

Willemsoord BV, op de kaart en op gezonde eigen benen in een stoere stad



Hans Broekmeulen, Den Helder augustus 2012
Aangepaste versie/september 2012



INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	Pagina	2
1 Inleiding		3
2 Doelstellingen Willemsoord BV		4
3 Huidige situatie		6
4 Conclusies		7
5 Visie		8
6 Plan van Aanpak		10
Bijlagen:		
Bijlage 1: jaarrekeningen 2002-2011		14
Bijlage 2a: Overzicht kosten die drukken op Willemsoord BV		15
Bijlage 2b: overzicht onderdelen Maatschappelijk Ondernemen		15
Bijlage 3: bankschulden		16

Samenvatting

In voorliggend rapport is een analyse gemaakt van de huidige situatie van de BV Willemsoord. Algemeen kan gesteld worden dat het aanbod van Willemsoord nog onvoldoende op elkaar is afgestemd en nog niet in staat blijkt de landelijke bezoeker aan te trekken. Er zijn nauwelijks afspraken tussen partijen die tot een goed en gedragen aanbod leiden van arrangementen zoals touroperators die graag aangereikt krijgen. Vanuit Willemsoord BV zal hier samen met andere partijen stevig op ingezet moeten gaan worden.

De Financiële situatie bij Willemsoord BV, is in de loop der jaren minder rooskleurig geworden. Echter het huidige overzicht zoals weergegeven in de jaarrekeningen kent een bijzondere geschiedenis. De opbouw is weergegeven in bijlage 3a. Daarbij dienen nog bepaalde financiële afspraken te worden nagekomen richting Willemsoord BV, die de liquiditeit ten goede zullen komen.

In 2007/ 2008 is door Willemsoord BV een geldlening aangegaan, omdat de gemeente het in de tijd opgebouwde negatieve bedrag van € 8.371.373 (zie bijlage 2a) niet direct heeft gecompenseerd, zoals verwacht had mogen worden.

Was ook de "correctie" op het maatschappelijk ondernemen eerder ingegaan en niet enige jaren afgeschreven op het resultaat van Willemsoord BV, dan waren de jaarrekeningen van 2007, 2009 en 2010 positief geweest. Feit blijft dat voor de financiering van het onderhoud nog steeds geen oplossing is gevonden.

Willemsoord BV blijft achter in het verhuren van de leegstaande ruimten. Hier zal in de komende jaren stevig op moeten worden ingezet.

Van belang is nu die stappen te nemen die noodzakelijk zijn om de exploitatie helder en inzichtelijk te krijgen en door een forse inspanning ook positief. Hierbij moeten risico volle transacties worden vermeden. Gezien de huidige omvang van verhuur past het de BV haar organisatie in te krimpen. Feit is dat de werkzaamheden aan het terrein en gebouwen doorgaan, ook als ze leeg staan. Hier zal een modus voor gevonden moeten worden.

1 Inleiding

In de maanden april en mei 2012 zijn vele gesprekken gevoerd met betrokkenen bij Willemsoord BV en zijn verschillende stukken geraadpleegd. Op deze wijze wilde ik inzicht krijgen in het functioneren van Willemsoord, haar imago en exploitatie kansen. Dat maakt het makkelijker om de gewenste koers te bepalen, om Willemsoord BV tot een goede exploitatie te brengen.

In de loop der jaren zijn er activiteiten op en voor Willemsoord ontplooid die niet altijd dat hebben gebracht wat vooraf gewenst was. Ergo, door de financieringen van die activiteiten en beslissingen is het eigen vermogen van Willemsoord sterk afgenomen. Willemsoord betaalt nu rente en aflossing over bedragen voortkomend uit het verleden, die feitelijk door de gemeente afgedekt hadden moeten worden. Vanaf ca. 2007 heeft Willemsoord forse kortingen gegeven op de huur aan partijen in de culturele sector op verzoek en aanwijzing van de gemeente. Hiermee is in de loop van de jaren een tekort opgebouwd. In de voorliggende jaren is het onderhoud niet meegenomen in de begrotingen, zodat al een achterstand is opgelopen. Het jaarlijks te reserveren bedrag hiervoor ligt rond de € 400.000,-

Met de komst van de Raad van Commissarissen in 2011 is de BV op "afstand komen te staan" van de gemeente. Voordeel is dat bedrijfsprocessen sneller kunnen verlopen en er beter wordt aangesloten bij het ondernemersklimaat. De BV blijft echter wel degelijk een onderdeel van de gemeentelijke verantwoordelijkheid, zij is immers 100% eigenaar van de BV. De verdere ontwikkeling van Willemsoord moet passen binnen de in het voorjaar van 2011 aangenomen visie, verwoord in het visiedocument. Hierin is een zonering vastgelegd voor de verschillende gewenste ontwikkelingen. Op basis van deze visie dient de ontwikkeling van Willemsoord ter hand te worden genomen.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de huidige situatie van Willemsoord en wordt er een Plan van Aanpak geformuleerd, waarmee op termijn een positieve exploitatie van Willemsoord BV mogelijk moet worden.

2 Doelstellingen Willemsoord B.V.

Wat zijn de doelstelling(en) van Willemsoord BV, waarvoor de BV is opgericht? Daarop volgend de vraag welke taken en werkzaamheden horen daarbij?

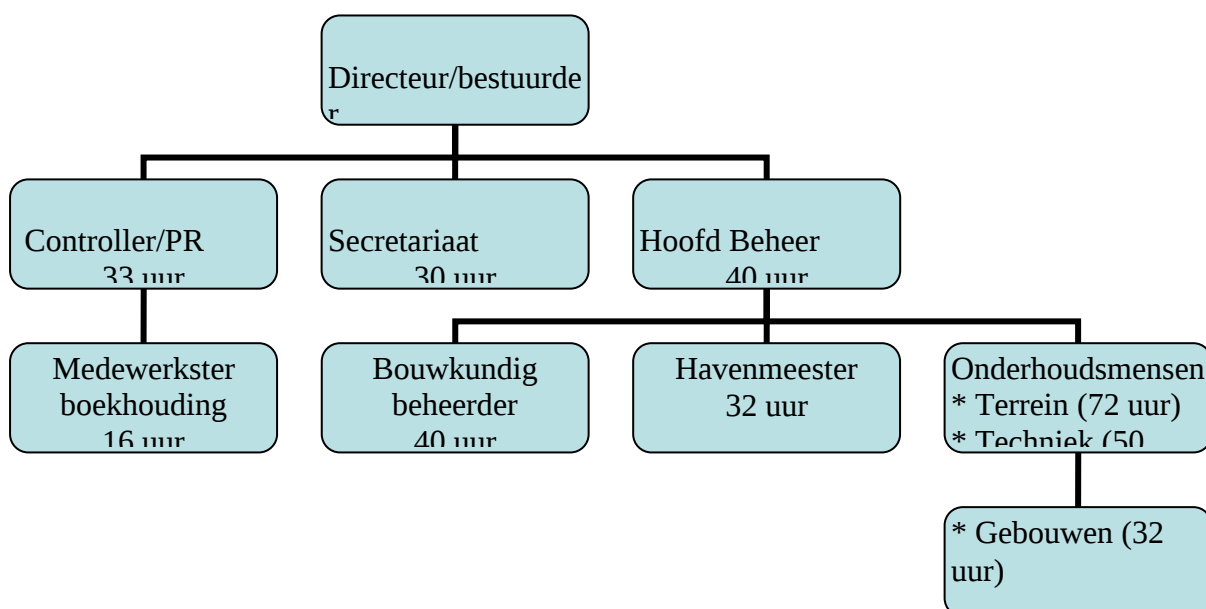
In de statuten wordt onder de doelen het volgende geformuleerd:

"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.

Verder is het van belang de onder contract staande huurders te ondersteunen in het aantrekken van bezoekers. Hiervoor dienen marketingactiviteiten plaats te vinden als evenementen en werving, die Willemsoord als aantrekkelijk gebied promoten.

Om de genoemde taken en werkzaamheden te kunnen uitvoeren is een organisatie opgetuigd die er als volgt uitziet:



Voor de beveiliging is voor de avonduren een beveiligingsbedrijf ingehuurd.

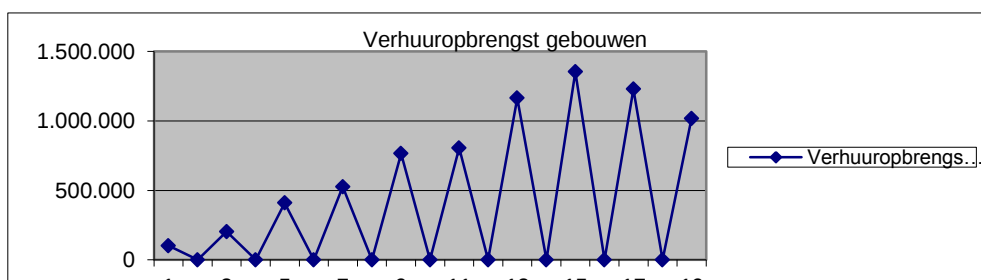
Met genoemd personeelsbestand worden al die werkzaamheden verricht die behoren bij het beheren, onderhouden en ontwikkelen van het vastgoed dat Willemsoord in haar pakket heeft.

Financiën

Eigen vermogen	9.653.085
Door Herwaardering onroerend goed	14.407.991
Feitelijk vermogen	- 4.754.906

Door de negatieve resultaten in de voorgaande jaren en het negatieve eigen vermogen is de exploitatie moeilijk geweest. Vanaf 2004, de opstartfase van Willemsoord BV is er nooit met een positief resultaat het jaar afgesloten, zie bijlage 1. Eind 2007 zijn de restauraties beëindigd en in de jaren erna is afgerekend, met de finale afrekening in 2011.

Vanaf 2002 is de verhuur jaarlijks gestegen en werden steeds meer gebouwen verhuurd. Het hoogtepunt is 2009 geweest met een totale verhuur van 1.3 miljoen. Daarna ging het door faillissementen en vertrek van een grote partij bergafwaarts. Door de uitbraak van de crisis was opvang van de leegstand nauwelijks mogelijk.



Het negatief eigen vermogen is mede ontstaan door het in 2008 aangaan van leningen om de tot dan aangegane verplichtingen te financieren in plaats van compensatie van de nadelige posten t.a.v. de exploitatie. De aangegane verplichtingen (zie bijlage 2a) met een totaal van € 8.371.373, hadden beter direct vergoed kunnen worden door de gemeente. Dit zou Willemsoord jaarlijks ca. € 400.000 rente en aflossing hebben gescheeld. Daarnaast hebben de juridische processen, waarbij Willemsoord BV optrad namens de eigenaar de gemeente, veel geld gekost.

Op verzoek van de gemeente is destijds gestart met het aanpassen van de huren (niet marktconform) voor cultuurgerichte instellingen en aanverwante zaken. Dit heeft de term "Maatschappelijk Ondernemen" gekregen. De daaronder vallende stichtingen en verenigingen staan in bijlage 2b vermeld. Het betreft hier jaarlijks een bedrag van ca. € 450.000. Hiermee is Willemsoord BV een verkapte subsidiegever aan de betreffende stichtingen en verenigingen.

Het in 2009 verstrekken van een lening, onder druk van de politie, om een huurder de gelegenheid te bieden een casco pand om te bouwen tot een mooi restaurant zonder het hebben van garanties (onderpand etc.) bleek erg ongelukkig uit te pakken.

3 Huidige situatie

Op de datum van 1 april 2012 is de situatie als volgt aangetroffen:

Algemeen: het aanbod dat momenteel op Willemsoord aanwezig is blijkt nog onvoldoende in staat om bezoekers uit den lande naar Den Helder te krijgen in een mate die recht doet aan de ambities.

Verhuur en omzet:

- Slechts 40.3% van potentieel aan te verhuren oppervlakte is verhuurd (hier zijn de gebouwen bedoeld voor opvang theater buiten gehouden, 10 %);
- Er zijn verschillende afspraken met huurders (kortingen), die niet overal eenduidig zijn en de opstelling van verhuren tegen marktconforme tarieven ernstig schaadt;
- Te verwerven eigendom is nog niet geheel bekend of duidelijk;
- Jachthaven wel opgeknapt, maar trekt onvoldoende bezoekers, mede door slechte bereikbaarheid;
- De indirecte aansturing van de Zeedoksluis heeft invloed op het beheer van de jachthaven;
- Bewegwijzering op terrein laat te wensen over;

Organisatie:

- Organisatie kent een 12 tal personen (9,6 fte) in verschillende functies, die hoge loonkosten meebrengen voor kleine organisatie;

Financiën:

- ✓ De negatieve resultaten hebben het eigen vermogen sterk doen afnemen naar nu 9.6 miljoen. Het vermogen bestaat met name uit (boekhoudkundige) herwaarderingen;
- ✓ Door leningen, openstaande posten en tegenvallende opbrengsten is liquiditeit onvoldoende;
- ✓ Kosten van evenementen werden niet altijd doorberekend;
- ✓ Voor structureel onderhoud gebouwen is momenteel geen geld;
- ✓ Stand van zaken met gemeente en hun bijdrage is niet altijd duidelijk (maatschappelijk ondernemen);
- ✓ Willemsoord B.V. is nog geen juridisch eigenaar van gebouwen, die aanvraag BRIM gelden in de weg zit.

Netwerken en marketing:

- Er is nauwelijks een netwerk opgebouwd richting potentiële huurders;
- Er is geen landelijk netwerk opgebouwd van makelaars in bedrijfshuisvesting;
- De marketing van Willemsoord staat nog in de kinderschoenen en er is geen marketingplan;
- Willemsoord B.V. heeft zich niet de status van "professionele partij" verworven bij de RCE.

Overig:

- Er loopt nog één rechtszaak die kosten met zich meebrengt.

4 Conclusies

Vanuit de hiervoor geschetste situatie kan gesteld worden, dat de exploitatie en ontwikkeling van Willemsoord BV wordt bemoeilijkt door:

- De positionering van Willemsoord BV ten opzichte van gemeente en Zeestad dient duidelijker te worden neergezet;
- Door het ontstane negatief eigen vermogen, wordt er jaarlijks ca. € 450.000 rente en aflossing betaald door Willemsoord BV;
- Er is geen geld voor structureel onderhoud;
- Willemsoord BV heeft een lening bij gemeente, waarover rente wordt betaald, terwijl Willemsoord BV ook een vordering heeft op gemeente van een bijna gelijk bedrag, waarover geen rente wordt betaald;
- Door ongelukkige beslissingen in het verleden zijn de tekorten extra opgelopen;
- De verhuur van de panden blijft momenteel achter bij de verwachtingen, doch die gezien de crisis ook in het vastgoed te verwachten waren;
- Willemsoord BV zal bij de juridische overdracht worden opgezaaid met 2 bruggen en een sluis en kademuuren die veel onderhoud behoeven en een enorm achterstallig onderhoud kennen, wat door Willemsoord vanuit de huidige exploitatie niet is op te brengen;
- Het moet duidelijk worden dat er een verschil is tussen commerciële verhuur en maatschappelijke verhuur, zodat subsidies duidelijk herkenbaar zijn;
- Het maatschappelijk ondernemen heeft het tekort in de laatste 8 jaar met ca. € 2.6 miljoen doen oplopen;
- De jachthaven is met de huidige afspraken en bemensing niet exploitabel te draaien. Nieuwe investeringen (Boerenverdrietsluis of damwand) zullen de haven beter bereikbaar moeten maken;
- Samenwerking met andere partijen ging niet altijd makkelijk;
- Willemsoord heeft naast de verhuur, te weinig verdienmodellen.

Met de gemeente moeten nog enkele bedragen vanuit het verleden worden afgerekend, die al wel zijn opgenomen op de balans als zijnde te ontvangen, doch nog niet zijn binnengekomen.

5 Visie

In het tot stand gekomen "Visiedocument" van de gemeente Den Helder is vastgelegd, dat Willemsoord zich zou moeten ontwikkelen tot een: "levendig stadsdeel, waar bezoekers zich prettig voelen". De oorspronkelijke functie van Marinewerf kan herkenbaar blijven door nautisch gerelateerde functies op te nemen op het terrein.

Daarmee wordt gezegd, dat Willemsoord een leuk en bloeiend stadsdeel dient te worden, dat uitnodigt voor kort en langer verblijf. Het niet ontwikkelen leidt tot verval en zal afbreuk doen aan de aantrekkelijkheid van Den Helder.

Nautisch kwartier

Met de "invulling" van Willemsoord vanuit het perspectief " aantrekkelijk stadsdeel" zal in de komende jaren worden ingespeeld op de wens te komen tot een nautisch kwartier, wat past bij avontuur en stoerheid.

Het invullen van het nautisch kwartier is in feite al gestart met de Museumhaven, Reddingmuseum, botterbouw, dokken van schepen, Marinemuseum en ligplaats Bonaire. Activiteiten die nodig zijn om reuring te krijgen op het terrein. In dat kader past ook de restauratie van de Boerenverdrietsluis. Door het niet hebben van een afsluiter richting binnenwateren is het niet mogelijk de Zeesluis open te zetten, zodat schepen vanuit zee makkelijk binnen kunnen lopen. Hier moet met spoed op worden geacteerd en gelden aangevraagd de sluis opnieuw terug te brengen in oorspronkelijke staat.

Om Den Helder, in casu Willemsoord een unieke positie te geven in Nederland als het gaat om aantrekkelijke steden zal een "noemer" gevonden moeten worden waarop de marketing kan worden gebouwd. Met zaken als Marine, Stelling van Den Helder, zee, offshore en visserij lijkt het logisch dat Den Helder gaat opteren voor de titel:

"meest stoere stad van Nederland"

In dat kader zal Willemsoord het vertrek- en eindpunt zijn bij die avontuurlijke ontdekking van de geschiedenis en huidig aanbod van Den Helder. Willemsoord zal verbindingen aangaan met andere partijen die bereid zijn hieraan hun deel bij te dragen.

Het vermarkten van Willemsoord en Den Helder zal samen met o.a. Citymarketing moeten worden opgepakt. Het is van groot belang dat Den Helder regelmatig en positief in het nieuws komt. Daarvoor dient de pers regelmatig te worden voorzien van informatie en bij gelegenheid te worden uitgenodigd.

Samenwerking

Naast het verder ontwikkelen van Willemsoord is het van belang nauwer te gaan samenwerken en allianties aan te gaan, om zo ook kosten beter te kunnen beheersen. Op termijn is een nauwe samenwerking met o.a. Zeestad een mogelijkheid. Zo ook met de stichting Stelling van Den Helder en niet te vergeten met de Woningstichting als het bijvoorbeeld gaat om onderhoud en service diensten. Mogelijkheden hieromtrent moeten worden onderzocht en verkend.

Verdienmodellen

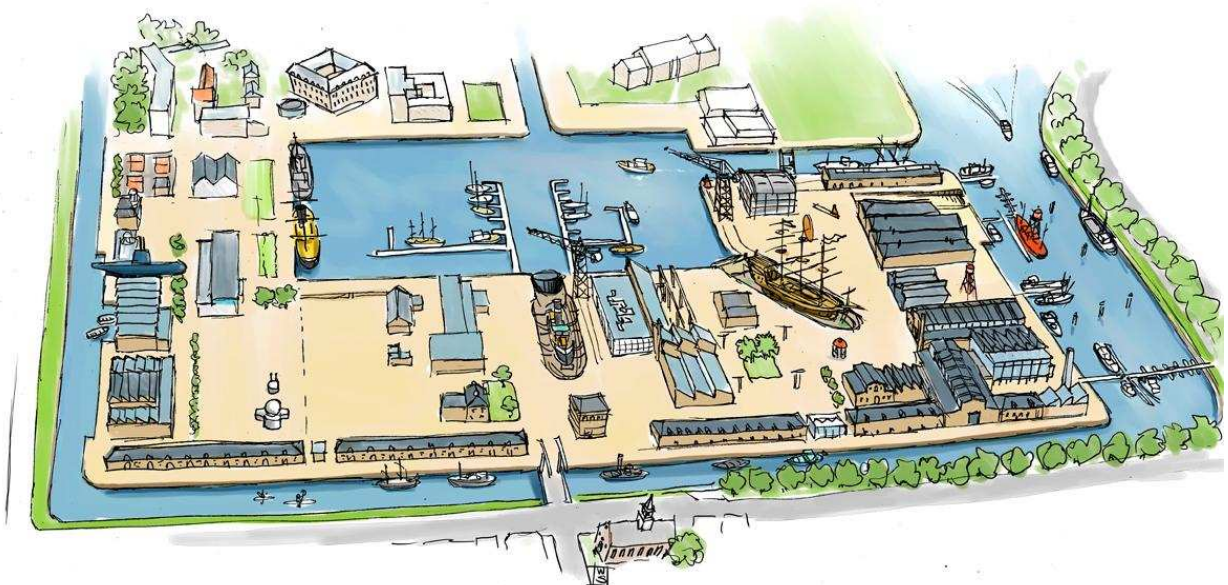
Het is voor Willemsoord van belang te kijken naar nieuwe verdienmodellen, die passen bij haar ontwikkeling en aantrekkelijk zijn voor de bezoeker. Een eerste aanzet hiervoor kan worden geboden met het realiseren van een bezoekerscentrum op Willemsoord, van waaruit de bezoeker wordt geïnformeerd en onder leiding van een gids de cultuur historische waarden kan beleven en zien. Dit zal verder worden uitgewerkt.

Commerciële verhuur versus maatschappelijke verhuur

Uitgaande van het feit dat activiteiten vanuit het nautisch kwartier en Reddingmuseum bijdragen aan de reuring op het terrein en de aantrekkelijkheid van Willemsoord, ligt het voor de hand om de huren van deze stichtingen en verenigingen op een andere wijze te berekenen dan de commerciële verhuur. Hiermee ontstaat wel een verschil in de huuropbrengst voor Willemsoord. Deze is dan lager dan indien het commercieel zou worden verhuurd, doch levert anderzijds de nodige aantrekkingskracht op voor de anderen. Tevens zijn de functies die zij uitoefenen breed maatschappelijk gedragen.

Hiermee kan vanaf 2013 het begrip Maatschappelijk Ondernemen komen te vervallen en zullen de nieuwe huren via subsidie door de gemeente direct aan de huurder worden overgemaakt, die op hun beurt de gevraagde en aangepaste huur aan Willemsoord betalen.

Hiermee verkrijgt de gemeente een duidelijker inzicht in de verstrekte subsidies aan deze organisaties en hoeft Willemsoord daar niet tussen te gaan zitten.



6 Plan van Aanpak

Hierna wordt ingegaan op de aanpak zoals die wordt voorgesteld. Naast activiteiten die moeten zorgen voor een betere verhuur is het van belang de organisatie "mean en lean" te maken. Klein maar efficiënt.

Te realiseren doelen op korte termijn:

Kosten reductie			
Wat	Hoe	Besparing	Wanneer effectief
Terugdringen kosten externe inhuur experts	Nieuwe afspraken accountantskantoren en uitbesteed werk in eigen beheer nemen.	Ca. € 60.000	2013
	Rechtszaken afbouwen.	€ 100.000	Eind 2012
Eigen organisatie verkleinen	Onderdelen van huidig werkpakket afbouwen met ontslag van werknemers.	Ca. 60.000	2012/2013
Aflossing lening	Gemeente verzoeken bedrag van 8.4 miljoen (bijlage 2a) aan Willemsoord over te maken, zodat leningen voor groot deel afgelost kunnen worden.	€ 400.000 aan rente en aflossing	2013/2014 Helaas zit Swap in de weg en moet hier andere oplossing voor komen.
Inkomsten vermeerdering			
Wat	Hoe	Effect	Wanneer
Verhuur optimaliseren	Aanpak met meerdere landelijk opererende makelaars; Organisatie van een Makelaarsdag op Willemsoord	Makelaars in kennis brengen met Willemsoord. Verhuur laten toenemen, meerdere mogelijkheden.	2012 en de jaren er na (constant)
Aanspraak BRIM gelden	Overleg aangaan met Provincie en Rijk over onderhoud van dit bijzonder erfgoed.	Ruimte voor structureel onderhoud, ca. € 400.000 p.j. Vanaf 2013 kan RCE jaarlijks een bijdrage leveren van 0.5% over de herbouwwaarde. Ca. € 120.000	2013/2014
Uitwerken verdienmodellen gericht op meer bezoekers en betere inkomsten.	Samenwerking met partijen als horeca en musea om touroperators aan te trekken met arrangementen .	Meer inkomsten en bezetting bij musea en horeca.	Eind 2012 en jaren erna.

In schema voor de middenlange termijn:

activiteit	Toelichting	2012	2013	2014	2015
eigendom gebouwen	overgang juridisch eigendom van gebouwen				
eigendom bruggen	overdracht, denk aan onderhoud!				
eigendom kades	marnixkade aan derde overdoen.				
Verhuur gebouwen	jaarlijks flinke investering in tijd en aandacht	5%	10%	10%	10%
Dok verhuur	Zuidelijke Dok verhuren voor bootreparatie etc				
Jachthaven	bereikbaarheid regelen en kijken naar beheer				
Onderhoud gebouwen en terrein	Planning indienen bij RCE				
Financien	gemeenteraad voorstellen achterstallige lening af te lossen				
	voorstellen subsidies aan verenigingen en sticht. Aan hen uit te keren				
	ipv doorgaan met Maatschappelijk ondernemen.				
Organisatie	Terugbrengen op basis van taken				
	Minder inhuur externe krachten en deskundigheid				
Marketing	Meer PR voor Willemsoord en haar mogelijkheden (budget vrij maken)				
	Opstellen marketingplan samen met Citymarketing				
Netwerken	opbouwen netwerk makelaars bedrijfshuisvesting				
	opbouwen netwerk partijen in Den Helder (2 maandelijks bijeenkomst)				
Beleid gemeente	Overleggen over "verkoop" gebouwen indien niet monument				
	Vergunningen voor evenementen op Willemsoord via eigen organisatie				

Overige zaken

De instelling van de **Belangenvereniging** is een goed initiatief geweest. Door de instelling van dit overlegorgaan kunnen de huurders hun belangen gezamenlijk naar voren brengen. Dit orgaan zal verder ondersteund moeten worden.

Met zowel het ambtelijk apparaat als andere betrokkenen zoals Zeestad en de Stuurgroep Theater zijn afspraken gemaakt om nauwer te gaan samenwerken en vooral de kansen samen aan te grijpen. Met de Koninklijke Marine is contact gezocht om samen een geheel nieuw project op te zetten, waardoor het **kenniscentrum** (KIM) ook buiten de Marine kan worden ingezet ten gunste van het uitdragen van de stad Den Helder.

Gestudeerd wordt op het realiseren van een **bezoekerscentrum** samen met Zeestad en mogelijk andere partijen. Haalbaarheid zal mede afhangen van financiële inbreng derden.

Door Willemsoord is een **PR bureau** in de hand genomen, die vanaf eind mei 2012 regelmatig de landelijke pers zal informeren over de bijzondere zaken die Den Helder en bijzonder Willemsoord heeft te bieden.

Vanaf juni 2012 zal Willemsoord om de 2 maanden een **Nieuwsbrief** uitbrengen om de betrokkene te informeren over de zaken die spelen op en met Willemsoord. In de Nieuwsbrief zijn rubrieken opgenomen van Zeestad en Stichting Nautische evenementen.

Om de informatie over en van Willemsoord beter toegankelijk te maken is een **nieuwe website** gelanceerd. Deze is gericht op de bezoeker, maar ook op de mogelijke huurder die hier de eerste informatie kan vinden.

Uitgezet in de meerjarenbegroting en met in acht name van de voorstellen, zoals eerder geformuleerd (kosten reductie, toenemende verhuur en aflossing lening) ontstaat het navolgende overzicht.

Baten	2012	2013	2014	2015	2016
Verhuur	737.688	898.232	1.005.720	1.230.935	1.711.349
Terrein/evenementen	12.500	20.000	20.000	20.000	20.000
Jachthaven/camperplaatsen	40.000	60.000	65.000	70.000	70.000
Bijdrage gemeente maatsch.ondern.	458.378	234.075	143.550	143.550	143.550
Bijdrage Zeestad in kader bouw theater		395.000	70.000	35.000	
Opbrengsten DOK 2	18.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Totaal inkomsten	1.266.566	1.622.307	1.319.270	1.514.485	1.959.899
Lasten					
Correctief onderhoud/parkmanagement	150.303	100.303	100.303	100.303	100.303
Beheer terrein/infra/gebouwen	565.500	437.500	418.000	400.000	395.000
Kosten jachthaven/camperplaatsen	118.500	128.500	127.500	112.000	114.000
Algemene bedrijfskosten	193.590	143.000	153.000	133.000	135.000
Management & administratie	393.737	333.070	337.070	310.000	307.000
Inhuur expertise	67.000	53.500	50.000	50.000	45.000
Bijzondere baten & lasten	90.000	0	0	0	
Afschrijvingen	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Reservering groot onderhoud Theater kosten voorbereiding komst theater		360.000			188.000
sub Totaal	1.678.630	1.655.873	1.285.873	1.205.303	1.384.303
bruto resultaat	-412.064	-33.566	33.397	309.182	575.596
Planmatig onderhoud		400.000	400.000	400.000	400.000
Brim-subsidie					
Rente lasten	455.000	455.000	455.000	535.000	705.000
subtotaal	455.000	855.000	855.000	935.000	1.105.000
Netto resultaat	-867.064	-888.566	-821.603	-625.818	-529.404
Kosten gemeente aan WO BV					
bijdrage terrein etc	144.697	144.697	144.697	144.697	144.697
Maatschappelijk ondernemen	458.378	234.075	143.550	143.550	143.550
Totaal	603.075	378.772	288.247	288.247	288.247

Opmerkingen:

Bij de baten is de ambitie opgenomen en verwerkt dat in de komende jaren in toenemende mate de nog vrijstaande ruimten worden verhuurd. Hiervoor is echter geen garantie.

De hoge rentelasten en aflossingen in combinatie met de onderhoudskosten zorgen voor een negatieve begroting, zeker met nog niet volledige verhuur van de gebouwen. Het is van het grootste belang voorzieningen te treffen die de hoge rente- en aflossingskosten verminderen en tevens dat er BRIM gelden worden verkregen. In dit overzicht is geen rekening gehouden met het onderhoud van bruggen en kades!

Door verkoop van de gebouwen 39 en 72 kunnen de resultaten in 2013/2014/2015 positief worden beïnvloed.

Risico's:

- Er is nog geen bedrag opgenomen voor vervangingsreserveringen in kader investeringen;
- Na overdracht eigendom wordt post \OZB behoorlijk hoger.

De Kernvragen die aan de orde komen zijn:

- De financiering van de rente- en aflossingsverplichtingen;
- De financiering van het planmatig onderhoud;
- Risico beheersing indien BNG de lopende lening met aantrekkelijk rentepercentage omzet in vaste rente op huidig nominaal niveau.

Advies

Ten einde te komen tot een betere exploitatie van Willemsoord BV dienen de hoge vaste kosten te worden teruggedrongen en moeten nieuwe geldstromen worden aangeboord. Hiermee is nog geen structurele verbetering mogelijk. Er dienen nog andere structurele maatregelen te worden genomen, om tot een positieve exploitatie te komen.

Voorgesteld wordt:

1. In overleg met de gemeente moet worden gekomen tot een dekking van de financiële lasten, die zijn ontstaan door de in het verleden aangegane verplichtingen (zie bijlage 2a);
2. De lopende rekening bij de gemeente van ca. 1,5 miljoen wordt ingelost met de nog openstaande nota van ca. 1.5 miljoen die nog tegoed is op basis van de afrekening van de restauratie met de Provincie/Gemeente;
3. De gemeente Den Helder stelt een bedrag van 2,5 miljoen beschikbaar voor het groot onderhoud voor de komende 10 jaar. Met dit bedrag als uitgangspunt wordt bij Rijk (RCE) en provincie gelobbyd om eveneens 2,5 miljoen te verkrijgen (BRIM gelden) zodat voor de komende 10 jaar ca. 5 miljoen beschikbaar komt voor onderhoud.

Met deze maatregelen en het verhogen van de huuromzet, wordt het mogelijk in de buurt te komen van een break-even situatie.

Bijlage 1 (jaarrekeningen 2002-2011)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
ACTIVA										
VASTE ACTIVA										
Immateriële vaste activa	866.533	-	-	-	-	5.415.000	-	-	-	-
Materiële vaste activa	-	307.972	376.908	353.524	1.093.894	2.501.120	23.767.816	24.200.326	24.384.656	23.990.065
Financiële vaste activa	-	-	-	-	-	-	-	300.000	760.000	-
Deelnemingen groepsmaatschappijen	34.858	36.100	45.972	84.142	93.295	-	-	-	-	-
VLOTTENDE ACTIVA										
Debiteuren	83.845	652.855	2.047.131	2.234.701	334.984	786.887	527.322	565.692	681.800	177.884
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.520	11.283	11.663	148.465	12.272	-	-	-	-	-
Vorderingen aandeelhouder									2.160.499	1.949.804
Rekening-courant gemeente DH	7.614.399	-	-	-	-	-	-	216.264	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.855.346	6.347.977	5.947.133	5.321.403	4.056.698	773.865	240.125	83.498	73.508	150.844
Overige vorderingen en overlopende activa	30.585.545	10.904.118	8.723.894	5.615.344	7.605.640	7.763.994	4.669.913	2.992.495	599.156	607.039
	42.149.655	17.916.233	16.729.821	13.319.913	12.009.594	9.324.746	5.437.360	3.857.949	3.514.963	2.885.571
Liquide middelen	3.183.772	5.946.968	618.563	1.499.150	713.947	315.526	8.088	1.239.997	40.870	335.623
	46.234.818	24.207.273	17.771.264	15.256.729	13.910.730	17.556.392	29.213.264	29.598.272	28.700.489	27.211.259
PASSIVA										
EIGEN VERMOGEN										
Geplaatst en gestort aandelenkapitaal	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	6.108.000	6.108.000	6.108.000	6.108.000	6.108.000
Bestemmingsfonds	283.879	122.835	-	-	-	-	-	-	-	-
Bestemmingsreserve	1.195.037	1.374.682	1.588.964	1.588.964	1.588.964	548.065	548.065	548.065	548.065	-
Herwaarderingsreserve	-	-	-	-	-	-	16.435.674	16.435.674	15.777.924	14.407.991
Overige reserve	-	-	23.907	-23.907	-23.907	-2.133.979	-7.548.979	-9.577.966	-9.979.117	-10.036.959
Onverdeeld resultaat	18.601	67.539	1.395.575	-2.132.954	-3.150.971	-405.326	-2.028.987	-401.151	-605.907	-825.947
	1.517.517	1.585.056	189.482	-547.897	-1.565.914	4.116.760	13.513.773	13.112.622	11.848.965	9.653.085
VOORZIENINGEN										
Voorziening nog te besteden subsidies	40.949.002	13.899.076	4.909.307	900.187	1.044.192	-	-	-	-	-
Voorziening verzekeringsgelden	547.652	446.239	-	-	-	-	-	-	-	-
Voorziening bodemsanering	-	-	-	-	-	757.448	757.448	757.448	-	-
	41.496.654	14.345.315	4.909.307	900.187	1.044.192	757.448	757.448	757.448	-	-
LANGLOPENDE SCHULDEN										
Schuld aan kredietinstellingen	-	-	-	-	-	1.116.883	3.707.409	12.600.000	12.400.000	14.700.000
Lening participant	-	-	-	-	-	2.000.000	2.000.000	1.800.000	1.600.000	1.400.000
	-	-	-	-	-	3.116.883	5.707.409	14.400.000	14.000.000	16.100.000
KORTLOPENDE SCHULDEN										
Aflossingsverplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	400.000	400.000	400.000
Schulden aan kredietinstellingen	-	-	-	-	-	340.169	167.404	249.549	1.052.376	358.400
Crediteuren	2.910.245	4.908.177	1.368.980	897.916	182.631	747.639	1.082.203	229.594	300.938	310.692
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	15.453	-	118.115	-	-	-	-	-
Rekening-courant gemeente DH	-	1.251.655	9.929.574	12.478.071	12.816.585	7.725.120	7.406.942	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	2.070	-	2.034	6.156	11.003	28.260	17.379	18.042	33.570
Overige schulden en overlopende passiva	310.402	2.115.000	1.358.468	1.526.418	1.308.965	741.370	549.828	431.680	1.080.168	355.512
	3.220.647	8.276.902	12.672.475	14.904.439	14.432.452	9.565.301	9.234.637	1.328.202	2.851.524	1.458.174
	46.234.818	24.207.273	17.771.264	15.256.729	13.910.730	17.556.392	29.213.267	29.598.272	28.700.489	27.211.259

Bijlage 2 A (overzicht opbouw kosten waarmee in de loop der jaren Willemsoord is belast).

Overzicht in eerste instantie in aanwezigheid van de accountant gepresenteerd tijdens de AVA van 15 mei 2011 en bijgesteld per mei 2012				
	nadeel op	vordering	nog uit te	
uit renovatiesubsidies	exploitatie	nog vorderen	voeren	
tekort op subsidies	€ 4.234.574			Door EZ gekort op subsidieafrekening, deze kosten heeft Willemsoord BV zelf moeten nemen
te veel subsidiecorrectie		€ 1.379.078		Door Provincie niet dezelfde afrekenmethode als EZ gehanteerd
financiële bijdragen aan gemeente				
Rente op voorfinanciering opdrachten	€ 1.947.712			Door Willemsoord BV betaalde rente op rekening-courant met gemeente DH
Rente lening	€ 385.050			Door Willemsoord BV betaalde rente op lening gemeente DH
Beëindiging samenwerking Libéma				
huur Prins Willem 2007	€ 400.000			huur
schadeloosstellingen KH 2007	€ 120.037			vergoeding gemaakte kosten planontwikkeling Kaap Helder
vaststellingsovereenkomst 2007	€ 269.000			vaststellingsovereenkomst
vaststellingsovereenkomst 2009	€ 30.000			PR opdracht in combinatie met aanloopkosten
vaststellingsovereenkomst 2008	€ 240.000			vergoeding aanloopkosten Kaap Helder (overname Libéma)
samenwerkingsovereenkomst 2007	€ 100.000			vijf opdrachten w.o. marketingplan
en gedwongen leegstand	pm			huurrechten e.d.
subsidies eenmalig				
BIVit	€ 60.000			stimulering werkgelegenheid
Zeestad	€ 250.000			voorinvestering woningbouw Willemsoord
Sail	€ 250.000			tekortbijdragen publieksevenementen
gebruiksgereed maken Zeedoksluis	€ 85.000			operationeel houden gemeentelijke taak
sanering kaden				€ 412.0000 defensiekaden als werk met werk door defensie in 2011 afgerekend
meerwerk sanering				€ 400.000 incl. rente als meerwerk uitgevoerde sanering door gemeente in 2012 betaald
nog uit te voeren verplichting			€ 2.700.000	Gemeente voert resterende waterbodemsanering uit
terug te betalen btw				€ 712.000 btw voordeel met kaderrenovatie Defensie afgerekend in 2011
benadeling WO tbv "derden"	€ 8.371.373	€ 1.379.078	€ 2.700.000	
kosten en risico's totaal	€ 9.750.451			
verdere risico's dan wel financiële verplichtingen				
de uitkoop van Libéma voor € 6.088.000 waarvoor de gemeente een agiostorting heeft gedaan tegen een "dividendverwachting" van 4%				
De negatieve bedrijfsresultaten als zijnde de kosten voor het beheer van het vastgoed in opdracht van de gemeente die als negatief resultaat jaarlijks tot de algemene reserve van de vennootschap is gerekend; Voor zover de risico's uit de tabel tot de exploitatie zijn gerekend zijn deze ook in het resultaat verwerkt. Dat geldt niet voor tekortsubsidies; Deze tekortsubsidies belasten wel de vermogenssituatie op de balans.				

Bijlage 2 B Opbouw Maatschappelijk Ondernemen.

* Het maatschappelijk ondernemen bevat voor 2012 en de jaren erna, de volgende onderdelen

	2012	2013	2014	2015	2016
Bijdrage in huursubsidies die na 2013 zijn opgenomen in huur.	133.778				
Dok 1	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Expositieruimte Bonaire	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
Ligplaatsen museumhaven	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000
Ligplaatsen Reddingmuseum	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Depot reddingmuseum	11.250	11.250	11.250	11.250	11.250
Bijdrage onderhoud scheepshelling en walkasten	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Bediening Zeedoksluis	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Leegstand 60 ivm niet structureel mogen verhuren	181.050	90.525			
Totaal	458.378	234.075	143.550	143.550	143.550

Bijlage 3 Overzicht Bankenschulden

	1-1-2012	31-3-2012		30-6-2012		31-12-2012	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016
	€	€		€		€	€	€	€	€	€
Rekening courant bij banken	-22.777	75.911		-311.666		-1.195.557	-1.222.841	-2.402.407	-3.534.511	-4.507.829	-5.375.233
<u>Leningen o/g:</u>											
Lening o/g Rabobank	3.400.000	3.400.000		3.350.000		3.200.000	3.200.000	3.000.000	2.800.000	2.600.000	2.400.000
Lening o/g BNG	11.500.000	11.500.000		11.500.000		11.500.000	11.500.000	11.500.000	11.500.000	11.500.000	17.500.000
Lening o/g Gemeente Den Helder	1.600.000	1.600.000		1.400.000		1.400.000	1.400.000	1.200.000	1.000.000	800.000	600.000
	<u>16.500.000</u>	<u>16.500.000</u>		<u>16.250.000</u>		<u>16.100.000</u>	<u>16.100.000</u>	<u>15.700.000</u>	<u>15.300.000</u>	<u>14.900.000</u>	<u>20.500.000</u>
Totaal Bankenschulden	-16.522.777	-16.424.089		-16.561.666		-17.295.557	-17.322.841	-18.102.407	-18.834.511	-19.407.829	-25.875.233