



## 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 20 december 2023. Wethouder Fokke vertegenwoordigt de gemeente Maastricht in de AvA.

## Beslispunten

1. In te stemmen met de notulen van de AvA van 21 december 2022
2. In te stemmen met de jaarrekening (Jaarbericht) 2022
3. In te stemmen met de Meerjarenbegroting (MJB) 2024 – 2028
4. Kennis te nemen van de notulen van de AvA van 29 november 2023; verkoopscenario's

## Besluit Burgemeester en Wethouders 19 december 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

Op woensdag 20 december 2023 vindt de jaarlijkse Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) plaats van Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (hierna te noemen WbWM). Wethouder Fokke vertegenwoordigt de gemeente Maastricht in deze AvA.

Op de agenda staan o.a. de notulen van de (vorige) vergadering van Aandeelhouders (AvA) van 21 december 2022, de jaarrekening (Jaarbericht) 2022, de Meerjarenbegroting (MJB) 2024 – 2028 en de notulen van de extra gehouden AvA op 29 november jongstleden inzake mogelijke verkoopscenari'o's vastgoedportefeuille WbWM.

Vanwege de mogelijk beleidsmatige als ook mogelijk 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.

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 kennis te laten nemen van en in te laten stemmen met:

- Notulen van de (vorige) AvA van 21 december 2022;
- De jaarrekening (Jaarbericht) 2022;
- De Meerjarenbegroting (MJB) 2024 -2028.

Tevens uw college kennis te laten nemen van de notulen van de extra gehouden AvA op 29 november 2023 m.b.t. mogelijke verkoopscenari'o's van de vastgoedportefeuille WbWM.



#### **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. Jaarrekening (Jaarbericht) 2022;**

Het eigen vermogen per eind 2022 bedroeg € 85.655 negatief (inclusief converteerbare achtergestelde lening van € 544.536). De ontwikkeling van het eigen vermogen en de resultaten verlopen conform de door bestuur en AvA besproken meerjarenbegroting (MJB). Het verloop van het eigen vermogen laat de normale curve zien die hoort bij een maatschappelijk vastgoedbedrijf. Eerst negatieve resultaten die op termijn (vanaf 2027) veranderen in positieve resultaten.

Begin 2020 is de samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Voor wat betreft Wonen boven Winkels heeft de nasleep hiervan ook voor 2022 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 2022 alsmede op de Winst- en verliesrekening over boekjaar 2022.

##### **b. Meerjarenbegroting (MJB) 2024-2028;**

De Meerjarenbegroting (MJB) is opgesteld op grond van de meest actuele inzichten. 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 vastgoedportefeuille optimaal te exploiteren. In dat kader wordt er met name gestuurd op:

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

In 2023 is besloten om van de totale portefeuille een IRR model op te laten stellen door vb&t Capital Markets. Deze analyse zal worden gebruikt om meer inzicht te verkrijgen in de kansen en risico's en het (vervolgens) bepalen van een eventuele verkoopstrategie. De actuele onzekerheid over het woningmarktbeleid, wet- en regelgeving, de toename van exploitatiekosten en rentes is voor het beleidsteam aanleiding om scherper te sturen op rendement en cashflow. Daar is in deze meerjarenbegroting rekening mee gehouden. Het onderhoud van de gehele portefeuille is inzichtelijk gemaakt op hoofdelementen hetgeen in 2024 vertaald zal worden naar een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) per complex. Dit zal leiden tot een beter inzicht en meer mogelijkheid om te sturen.

#### Leegstandspercentage.

Voor wat betreft leegstand is ingerekend met een percentage per doelgroep (bedrijf onroerend goed, garages, geliberaliseerde huur, sociale huur, studenten). Het leegstandspercentage voor de commerciële ruimtes is gebaseerd op het aantal expirerende huurovereenkomsten en een leegstandsperiode van 6 maanden per huurovereenkomst. Ondanks de positieve verhueringen afgelopen jaren blijft dit een onzekere markt met niet allemaal even goed verhuurbare ruimtes/locaties.

#### 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. 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 2023. Deze financieringskosten komen voor rekening van de N.V. WbWM en dus niet voor de gemeente.



Verlies- en Winstrekening.

In 2024 zal het verwachte resultaat hoger uitkomen ten opzichte van het voorgaande jaar. De hoogste stijgingen in de opbrengsten zullen in de huuropbrengsten zitten, door inkomensafhankelijke huurverhogingen en maximalisatie van de markthuren bij nieuwe verhuringen. Daarnaast zullen de opbrengsten voor de vergoeding van de levering en diensten stijgen door het aanpassen van de voorschotten van service- en stookkosten in 2023.

De hoogste stijgingen in de kosten zitten net als de voorgaande jaren in de belastingen, beheervergoeding en onderhoudslasten. In de huidige begroting is er rekening mee gehouden dat de totale onderhoudslasten niet hoger uitkomen dan 20% van de huuropbrengsten. Een belangrijk aandachtspunt blijft de renteverhoging vanuit de ECB die doordrukt op toekomstige leningen die afgesloten dienen te worden. De komende jaren zal dit leiden tot het aanblijven van hoge rentes. Daarnaast is de NV WbWM in de fase beland waarbij de winsten niet meer kunnen worden verrekend met de in het verleden behaalde verliezen en dient er sinds 2022 rekening gehouden te worden met het betalen van VPB.

Een verschil ten opzichte van voorgaande jaren is de afschaffing van de verhuurdersheffing in 2023. Desondanks zijn er vanaf 2024 (financiële) uitdagingen met betrekking tot verduurzaming van de vastgoedportefeuille. 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.

Geopolitieke spanningen.

In economische zin hebben geopolitieke spanningen (o.a. oorlog Rusland-Oekraïne) in het recente verleden gezorgd voor o.a. stijging van energie- en grondstofprijzen. Op middellange c.q. langere termijn kan/zou dit impact kunnen hebben op de marktwaarde van het vastgoed. Hoewel de omvang hiervan momenteel moeilijk of 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 21 december 2022
2. In te stemmen met de jaarrekening (Jaarbericht) 2022
3. In te stemmen met de Meerjarenbegroting (MJB) 2024 – 2028
4. Kennis te nemen van de notulen van de AvA van 29 november 2023; verkoopscenario's

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming door uw college en accordering door de AvA op 20 december 2023 zullen de notulen van de (vorige) AvA van 21 december 2022, de jaarrekening (Jaarbericht) 2022 alsmede de Meerjarenbegroting (MJB) 2024 – 2028 formeel worden vastgesteld.

Verder is het streven om medio/eind 2024 nadere voorstellen aan uw college te kunnen doen ten aanzien van de strategie m.b.t. de toekomst van de vastgoedportefeuille van WbWM.