

Voorstel aan de gemeenteraad

Voortzetting Wijkontwikkelingsmaatschappij Noordwest

Beleidsveld	Economische Zaken
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Nick Creemers/ Michiel Zwaan
Kenmerk	7981631
Vergaderdatum Raad	
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Wijkontwikkelingsmaatschappij Noordwest voort te zetten met een of meerdere nieuwe samenwerkingspartners.
2. Het kapitaalbelang van Mitros van ca. 2,2 miljoen euro over te nemen naar aanleiding van hun besluit uit de WOM te treden.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

De Wijkontwikkelingsmaatschappij Noordwest (WOM NW) is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Amsterdamsestraatweg 2018 en is daarin benoemd als één van de instrumenten om de eerste positieve ontwikkelingen blijvend te realiseren.

De WOM NW was opgericht voor een periode van 10 jaar. Voorgesteld wordt om de WOM voort te zetten en het kapitaalbelang van Mitros over te nemen. Door te besluiten het belang van Mitros in de WOM over te nemen hoeft de WOM niet ontbonden te worden. Indien de raad besluit het belang van Mitros niet over te nemen, dan wordt de WOM NW op grond van de CV-Overeenkomst opgeheven en de bezittingen (m.n. panden) verdeeld tussen Mitros en gemeente.

Context

Achtergrond

De Wijkontwikkelingsmaatschappij Noordwest (WOM NW) is in 2008 door de gemeente en Mitros gezamenlijk opgericht naar aanleiding van de rellen in Ondiep, de leegstand van winkels aan de Amsterdamsestraatweg en het ontbreken van ontsluitingen van de bovenverdiepingen. Het doel van de WOM NW is de veiligheid, de leefbaarheid en de diversiteit in branchering van het winkelbestand aan de Amsterdamsestraatweg (ASW) te verbeteren. Dit doet de WOM door winkelpanden, al dan niet met bovenwoningen, aan te kopen, te verbeteren en aan diverse bonafide winkeliers te verhuren. Statutair heeft de WOM NW een groter werkingsgebied, namelijk de gehele wijk Noordwest. Gemeente en Mitros hebben een gelijk belang in de WOM NW, ieder 50%.

Aanleiding

De WOM NW was in beginsel opgericht voor een periode van 10 jaar (tot ultimo 2018). Het college heeft in maart 2018 het uitvoeringsprogramma voor de Amsterdamsestraatweg vastgesteld. De WOM NW is daarin opgenomen als één van de instrumenten om de eerste positieve ontwikkelingen door te trekken naar een duurzaam resultaat.

De Commanditaire Vennootschap- overeenkomst tussen de gemeente en Mitros, die de juridische basis vormt voor de samenwerking in de WOM NW, is per ultimo 2018 geëindigd, maar in overleg met Mitros is de samenwerking tijdelijk voortgezet ter voorbereiding van een besluit over de toekomst van de WOM NW. Daarbij is afgesproken dat de uittreding van Mitros onderdeel daar van zou zijn. Mitros heeft daarbij aangegeven op korte termijn uit de WOM te willen treden, omdat deelname in de WOM niet meer aansluit bij de kernactiviteiten en op gespannen voet zou staan met aanpassingen in de Woningwet.

Deze ontwikkelingen vormden de aanleiding voor het besluit van het college van 8 januari 2019:

1. De voortzetting van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Noordwest (WOM NW) uit te werken waarbij toetreding van een of meer samenwerkingspartners een voorwaarde is.
2. De uitkoop van Mitros uit de WOM NW voor te bereiden.

De gemeenteraad is op 11 januari 2019 geïnformeerd over dit besluit.

Bij brief van 23 juni jl. heeft Mitros aangegeven per 1 juli uit de WOM te treden. Op grond van de CV-Overeenkomst heeft de gemeente tot 1 oktober de tijd om het belang van Mitros over te nemen. Mitros en gemeente beslissen dan zelf wat ze met de hen toebedeelde panden doen, in eigendom houden of verkopen. Mitros heeft aangegeven bereid te zijn een besluit van uw raad af te wachten. Daarmee wordt de WOM vooralsnog niet ontbonden zoals bepaald is de CV-overeenkomst.

Momenteel worden gesprekken gevoerd met een mogelijke nieuwe partner voor de WOM. Het college heeft met deze beoogde nieuwe partner een intentieovereenkomst gesloten, als opmaat naar een nieuwe samenwerkingsovereenkomst en/of toetreding tot de WOM NW. De beoogde samenwerkingspartner is ermee bekend dat voor daadwerkelijke voortzetting van de WOM een raadsbesluit nodig is.

Juridisch kader

Bij nieuwe verbonden partijen neemt het college een besluit tot aangaan van een verbinding na een instemmingsbesluit van de raad. Voortzetting van een verbonden partij met nieuwe partners is niet geregeld in de Nota verbonden partijen, evenmin als het wijzigen van het aandeel van de gemeente in de WOM. In de geest van de nota hecht het college eraan dat de raad zich kan uitspreken over de voortzetting van de WOM en het toetreden van een of mogelijk meerdere nieuwe partners

Beoogd effect

Via de aankoop, verbetering, beheer en verkoop van vastgoed draagt de WOM NW bij aan de verbetering van de ruimtelijk economische structuur van de Amsterdamsestraatweg. De WOM NW opereert vanuit het lange termijn belang voor de Amsterdamsestraatweg en kijkt daarbij breder dan individuele ondernemers of vastgoedpartijen veelal zullen doen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 11 juli 2007: ondertekening intentieovereenkomst Gemeente-Mitros waarin vastgelegd is een WOM voor de wijk Noordwest op te richten.
- 16 december 2008 collegebesluit over oprichting van de WOM NW (na voorhangprocedure met de gemeenteraad)
- 29 december 2008 ondertekening samenwerkingsovereenkomst Gemeente-Mitros en daadwerkelijke oprichting van de WOM NW.
- 4 februari 2009: Brief B&W aan Cie. S&R beantwoording wensen en bedenkingen
- 29 april 2009: Brief B&W aan Cie. S&R concept bedrijfsplan WOM NW
- 21 juli 2009: Brief B&W aan Cie. S&R aangepast bedrijfsplan WOM NW
- 8 januari 2019: collegebesluit over de voortzetting van de WOM NW, voorbereiden van de uittreding van Mitros en het zoeken van nieuwe samenwerkingspartners
- [11 januari 2019](#): raadsbrief over de voortzetting van de WOM NW, voorbereiden van de uittreding van Mitros en het zoeken van nieuwe samenwerkingspartners

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Wijkontwikkelingsmaatschappij Noordwest voort te zetten met een of meerdere nieuwe samenwerkingspartners.
Argumenten	
1.1	<u>De WOM NW vervult nog steeds een waardevolle rol in de verbetering van de ruimtelijk economische structuur en leefbaarheid van de Amsterdamsestraatweg.</u> De WOM NW is opgericht voor een periode van 10 jaar. De WOM vervult echter nog steeds een waardevolle rol bij de verbetering van het woon- en werkklimaat van de Amsterdamsestraatweg. De WOM wordt daarbij gezien als een slagvaardig instrument om bij te dragen aan een blijvend resultaat. De WOM NW heeft prioriteit gegeven aan de begane grond panden op de Amsterdamsestraatweg. De afgelopen jaren zijn er 10 winkels verbouwd en 5 gekocht. Daarnaast zijn er 3 bovenwoningen verbouwd en 10 bovenwoningen verkocht. Met het huidige bezit van 26 panden, waarvan 15 bedrijfsruimten, 6 bovenwoningen en 5 bedrijfspanden die verbouwd worden tot woningen, geeft de WOM NW sturing aan de invulling van het winkelbestand. Samen met de vastgoedregisseur (die een breed netwerk van ondernemers op de Straatweg onderhoudt) staat de WOM NW dicht bij de vastgoedontwikkelingen in de wijk.
1.2	<u>Er is reëel uitzicht op de toetreding van een nieuwe partner in de WOM NW.</u> Er worden gesprekken gevoerd met een mogelijke nieuwe partner voor de WOM die affiniteit heeft met het versterken van de wijk economie en die de doelstelling van de WOM onderschrijft. Een toets vanuit de wet BIBOB heeft geen belemmeringen opgeleverd voor het voeren van verdere gesprekken over de toetreding tot de WOM.
1.3	<u>Een raadsbesluit geeft maximaal invulling aan de Nota Verbonden Partijen 2015</u>

	De Nota Verbonden Partij is met name gericht op het aangaan van een nieuwe verbinding. Hier is sprake van het voorzetten van een bestaande verbinding met een nieuwe partner, waarin de genoemde nota niet direct voorziet. Met een raadsbesluit wordt de raad in de gelegenheid gesteld opnieuw een afweging te maken over de wenselijkheid van deze verbinding. Bij de voortzetting van de WOM zal in het nog op te stellen bedrijfsplan tevens een periodieke evaluatie worden afgesproken. De raad zal hierover worden geïnformeerd.
1.4	<u>De WOM kan in de toekomst mogelijk ook in andere wijken een waardevol instrument zijn voor het opvangen van de effecten van de coronacrisis door het verbeteren van de ruimtelijk economische structuur.</u>
	Als gevolg van de coronacrisis verwachten wij een verschraling van het retailaanbod in de wijken en daarmee een herstructureringsopgave. De ervaringen met de WOM NW in de komende periode geeft inzicht in de wenselijkheid om het instrument breder of intensiever in te zetten als de verschraling van het retailaanbod zich werkelijk voor doet. Ook andere voordelen van uitbreiding op termijn zijn denkbaar, zoals omvang portefeuille irt exploitatiekosten, risicospreiding en governance.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Er is geen zekerheid dat een nieuwe partner daadwerkelijk zal toetreden</u> Momenteel zijn er gesprekken gaande met een nieuwe samenwerkingspartner. Tevens is met hen een intentieovereenkomst gesloten, als opmaat naar een nieuwe samenwerkingsovereenkomst en/of toetreding tot de WOM NW. Er is echter nu geen zekerheid te geven dat overeenstemming wordt bereikt op alle aspecten die voor een toekomstige samenwerking van belang zijn, bijvoorbeeld de visie op handelswijze van de WOM, de interne governance van de WOM, het te verwerven belang en de waarde daarvan. Aanvullend op de gesprekken met de beoogd nieuwe samenwerkingspartner zullen wij gesprekken voeren met andere partijen in de stad voor een mogelijke participatie of betrokkenheid bij de WOM.
1.2	<u>Een bredere coalitie is belangrijk om het gewenste effect van de WOM NW op de beleidsdoelstellingen op de Amsterdamsestraatweg te realiseren</u> Het is van belang dat de WOM NW op termijn vanuit een bredere coalitie wordt aangestuurd en er in de toekomst andere partijen (met een groot of klein financieel belang) toetreden. In 2008 was een van de redenen voor de oprichting van de WOM het samen met partners slagvaardig kunnen inspelen op ontwikkelingen in de wijk. De WOM biedt het eigendom van vastgoed sturingsmogelijkheden die de gemeente publiekrechtelijk niet heeft. Dat is als grootaandeelhouder niet wezenlijk anders, maar een bredere coalitie met partners in de stad maakt het kansrijker de beleidsdoelstellingen van de WOM te realiseren. De gemeente is in de WOM Lombok structureel ook de grootste aandeelhouder (ca 95%) en daar werken we samen met partijen die een klein financieel belang hebben, maar door expertise en netwerk een belangrijke meerwaarde aan de WOM toevoegen. Tot nu toe is vooral gezocht naar partners die een belangrijk deel van het aandeel van Mitros in de WOM NW konden overnemen. Naar voorbeeld van de WOM Lombok intensificeert en verbreed de gemeente het zoeken naar partners die de WOM los van het aandeel in de WOM op expertise en netwerk kunnen versterken en de wijk en de stad een warm hart toedragen. Voor het zoeken nemen we tot medio 2021, waarna zal worden geëvalueerd of de gevonden coalitie van partners voldoende slagkracht heeft om de beleidsdoelstellingen te realiseren. De raad zal over het zoeken naar partners worden geïnformeerd en zo nodig een nieuw voorstel worden gedaan.
Beslispunt	

2	Het kapitaalbelang van Mitros van ca. 2,2 miljoen euro over te nemen naar aanleiding van hun besluit uit de WOM te treden.
Argumenten	
2.1	<u>Met de overname van het belang van Mitros kan de WOM NW voortgezet worden.</u> De samenwerkingsovereenkomst voorziet in de mogelijkheid om binnen drie maanden het belang van Mitros in de WOM over te nemen. Door dit te doen hoeft de WOM niet ontbonden te worden en kan de WOM overeenkomstig de wens van de gemeente voortgezet worden en kan met nieuwe partners gewerkt worden aan de toekomstige missie, visie, doelstellingen en werkwijze. Mitros heeft daarbij aangegeven een besluit van uw raad over de WOM af te willen wachten.
2.2	<u>Met de overname van het belang van Mitros blijft de realisatiekracht van de WOM op peil.</u> De realisatiekracht van de WOM wordt in belangrijke mate bepaald door de omvang van de vastgoedportefeuille. Door de overname van het belang van Mitros blijft die op peil. De WOM eerst opheffen en dan weer een nieuwe WOM oprichten is daarom geen wenselijke route.
2.3	<u>Er is perspectief op de verkoop van een deel van het van Mitros te verwerven belang in de WOM NW.</u> De intentie van de gemeente is om het belang van Mitros tijdelijk over te nemen en daarna in de nabije toekomst weer over te dragen aan meerdere samenwerkingspartners.
Kanttekeningen/ Risico's	
2.1	<u>Na overname van het belang van Mitros is de gemeente de enige risicodragende partij in de WOM NW</u> Met de uittreding van Mitros is de gemeente tijdelijk de enige partij in de WOM. Dat betekent dat eventuele risico's ook alleen voor rekening van de gemeente zijn. Het belangrijkste risico bedraagt waardedaling van de vastgoedportefeuille. Met de overname van het belang van Mitros wordt de waarde van de vastgoedportefeuille verdubbelt. Echter, de getaxeerde waarde van het vastgoed is sinds de oprichting van de WOM in 2008 met ongeveer 60% toegenomen. De waarde op de balans van het huidige Utrechtse aandeel is ongeveer 0,9 miljoen lager dan de getaxeerde waarde van het vastgoed. Ook wordt de kans op waardedaling op de middellange termijn niet groot geacht. Een tweede risico is de verhuurbaarheid van het ontroerend goed. Dit risico wordt binnen de WOM zelf opgevangen en leidt niet tot nadere financiële vragen aan de gemeente.
2.2	<u>De mogelijke samenwerkingspartner waar de gemeente mee overlegt kan niet het volledige belang van Mitros overnemen.</u> De gesprekken met een nieuwe samenwerkingspartner zijn nog gaande. Mede door de coronacrisis kunnen zij in eerste instantie een klein belang in de WOM NW verwerven (ca. 5%). Dat betekent dat de gemeente ook bij toetreding van deze partner voorlopig grootaandeelhouder blijft. De gemeente heeft ervaring met dit model. De gemeente is in de WOM Lombok structureel ook de grootste aandeelhouder (ca 95%) en wordt naar nieuwe partners gezocht. Daarbij heeft de beoogde partner aangegeven in de toekomst mogelijk een groter aandeel in de WOM NW te willen nemen.

Financiën

De vastgoedportefeuille vertegenwoordigt de grootste post van de WOM NW. Daarom heeft Colliers (beëdigd taxateur) de vastgoedportefeuille van de WOM opnieuw gewaardeerd per 1 juli 2020. Er wordt een balans opgemaakt per 1 juli 2020. Op basis van de taxatie en de eerder opgemaakte balans

van 31 december 2019 (en het daarbij opgenomen saldo van de kapitaalrekening van Mitros) verwachten we dat de overname van het belang van Mitros leidt tot een verwerving van een hoger aandeel in de WOM CV van ca. 2,2 miljoen (opgenomen als Financiële vast Activa op de balans). Daar tegenover staat een kapitaalverstrekking van ca. 2,2 miljoen euro. Over alle FVA wordt interne rente berekend van 2%. De overname leidt daarom tot structurele interne rentelasten. Uitgaande van een waarde van 2,2 miljoen is dat 0,044 miljoen euro per jaar vanaf 2021. Nieuwe samenwerkingspartners leiden tot een verkleining van het belang van de gemeente en daarmee tot lagere interne rentelasten. Deze lasten worden de komende twee jaar gedekt uit de middelen van het uitvoeringsprogramma Amsterdamsestraatweg. Daar zal binnenkort 0,2 miljoen euro beschikbaar komen door restitutie van een niet benodigd deel van een bijdrage (0,46 miljoen euro) aan de onrendabele top van de verbouwing van de panden Amsterdamsestraatweg 211-219. Daarna worden de kosten structureel gedekt uit het programma Economie. Voor het opstellen van een nieuw bedrijfsplan worden kosten geraamd van 0,025 miljoen euro. Deze kunnen eveneens gedekt worden binnen de middelen van het uitvoeringsprogramma van de Amsterdamsestraatweg.

Vervolg

In de komende periode zal gewerkt worden aan een nader voorstel voor het daadwerkelijk toetreden van een nieuwe partner, het verder zoeken van nieuwe samenwerkingspartners en het opstellen van een nieuw (geactualiseerd) bedrijfsplan. Voor deze zoektocht nemen we tot medio 2021, waarna zal worden geëvalueerd of de gevonden coalitie van partners voldoende slagkracht heeft om de beleidsdoelstellingen te realiseren. De raad zal over de zoektocht worden geïnformeerd en zo nodig een nieuw voorstel worden gedaan op welke wijze de gemeente wil omgaan met het vastgoed dat in het bezit van de WOM is.

Bij de voortzetting van de WOM zal tevens een periodieke evaluatie worden afgesproken. Daarmee wordt getoetst of de WOM nog voldoende toegevoegde waarde heeft voor het realiseren van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen aan de Amsterdamsestraatweg en omgeving. De WOM is immers een middel en geen doel op zich.

Participatie

In de tweede helft van 2017 is er via een participatief traject onderzocht wat bewoners, ondernemers en bezoekers vinden van de ontwikkelingen en de toekomst van de Amsterdamsestraatweg. De wens voor een gevarieerder winkelaanbod kwam daarin terug als één van de drie belangrijkste thema's. Ook de leegstand werd nog vaak genoemd als verbeterpunt.

Voortzetting van de WOM is een krachtig signaal richting de wijk dat de gemeente blijft investeren in leefbaarheid, economische vitaliteit en veiligheid van de Amsterdamsestraatweg en directe omgeving. Een breed instrumentarium om bij te dragen aan de herstructurering is de komende jaren gewenst – en wordt mogelijk door de effecten van de coronacrisis nog belangrijker.

Communicatie

De ondernemers in de Amsterdamsestraatweg en omgeving zullen over het raadsbesluit en het vinden van een nieuwe samenwerkingspartner worden geïnformeerd, evenals de huurders en de zakelijke relaties van de WOM NW.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

-

Bijlagen informatief

- Samenwerkingsovereenkomst Gemeente- Mitros uit 2008
- brief Mitros d.d. 23 juni 2020 met aankondiging uittreding per 1 juli 2020