



BEDRIJFSPLAN
WOM NOORDWEST BEHEER BV

WOM Noordwest
Ravellaan 1
3533 JE UTRECHT
T 030 286 01 60

Plaats	Utrecht
Datum	11 juni 2009
Referentie	WOM-BP/WAP/SWE/S00218



Dit project is mede gefinancierd met steun van het Europees Fonds voor regionale ontwikkeling van de Europese Commissie en is een samenwerking tussen de Gemeente Utrecht en Woningcorporatie Mitros.

Inhoudsopgave

1	Start van de WOM Noordwest	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Doelstelling van de WOM Noordwest	5
1.3	Werkgebied - Geografisch	6
1.4	Werkgebied – functioneel	7
2	WOM Noordwest - CV/BV constructie	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Toelichting op de CV/BV-constructie	10
2.3	WOM Noordwest CV	10
2.4	WOM Noordwest Beheer BV	10
2.4.1	Werking WOM Noordwest Beheer BV	10
2.4.2	Bevoegdheden directie WOM Noordwest Beheer BV	11
2.4.3	Personele bezetting	11
2.4.4	Financiële Administratie	12
2.4.5	Kantoororganisatie	12
3	Financieel kader WOM Noordwest	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Begroting WOM Noordwest Beheer BV	13
3.3	Begroting van de WOM Noordwest CV	14
3.4	Liquiditeitsprognose	16
3.5	Financieel beleid	16
3.6	Wijkmonitor	18
4	Europese subsidie voor de oprichting van de WOM Noordwest	19
5	Beleid en Werkwijze en takenpakket WOM Noordwest	20
5.1	Inleiding	20
5.2	Aankoopbeleid	20
5.2.1	Aankoopbeleid – te volgen procedure	21
5.3	Commercieel en sociaal verhuurbeleid	22
5.4	Verkoopbeleid	23
5.5	Einde looptijd Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Noordwest	24
5.6	Meerjareninvesteringsplan	25
5.7	Financiering	26
6	Actieplan korte termijn	28
6.1	Inleiding	28

Bijlage A Rekenmodel ‘Indicatie Exploitatiemodellen WOM Noordwest 10 jaar’

Bijlage B Brancheplan Amsterdamsestraatweg-Midden

Bijlage C Wijkactieplan Ondiep

1 Start van de WOM Noordwest

1.1 Inleiding

Op 11 juli 2007 hebben de gemeente Utrecht en Mitros een intentieovereenkomst ondertekend waarin de intentie is uitgesproken om een samenwerkingsverband aan te gaan ter verbetering van de sociaal-economische situatie op de Amsterdamsestraatweg in de wijk Noordwest. Dit voornemen is eveneens opgenomen als actiepoint in het Wijkactieplan Ondiep, september 2007 (zie bijlage C). Vervolgens is door beide partijen verder gewerkt aan de uitwerking van deze intentie. Resultaat is dat op 29 december 2008 de Wijkontwikkelingsmaatschappij Noordwest (WOM Noordwest) is opgericht in de vorm van een separate juridische constructie (CV/BV) waarin de gemeente en Mitros participeren.

De WOM Noordwest richt zich op het verbeteren van de sociaal-economische situatie op de Amsterdamsestraatweg in de wijk Noordwest. Het gebied Noordwest bestaat uit de wijken Ondiep en Zuilen. De wijk Ondiep is één van de zogenaamde Vogelaarwijken, waarmee van de rijksoverheid een bijzondere status is verkregen om de sociale economische ontwikkeling sterk te verbeteren. Met name op en rondom de Amsterdamsestraatweg is deze versterking zeer gewenst.

De gemeente Utrecht en Mitros willen met de WOM Noordwest een belangrijke bijdrage leveren aan de versterking van de wijk. Daar waar mogelijkheden zich voordoen zal de WOM Noordwest interveniëren in het gebruik en bezit van het commercieel vastgoed in dit gebied, met het doel in een aantal jaren de branchering en de kwaliteit van de Amsterdamsestraatweg (en omgeving) te verbeteren. Op de doelstellingen van de WOM Noordwest wordt verder ingegaan in paragraaf 1.2.

Er is gekozen voor een opzet waarbij Mitros en de gemeente Utrecht het eigendom van een aantal wooneenheden en bedrijfspanden aan de Amsterdamsestraatweg hebben overgedragen aan de WOM Noordwest. Aangezien de objecten vrij van hypothecaire bezwaren worden ingebracht biedt het de WOM de gelegenheid om nieuw kapitaal aan te trekken, waarmee nieuwe vastgoedobjecten aan de portefeuille kunnen worden toegevoegd.

De volgende objecten zijn ingebracht in de WOM Noordwest:

Gemeente Utrecht	Stichting Mitros
1. Amsterdamsestraatweg 404	17. Amsterdamsestraatweg 206
2. Amsterdamsestraatweg 404 bis	18. Amsterdamsestraatweg 210
3. Amsterdamsestraatweg 406	19. Amsterdamsestraatweg 210 bis
4. Amsterdamsestraatweg 406 bis	20. Amsterdamsestraatweg 212
5. Amsterdamsestraatweg 406 bis A	21. Amsterdamsestraatweg 214
6. Amsterdamsestraatweg 408	22. Amsterdamsestraatweg 214 bis
7. Amsterdamsestraatweg 408 bis	23. Amsterdamsestraatweg 216
8. Amsterdamsestraatweg 408 bis A	24. Amsterdamsestraatweg 216 bis
9. Amsterdamsestraatweg 410	25. Amsterdamsestraatweg 218
10. Amsterdamsestraatweg 410 bis	26. Amsterdamsestraatweg 218 bis
11. Amsterdamsestraatweg 412	27. Amsterdamsestraatweg 220
12. Amsterdamsestraatweg 412 bis	28. Amsterdamsestraatweg 220 bis
13. Amsterdamsestraatweg 416	29. Amsterdamsestraatweg 222
14. Amsterdamsestraatweg 416 bis	30. Amsterdamsestraatweg 222 bis
15. Amsterdamsestraatweg 418	
16. Amsterdamsestraatweg 418 bis	

De totale waarde van de objecten van de gemeente Utrecht bedraagt € 1.566.000,- (onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat) de totale waarde van de objecten van Mitros komt neer op € 1.464.000,-. Aangezien de laatste portefeuille € 102.00,- lager is gewaardeerd, heeft Mitros het verschil in contanten ingebracht. Hiermee komt het totale eigen vermogen van de WOM op € 3.132.000,- en is een volledige 50%-50% verhouding ontstaan tussen beide partijen. Er is hiermee sprake van een volledig evenwichtige samenwerking.

Voor de oprichtingskosten (overdrachtsbelasting, advieskosten en personele kosten moederorganisaties) van de WOM is Europese subsidie aangevraagd bij het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) en verkregen. Voorwaarde voor verkrijgen van deze subsidie was dat alle oprichtingskosten voor 31-12-2008 moesten zijn gemaakt en afgerekend. Deze eis heeft nogal wat tijdsdruk gezet op het proces en er tevens toe geleid dat er versnelde besluitvormingsprocedures zijn gevolgd. Zo is er binnen de gemeente in de vorm van een voorhangprocedure in het college van B&W besloten tot oprichting van de WOM Noordwest en is parallel daaraan goedkeuring van de Provincie Utrecht verkregen.

Inmiddels is er verlenging gekregen op de subsidietermijn. In de loop van januari 2009 is duidelijk geworden dat de termijn is verlengd tot en met 30 april 2009. In overleg met de subsidieverstrekker wordt nu bepaald welke kosten gemaakt en betaald na de datum van 31 december 2008 nog in aanmerking komen voor subsidiëring, uiteraard met inachtneming van de randvoorwaarden van de afgegeven beschikking en het subsidieplafond.

Op 9 december 2008 is de oprichting van de WOM Noordwest behandeld in de commissie Stad en Ruimte, waarbij door een aantal gemeenteraadsfracties wensen en bedenkingen zijn geuit. Voornamelijk vanwege de tijdsdruk is het niet mogelijk geweest de wensen en bedenkingen nog te verwerken in de contracten, maar er waren ook een aantal wensen en bedenkingen die meer betrekking hadden op de bedrijfsvoering. Er is afgesproken hierop terug te komen in het bedrijfsplan.

Samenvattend hebben de wensen en bedenkingen betrekking op:

- 1 Vastgoedbeleid, beoogde of gewenste omvang van de vastgoedportefeuille, huur- en aankoopbeleid, dispositie.
- 2 Huurprijzen, aan- en verkoopprijzen in beginsel marktconform.
- 3 Risicobeheersing op het gebied van project- en portefeuilleniveau waarbij het uitgangspunt moet zijn dat de WOM Noordwest kostendekkend moet zijn.
- 4 Verkoop van vastgoed mogelijk om herstructurering van andere panden mogelijk te maken.
- 5 Reguleren, kader omschrijven hoe WOM Noordwest opgeheven kan worden na 10 jaar.

In met name de hoofdstukken 4 en 5 zal het te voeren beleid van de WOM Noordwest aan de orde komen, waarbij het te voeren beleid wordt aangegeven.

Daarnaast is vanuit de gemeenteraad aangegeven dat de doelstelling van de WOM Noordwest niet eenduidig is geformuleerd in alle overeenkomsten en akten en nader moet worden aangescherpt. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

1.2 Doelstelling van de WOM Noordwest

In de samenwerkingsovereenkomst, de overeenkomst van CV en de akte van oprichting van WOM Noordwest beheer BV zijn verschillende doelen omschreven:

Akte van Oprichting BV

De vennootschap heeft ten doel:

- het optreden als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: WOM Noordwest CV;
- het voor eigen rekening of voor rekening van derden verkrijgen vervreemden, bezwaren, ontwikkelen, beheren, verbeteren, exploiteren en verhuren van onroerende zaken en rechten waaraan deze zijn onderworpen;
- het financieren van anderen en het stellen van zekerheid of het zich verbinden voor schulden van anderen,
- alsmede al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Overeenkomst van CV

De vennootschap heeft ten doel het bevorderen van de stedelijke herstructurering in de wijk Noordwest in de gemeente Utrecht met het oog op verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische ontwikkeling in die wijk, alsmede het verkrijgen vervreemden, bezwaren, ontwikkelen, beheren, verbeteren, exploiteren en verhuren van onroerende zaken en rechten waaraan deze zijn onderworpen en ten slotte al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Samenwerkingsovereenkomst

Gemeente Utrecht en Mitros gaan een samenwerking aan met als doel het bevorderen van de stedelijke herstructurering in de Wijk Noordwest met het oog op verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische ontwikkeling in die wijk.

Er is in de opzet van de contracten voor gekozen te werken van grof naar fijn. Dat wil zeggen dat in de Samenwerkingsovereenkomst de doelstelling ruim is gedefinieerd, maar vervolgens in de CV-overeenkomst al nader wordt afgebakend. In de akte van de BV is een meer technische vastgoed doelstelling opgenomen. Met name de formulering in de Samenwerkingsovereenkomst is ruim gekozen om enige bewegingsvrijheid te creëren in de uitwerking van de WOM via het bedrijfsplan en het functioneren van de WOM in de praktijk.

Aan de hand van het bedrijfsplan en de jaarverslagen wordt de onderneming gestuurd. Het moet mogelijk zijn bij voortschrijdend inzicht beleid bij te stellen, zonder dat daarvoor direct de contracten moeten worden aangepast. Er is expliciet voor gekozen om te werken met dynamische sturing via het bedrijfsplan en het toezicht van de raad van commissarissen. De contracten vormen de basis, maar zijn enigszins statische documenten. Om die reden zijn eind december ook geen aanpassingen in de contracten meer doorgevoerd.

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld voor de WOM Noordwest de volgende doelstelling aan te houden:

'Het bevorderen van de stedelijke herstructurering in de wijk Noordwest in de gemeente Utrecht met het oog op verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische ontwikkeling in die wijk, alsmede het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, ontwikkelen, beheren, verbeteren, exploiteren en verhuren van onroerende zaken en rechten waaraan deze zijn onderworpen, en ten slotte al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.'

De WOM Noordwest CV/BV wil deze doelstelling verwezenlijken door te streven naar:

- verbetering van de branchering;
- realisering van bewoning boven winkels;
- vestiging van kwalitatief goede en actieve ondernemers;
- beheersing van ongewenste activiteiten.

In paragraaf 1.3 en 1.4 wordt een nadere afbakening aangegeven voor het geografische- en functionele werkgebied van de WOM. De directie stelt voor om de eerste jaren die afbakening aan te houden voor haar handelen. Dat betekent dat de WOM zich in eerste instantie richt op panden op de Amsterdamsestraatweg met een sociaal-economische functie.

1.3 Werkgebied - Geografisch

De WOM Noordwest richt zich op het verbeteren van de leefbaarheid en de sociaal-economische ontwikkeling in de wijk Ondiep gelegen tussen de Vecht en de Amsterdamsestraatweg, dicht tegen het centrum van de stad Utrecht.

In totaal wonen er circa 10.000 personen in hoofdzakelijk goedkopere eengezinswoningen. Uit de analyse van de gemeente blijkt dat de wijk gekenmerkt wordt door weinig openbare ruimte en groen. De openbare inrichting maakt een rommelige indruk en andere punten van zorg zijn niet goed functionerende winkels, jongerenoverlast, onderwijsachterstand en de (jeugd)werkloosheid.

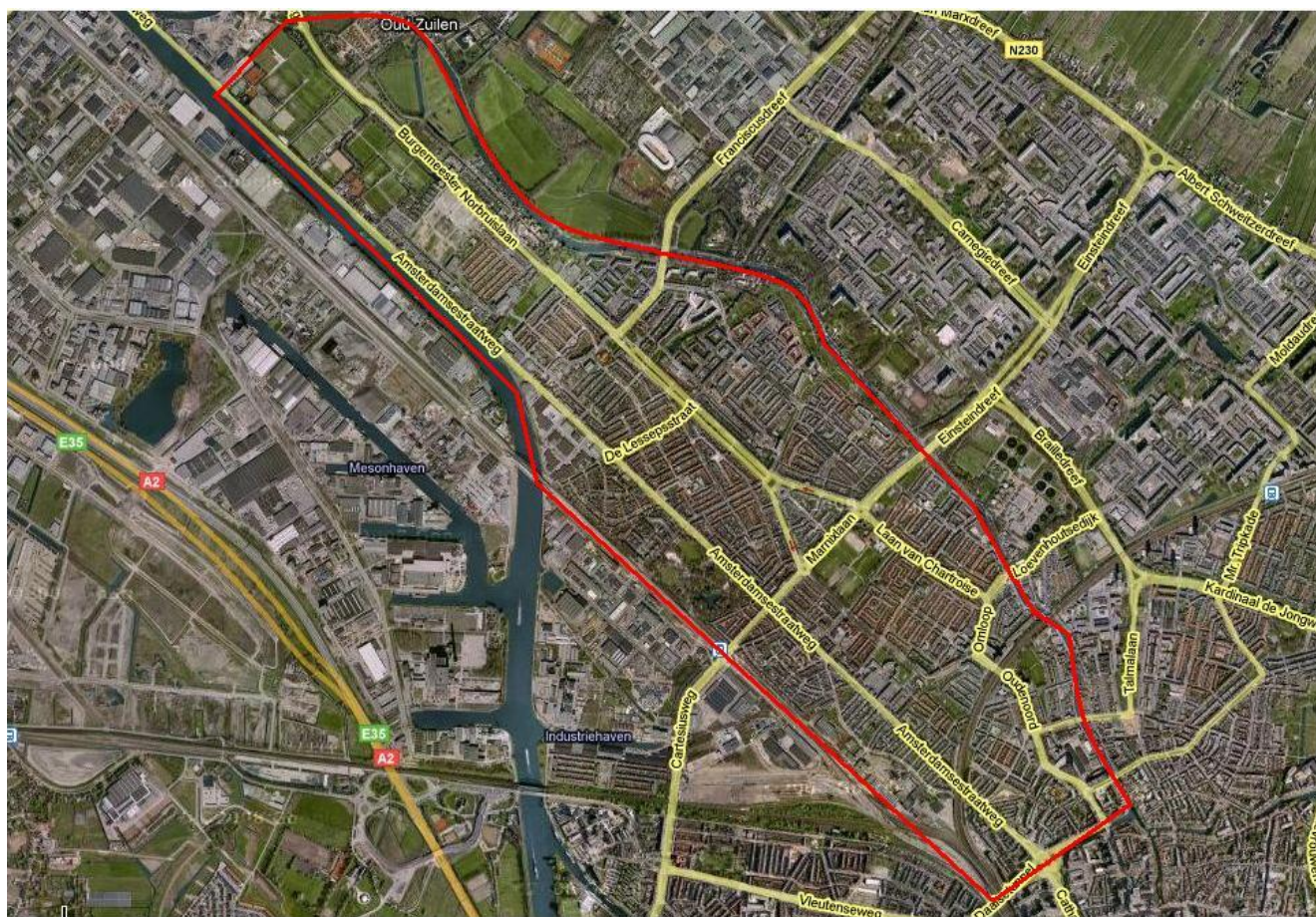
Voorgesteld wordt het werkgebied van de WOM Noordwest in eerste instantie te begrenzen tot de Amsterdamsstraatweg vanaf het spoorwegviaduct, ter hoogte van Schutstraat tot aan de kruising Marnixlaan/St. Josephlaan. Vanuit de doelstellingen van de WOM Noordwest is het verbeteren van de situatie op de Amsterdamsstraatweg essentieel voor het verbeteren van de leefbaarheid en het sociaal-economische functioneren van de wijk.

Indien het noodzakelijk wordt geacht om incidenteel buiten dit werkgebied een pand aan te kopen dan zal dat gemotiveerd moeten gebeuren met inachtneming van de procedureafspraken in paragraaf 5.2.

1.4 Werkgebied – functioneel

De WOM Noordwest richt zich op het aankopen, verbeteren, beheren en eventueel verkopen van panden met een sociaal-economische functie (winkel- en bedrijfsruimte al dan niet in combinatie met bovenwoningen). De WOM Noordwest richt zich niet op sec sociale woningverhuur dan wel maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld buurthuizen of andere buurtvoorzieningen). Voor het realiseren en beheren van sociale huurwoningen is Mitros de aangewezen partij, voor het maatschappelijk vastgoed zal de gemeente en/of Mitros of een andere initiatiefnemer de aangewezen partij zijn.

Juist de panden met een sociaal-economische functie behoren niet expliciet tot de core business van beide samenwerkende partijen. Om die reden is (onder meer) besloten de samenwerking aan te gaan. Mitros is de laatste jaren ook actief op het terrein van de wijk economie. De WOM Noordwest richt zich op het vastgoed waar Mitros en de gemeente geen directe invloed op kunnen uitoefenen op basis van hun gangbare huurbeleid, en die toch een cruciale plaats innemen waar het gaat om de uitstraling, leefbaarheid en het economisch functioneren.



2 WOM Noordwest - CV/BV constructie

2.1 Inleiding

Op basis van eerdere juridisch adviezen van CMS'- Derks Star Busman en PWC is gekozen voor een separate juridische entiteit in de vorm van een CV/BV constructie, vanwege onder meer de flexibiliteit en fiscale transparantie. Een CV/BV is een gangbare constructie om samenwerking op het gebied van vastgoed- en gebiedsontwikkeling vorm te geven. In de onderstaande figuur is het organogram weergegeven.

Voor de WOM – Noordwest vormen de volgende juridische documenten de basis:

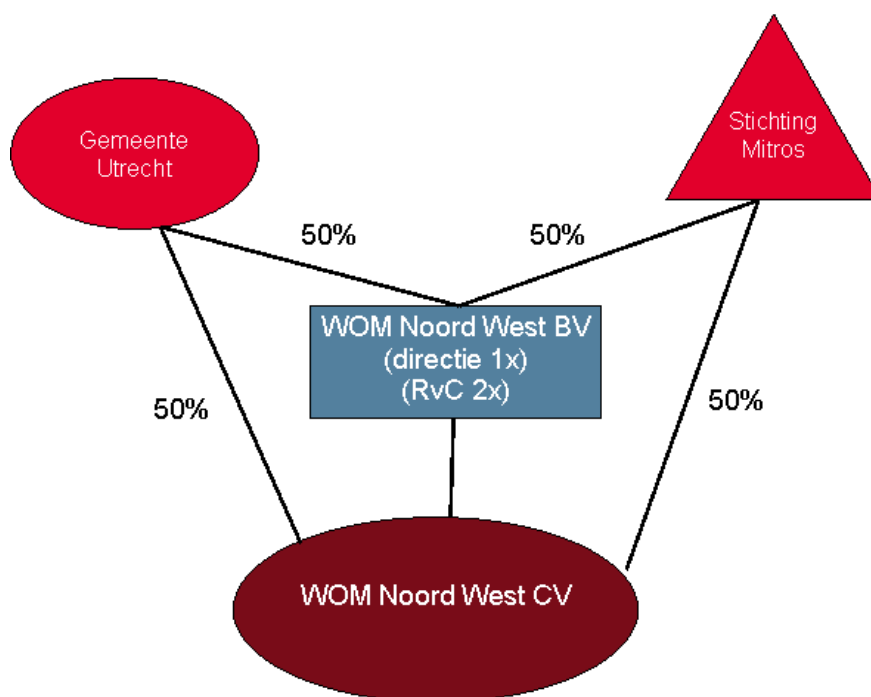
- Samenwerkingsovereenkomst CV:
De samenwerkingsovereenkomst CV is de overeenkomst waarin onder meer de doelstelling en de activiteiten van de samenwerking omschreven staan.
- Overeenkomst Commanditaire Vennootschap WOM Noord West CV:
De overeenkomst Commanditaire Vennootschap WOM Noord West CV legt onder meer de inbreng van partijen (onroerend goed – geld) vast. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen over de vergadering van vennoten, winst en verlies, etc.
- Akte van oprichting WOM Noord West Beheer BV:
De akte van oprichting van de WOM Noord West Beheer BV legt de regels rondom de aandelen vast en regelt het bestuur en het toezicht op het bestuur, de directie en de raad van commissarissen, de vergadering van aandeelhouders, etc.

In deze overeenkomsten en akte zijn de afspraken tussen de gemeente Utrecht en Mitros vastgelegd.

Uitgangspunt is altijd geweest de verhouding tussen de gemeente Utrecht en Mitros bij de start op 50%-50% te krijgen. Op die manier kan worden bereikt dat er een volledig evenwicht is inzake winst- en verlies, risicoverdeling en zeggenschap. Volledig evenwicht is een belangrijke kritische succesfactor, zo blijkt uit tal van studies op het gebied van PPS en PPP.

Tweede uitgangspunt is geweest om de samenwerking in de uitwerking zo eenvoudig en sober mogelijk te houden. De overheadkosten van de samenwerking zijn tot een minimum beperkt. Er moet efficiënt worden gewerkt om met zo min mogelijk overhead een zo positief mogelijk financieel resultaat te behalen, uiteraard rekening houdend met de beleidsmatige uitgangspunten zoals opgenomen in dit bedrijfsplan.

2.2 Toelichting op de CV/BV-constructie



2.3 WOM Noordwest CV

De WOM Noordwest CV is economisch eigenaar van de panden die in de WOM worden ingebracht, dan wel op termijn worden aangekocht. Het economische eigendom biedt de mogelijkheid om feitelijk eigenaar te zijn, maar niet als zodanig geregistreerd te staan. Economische eigendomsoverdracht houdt in dat de juridische eigenaar (WOM Noordwest Beheer BV) alle rechten en plichten, alsmede het risico van waardeverandering, aan de economische eigenaar (WOM Noordwest CV) overdraagt; het onroerend goed wordt evenwel niet geleverd. De economische overdrachten van onroerend goed zijn daarom niet in het kadaster terug te vinden, tenzij het onroerend goed hypothecair bezwaard is.

In feite lopen door deze constructie alle financiële geldstromen gerelateerd aan de aankoop, het beheer, en de verkoop van panden via de CV. Alleen de kosten van de directie en de kantoor- en huisvestingslasten van de WOM Noordwest Beheer BV komen in eerste instantie in de BV terecht. Aan het eind van elk boekjaar, of indien noodzakelijk tussentijds, worden de kosten van de WOM Noordwest Beheer BV doorbelast aan de WOM Noordwest CV.

2.4 WOM Noordwest Beheer BV

2.4.1 Werking WOM Noordwest Beheer BV

De WOM Noordwest Beheer BV is juridisch eigenaar van de panden. Elke juridische eigenaar van onroerend goed staat ingeschreven in het openbare register. In dit register (kadaster) zijn alle zogenaamde leveringsakten opgenomen.

Feitelijk treedt de WOM Noordwest Beheer BV, zoals de naam al aangeeft, alleen op als beheerder van de CV. Alle kosten die zij voor deze activiteiten maakt worden doorbelast aan de CV, eens per jaar aan het eind van elk boekjaar. De BV heeft daarmee altijd een resultaat van € 0,--. De BV zal nooit winst of verlies maken. Het feitelijk resultaat van het beheer, aankoop en verkoop van de panden (huuropbrengsten, onderhoudskosten, etc.) loopt via de CV.

Bij de oprichting van de BV is er per partij € 9.000,- gestort, totaal dus € 18.000,-. Daarnaast is er door Mitros € 102.000,- gestort. Het bedrag dat nodig was om de gewenste 50%-50% verhouding tussen partijen te realiseren. Deze € 120.000,- in totaal is het werkkapitaal van de BV om in elk geval het eerste jaar te kunnen overbruggen.

De WOM Noordwest Beheer BV beheert in de praktijk de Commanditaire Vennootschap (WOM Noordwest CV) en is bevoegd de CV te vertegenwoordigen. De WOM Noordwest Beheer BV heeft als beherend vennoot in de vergadering van vennoten een adviserende stem.

2.4.2 Bevoegdheden directie WOM Noordwest Beheer BV

De directeur van de WOM Noordwest Beheer BV heeft een aantal bevoegdheden (zoals verwoord in de akten). De directie van de beherend vennoot is zelfstandig bevoegd maar, dient zijn besluit aan de Raad van Commissarissen voor te leggen wanneer dit betreft:

- 1 het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van onroerende zaken en rechten waaraan deze zijn onderworpen;
- 2 het bezwaren van roerende zaken en vermogensrechten;
- 3 het hoofdelijk of anderszins verbinden van de beherend vennoot naast of anderen, hetzij door borgtocht, hetzij op andere wijze.

Wat betreft de zelfstandige bevoegdheid wordt voorgesteld het volgende uitgangspunt te hanteren:

- De directeur kan, met een verantwoording achteraf naar de Raad van Commissarissen betalingen verrichten tot € 10.000,-, daar waar het gaat om betalingen die verband houden met de normale bedrijfsvoering van de BV. Voor betalingen boven de € 10.000,- is goedkeuring van de raad van commissarissen nodig.
- De directeur kan met een verantwoording achteraf naar de Raad van Commissarissen betalingen tot € 100.000,- laten verrichten daar waar het gaat om het uitvoeren activiteiten gericht op de economische eigendom van de in bezit zijnde panden. Het gaat dan om bijvoorbeeld kosten voor onderhoud aan de panden, etc.
- Indien financieringen moeten worden aangegaan is daarvoor altijd een besluit van de Raad van Commissarissen vereist en zal de directeur een financieringsvoorstel met motivatie moeten voorleggen.

2.4.3 Personele bezetting

Bij de start van de WOM Noordwest is vooralsnog uitgegaan van de inzet van één parttime directeur die nauw samenwerkt het Wijkbureau Noordwest. In het eerste jaar wordt rekening gehouden met de inzet van maximaal 1-1,5 dag per week.

Bij de oprichting van de WOM Noordwest Beheer BV is de heer W. Apperloo, geboren te Vlaardingen op 16 oktober 1958. De heer Apperloo treedt op als interim-directeur. Na vaststelling van dit bedrijfsplan zal een nieuwe directeur worden gezocht. Daarvoor zal een functieprofiel worden opgesteld.

De Raad van Commissarissen bestaat bij oprichting van de beherend vennoot uit twee commissarissen eenieder afkomstig van de twee aandeelhouders. Te weten van de gemeente Utrecht de heer F.T. Velthuijs, geboren te 's-Gravenhage op 18 juli 1962 en van Stichting Mitros mevrouw M.P.J.M. Waarts, geboren te Venlo op 22 oktober 1962.

2.4.4 Financiële Administratie

De financiële- en huurderadministratie van de WOM Noordwest Beheer BV en de WOM Noordwest CV zijn voor het jaar 2009 ondergebracht bij Mitros, tegen een vergoeding van € 9.200,- (exclusief BTW). Voor het inrichten en opzetten van de administratie (financiële- en huurderadministratie is eenmalig een bedrag van € 7.500,- (exclusief BTW) overeengekomen. Er is ook een offerte in de markt aangevraagd, maar die bleek niet concurrerend, waarna in de RvC is besloten de administratie bij Mitros onder te brengen conform de genoemde voorwaarden.

Mitros zal voor zowel de BV als de CV de financiële administratie voeren, driemaandelijks rapporteren, de jaarrekening opstellen, publicatiestukken opstellen, de fiscale resultaten opstellen en aangifte VPB verzorgen en de accountantscontrole begeleiden.

Afgesproken is eind 2009 te evalueren en te beslissen of op dezelfde wijze wordt doorgewerkt, dan wel te bezien of de administratie op een andere wijze moet worden voortgezet.

2.4.5 Kantoororganisatie

Huisvesting

Voorlopig houdt de WOM Noordwest Beheer BV om niet kantoor aan de Ravellaan 1 te Utrecht, in hetzelfde pand waar ook de afdeling SO-VGE is gehuisvest. Uitgangspunt is dat de WOM kantoor gaat houden in het werkgebied zelf, uiteraard alleen als dit kan tegen een verantwoord kostenniveau. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan huisvesting in het wijkbureau.

Personeel

De WOM Noordwest Beheer BV heeft naast de directie geen personeel in dienst. Wanneer capaciteit of advies nodig is wordt daarvoor een uitvraag gedaan aan derden. Op basis van een offerte wordt opdracht verstrekt. De WOM Noordwest is (naar verwachting) op te vatten als een aanbestedende dienst en in dat geval dient zij zich uiteraard te houden aan de geldende regels voor aanbesteding van diensten. Met Mitros zijn inmiddels afspraken gemaakt over het voeren van de administratieve- en de huurderadministratie. De WOM koopt deze producten marktconform in bij Mitros.

Abonnementen

Om de werkzaamheden en onderzoeken naar eigenaren en eigendommen aan de Amsterdamsestraatweg goed uit te voeren zijn een tweetal digitale abonnementen noodzakelijk, te weten www.kadaster.nl en www.kvk.nl. Via deze abonnementen kan de benodigde informatie over eigenaren (natuurlijk persoon) worden gevonden.

3 Financieel kader WOM Noordwest

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op het financieel kader waarbinnen de WOM Noordwest haar activiteiten zal moeten ontplooiën. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- A. Balans en Begroting WOM Noordwest Beheer BV;
- B. Balans en Begroting WOM Noordwest CV op basis van huidige bezit;
- C. Liquiditeitsprognose.

3.2 Begroting WOM Noordwest Beheer BV

De WOM Noordwest Beheer BV heeft tot taak het beheer van de CV uit te voeren.

Bij de oprichting op 29-12-2008 zag de balans van de WOM Noordwest Beheer BV er als volgt uit:

OPENINGSBALANS WOM NOORDWEST BEHEER BV

Openingsbalans B.V. per 30 december 2008

<i>Debet</i>		<i>Credit</i>	
Kapitaalstorting	€ 18.000	AANDELENKAPITAAL	€ 18.000
	Inbreng Mitros		
	€ 102.000		
		SCHULD AAN C.V.	€ 102.000
LIQUIDE MIDDELEN	€ 120.000		
	€ 120.000		€ 120.000

Voor het eerste jaar is er een begroting gemaakt van de kosten en opbrengsten van de WOM Noordwest Beheer BV en de CV. In paragraaf 3.3 is gezamenlijke tabel opgenomen.

Tot de kosten van de WOM Noordwest Beheer BV worden gerekend:

- kosten van directie;
- huisvestingslasten (kantoorruimte);
- kantoorkosten (briefpapier, kantoorartikelen, ICT, telefoon, porto, etc.);
- inhuur derden ten behoeve van het beheer (accountant, financiële administratie);
- overige kosten BV.

De opbrengsten van de WOM Noordwest Beheer BV bestaan uit:

- jaarlijkse vergoeding vanuit de WOM Noordwest CV;
- subsidie (eenmalig) voor de kosten die gemaakt zijn in verband met de oprichting van de WOM Noordwest.

Voor de oprichting van de WOM zijn een aantal eenmalige uitgaven gedaan die gerelateerd zijn aan de oprichting van de WOM, het gaat dan om:

- ontwerpkosten voor de huisstijl € 2.215,- exclusief BTW);
- kosten voor het opstellen van het bedrijfsplan (€ 6.000,-, plus extra inzet directeur);
- eenmalige kosten Mitros (€ 7.500,-) voor de inrichting van de financiële- en de huuradministratie;
- kosten van notaris/overdrachtsbelasting/voorschotten gemeente en Mitros, etc.;
- kosten voor een inhaalslag op het in kaart brengen van huursituatie en noodzakelijk beheer van de panden. De personele inzet voor deze inhaalslag wordt geraamd op maximaal € 21.200,- (gebaseerd op 265 uren à € 80,- per uur), maar er wordt afgerekend op basis van werkelijk bestede tijd.

Hier staat tegenover een eenmalige opbrengst uit de EFRO-subsidie. Momenteel vindt er nog een overleg plaats met de subsidiegever over de eindafrekening. In het jaarverslag van 2009 zal het definitieve resultaat worden opgenomen.

Op basis van aannames is voor de restant looptijd van de WOM Noordwest een prognose gemaakt van de kosten voor de BV.

Directeur:	gemiddeld 1 dag per week, tegen een tarief van € 1.000,- per dag (inclusief reis, telefoon en verblijfkosten) = 40 * € 1.000,- = € 40.000,-
Huur kantoor:	€ 2.500,-
Kantoorkosten:	€ 2.000,-
Administratie:	€ 10.000,- (kosten Mitros voor de financiële- en huurderadministratie)
Accountant:	€ 5.000,-
Overig:	€ 1.000,- (abonnementen, lidmaatschap KvK, etc.)
Onvoorzien:	€ 500,-

Op basis van deze aannames worden de jaarlijkse kosten voor de WOM Noordwest Beheer BV begroot op € 56.000,- per jaar (prijspeil 1-1-2009).

3.3 Begroting van de WOM Noordwest CV

De CV is economisch eigenaar van het bezit van de WOM, alle kosten en opbrengsten die hiermee verband houden vallen onder de CV.

De openingsbalans van de CV:

OPENINGSBALANS CV

Openingsbalans C.V. per 18 december 2008

<i>Debet</i>			<i>Credit</i>
ONROEREND GOED:		KAPITAAL	€ 3.132.000
Waarde panden			
Mitros/Gemeente	€ 2.952.000		
Waardering uitpondvoordeel	€ 78.000		
SUBSIDIE	€ 181.800	LENING MITROS	€ 90.900
VORDERING OP BV	€ 102.000	LENING GEMEENTE	€ 90.900
	€ 3.313.800		€ 3.313.800

Onderstaand is een begroting opgesteld voor de WOM Noordwest CV.

Tot de opbrengsten van de WOM Noordwest CV worden gerekend:

- huuropbrengsten;
- subsidie, voor zover deze betrekking heeft op het economisch eigendom;
- verkoop van onroerende zaken (indien tot verkoop van panden wordt besloten).

Tot de kosten van de WOM Noordwest CV worden gerekend:

- kosten van beheer en onderhoud;
- kosten van aankopen onroerend goed, indien tot aankoop van panden wordt besloten;
- onroerende zaak belasting;
- rioolbelasting;
- verzekeringen;
- oninbare huren;
- financieringslasten;
- niet verrekenbare BTW;
- kosten voor de vergoeding aan de WOM Noordwest Beheer BV.

In de bijlage is een overzicht opgenomen met daarin de kosten en opbrengsten zoals voorzien in de eerste jaren (2009-2018) van de WOM (Indicatie Exploitatiemodel) In de volgende tabel is een de som van deze totale exploitatiebegroting weergegeven.

Huurinkomsten en Exploitatiekosten WOM Noordwest BV/CV		
Op jaar basis		
	aantal	Totaal werkelijke huur
Wooneenheden	15	€ 53.868
Bedrijfsruimte	15	€ 130.368
Totaal huursom per jaar	30	€ 184.236
Exploitatiekosten Vastgoed	-/-	€ 62.509
- Zakelijke Lasten		
- Onderhoudskosten		
- Overige kosten		
- Beheerskosten		
- Financieringskosten		
Verhuurresultaat		€ 121.727
Exploitatiekosten BV	-/-	€ 56.000
Subtotaal		€ 65.727
Oprichtingskosten	PM	
D2-subsidie	PM	
Resultaat subsidie		
Prognose Bruto Resultaat jaar 1		€ 65.727

3.4 Liquiditeitsprognose

Op basis van de prognose van inkomsten en uitgaven in het eerste jaar is er voldoende liquiditeit. Er dient geen externe financiering afgesloten te worden. De huurstroom is ruim voldoende om alle kosten te dekken. Enig voorbehoud is dat het huidige bezit verhuurd blijft. In deze hectische tijd is dat een onzekere factor die overigens buiten de invloedssfeer ligt van de WOM Noordwest. Toch is dit risico beperkt.

Uit de taxatierapporten blijkt dat het huidige huurniveau van de portefeuille lager ligt dan de geraamde markthuur voor zowel de woningen als ook de bedrijfsruimte. De geraamde totale markthuur uit de taxatierapporten bedraagt € 245.000,-, terwijl de huidige huurstroom € 184.000,- bedraagt. Conclusie is dat bij leegstand de verhuurbaarheid tegen dezelfde condities gunstig is ten opzichte van de huurniveaus in de markt. Er zal, zeker voor de woningen, nauwelijks risico zijn op langdurige leegstand.

3.5 Financieel beleid

Vanuit de gemeenteraad Utrecht is aangegeven dat het financieel beleid van de WOM Noordwest zodanig moet zijn dat er afgewogen en zorgvuldig wordt gehandeld. De wens is geuit om gedurende de looptijd van de WOM tot 2019 geen verlies op te lopen en de financiële risico's beperkt te houden. Uiteraard zijn deze aanbevelingen overgenomen door de directie. Voorgesteld wordt de onderneming te monitoren aan de hand van indicatoren aan de hand waarvan kan worden vastgesteld of er een adequaat financieel beleid gevoerd wordt.

Voorgesteld wordt de volgende indicatoren te gebruiken:

WOZ-waarde:

Belangrijke indicator is de waarde-ontwikkeling van de portefeuille van de WOM Noordwest. Voorgesteld wordt om de WOZ-waarde te hanteren om de waardeontwikkeling in beeld te brengen. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld vanuit de gemeente. Indien nodig kan het bezit ook opnieuw getaxeerd worden, maar gelet op de kosten wordt voorgesteld dit niet frequent te doen. De ontwikkeling van de WOZ-waarde van de WOM-panden kan gerelateerd worden aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde binnen de totale gemeente Utrecht als referentie. De WOZ-waarde voor 2009 kan gebruikt worden als nulmeting.

Cash-flow:

Het sturen op een positieve cash-flow is van groot belang. Jaarlijks worden de te verwachten inkomsten en uitgaven in beeld gebracht (kasstromen), waarbij het uitgangspunt is dat er geen negatieve cash-flow mag optreden.

Solvabiliteit:

Solvabiliteit is de verhouding tussen vreemd vermogen en totaal vermogen. Voorgesteld wordt voorlopig een solvabiliteit aan te houden van 50%. Dit betekent dat het gemiddelde aandeel van het vreemd vermogen in het totale vermogen niet hoger zal mogen zijn dan 50%. Het gaat hierbij om een richtpercentage. De WOM zal in sommige gevallen vastgoed moeten kunnen verwerven met meer dan 50% vreemd vermogen. Indien dit aan de orde is zal de directie daarvoor een gemotiveerd voorstel aan de raad van commissarissen voorleggen.

Debt-Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR is de verhouding tussen de netto kasstromen (huurstroom minus directe en indirecte bedrijfskosten) en de te betalen kosten voor rente op leningen. Indien de DSCR hoger is dan 1 betekent dit dat de jaarlijkse netto kasstroom hoger is dan de uitgaven die verband houden met het betalen van de rente over schulden/leningen. Met andere woorden, de inkomende kasstroom is dan voldoende om de kosten van rente over leningen af te lossen.

De directie zal twee maal per jaar een financiële rapportage presenteren in de Raad van Commissarissen waarmee het financieel resultaat van de onderneming gevolgd en gestuurd wordt. In de rapportages zullen de genoemde indicatoren zijn opgenomen.

In het jaarverslag zullen de indicatoren eveneens zijn opgenomen en zij vormen daarmee het “dashboard” van de financiële situatie van de onderneming. In het jaarverslag zal ook nadrukkelijk de relatie tussen de indicatoren en de realisatie van de doelstellingen van de WOM Noordwest aan de orde komen. Daarover meer in de volgende paragraaf.

3.6 Monitoren van het resultaat in het jaarverslag

Vanuit de gemeenteraad is aangegeven dat resultaatmeting van groot belang is. De financiële resultaten zijn over het algemeen eenvoudig en feitelijk weer te geven. Anders ligt dat voor de meer kwalitatieve

aspecten. Het verbeteren van de branchering in de eigen panden is een graadmeter die redelijk objectief kan worden vastgesteld. Moeilijker ligt dat voor de begrippen sociaal-economisch klimaat en de leefbaarheid. De WOM Noordwest maakt onderdeel uit van een bredere aanpak die de gemeente samen met Mitros inzet om het sociaal-economisch klimaat en de leefbaarheid te verbeteren.

Voorgesteld wordt om in de verslaglegging van de directie aan de Raad van Commissarissen verslag te doen van het reguliere overleg tussen de straatmanager en de gebiedsmanager van de wijk. De WOM directie zal in overleg met straatmanager en gebiedsmanagement bezien op welke wijze de resultaten van de bredere aanpak gemeten gaan worden. Daarbij zal ook worden bepaald op welke wijze het best een nulmeting kan worden gedaan.

In het reguliere overleg komen de volgende onderwerpen aan bod:

- stand van zaken, monitoren situatie op de Amsterdamsestraatweg;
- interventies Gebiedsmanager veiligheid (gepland en uitgevoerd);
- actieplan voor WOM Noordwest.

In elk overleg wordt bezien welke acties/interventies de WOM Noordwest zal uitvoeren en welke handvatten/middelen de WOM nodig heeft het actieplan uit te kunnen voeren.

In het jaarverslag zal het resultaat van de WOM ook in kwalitatieve zin worden geëvalueerd, waarbij de directie een rapporteert over haar werkzaamheden in relatie tot de behaalde resultaten en het bereiken van haar doelstelling. Daarbij zal in de evaluatie ook aansluiting worden gezocht bij de overige instrumenten (handhaving, straatmanagement, etc.) die worden ingezet.

4 Europese subsidie voor de oprichting van de WOM Noordwest

Er is voor de oprichtingskosten van de WOM Noordwest subsidie aangevraagd bij de Europese Commissie in het kader van het EFRO – subsidieprogramma. Er is een subsidiebeschikking afgegeven, waarbij een subsidieplafond is aangegeven van € 530.000,- als bijdrage in de oprichtingskosten van de WOM Noordwest. Tot de oprichtingskosten worden gerekend de kosten van adviseurs (o.a. juridische adviezen, directie, opstellen bedrijfsplan), kosten accountant en de te betalen overdrachtsbelasting,

De hoogte van de overdrachtsbelasting (6%) is afhankelijk van de inbrengwaarde van de panden. In deze subsidieaanvraag is destijds rekening gehouden met een inbrengwaarde van panden in de onverhuurde staat. Gebleken is dat deze inbrengwaarde van panden niet kon worden gehanteerd. Hierdoor is uiteindelijk de inbrengwaarde van de panden in verhuurde staat gehanteerd en die is circa € 2.000.000,- lager.

Gevolg van die wijziging is dat het subsidieplafond is verlaagd tot circa € 330.000,-. Deze verlaging heeft nauwelijks effect op de te ontvangen subsidie voor de adviseurs- en oprichtingskosten. Het subsidiebedrag ten behoeve van de overdrachtsbelasting (€ 181.800,-) is geheel subsidiabel, maar is substantieel lager dan destijds in de subsidiebegroting opgenomen.

De subsidietermijn is inmiddels verlengd tot 30 april 2009. Met de subsidieverstrekker vindt momenteel overleg plaats over het afwickelen van de subsidie. Daarbij wordt bekeken in hoeverre oprichtingskosten gemaakt na 31-12 2008 nog mee kunnen worden genomen.

In de jaarrekening 2009 zal worden gerapporteerd over de afwikkeling van de subsidie.

5 Beleid en Werkwijze en takenpakket WOM Noordwest

5.1 Inleiding

De WOM Noordwest streeft er naar via het verkrijgen van vastgoedobjecten aan de Amsterdamsestraatweg de branchering te verbeteren en de sociale economische ontwikkelingen te versterken. Het aankoopbeleid wordt geformuleerd in paragraaf 5.2.

Het alleen in bezit hebben of verkrijgen van vastgoedobjecten zal niet direct leiden tot het realiseren van de doelstellingen. Het voeren van een adequaat verhuurbeleid is een van de belangrijkste taken van de WOM Noordwest om tot het gewenste resultaat te komen (paragraaf 5.3).

In paragraaf 5.4 wordt het beleid voor het verkopen van vastgoedobjecten van de WOM Noordwest geformuleerd. Daar wordt ingegaan op het terugleveren van panden aan Mitros of de gemeente, dan wel het verkopen van panden (tussentijds of bij opheffing WOM).

5.2 Aankoopbeleid

Om strategische vastgoedobjecten in eigendom te verkrijgen zal de WOM Noordwest actief moeten opereren. Het is daarmee niet gezegd dat de WOM Noordwest van elk onroerend goed in haar werkgebied het eigendom moet verkrijgen. Elke aankoop moet worden gemotiveerd en dient te voldoen aan een aantal eisen voordat de WOM Noordwest besluit tot aankoop:

- Op het te verwerven onroerend goed moet op zijn minst voor een deel een commerciële bestemming rusten, enkel wooneenheden worden niet aangekocht, tenzij het een bovenwoning betreft van een bedrijfsruimte die reeds in bezit is van de WOM.
- In het onroerend goed vinden activiteiten plaats die niet passen in of zelfs in strijd zijn met de doelstelling van de WOM, het gaat hierbij bijvoorbeeld om activiteiten die niet passen in het brancheplan of activiteiten die in strijd zijn met de wet (malafide huurders, overlastgevende horeca, etc.).
- Het onroerend goed moet aangekocht kunnen worden met een gemiddeld vreemd vermogen van niet meer dan 50% over de totale aankoop (inclusief kosten koper).

WOM Noordwest overlegt vanaf heden periodiek met de Gebiedsmanager Veiligheid en de Straatmanager van Utrecht Noordwest. Zij hebben immers regelmatig contact met de bewoners, gebruikers en organisaties in de wijk en hebben daardoor zicht op die vastgoedobjecten die voldoen aan de bovenstaande uitgangspunten. In overleg kan dan worden bepaald of er nog andere opties zijn (handhaving, bemiddeling, etc.) dan aankoop.

Het is in ieder geval van groot belang om de huidige situatie op de Amsterdamsestraatweg reeds zorgvuldig in kaart te brengen waarbij gedacht kan worden aan het classificeren van het gebruik van panden:

- Zeer ongewenst gebruik; in strijd met de doelstelling WOM, alle mogelijkheden in het werk stellen om activiteiten te beëindigen.
- Ongewenst en in strijd met de doelstelling WOM; met de nodige diplomatie eigenaren bewegen tot verkoop.
- Ongewenst op basis van het brancheplan; er is geen directe aanleiding om de huidige activiteit(en) in het onroerend goed te beëindigen.

Op dit moment heeft de WOM Noordwest zelf een dertigtal vastgoedobjecten in eigendom die voorheen werden beheerd door de gemeente of Mitros. Het is van belang dat het bezit van de WOM direct een voorbeeld is voor haar omgeving. Om die reden wordt momenteel ook vanuit het straatmanagement en de gebiedsmanager veiligheid nagegaan hoe het feitelijke gebruik van de panden is en of er reeds problemen zijn die moeten worden aangepakt. De panden en gebruikers zullen worden beoordeeld op basis van bovengenoemde uitgangspunten. Mocht blijken dat er ongewenste activiteiten plaats vinden in het huidige bezit dan zal de WOM Noordwest de maatregelen treffen die in haar bereik liggen.

5.2.1 Procedure voor aankopen

Voor de aankoop van nieuw onroerend goed wordt de volgende procedure voorgesteld:

- Stap 1: Directie WOM Noordwest stelt in overleg met de gebiedsmanager veiligheid en de straatmanager vast welke objecten voor verwerving in aanmerking komen op basis van de bovengenoemde uitgangspunten.
- Stap 2: WOM Noordwest onderzoekt de (eigendoms)situatie via kadaster en kamer van koophandelregister.
- Stap 3: WOM Noordwest zoekt contact met de eigenaar (natuurlijk persoon) om te verkennen of verkoop tot mogelijkheid behoort.
Indien de eigenaar geïnteresseerd is in verkoop dient de WOM een verzoek in bij deze eigenaar voor een exclusiviteitsperiode om benodigde onderzoeken te verrichten, waaronder:
- waardebepaling (eventueel door derden te verrichten);
 - beoordelen bestaande huurovereenkomsten;
 - beoordelen van de technische staat van onderhoud door inschakelen van Mitros onderhoud.
- Indien de eigenaar (na herhaaldelijk verzoek) niet geïnteresseerd is in verkoop dan beoordeeld de WOM in overleg met het straatmanagement welke andere opties er zijn om er voor te zorgen dat de gewenste situatie ontstaat. De WOM Noordwest kan immers niet onteigenen.
- Stap 4: WOM Noordwest probeert wilsovereenstemming te bereiken met de verkoper, maar doet dat te allen tijde onder strikt voorbehoud finale goedkeuring Raad van Commissarissen en in beginsel ook onder voorbehoud van financiering.

- Stap 5: WOM Noordwest stelt aankoopadvies op voor de raad van commissarissen, waarin opgenomen een motivatie voor de aankoop, een financieringsplan, een risicoanalyse /marktanalyse, een exploitatieoverzicht en de consequenties op de totale bedrijfsvoering rekening houdend met financiële beleidsuitgangspunten.
- Stap 6: WOM verkrijgt formele goedkeuring van de Raad van Commissarissen.
- Stap 7: WOM gaat over tot formaliseren van de aankoop en legt afspraken vast in een koopovereenkomst, na het ondertekenen van de koopovereenkomst schakelt de WOM de notaris in om de notariële overdracht in gang te zetten.
- Stap 8 In overleg met beheersadministratie van Mitros wordt aankoop van de WOM toegevoegd aan het administratieve beheer van Mitros.

5.3 Verhuurbeleid woningen en bedrijfsruimten

Het verhuurbeleid van de WOM bestaat uit twee onderdelen. Het verhuurbeleid voor de woningen in de portefeuille en het verhuurbeleid voor het commercieel vastgoed (winkels, bedrijfsruimte en horeca).

Verhuurbeleid woningen

In het kader van de goedkeuringsprocedure van VROM heeft Mitros bij de inbreng van haar bezit in de WOM aangegeven dat de zittende huurders de rechten die ze op basis van het BBSH bij Mitros hadden behouden. Bovendien heeft Mitros de Gedragscode Verkoop van huurwoningen in dit kader onderschreven. In de raad van commissarissen is inmiddels afgesproken dat de WOM Noordwest voor de verhuur van woningen in principe het beleid van Mitros volgt. Vastgesteld is dat het verhuurbeleid van gemeente en Mitros niet van elkaar afwijken. Beiden volgen het puntensysteem om de hoogte van de huren van woningen te bepalen. Dat betekent dat ingeval woningen leegkomen en worden opgeknapt de huur wordt vastgesteld aan de hand van dit puntensysteem. Er wordt naar gestreefd huurwoningen te behouden voor het sociale segment.

Commercieel verhuurbeleid

Het verwerven van vastgoedobjecten op zich leidt niet direct tot verbetering van de leefbaarheid en een versterking van het economisch klimaat. Sterker nog, wanneer objecten leeg worden aangekocht kan er zelfs een negatief effect op de omgeving ontstaan als er niet snel een passende huurder gevonden wordt. De WOM voert om die reden een actief beleid om nieuwe vestigingen van horeca, winkel- en bedrijfsruimten in de wijk te stimuleren. Leidraad voor het bereiken van de doelstellingen is het Brancheplan Amsterdamsestraatweg-Midden uit 2005. In dit plan (tevens opgenomen als bijlage B) is globaal het volgende streefbeeld per functiegroep opgenomen:

Dagelijkse aankopen:

“Het dagelijkse aanbod moet de wijk goed kunnen bedienen. Daarom behouden van het dagelijkse aanbod. Streven naar een compleet aanbod, met keuzemogelijkheid tussen supermarkt en (vers)specialist. Van elke branche mogen er meerdere aanbieders zijn, om zo de keuzemogelijkheden te vergroten. Op dit moment zijn de uitbreidingsmogelijkheden speciaalzaken beperkt. Binnen het supermarktaanbod zowel keuze voor full-service als voor discount. Vestiging van discountformule stimuleren”.

Niet-dagelijkse aankopen:

“Het aanbod van niet-dagelijkse aankopen, dat het karakter van wijkverzorgend koopcentrum ondersteunt en/of versterkt, wordt gestimuleerd”.

Dienstverlening

“In het algemeen geldt dat de trend van ontwikkeling dient te worden tegengegaan. Dus: het totale dienstverleners in ASW-Midden niet meer laten toenemen. Bij dienstverlening moeten dezelfde soorten aanbieders worden geweerd. Dit betekent dat de vestiging van kappers en uitzendbureaus moet worden ontmoedigd. Het aantal beluizen dient te worden teruggedrongen en voor deze branche zal worden ingezet op een uitsterfbeleid”.

Horeca

“Geen verdere uitbreiding. Wel betere aansluiting op de vraag van het winkelende publiek en een bredere doelgroep (studenten en tweeverdieners). Dit betekent:

- A. meer winkelondersteunende horeca (daghoreca) en voor meer doelgroepen toegankelijk.*
- B. Een kwaliteitsslag door de het lage segment geleidelijk te vervangen door een hoger segment (lunchroom i.p.v. snackbar).*
- C. Betere uitstraling. Het aantal afhaalzaken dient te worden teruggedrongen en voor deze branche zal worden ingezet op een uitsterfbeleid”.*

Op basis van deze uitgangspunten uit het Brancheplan wordt actief gezocht naar passende ondernemers in overleg met het wijkbureau, de gebieds- en straatmanager, Kamer van Koophandel, de MKB-huisvestingsdesk / afdeling EZ van de gemeente. De WOM moet herkenbaar zijn voor ondernemers die zich willen vestigen op de Amsterdamsestraatweg.

Uitgangspunt is het hanteren van marktconforme huren voor commerciële ruimtes. De WOM streeft naar huurders die marktconforme huren op kunnen brengen. Juist het verhuren voor een prijs lager dan de marktconforme huur leidt tot ongewenste situaties. Enerzijds zou de WOM dan verweten kunnen worden dat zij als “semi-overheid”-instelling de markt negatief beïnvloed (staatsteun), anderzijds is het streven juist ondernemers te vinden die bijdragen aan een versterking van het sociaal-economisch klimaat. Het indirect subsidiëren van ondernemers leidt over het algemeen niet tot de gewenste versterking.

5.4 Verkoopbeleid

Het uitgangspunt is om panden gedurende de looptijd van de WOM Noordwest in beheer te houden en de panden bij opheffing van de WOM Noordwest in 2019 terug te leveren aan de gemeente en Mitros, dan wel te verkopen aan solide derden (beleggers) indien alle doelstellingen bereikt zijn.

Eenzijds is het bezit het onderpand voor financiering, anderzijds betekent bezit dat er invloed kan worden uitgeoefend op de ontwikkelingen in de wijk. Het te snel verkopen van vastgoed kan leiden tot te veel versnippering van het eigendom van de WOM over de Amsterdamsestraatweg, waardoor het lastiger kan worden de controlerende functie van de WOM waar te maken. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij verkoop van panden een reële optie is.

Verkoop van panden is mogelijk in de volgende situaties:

- een eigenaar/gebruiker meldt zich en wil opstal kopen (woon- dan wel bedrijfseenheid);
- een derde meldt zich om één of meer opstallen te willen kopen, bijvoorbeeld een vastgoedbelegger in winkelpanden;
- de WOM wil zelf verkopen vanuit bijvoorbeeld financiële motieven:
 - ter financiering van nieuwe aankopen;
 - verbetering financiële positie WOM;
 - doelstellingen zijn bereikt voor dat deel van het werkgebied.

In deze situaties zal de directie van de WOM een verkoopadvies richten aan de raad van commissarissen waarin is opgenomen:

- een financiële analyse en het effect op de totale financiële situatie van de WOM;
- een uitgebreide motivatie waarin aangegeven hoe het risico wordt getaxeerd op het terugvallen van het pand aan minder solide gebruikers dan wel malafide eigenaren;
- een taxatie van de verkoopwaarde van het object via een erkende makelaar.

Op basis van dit advies beslist uiteindelijk de raad van commissarissen tot het al dan niet overgaan tot verkoop.

De eerste jaren licht het in de verwachting dat de WOM panden in eigen beheer houdt om enige rol van betekenis te kunnen spelen. Op termijn, bijvoorbeeld wanneer doelstellingen bereikt zijn, kan wellicht tussentijds bezit worden verkocht. Bijvoorbeeld om middelen te verkrijgen om nieuwe probleem panden aan te kopen, waarbij de directie zich houdt aan de hierboven beschreven eisen.

5.5 Einde looptijd Wijk Ontwikkelingsmaatschappij Noordwest

Na het bereiken van doelstellingen en/of aan het einde van de beoogde looptijd van de WOM (thans 10 jaar) kan de WOM Noordwest CV/BV in principe worden opgeheven, tenzij partijen anders overeenkomen en verlenging van het bestaan van de WOM wensen.

De gemeente en Mitros zullen in elk geval als eerste in de gelegenheid worden gesteld om het vastgoedeigendom van de WOM aan het einde van de looptijd in haar geheel of in delen over te nemen tegen de dan geldende marktconforme waarden (bepaald door onafhankelijke taxateurs in onroerende zaken) en in onderling overleg. Maar verkoop van de panden aan een andere partij dan aan Mitros en/of gemeente is ook een reële optie.

Als Mitros en/of de gemeente (om welke reden dan ook) geen belangstelling hebben voor het verkrijgen van de vastgoedeigendommen zal de directie van de WOM alles in het werkstellen om het vastgoedbezit te vervreemden aan een of meerdere marktpartijen, waarvan mag worden aangenomen dat ze te goeder naam en faam bekend staan en het vastgoedeigendom willen overnemen als eindbelegger. Dit wil zeggen dat de toekomstig eigenaar het onroerend goed verwerft (niet zijnde gemeente en/of Mitros) met de intentie om het onroerend goed langdurig in bezit te houden en te exploiteren en de doelstellingen van de WOM te waarborgen.

Het bedrijfsresultaat van de WOM na verkoop zal op basis van 50/50 verhouding verdeeld worden tussen Mitros en de gemeente (de aandeelhouders).

5.6 Meerjareninvesteringsplan

Op basis van de nu beschikbare informatie is niet exact aan te geven op welke wijze de uitbreiding van het bezit van de WOM plaats gaat vinden. Gelet op het financiële beeld zal de reikwijdte van de WOM in eerste instantie beperkt zijn. Duidelijk is dat voor aankopen van onroerend goed in elk geval financiering geregeld moet worden.

Voor 2009 is afgesproken dat er pas na vaststelling van het bedrijfsplan door Mitros en gemeente tot aankoop van eventuele objecten zal worden overgegaan, omdat eerst de beleidsuitgangspunten vastgesteld moeten zijn. Los daarvan moet ook (kwalitatief/kwantitatief) worden bepaald welke panden voor verwerving in aanmerking komen.

In deze paragraaf wordt aan de hand van een tweetal scenario's het mogelijke resultaat van de WOM Noordwest gepresenteerd. Scenario 1 geeft de situatie weer indien er geen panden worden verworven. In Scenario 2 is op basis van de ervaringen met de WOM Lombok (slechts een paar panden per jaar) het resultaat doorgerekend indien er jaarlijks 2 panden worden aangekocht.

SCENARIO 1 – Portefeuille van WOM Noordwest 10 jaar in stand houden zonder aankopen

In de onderstaande tabel is een indicatieve kasstroom geprojecteerd waarbij de huidige portefeuille ongewijzigd blijft.

	Indicatieve Kasstromen WOM NOORDWEST zonder aankopen									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bruto huuropbrengsten	184.236	187.921	191.679	195.513	199.423	203.411	207.480	211.629	215.862	110.090
Totaal exploitatiekosten	62.509-	64.212-	65.964-	67.764-	69.615-	71.518-	73.474-	75.485-	77.552-	40.113-
Totaal overige kasstromen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.058.745
Totale kasstromen	121.727	123.708	125.715	127.749	129.808	131.894	134.006	136.144	138.309	6.128.722
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	118.512	114.162	109.966	105.919	102.015	98.251	94.620	91.118	87.742	3.685.289
Som van de contante waarden	4.607.593									

Hieruit komt naar voren dat jaarlijks ruim €120.000,- positieve kasstroom overblijft. Ruim voldoende om de exploitatiekosten van de BV/CV te dekken.

SCENARIO 2 - Portefeuille WOM Noordwest met 2 aankopen (bedrijfseenheid en wooneenheid) per jaar vergroten.

In dit scenario is het uitgangspunt dat de WOM per jaar één bedrijfsruimte met één wooneenheid aankoopt op basis van de huidige kasstromen.

Indicatieve Kasstromen WOM NOORDWEST 2 aankopen per jaar										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bruto huuropbrengsten	184.236	194.185	210.847	228.098	245.955	264.435	283.556	303.335	323.793	168.804
Totaal exploitatiekosten	62.509	66.353	72.560	79.058	85.859	92.973	100.414	108.195	116.329	61.507
Totaal overige kasstromen	0	355.583	361.264	367.044	372.926	378.910	384.999	391.195	397.500	9.290.076
Totale kasstromen	121.727	227.751	222.977	218.004	212.829	207.448	201.858	196.055	190.036	9.397.373
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	118.512	210.176	195.043	180.751	167.261	154.533	142.530	131.215	120.557	5.650.776
Som van de contante waarden	4.467.223									

De bovenstaande indicatieve kasstroom is gebaseerd op een gemiddelde aanschafprijs van €212.500,- voor de wooneenheid en € 143.000,- voor de bedrijfsruimte. Het is duidelijk dat door niet te financieren er een negatieve kasstroom ontstaat. Die wordt overigens ongedaan gemaakt wanneer de portefeuille wordt verkocht. Niet financieren is geen optie omdat de kaspositie van de CV/BV dit niet toelaat en er vervolgens een debetsaldo ontstaat op de rekening-courant. Dat past niet in de financiële uitgangspunten van de WOM.

In het volgende voorbeeld is hetzelfde scenario opgenomen maar dan met een jaarlijkse toevoeging van vreemd vermogen van € 350.000,- per jaar tegen een leenrente van 5%.

Indicatieve Kasstromen WOM NOORDWEST 2 aankopen per jaar met financiering										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bruto huuropbrengsten	184.236	194.185	210.847	228.098	245.955	264.435	283.556	303.335	323.793	168.804
Totaal exploitatiekosten	62.509-	66.353-	72.560-	79.058-	85.859-	92.973-	100.414-	108.195-	116.329-	61.507-
Totaal overige kasstromen	0	23.083-	46.264-	69.544-	92.926-	116.410-	139.999-	163.695-	187.500-	9.290.076
Totale kasstromen	121.727	104.749	92.023	79.496	67.171	55.052	43.142	31.445	19.964	9.397.373
Contante waarde berekening (alle kasstromen)	118.512	96.665	80.494	65.911	52.789	41.009	30.462	21.045	12.665	5.650.776
Som van de contante waarden	6.170.329									

Er ontstaat een positieve kasstroom waarmee de exploitatielasten van de CV/BV zelf te dragen zijn en eventuele financiële tegenvallers kunnen worden opgevangen. Vanaf het zesde jaar is de jaarlijkse kasstroom niet meer toereikend om deze uitgaven te dekken. Vanaf dat moment kan men besluiten om vastgoed te vervreemden en/of gebruik te maken van de opgebouwde kasreserves.

Het leenbedrag (vreemd vermogen) bedraagt overigens over de gehele periode cumulatief circa 45% ten opzichte van de waarde van het onroerend goedbezit aan het einde van de looptijd.

5.7 Financiering

De eigendommen van de WOM zijn bij aanvang onbezwaard, met andere woorden zonder geldleningen, van derden (gemeente/Mitros) verkregen. De WOM heeft de mogelijkheid om deze onbezwaarde eigendommen bij toekomstige aankopen als onderpand in te zetten wanneer kapitaal onttrokken aan derden.

De huidige huurstroom is (scenario 2) is op termijn waarschijnlijk niet voldoende om de beheersorganisatie te laten functioneren én aankopen te kunnen doen.

Op korte termijn zal de directie van de WOM een aantal financiële instellingen uitnodigen om het huidige bezit te laten beoordelen en de financiële ruimte voor financiering vast te stellen. Een plan voor financiering is nodig om in adequaat en snel te kunnen handelen bij het aankopen van panden.

De waarde van de huidige objecten wordt ruim voldoende geacht om er de eerste aankopen mee te financieren, dan wel incidenteel groot onderhoud te verrichten. In de reguliere vastgoedmarkt wordt

commercieel vastgoed (winkelruimte, kantoren en verhuurde woningen) gemiddeld gefinancierd met 60 tot 70% vreemd vermogen. Dergelijk hoge financieringslasten kunnen nadelig uitpakken wanneer onverwacht huurstromen wegvallen door faillissement van huurders en/of leegstand niet snel genoeg wordt ingevuld. De WOM Noordwest zal in de eerste jaren slechts een klein percentage belenen tot maximaal 50% van de waarde van het onroerend goed op dat moment.

6 Actieplan korte termijn

6.1 Inleiding

In deze paragraaf geeft de directie van de WOM Noordwest Beheer BV de actiepunten voor de komende periode aan.

1 Werving nieuwe directeur

De huidige directeur is interim aangesteld en heeft aangegeven zijn werkzaamheden te willen beëindigen. Er is inmiddels een profielschets voor de directeur opgesteld. Via een advertentie zullen kandidaten worden geworven. Streven is voor 1 september 2009 een nieuwe directeur aan te stellen.

2 Overleg met Straatmanagement en Gebiedsmanager Veiligheid

De WOM directie overlegt frequent met de straatmanager en vertegenwoordigers van het wijkbureau, bijvoorbeeld de gebiedsmanager veiligheid. Dit overleg is erop gericht om zo snel mogelijk inzicht te verkrijgen in de situatie op de Amsterdamsestraatweg, te bepalen welke objecten nu problemen opleveren en op welke wijze daarvoor een oplossing kan worden gevonden. Voorlopig wordt voorgesteld één maal per drie weken te overleggen.

3 Ervaring WOM Lombok en NV Stadsgoed Amsterdam

De directie gaat spoedig een overleg aan met de directie van de WOM Lombok om ervaringen te delen. Daarnaast heeft de directie het idee om in contact te treden met de vertegenwoordigers van andere WOM-achtige organisaties in Nederland zoals bijvoorbeeld de NV Stadsgoed te Amsterdam. Stadsgoed lijkt in veel gevallen op de WOM Noordwest met dezelfde doelstellingen en taken. Echter bestaat Stadsgoed sinds 1999 en heeft veel ervaring met het verkrijgen van vastgoed dat in eigendom is bij malafide organisaties.

4 Overleg met Economische Zaken van de gemeente Utrecht

De directie streeft naar regulier overleg met Economische Zaken van de gemeente Utrecht. Het gaat dan voornamelijk over het mede vormgeven van het vestigingsbeleid voor de Amsterdamsestraatweg en het benutten van mogelijkheden bij het verkrijgen van solide huurders via het ondernemersloket van de gemeente.

5 Verkennen van de mogelijkheden om meerwaarde te creëren

De directie gaat de mogelijkheden van het creëren van meerwaarde in de huidige portefeuille verkennen. In de praktijk leidt het vergroten van de metrage commerciële oppervlakte tot substantiële groei van de waarde van het huidige bezit. De directie onderzoekt op korte termijn of bedrijfsruimten op de begane grond uitgebreid kunnen worden om een betere bedrijfsvoering mogelijk te maken en een waardestijging te creëren. Wanneer bij de huidige huurders de wens bestaat om hun bedrijfsruimte uit te breiden wil de directie de mogelijkheden bezien en daarvoor voorstellen doen. Een en ander uiteraard onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in dit bedrijfsplan.

6 Verkennen van de mogelijkheden om actief te verweren

De vastgoedportefeuille van de WOM Noordwest zal in eerste instantie worden uitgebreid met het objecten die op de vrije markt worden aangeboden (door eigenaar c.q. makelaars). De WOM beschikt niet over instrumenten als onteigening en/of het via de wet Bibob bewegen van eigenaren tot verkoop.

De directie gaat samen met het wijkbureau en de straatmanager een shortlist opstellen met panden die mogelijk aangekocht kunnen worden op basis van signalen uit de wijk zelf. De WOM zal strategisch moeten handelen als het gaat om het benaderen van deze eigenaren.

7 Verkennen van de financieringsmogelijkheden

Op korte termijn wordt een aantal financiële instellingen uitgenodigd om het huidige bezit te laten beoordelen en offerte uit te brengen voor financiering van aankopen. Op basis van de bevindingen zal een financieringsplan worden gemaakt dat aan de Raad van Commissarissen wordt voorgelegd.

8 WOZ waarde

De WOM Noordwest heeft van de gemeente Utrecht de beschikkingen OZB ontvangen voor een deel van de objecten in de portefeuille. De panden van de WOM zijn onlangs getaxeerd en deze taxatie laat verschillen zien met gehanteerde WOZ-waarde. Zodra alle beschikkingen van de gemeente Utrecht binnen zijn moet worden gezien of bezwaar kan worden ingediend.

9 Verzekeringen

Op dit moment lopen de verzekeringen van de opstallen bij de voormalige eigenaren (Mitros en gemeente). De WOM heeft gekozen voor deze overlap om niet het risico te lopen dat de gebouwen onverzekerd waren. Het is de bedoeling dat de WOM ook korte termijn haar objecten onderbrengt bij een eigen verzekeraar.

BIJLAGE A
REKENMODEL 'INDICATIE EXPLOITATIEMODELLEN WOM NOORDWEST 10 JAAR'

BIJLAGE B
BRANCHEPLAN AMSTERDAMSESTRAATWEG-MIDDEN

BIJLAGE C
WIJKACTIEPLAN ONDIEP