



Samenvatting

Het college stemt in met de voorliggende stukken van de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) van Wonen boven Winkels Maastricht NV (hierna te noemen WbWM) welke vergadering plaatsvindt op woensdag 21 december 2022. Wethouder Fokke vertegenwoordigt de gemeente Maastricht in de AvA.

Beslispunten

1. In te stemmen met de notulen van de AvA van 22 december 2021
2. In te stemmen met het Jaarbericht (jaarrekening) 2021
3. In te stemmen met de Meerjarenbegroting (MJB) 2023-2027
4. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 55 lid 1 Gemeentewet op de bijlagen tot het moment van goedkeuring door de AvA op 21 december 2022.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 december 2022:

Conform.



1. Aanleiding

Op woensdag 21 december 2022 vindt de jaarlijkse Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) plaats van Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (hierna te noemen WbWM). Wethouder Middelen, mevr. Fokke vertegenwoordigt de gemeente Maastricht in deze AvA.

Op de agenda staan o.a. de notulen van de (vorige) vergadering van Aandeelhouders (AvA) van 22 december 2021, de jaarrekening (Jaarbericht) 2021 en de Meerjarenbegroting (MJB) 2023 – 2027 van WbWM.

Vanwege de mogelijk beleidsmatige als ook financiële consequenties in de toekomst is het wenselijk om hetgeen in de AvA van Wonen boven Winkels aan de orde komt en tevens ter besluitvorming aan de AvA wordt voorgelegd, vooraf te agenderen voor behandeling in uw college.

2. Context

WbWM is in 1991 opgericht en statutair gevestigd te Maastricht. De gemeente Maastricht is voor 1/3e deel eigenaar van WbWM. De andere aandeelhouders zijn Woonpunt en de Universiteit Maastricht, elk voor 1/3e deel. Wethouder Fokke vertegenwoordigt de gemeente Maastricht in de AvA.

WbWM is niet meer gericht op het ontwikkelen van nieuwe projecten en het verder uitbreiden van de vastgoedportefeuille. Het accent ligt nu met name op het beheren en “doorexploreren” van de bestaande vastgoedportefeuille.

Vanwege het feit dat het op basis van de Woningwet niet meer was toegestaan dat Woonpunt de (operationele) directie, bedrijfsvoering en het beheer van WbWM uitvoerde, is in 2019 een nieuwe externe partij gevonden t.b.v. de operationele directievoering, te weten VB&T te Maastricht.

Om redenen van governance structuur is uw college in 2018 akkoord gegaan met het voorstel tot het afschaffen van de Raad van Commissarissen (RvC). Daaropvolgend is zowel de RvC als Aandeelhouders (AvA) akkoord gegaan met het opheffen van de RvC. Vanwege het opheffen van de RvC zijn de statuten aangepast. Doordat de RvC is komen te vervallen is de bevoegdheid tot het goedkeuren van besluiten van het bestuur toegekend aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA).

3. Gewenste situatie

Uw college te informeren over en in te laten stemmen met:

- Notulen van de (vorige) AvA van 22 december 2021;
- De jaarrekening (Jaarbericht) 2021;
- De Meerjarenbegroting (MJB) 2023-2027.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

a. Jaarbericht (jaarrekening) 2021;

De jaarrekening 2021 ligt in lijn met de jaarrekening 2020. Het eigen vermogen per eind 2021 bedroeg € 78.821 negatief (was per 31-12-2020 € 188.815 negatief). De ontwikkeling van het eigen vermogen en de resultaten verlopen conform de door bestuur en AvA besproken Meerjarenbegroting. Het verloop van het eigen vermogen laat de normale curve zien die hoort bij een maatschappelijk vastgoedbedrijf. Eerst negatieve resultaten en op (langere) termijn positieve resultaten om aan het einde van de levensduur op (minimaal) nihil c.q. positief uit te komen.

Begin 2020 is de samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Voor wat betreft Wonen boven Winkels heeft dit ook voor 2021 niet geleid tot onoverkomelijke financiële problemen. Het betalingsgedrag van de huurders is redelijk stabiel gebleven.

De heer Banser van Deloitte Accountants zal overigens in de AvA een nadere toelichting geven op de jaarrekening 2021 alsmede op de Winst- en verliesrekening over boekjaar 2021.

b. Meerjarenbegroting (MJB) 2023-2027;

De Meerjarenbegroting (MJB) is opgesteld op grond van de meest actuele inzichten. Het eigendom van WbWM is ongewijzigd. De vastgoedportefeuille betreft in totaal 470 verhuurbare eenheden (waarvan 228 erfpacht en 242 eigendom), verdeeld over 34 complexen. Alle eenheden zijn gelegen in het centrum van de stad en zijn een Rijksmonument dan wel een beschermd Stads- en dorpsgezicht.



Strategie.

Binnen de kaders van de statuten van WbWM is de strategie om de huidige in eigendom zijnde portefeuille optimaal te exploiteren. In dat kader wordt er met name gestuurd op:

- Minimaliseren leegstand, minimaliseren debiteurenrisico's en minimaliseren exploitatiekosten (uiteraard met behoud van kwaliteit);
- Optimaliseren huuropbrengsten;
- Voldoen aan wet- en regelgeving.

Leegstandspercentage.

Voor wat betreft leegstand is ingerekend met een percentage per doelgroep (bedrijfs onroerend goed, garages, geliberaliseerde huur, sociale huur, studenten). Voor met name bedrijfs onroerend goed (BOG) is/wordt rekening gehouden met een hoger leegstandspercentage vanwege de economische situatie/risico's.

Financiering.

De lening-portefeuille is geactualiseerd met betrekking tot volumes, wijzigingen in looptijden en/of rentes en toekomstige verplichtingen. In 2016 zijn reeds de eindaflossingen van de bestaande lening-portefeuille tot en met 2023 gefixeerd. De effecten hiervan zijn in de voorliggende MJB verwerkt. Om het liquiditeitstekort op te vangen (welke vanaf 2023 ontstaat) zijn er extra leningen opgenomen vanaf 2023 t/m 2025. De hoogte van de aan te trekken lening is begroot op de hoogte van het liquiditeitstekort (afgerond naar boven). De rentekosten en aflossingen zijn begroot en gebaseerd op de Leidraad economische parameters dPi 2022. Verwachte rentestijgingen (vanuit de ECB) zullen leiden tot het betalen van stijgende rentes bij toekomstige leningen.

Deze kosten komen voor rekening van de N.V. WbWM en dus niet voor de gemeente.

Verlies- en Winstrekening.

Ondanks de toename in kosten zal het resultaat na belasting hoger uitvallen ten opzichte van het voorgaande jaar. De hoogste stijgingen en kosten zitten, net als voorgaande jaren, met name in de belastingen, beheervergoeding en onderhoudslasten. Voorts is er een kostenpost opgenomen ten behoeve van de volledige/gedegen analyse van de portefeuille in geval van een mogelijk verkoopscenario.

Een verschil ten opzichte van voorgaande jaren is de afschaffing van de verhuurdersheffing in 2023. Desondanks zijn er vanaf 2023 (financiële) uitdagingen met betrekking tot duurzaamheid.



Verder is in de huidige begroting extra onderhoudsbudget opgenomen teneinde enig achterstallig onderhoud uit te voeren.

Deze kosten komen geheel voor rekening van de deelneming (N.V.) en niet voor de gemeente. Er zijn dan ook geen financiële consequenties voor de gemeente.

Oorlogsconflict Rusland-Oekraïne.

In economische zin zorgen de geopolitieke spanningen (oorlog Rusland-Oekraïne) voor een ongekende stijging van o.a. energieprijzen. Op de middellange c.q. langere termijn kan/zou dit impact kunnen hebben op de marktwaarde van het vastgoed. Hoewel de omvang hiervan momenteel niet is in te schatten zal dit naar de huidige verwachting voor WbWM niet leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de notulen van de AvA van 22 december 2021
2. In te stemmen met het Jaarbericht (jaarrekening) 2021
3. In te stemmen met de Meerjarenbegroting (MJB) 2023-2027
4. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 55 lid 1 Gemeentewet op de bijlagen tot het moment van goedkeuring door de AvA op 21 december 2022.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming door uw college en accordering door de AvA zullen de notulen van de (vorige) AvA van 22 december 2021, de jaarrekening (Jaarbericht) 2021 alsmede de Meerjarenbegroting (MJB) 2023 – 2027 formeel worden vastgesteld.