

Aanleiding

Bij de samenstelling van de gemeentelijke jaarrekening 2022 heeft op advies van de controlerend accountant “Qconcepts” een duurzame waardevermindering plaatsgevonden op de gemeentelijke deelneming Willemsoord B.V. (WObv). De balanswaarde is met € 0,5 miljoen verlaagd van € 6,1 miljoen naar ca € 5,6 miljoen. Reden was dat de financiële toekomst van de WObv niet geborgd was zonder de financiële steun vanuit de gemeente. In overleg met de accountant is toen besloten om bij de samenstelling van de jaarrekening 2022 voornamelijk aan te sluiten bij het zichtbare eigen vermogen van WObv, met het risico van een verdere afwaardering van WObv (evt. naar nihil) in het verschiet. Om dit mede te kunnen bepalen heeft het college adviesbureau Panteia gevraagd om onderzoek te doen naar de financiële weerbaarheid van WObv op de lange termijn. Het eindrapport van Panteia is op 6 maart 2024 aan de commissie- en raadsleden beschikbaar gesteld.

Ter voorbereiding van de controle van de jaarrekening 2023 van de gemeente heeft de accountant aan het college gevraagd een zienswijze in te nemen t.a.v. de waardering van WObv in de vorm van een zgn. “Position Paper”.

Zienswijze gemeente.

Historie.

Nadat de Koninklijke Marine het complex “Oude Rijkswerf Willemsoord” heeft verlaten wordt door de gemeente in 2001 een publiek private samenwerkingsovereenkomst (PPS) gesloten met ontwikkelingsmaatschappij Libéma, met als doel om door combinatie van museale thematische functies en commerciële en stedelijke functies het maritieme imago van Den Helder te versterken en de monumentale status van Willemsoord te behouden. De gemeente richtte Willemsoord Bv op en bleef eigenaar van de panden die (deels) werden verhuurd aan Libéma die hier het attractiepark “Cape Holland” wilde vestigen. Een themapark dat in het teken stond van de Hollandse maritieme historie.

Na tegenvallende bezoekersaantallen en slechte resultaten neemt de gemeente in 2006 de exploitatierechten over van Libéma om zelf invulling te geven aan de gewenste (culturele) ontwikkeling van de “Oude Rijkswerf Willemsoord”. De gemeente neemt alle aandelen over van Libéma en betaald € 6,1 miljoen voor de ontwikkelrechten, huurrechten en overname van roerende goederen. Deze aankoop van (commercieel) vastgoed werd als financiële deelneming op de gemeentelijk balans ingebracht en als agioreserve opgenomen bij WObv. Omdat WObv in latere jaren de agioreserve door negatieve resultaten volledig heeft opgesoupeerd is de deelneming volgens de accountant in waarde gedaald. Feitelijk had deze investering, gelet op de destijds duurzame waardevermindering van WObv, toen al grotendeels moeten zijn afgeboekt. Dat is niet gebeurd.

BBV-richtlijnen.

Bij WObv worden de gebouwen die worden verhuurd gewaardeerd tegen de actuele waarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De gemeentelijke BBV-richtlijnen gaan uit van een waarde gebaseerd op de historische kostprijs. Hiermee ligt de marktwaarde van het vastgoed op Willemsoord aanzienlijk hoger dan de waarde die de gemeente volgens de richtlijnen van het BBV hieraan zou mogen toekennen. Eveneens reden voor de accountant om de waarde van de gemeentelijke deelneming te herzien.

Duurzame exploitatie.

Naast de waarde van het vastgoed dient er sprake te zijn van een (positieve) duurzame exploitatie bij WObv. De ontwikkelingen in de jaarrekeningen van WObv van de afgelopen jaren laten zien dat de financiële toekomst van WObv niet is geborgd zonder financiële steun vanuit de gemeente. Ook ligt het eigen vermogen van de onderneming nu lager dan de waarde die destijds aan WObv is toegekend en is er van een duurzame exploitatie geen sprake.

Financiële weerbaarheid.

Het door de accountant gevraagde onderzoek naar de financiële weerbaarheid van WObv op de langere termijn heeft inmiddels plaatsgevonden door onderzoeksbureau Panteia. Dit heeft geresulteerd in een aantal aanbevelingen waarmee de exploitatie van WObv verbetert. Gedacht moet worden aan de overname/financiering door de gemeente, in de vorm van een Service Level Agreement (SLA), van het beheer en onderhoud van de openbare gebouwen, terreinen, bijzondere objecten als dokken en kranen en de natte buitenruimte (kades) op Willemsoord. Op zich een logische gedachte omdat dit veelal taken in de openbare ruimte betreft die logischerwijs bij de gemeente thuishoren.

Wanneer deze zaken uit de exploitatie van WObv worden gehaald en voor rekening van de gemeente komen is er mogelijk wel sprake van een duurzame exploitatie bij WObv. Een duurzaam renderende onderneming heeft ook een positief effect op de (toekomstige) marktwaarde van het vastgoed van WObv. Vastgoedbeleggers zullen hier in het algemeen meer voor over hebben, wat de waarde ervan doet toenemen. Bijkomend effect is dat de door de gemeente aan WObv verstrekte laag rentende lening (tegen niet-marktconforme tarieven) eveneens een positief effect heeft op de (toekomstige) exploitatie van WObv, wat onder puur marktgerichte omstandigheden niet het geval zou zijn. Dit benadrukt nogmaals dat de lening aan WObv is verstrekt om het cultureel erfgoed op Willemsoord te beschermen en maakt duidelijk dat het nooit de intentie van de gemeente is geweest om te investeren in commercieel vastgoed.

Waardering vastgoed.

Naast een gezonde exploitatie op langere termijn is ook de methode van waardebeoordeling van het vastgoed op Willemsoord een belangrijk criterium. Zoals aangegeven wordt het vastgoed van WObv gebaseerd op de waarde in verhuurde staat. Dit betekent concreet dat de waarde gevoelig is voor de rendementseisen die vastgoedbeleggers aan de exploitatie van het vastgoed stellen. Dit rendement staat onder druk door de oplopende rentes op de kapitaalmarkt en drukt de waarde van het vastgoed.

Om de waarde van het vastgoed te kunnen bepalen is inzicht nodig in de door WObv gebruikte waarderingmethodiek. Dit inzicht is er momenteel niet. Om te kunnen voldoen aan de vraag van de accountant zal WObv dus inzage moeten geven in de gebruikte waarderingmethode. Wij verwerken die informatie en bepalen de waarde dan bv. via een bij grote investeringen en onzekere cashflows gebruikte Discounted cashflow methode (DCF). Een juiste waardering van het vastgoed is van belang om de solvabiliteit, continuïteit en bedrijfswaarde van de onderneming te kunnen bepalen.

Voorgesteld wordt om WObv op korte termijn te verzoeken om (specifieke) informatie aan te leveren die gebruikt kan worden om de waardering van de gemeentelijke deelneming WObv te kunnen bepalen. Het betreft dan o.a. de taxaties van de panden en de huuropbrengsten (en indexaties) van het vastgoed.

Stappenplan.

Zoals hiervoor aangegeven zal het op 6 maart 2024 gepubliceerde onderzoeksrapport van Panteia meer duidelijkheid in de mogelijkheden om van WObv een financieel weerbare organisatie te maken. Een keuze uit de diverse door Panteia gepresenteerde “denkrichtingen” zal hieraan zeker bijdragen. Daarnaast maakt het vorenstaande duidelijk dat er op korte termijn (nog) geen verifieerbare waardering mogelijk is van de gemeentelijke deelneming in Willemsoord. Deze moet er via een reeks van stappen wel komen omdat er anders geen valide onderbouwing is van de waarde van de BV voor de gemeente. Het uitwerken hiervan zal de nodige tijd vergen. De doorlooptijd van dit proces zal dan naar verwachting langer zijn dan die van het jaarrekeningtraject 2023.

Als route om te komen tot een waardebeoordeling van WObv kan aan het volgende worden gedacht:

- Afstemming met WObv en de accountant over de noodzaak van het bepalen van de waarde en de hiervoor vereiste medewerking (maart-april);
- Bepaling parameters voor de ontwikkeling van de opbrengsten en ontvangsten en de te hanteren discontovoet. Ook bepaling van de gewenste verhouding eigen en vreemd vermogen (april);
- Besluitvorming over verantwoordelijkheid ten aanzien van het openbaar gebied, financiering van het noodzakelijke onderhoud, infrastructuur en aanwezige monumentale elementen. Daarmee sturend op de vraag of de onderhoudslast wel of niet onderdeel uitmaakt van de waardebeoordeling van Willemsoord (mei-juni);
- Optioneel: bepalingen rondom Kampanje, en door de gemeente gebruikte gebouwen;
- Doorwerking van de Discounted Cashflow methode en opstelling van de duiding van de uitkomst.
- Bestuurlijke afronding van afspraken (college augustus/raad september);
- Na het onderzoek kan samen met de accountant worden bekeken of aan de hand van de uitkomsten de waarde van WObv in de gemeentelijke administratie moet worden aangepast.

Mogelijk dat dit nog in de jaarrekening 2023 kan worden verwerkt of dat er afspraken worden vastgelegd in de managementletter van de accountant behorend bij het jaarverslag 2023. Bij de samenstelling van de jaarrekening 2024 kunnen deze dan worden geïmplementeerd.

Nb: uitvoering van het stappenplan betekent dat de huidige waardering van € 5,6 miljoen van Willemsoord in de jaarrekening 2023 mogelijk als onzekerheid in de jaarrekening gaat meewegen. De totale tolerantie voor onzekerheden is naar verwachting € 6,6 miljoen, waardoor er weinig ruimte overblijft. Oplossing hierin kan zijn dat voor een deel van de waardering een voorziening kan worden getroffen. Na het beschikbaar komen van de resultaten van onderzoek naar de waardering (via DFC-methode) kan de werkelijke waarde van de deelneming worden bepaald en worden verrekend met de getroffen voorziening. Wij blijven hierover in overleg met onze accountant.