



## 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 vrijdag 13 december 2024.

Wethouder Fokke vertegenwoordigt de gemeente Maastricht in de AvA.

## Beslispunten

1. In te stemmen met de notulen van de AvA van 20 december 2023
2. In te stemmen met de jaarrekening (Jaarbericht) WbWM 2023
3. In te stemmen met de Meerjarenbegroting (MJB) 2025 – 2029

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 december 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

Op vrijdag 13 december 2024 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 20 december 2023, de jaarrekening (Jaarbericht) 2023, de Meerjarenbegroting (MJB) 2025 – 2029.

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 met name op het beheren en “doorexploreren” van de bestaande vastgoedportefeuille.

Om redenen van governance 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. Door het vervallen van de RvC 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 20 december 2023;
- De jaarrekening (Jaarbericht) 2023;
- De Meerjarenbegroting (MJB) 2025 - 2029.

## 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) WbWM 2023;

Het eigen vermogen per eind 2023 bedroeg € 141.254 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 (omstreeks 2027/2028) veranderen in positieve resultaten. Voor wat betreft Wonen boven Winkels heeft de nasleep van de coronapandemie voor 2023 niet geleid tot onoverkomelijke financiële problemen. Het betalingsgedrag van de huurders is redelijk stabiel gebleven.

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 227.000 en is verdeeld in 500 aandelen van € 454. Er zijn 475 aandelen geplaatst, elk groot € 454. Het gestort en opgevraagd kapitaal bedraagt € 215.650.

De heer Banser van Deloitte Accountants zal overigens in de AvA een nadere toelichting geven op de jaarrekening 2023 alsmede op de Winst- en verliesrekening over boekjaar 2023.

### b. Meerjarenbegroting (MJB) 2025-2029;

De Meerjarenbegroting (MJB) is opgesteld op grond van de meest actuele inzichten. De vastgoedportefeuille betreft in totaal 471 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) alsmede het optimaliseren van de huuropbrengsten;
- Voldoen aan wet- en regelgeving.



In 2020 is reeds gestart met een onderzoek naar mogelijke toekomstscenario's en voor- en nadelen van de beëindiging van het erfpachtdeel van de vastgoedportefeuille. Hiermee samenhangend een analyse van de huurpotentie van met name het niet-DAEB bezit binnen WbWM.

In 2023 is vervolgens besloten om van de totale portefeuille een zogenaamd 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 mogelijke verkoopstrategie. De actuele onzekerheid over het woningmarktbeleid, wet- en regelgeving, de toename van exploitatiekosten 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 en is in 2024 vertaald naar een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) per complex. Dit zal leiden tot een beter inzicht en meer mogelijkheid om te sturen.

In 2024 is verdere invulling gegeven aan de uitrol van een mogelijke verkoopstrategie. Er is een vervolgonderzoek gedaan naar de verkoopkansen van de portefeuille. De verkoopkansen van de erfpachtprojecten en aankoopkansen van de blooteigenaren zijn nader onderzocht.

Daarnaast zijn 324 nieuwe energielabels opgesteld en voor de complexen van deze adressen duurzaamheidsadviezen opgesteld. Dit betekent dat alle energielabels in de portefeuille nu opgesteld zijn via de nieuwe methodiek. Het streven is om in de loop van 2025 nadere voorstellen te kunnen doen ten aanzien van de strategie m.b.t. de toekomst van de vastgoedportefeuille binnen WbWM.

#### Leegstandspercentage.

Voor wat betreft leegstand is ingerekend met een percentage per doelgroep (bedrijf onroerend goed, garages, geliberaliseerde huur, sociale huur, studenten). De goede verhuurresultaten in 2024 en de onveranderde vooruitzichten voor de komende jaren hebben geresulteerd in een verdere verlaging van de leegstandspercentages van alle woningen, zowel DAEB als niet DAEB. Het leegstandspercentage voor de commerciële ruimtes is gebaseerd op het aantal expirerende huurovereenkomsten en een leegstandsperiode van 6 maanden per huurovereenkomst. Ondanks de positieve verhuringen 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. In 2024 heeft er geen herfinanciering plaatsgevonden, maar is ervoor gekozen om de



kasgeldlening met € 800.000,- te verhogen. 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 2024. Deze financieringskosten komen voor rekening van de N.V. WbWM en dus niet voor de gemeente.

Verlies- en Winstrekening.

In 2025 zal het verwachte resultaat lager uitkomen ten opzichte van het voorgaande jaar 2024. Dit heeft vooral te maken met het feit dat in 2025 geen overige opbrengsten zullen worden gerealiseerd door verkopen van losse objecten. De hoogste stijgingen in de opbrengsten zullen in de huuropbrengsten zitten, door inkomensafhankelijke huurverhogingen en maximalisatie van de markthuren (dat laatste met name 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 2024.

De hoogste stijgingen in de kosten zitten -net als de voorgaande jaren- in de belastingen, beheervergoeding, onderhoudslasten en overige lasten. In de huidige begroting is er rekening mee gehouden dat de totale onderhoudslasten niet hoger uitkomen dan 20% van de huuropbrengsten. 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.

Desondanks komen er (financiële) uitdagingen met betrekking tot verduurzaming van de vastgoedportefeuille binnen WbWM. 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, situatie Gaza-Israël) 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 20 december 2023
2. In te stemmen met de jaarrekening (Jaarbericht) WbWM 2023
3. In te stemmen met de Meerjarenbegroting (MJB) 2025 – 2029

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na besluitvorming door uw college en accordering door de AvA op 13 december 2024 zullen de notulen van de (vorige) AvA van 20 december 2023, de jaarrekening (Jaarbericht) WbWM 2023 alsmede de Meerjarenbegroting (MJB) 2025 – 2029 formeel worden vastgesteld.

Verder is het streven om in de loop van 2025 nadere voorstellen aan uw college te kunnen doen ten aanzien van de strategie m.b.t. de toekomst van de vastgoedportefeuille van WbWM.