



RAPPORTAGE 1^e HALFJAAR 2017

**ONTWIKKELINGS- EN EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ
WILLEMSOORD B.V.**

augustus 2017 (ID17.03383)

INHOUDSOPGAVE

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

1. Inleiding

Voor u ligt de rapportage van het eerste halfjaar van 2017. Na de goede cijfers van 2016 wordt ook nu weer volop ingezet op het behalen van zwarte cijfers. Kijkend naar de cijfers tot en met juni 2017 zien we een positieve ontwikkeling die normaliter zal eindigen met wederom een positief eindsaldo. Toch is het nog geen tijd om hoera te roepen, immers Willemsoord is een oud complex met soms verrassende ontdekkingen als het gaat om onderhoud en klimaatbeheersing in de panden. In de laatste jaren zijn al vele panden wat betreft onderhoud naar een hoger niveau gebracht, doch nog niet alle gebouwen zijn aangepakt.

Vergeet daarbij ook niet het terrein en de dokken, die binnenkort weer voor onderhoud aan de beurt zijn en dan gaat het om de vloeren en de dokdeuren. Kostbare projecten.

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.

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

De vergroting van het aantal ligplaatsen in de haven heeft zijn succes al opgeleverd. Half 2017 mogen we concluderen dat alle plaatsen zijn bezet en het feitelijk wenselijk is een nieuwe steiger aan de haven toe te voegen. Hier wordt even mee gewacht, totdat de werkzaamheden aan de kades van de Marine (KIM) zijn voltooid, de Boerenverdrietkeersluis klaar is en het groot onderhoud achter de rug is van de Zeedoksluis. Naar verwachting zullen al die werkzaamheden eind 2018 klaar zijn, zodat we in het seizoen 2019 voluit kunnen draaien met een getijde haven, waar de sluis vaak open kan staan en Willemsoord goed bereikbaar is. Ondertussen speelt de wens om van de Keersluis een schutsluis te maken, zodat er meer gebruik van de sluis gemaakt kan worden en er ook beduidend minder zout het achterland instroomt. Hier wordt overlegd met het Hoogheemraadschap, Poort of Den Helder, provincie en gemeente.

Willemsoord heeft zich aangesloten bij het onderzoek naar een warmtenet in Den Helder, met de hoop hiermee de energiekosten verder te kunnen drukken. Het beoogde horecaplein is wat betreft ontwikkelfase zover, dat naar verwachting in oktober 2017 gestart kan worden met de verbouwing van gebouw 51, opdat daar de eerste vier partijen naar toe kunnen verhuizen in de tweede helft van 2018.

De aanleg van het Schuine pad betekent het herschikken van de camperplekken. Gezien het succes hiervan is ingezet op een vast aantal van 40 staanplaatsen, die nu anders verdeeld moeten gaan worden, aangezien het schuine pad er doorheen gaat lopen.

4. Evenementen

Hoogtepunt is natuurlijk het evenement Sail Den Helder. We kunnen met trots terugkijken op vier fantastische dagen waarmee Willemsoord en Den Helder op een fantastische manier op de kaart zijn gezet. Sail 2017 heeft weer laten zien dat dergelijke evenementen uitstekend passen bij het DNA van Den Helder en een vervolg verdienen. Vele mensen hebben kennis gemaakt met Den Helder en Willemsoord, wat goed was voor de gevestigde bedrijven. Het terrein van Willemsoord is een prima

gelegenheid om grootschalige evenementen te organiseren. In het najaar wordt met partijen verder gesproken over een verdere invulling van evenementen op dit terrein (eventueel in combinatie met het theater en gebouw 66), zodat er een meer afgewogen kalender kan worden opgesteld (meer evenementen en meer verdeeld over het jaar) en Den Helder vaker in beeld komt bij de bezoeker van buiten de regio.

5. Financiën

Zoals al eerder gesteld gaat het goed met de verhuur en zijn de normale onderhoudskosten duidelijk in beeld. Om de verhuur te stimuleren en de opbrengsten te verhogen zal er geïnvesteerd moeten worden. Met slechts één jaar een positief saldo van een bescheiden € 25.000 is er nauwelijks geld om dit te doen. Daar zal in samenwerking met de gemeente naar gekeken moeten worden. Groeikansen liggen er in de haven, gebouwen (51 met horecakwartier), 72 met nieuwe invulling en het laten groeien van de evenementen. Het is de wens van zowel Willemsoord als van het College om de financiering van Willemsoord te herzien en aan te passen, zodat groeimogelijkheden niet verloren gaan.

De inkomsten zoals begroot worden gehaald en op sommige punten zijn ze zelfs beter dan begroot. De verhuur gaat goed en er is steeds minder ruimte beschikbaar. Momenteel wordt er onderhandeld over de gebouwen 39 en 72 om die in zijn geheel te verhuren dan wel te verkopen. Mocht dat succesvol zijn, dan resteert alleen nog gebouw 66 (evenementenhal) om daar een goede partij voor te vinden.

Op basis van het budget wordt het onderhoud uitgevoerd en worden er maatregelen genomen om de energiekosten verder te beperken.

Verlies- en winstrekening 2016-2020

De verlies- en winstrekening van Willemsoord BV ziet er als volgt uit (op het voorlopig resultaat heeft nog geen accountantscontrole plaatsgevonden):

Inkomsten	Resultaat 2016	Begroting 2017	Resultaat 1 ^e halfjaar 2017	Prognose 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020
Verhuuropbrengst gebouwen	1.573.553	1.586.522	805.105	1.598.881	1.616.826	1.632.812	1.648.959
Exploitatie terrein+evenementen	10.788	10.000	365	10.000	10.000	10.000	10.000
Verhuur jachthaven	5.000	7.500	3.750	7.500	22.500	30.000	37.500
Exploitatie dok 2	11.200	12.500	7.825	12.500	12.500	12.500	12.500
Exploitatie bezoekerscentrum	-12.072		4.887				
Overige incidentele opbrengsten			28.154	30.604			
Totaal netto-omzet	1.588.470	1.616.522	850.086	1.659.486	1.661.826	1.685.312	1.708.959
Kosten bediening Zeedoksluis	40.623	25.000	20.695	44.195	15.000	15.000	15.000
Bruto-omzetresultaat	1.547.846	1.591.522	829.391	1.615.291	1.646.826	1.670.312	1.693.959
Bijdrage gemeente DH (maatsch.ondernemen)	293.000	285.675	146.500	293.000	278.350	263.700	263.700
Brutomarge	1.840.846	1.877.197	975.891	1.908.291	1.925.176	1.934.012	1.957.659
Uitgaven							
Kosten correctief onderhoud gebouwen/terrein/infrastr.	206.788	210.000	57.038	198.000	210.000	205.000	200.000
Bijdrage onderhoud terrein gemeente DH	-144.697	-144.697	-72.349	-144.697	-144.697	-144.697	-144.697
Kosten beheer terrein/infrastructuur/ gebouwen	252.525	271.500	186.656	302.729	261.000	245.000	242.500
Personeelskosten management/adm.beheer	300.103	321.820	163.454	338.085	325.956	330.176	334.479
Juridische kosten/accountantskosten	50.241	38.000	25.446	41.777	38.000	38.000	38.000
Algemene bedrijfskosten	233.291	157.250	70.950	164.130	158.453	136.310	136.720
Incidentele kosten	20.000			75.000			
Afschrijvingen	138.663	137.000	63.417	126.833	137.000	137.000	137.000
Totaal uitgaven	1.056.914	990.873	494.611	1.101.856	985.712	946.789	944.002
RESULTAAT	783.932	886.324	481.280	806.434	939.464	987.223	1.013.657
Planmatig onderhoud gebouwen/terrein/infra	397.758	384.436	106.831	384.436	413.113	429.070	430.035
Planmatig onderhoud techn.installaties theater	169.000	169.000	21.097	169.000	169.000	169.000	169.000
Brim-subsidie	-22.468	-39.066	-	-39.066	-36.770	-36.770	-28.725
			19.533				
Financiële baten & lasten	193.579	348.000	85.378	190.747	365.000	385.000	385.000
NETTO-RESULTAAT	46.061	23.954	287.507	101.317	29.121	40.923	58.347
Onderhoud kranen	20.276						
NETTO-RESULTAAT	25.785						

* op het voorlopig resultaat heeft nog geen accountantscontrole plaatsgevonden

Toelichting bij de gepresenteerde cijfers:

In hoofdstuk 5 is het resultaat van het 1e halfjaar van 2017 opgenomen evenals een prognose van de exploitatie voor de jaren 2017 tot en met 2020. Voor 2017 wordt wederom een positief resultaat begroot. Aandachtspunt in de komende jaren blijft het planmatig onderhoud. Hiervoor is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld voor zowel de gebouwen als het terrein en de infrastructuur.

Per 1 juli 2017 is de heer W.K. Hoekzema afgetreden als president-commissaris. Zijn taak wordt tijdelijk overgenomen door de heer A. Koopman. Gedurende het resterende jaar van 2017 zal de RvC bestaan uit twee personen.

Voor 2017 wordt een positief resultaat begroot. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting voor 2017 tot en met 2021 is uitgegaan van een sober scenario, zolang er geen duidelijkheid is over de investeringsmogelijkheden om de groei te stimuleren.

1. De verhuuropbrengst van de gebouwen zal in 2017 toenemen doordat nagenoeg alle gebouwen zijn verhuurd, met uitzondering van gebouw 39 (1^e verdieping), gebouw 72 en gebouw 66. Gebouw 66 wordt ingezet voor evenementen.
2. Willemsoord BV heeft, net als in 2016, de exploitatie van het Bezoekerscentrum op zich genomen waarbij zowel Willemsoord BV, de gemeente Den Helder en Citymarketing een financiële bijdrage leveren. Voor 2017 zal worden geprobeerd quitte te draaien. Voor 2017 zijn veel initiatieven genomen om de omzet te verhogen door onder meer uitbreiding van het assortiment met streekproducten. Daarnaast is het bezoekerscentrum in het seizoen alle zondagen geopend; buiten het seizoen alleen de koopzondagen.
3. 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 2018 worden geïmplementeerd.
4. 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 voor toekomstig onderhoud.
5. 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. Naast het overnemen van de lening zal gesproken moeten worden over investeringsgelden, zodat Willemsoord kan groeien.
6. In 2017 zullen de volgende uitgaven worden gedaan voor de renovatie van de Boerenverdrietsluis:

Uitgaven Boerenverdriet	Bedrag
Renovatie Boerenverdrietsluis (regulier)	€ 1.800.000
Uitgaven Boerenverdriet NGE (bommenregeling)	€ 85.000

De tweede fase van de restauratie van de Boerenverdrietsluis is aanbesteed en gegund aan Oosterhof Holman voor een bedrag van € 1.611.560 De werkzaamheden voor de tweede fase zijn inmiddels van start gegaan. Fase 1 heeft extra kosten met zich meegebracht door de explosieven, de eigen bijdrage van 30% en extra kosten voor tegenvallende werkzaamheden door obstakels in de ondergrond. Met het Waddenfonds is overleg om deze kosten onder te brengen in fase 1.

6. 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
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. Willemsoord BV heeft zich ook aangesloten bij onderzoek naar warmtenet Den Helder samen met gemeente en vele andere partijen.	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.
Onderhoud bijzonder objecten	Het onderhoud van bruggen, dokken en kranen is moeilijk voorspelbaar, doch zijn van een buitencategorie als daar echt calamiteiten optreden. Hier zal in de komende jaren geld voor moeten worden gereserveerd.