



## **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 dinsdag 2 december 2025.

Wethouder Fokke vertegenwoordigt de gemeente Maastricht in de AvA.

### **1. Beslispunten**

1. In te stemmen met de notulen van de AvA van 13 december 2024
2. In te stemmen met de jaarrekening (jaarbericht) WbWm 2024
3. In te stemmen met de (meerjaren)begroting WbWM 2026-2035

### **Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 25 november 2025:**

Conform.



## **2. Aanleiding**

Op dinsdag 2 december 2025 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 13 december 2024, de jaarrekening (Jaarbericht) 2024, de (meerjaren)begroting 2026 – 2035.

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.

## **3. Beoogd effect**

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

- Notulen van de (vorige) AvA van 13 december 2024;
- De jaarrekening (Jaarbericht) WbWM 2024;
- De (meerjaren)begroting 2026 - 2035.

## **4. Argumenten**

Vanwege de mogelijk beleidsmatige als ook mogelijk financiële consequenties in de toekomst is het wenselijk om hetgeen in de AvA-vergadering van 2 december aanstaande 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.

## **5. Kanttekeningen of risico's**

3.1. Ondanks de positieve verhuringen van de commerciële ruimtes in de afgelopen jaren, blijft het bestanddeel commercieel onroerend goed in de portefeuille (COG) een onzekere markt met niet allemaal even goed verhuurbare ruimtes/locaties.

3.2. Het kasstroomoverzicht laat al jaren een schommelende liquiditeitspositie in de NV zien. De liquide middelen zullen tot en met 2027 toenemen. Vervolgens zullen deze in 2028 weer afnemen en daarna tot en met 2031 gestaag toenemen. De doelstelling is om genoeg middelen te creëren om aflossingen te kunnen betalen zonder bij te hoeven financieren.

3.3 Verduurzaming: volgens de wettelijke richtlijnen dienen woningen vanaf 1 januari 2029 minimaal energielabel D of hoger te hebben (met uitzondering van monumentale panden). De kosten voor deze



verduurzaming (vooral nog 58 woningen) worden globaal geraamd op € 1.500.000. Dit betekent dat reeds vanaf 2027 concrete maatregelen noodzakelijk zullen zijn.

## 6. Financiële gevolgen

### a. Jaarrekening (Jaarbericht) WbWM 2024

Het eigen vermogen per eind 2024 bedroeg € 98.723 positief (inclusief converteerbare achtergestelde lening van € 544.536). De accountant heeft aangegeven dat de ontwikkeling van het eigen vermogen en de resultaten conform de door bestuur en AvA besproken meerjarenbegroting (MJB) verlopen. Het verloop van het eigen vermogen laat de normale curve zien die hoort bij een maatschappelijk vastgoedbedrijf. Eerst negatieve resultaten die op termijn veranderen in positieve resultaten. Afhankelijk van eventuele (gedeeltelijke) verkoop van (een deel) van de vastgoedportefeuille kan het wegwerken van de bestaande E, F, G (energie)labels effect hebben op de toekomstige ontwikkeling van het eigen vermogen.

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.

Deloitte Accountants zal overigens in de AvA een nadere toelichting geven op de jaarrekening 2024 alsmede op de Winst- en verliesrekening over boekjaar 2024.

### b. Meerjarenbegroting 2026-2035

De Meerjarenbegroting (MJB) is opgesteld voor een periode van 10 (tien) jaar in plaats van 5 (vijf) jaar. Het doel van deze wijziging is om langer vooruit te kunnen kijken op meerdere vlakken, zoals o.a. het onderhoud en de waardeontwikkeling van het vastgoed. De vastgoedportefeuille betreft in totaal 471 verhuurbare eenheden (waarvan 232 erfpacht en 239 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 (uiteraard met behoud van kwaliteit) alsmede het optimaliseren van de huuropbrengsten op basis van geactualiseerde puntentellingen;
- Voldoen aan geldende wet- en regelgeving.



In 2020 is gestart met een onderzoek naar mogelijke toekomstbestendige scenario's en voor- en nadelen van de beëindiging van het erfpachtdeel van de vastgoedportefeuille.

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 is nodig om meer inzicht te verkrijgen in de kansen en risico's en het (vervolgens) bepalen van een mogelijke verkoopstrategie. De actuele onzekerheid over wet- en regelgeving, effect van renteontwikkelingen, de toename van exploitatiekosten (met name onderhoud) 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 meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) per complex.

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 2026 nadere voorstellen te kunnen doen ten aanzien van de strategie m.b.t. de toekomst van de vastgoedportefeuille -en dan met name m.b.t. de erfpachtportefeuille- binnen WbWM.

#### *Leegstandspercentage.*

Voor wat betreft leegstand is ingerekend met een percentage per doelgroep (bedrijfs onroerend goed (COG), garages, geliberaliseerde huur, sociale huur, studenten). De goede verhuurresultaten in 2025 en de onveranderde vooruitzichten voor de komende jaren hebben ertoe geleid dat een vast leegstandspercentage is opgenomen van alle woningen, zowel DAEB als niet DAEB. De commerciële ruimtes zijn op dit moment voor 93% verhuurd. Het leegstandspercentage voor de commerciële ruimtes (COG) is gebaseerd op het aantal expirerende huurovereenkomsten en een leegstandsperiode van 3 maanden per huurovereenkomst. Ondanks de positieve verhuringen afgelopen jaren blijft dit een onzekere markt met niet allemaal even goed verhuurbare ruimtes/locaties.



### *Financiering.*

De langlopende lening-portefeuille is geactualiseerd met betrekking tot volumes, wijzigingen in looptijden en/of rentes en toekomstige verplichtingen. In 2024 heeft er geen herfinanciering plaatsgevonden, maar is ervoor gekozen om de kasgeldlening met € 800.000,- te verhogen. In oktober 2025 heeft een herfinanciering plaatsgevonden van een lening voor een bedrag van € 1.000.000. Dit is gebeurd middels een kasgeldlening van € 1 mln. Welke een looptijd heeft van 06/10/25 tot 05/10/26. In december 2025 volgt een herfinanciering van de kasgeldlening, waarbij het bedrag wordt verlaagd met € 2.000.000 (ter verduidelijking: de hoogte van de kasgeldlening wordt weliswaar verlaagd met € 2 mln., maar daar komen twee langlopende leningen van elk € 1 mln met een looptijd van resp. 2 en 3 jaar voor in de plaats). De hoogte van de aan te trekken financiering is begroot op de hoogte van het liquiditeitstekort (afgerond naar boven). De rentekosten en aflossingen van deze leningen zijn begroot op basis van verwachte rentepercentages overgenomen vanuit de Leidraad economische parameters dPi 2025.

### *Verlies- en Winstrekening.*

In 2026 zal het verwachte resultaat hoger uitkomen ten opzichte van 2025. Dit heeft vooral te maken met het feit dat in 2026 minder kosten voor overige lasten en huurderiving zullen worden gerealiseerd. Dit komt door lagere te verwachten kosten voor afboekingsvoorstellen en minder huurderiving bij de doelgroep commerciële ruimtes. 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).

De hoogste stijgingen in de kosten zitten 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. 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 vennootschapsbelasting (VPB).

Desondanks komen er (financiële) uitdagingen met betrekking tot verduurzaming van de vastgoedportefeuille binnen WbWM. Deze kosten komen in principe geheel voor rekening van de deelneming (N.V.) en niet voor de gemeente. Er zijn dan ook vooralsnog geen directe financiële consequenties voor de gemeente.

Het kasstroomoverzicht laat al jaren een schommelende liquiditeitspositie zien. De liquide middelen zullen tot en met 2027 toenemen. Vervolgens zullen deze in 2028 weer afnemen en daarna tot en



met 2031 gestaag toenemen. De doelstelling is om genoeg middelen te creëren om aflossingen te kunnen betalen zonder bij te hoeven financieren.

#### *Geopolitieke spanningen.*

In economische zin hebben geopolitieke spanningen 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.

#### **7. Vervoltraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie**

Na besluitvorming door uw college en accordering door de AvA op 2 december 2025 zullen de notulen van de (vorige) AvA van 13 december 2024, de jaarrekening (Jaarbericht) WbWM 2024 alsmede de (meerjaren)begroting 2026-2035 in de AVA formeel worden vastgesteld.

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

#### **8. Communicatie**

Aparte communicatie is niet nodig. Het collegevoorstel is/wordt openbaar nadat uw college de openbare besluitenlijst heeft vastgesteld.