.000</b>	<b>1.334.000</b>	<b>1.403.000</b>	<b>1.882.200</b>
<b>Totaal lasten</b>	<b>-1.679.000</b>	<b>-1.683.674</b>	<b>-1.567.000</b>	<b>-1.148.500</b>	<b>-1.123.500</b>	<b>-1.284.500</b>
<b>saldo</b>	<b>-412.000</b>	<b>-248.184</b>	<b>48.000</b>	<b>185.500</b>	<b>279.500</b>	<b>597.700</b>
Rentelasten	-455.000	-386.770	-365.000	-355.000	-425.000	-415.000
<b>Resultaat</b>	<b>-867.000</b>	<b>-634.954</b>	<b>-317.000</b>	<b>-169.500</b>	<b>-145.500</b>	<b>-182.700</b>
Voorziening onderhoud		-100.000	100.000	-		
Planmatig onderhoud			-400.000	-400.000	-400.000	-400.000
BRIM- subsidie			-	120.000	120.000	120.000
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-867.000</b>	<b>*-734.954</b>	<b>-617.000</b>	<b>-449.500</b>	<b>-425.500</b>	<b>-97.300</b>

*\*Tijdens de bijeenkomst op 12 december 2012 is nog de verwachting uitgesproken dat we op basis van de cijfers tot en met 3<sup>e</sup> kwartaal een exploitatie tekort zouden hebben van € 622.000. Het resultaat van € 635.000 ligt in de lijn der verwachtingen.*

#### **Opmerkingen bij de gepresenteerde cijfers:**

Zoals eerder vermeld heeft er nog geen controle plaatsgevonden op de jaarcijfers van 2012 door de accountant. De meerjarenbegroting voor 2013 tot en met 2016 is aangepast conform het gepresenteerde Plan van Aanpak op 12 december 2012 aan de Raadsleden. Hierbij is uitgegaan van een sober scenario, de verkoop van panden zit niet in de cijfers. Ook de raming van verhuur is gebaseerd op een voorzichtig scenario.

#### **Vermogenspositie 2012**

Het eigen vermogen van Willemsoord BV bedraagt in 2012 naar verwachting € 9.018.131. De hertaxatie van het onroerend goed op Willemsoord is hierin nog niet verwerkt, maar vanuit het concept rapport is duidelijk dat hier een forse waardevermindering zal gaan optreden (4 à 5 miljoen) wat, na goedkeuring van de accountant, nog gevolgen zal kunnen hebben voor het eigen vermogen en de waarde van de materiële vaste activa. De langlopende- en kortlopende schulden bedragen in 2012 € 16.758.740. In 2013 zal dit saldo door het aflossen van de langlopende schuld bij de BNG en het eerder aflossen van de kortlopende schuld bij de Rabobank verminderd kunnen worden, wanneer de gemeente de voorziening aan Willemsoord BV ter beschikking stelt.

## 5.2. Globale beschouwing opbrengsten

De inkomsten zijn in 2012 gestegen ten opzichte van de begroting doordat de huurinkomsten hoger uitkwamen dan waren begroot.

## 5.3. Globale beschouwing kosten

De kosten in 2012 zijn lager dan oorspronkelijk was begroot door de reeds aangepaste uitgaven. Het echte effect op de bezuinigingsmaatregelen die in 2012 zijn genomen zullen pas in 2013 effectief zichtbaar worden, dit betreft een reductie van de salariskosten van circa € 130.000 welke al in de begroting van 2013 is opgenomen.

## 5.4. Globale beschouwing investeringen

Zowel in de rapportage van 2012 als in de begroting zijn geen investeringen opgenomen. Investeringen, met uitzondering van die van de komst van het theater van € 6.000.000, worden nog niet voorzien. Een voorbeeld van een mogelijke investering is die van de Boerenverdrietsluis. Hiervoor moeten echter eerst diverse subsidies worden verkregen om de investering ook economisch verantwoord te laten zijn.

## 6. Risicoparagraaf

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

Risico's	Maatregelen
De door de crisis leegstaande panden en de daarmee gepaard gaande huurderiving	Actief benaderen landelijke bedrijfsmakelaars Deelname in netwerken
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
Risico op het niet ontvangen van BRIM-gelden, waardoor de exploitatiekosten met € 120.000 nadeliger zullen uitvallen	Kosten van planmatig onderhoud stijgen dan met € 120.000
Risico is de stijgende kosten van energie, die zwaar weegt op exploitatie huurders	In overleg treden met energieleveranciers voor mogelijke oplossingen hiervoor, zoals bijvoorbeeld isolerende maatregelen.